



Modification ponctuelle du PAG "Am Lein" à Mertert

PAG (Plan d'aménagement général):
Partie graphique, partie écrite
Fiche de présentation

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

20170981-ZP_ZILM



Auftraggeber

Administration communale de Mertert

1-3 Grand-Rue
L-6630 Wasserbillig
B.P. 4
L-6601 Wasserbillig
Tél. 740016 – 1
www.mertert.lu



Studienbüro

zimplan s.à r.l.

83, Parc d'Activités
L-8308 Capellen
Tél. : (+352) 26 45 2-856
info@zimplan.lu
www.zimplan.lu



Projektnummer	20170981-ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben BACKENDORF M. Sc. Aménagement du territoire et urbanisme	21/03/2018
Geprüft von	Anita BAUM Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	04/06/2018

Änderungen

Index	Beschreibung	Date

Z:\Mertert\Mopos\20170981-ZP_Mopo Am Lein\C_Documents\Doc_ZP\20170981-ZP_20180321_Mopo_Am Lein.docx



TABLE DES MATIERES

<u>1.</u>	<u>EXPOSÉ DES MOTIFS</u>	<u>5</u>
1.1.	MOTIVATION	5
1.2.	LEITLINIEN	5
A.	AUSWEISUNG IM BESTEHENDEN PAG	5
B.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	7
C.	VORGESEHENE ÄNDERUNG IM PAG	14
<u>2.</u>	<u>PARTIE GRAPHIQUE DU PAG</u>	<u>17</u>
<u>3.</u>	<u>PARTIE ECRITE DU PAG</u>	<u>19</u>
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRESENTATION</u>	<u>23</u>
<u>5.</u>	<u>ANNEXES</u>	<u>25</u>



Die vorliegende punktuelle Modifikation des PAG der Gemeinde Mertert wurde parallel zur Neuauflistung des neuen PAG bearbeitet. Da sich die Gemeinde ein verkürztes Genehmigungsverfahren für eine punktuelle Modifikation des PAG erwartet, wurden beide Dokumente dem Gemeinderat gleichzeitig zur Abstimmung vorgelegt.

Das Änderungsossier richtet sich nach Art. 108bis (1) des modifizierten Gemeindeplanungs- und -entwicklungsgesetzes vom 19. Juli 2004 und umfasst in diesem Fall den grafischen und schriftlichen Teil des PAG sowie die *fiche de présentation* gemäß der entsprechenden großherzoglichen Verordnung vom 8. März 2017. Eine vorbereitende Studie ist laut Art. 108bis (1) nicht erforderlich.

Obwohl die Aufstellung eines ausführlichen *rapport de présentation* nach dem Inkrafttreten der Loi „Omnibus“ am 3. März 2017 nicht mehr vorgeschrieben ist, enthält das folgende Dossier dennoch eine zusammenfassende Begründung für die vorgesehene Änderung des PAG der Gemeinde Mertert.

Die Modifikation kann als punktuell angesehen werden, da durch sie keinerlei substantielle Änderung des PAG einhergeht, sondern lediglich die Um-/Einklassierung von Flächen innerhalb eines *secteur d'aménagement différé* (Art. 11 des geltenden PAG) und der *zone de verdure* (Art. 17 des geltenden PAG) in eine *zone d'activités économiques communales - type 1* [ECO-c1], eine *zone de loisirs et de sports* [REC] sowie eine *zone spéciale* [SPEC] beinhaltet. Die Flächen des *secteur d'aménagement différé*, die nachträglich mit ins Natura-2000 Schutzgebiet aufgenommen wurden, sollen als *zone de verdure* [VERD] gemäß der neuen Gesetzgebung ausgewiesen werden. Zusätzlich wird aufgrund der Nähe zur NATURA-2000 Habitatzone „Vallée de la Syre de Manternach à Fielsmillen“ (LU0001021) eine überlagernde Zone (*zone de servitude „urbanisation - type Recul réseau Natura-2000 [FFH]“*) als Puffer ausgewiesen. Durch die Einführung einer *zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier* kann ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich festgelegt werden. Im schriftlichen Teil des PAG werden zu diesen Zonen spezifische Regelungen für die möglichen Nutzungen festgelegt.



1. EXPOSÉ DES MOTIFS

1.1. MOTIVATION

Der Bereich „Am Lein“ liegt am Ortseingang von Mertert. Durch seine isolierte Lage zwischen der Nationalstraße „N1“ im Süden, der Eisenbahn im Osten und der Syr im Westen (Natura-2000 – Vallée de la Syre de Manternach à Fielsmillen) sowie der Autobahnbrücke im Norden, ist die Entwicklung der Fläche sehr stark eingeschränkt. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist die Fläche für die Umsetzung von Wohnungsbau nur bedingt geeignet und es wurde entschieden diese Fläche als neue Aktivitätszone der Gemeinde Mertert auszuweisen.

1.2. LEITLINIEN

A. AUSWEISUNG IM BESTEHENDEN PAG

Nach den Artikeln 11 und 17 des schriftlichen Teils des gültigen PAG der Gemeinde Mertert ist die Änderungsfläche teilweise als *secteur d'aménagement différé* sowie als *zone de verdure* ausgewiesen. Für die Flächen die als *secteur d'aménagement différé* klassiert sind, handelt es sich um Bereiche, die als Reservefläche dienen und deren Nutzung den Bedürfnissen entsprechend von der Gemeinde festgelegt werden kann. Die Bebauung dieser Reserveflächen ist nur möglich, wenn der Gemeinderat den Bedarf anerkennt, eine solche Fläche zu entwickeln und gleichzeitig den Eigentümern die Pflicht auferlegt, einen Teilbebauungsplan aufzustellen. Die Ansiedlung neuer Tankstellen in diesen Bereichen ist ausdrücklich im schriftlichen Teil des PAG verboten.

Die Flächen, die als *zone de verdure* ausgewiesen sind, dienen dem Erhalt und dem Schutz der Natur. Hier können innerörtliche Grünflächen, öffentliche Parks sowie Spielplätze entstehen. Sie dienen ebenfalls der Abschirmung unverträglicher Nutzungen. Sie kennzeichnen sich zudem durch ein Bauverbot, insofern die Bebauung oder die Erdarbeiten nicht im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Zone stehen.

Chapitre II.1 Les zones situées à l'intérieur du périmètréd'agglomération

Article 11 Secteur d'aménagement différé

- a) Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain dont l'affectation pourra être définie selon les besoins de la commune. Toutefois l'aménagement de nouvelles stations de service à l'intérieur de ces zones est interdit.
- b) Le reclassement de ces secteurs en secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le Conseil communal.

- c) Avant toute construction, les secteurs feront l'objet de plans d'aménagements particuliers au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 17 Zone de verdure

Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et des surfaces de jeux ou de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de ces zones et les mouvements de terres nécessaire pour leur aménagement.



ABBILDUNG 1: AUSSCHNITT PAG EN VIGUEUR (VERSION MODIFIÉE PAR MOPO „ATELIER COMMUNAL“, RÉF: 28C/011/2018, 28/02/2018), ZILMPLAN S.À.R.L, EIGENE DARSTELLUNG



B. RAHMENBEDINGUNGEN

Bestandsituation

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha zwischen der Route de Vin (N1) und der Autobahnbrücke der A1 in der Katastersektion Mertert (Sektion C). Betroffen sind die folgenden Parzellen (oder Teile von diesen):

Parzellennummer	Flächengröße (laut Geoportail)	Flurname	Natur
1494/7399	0a40ca	Am Lein	Terre labourable
1494/7402	0a90ca	Am Lein	Terre labourable
1494/7405	0a90ca	Am Lein	Terre labourable
1500	16a10ca	Am Lein	Terre labourable
1501/6636	18a60ca	Am Lein	Pré
1502	7a20ca	Am Lein	Jardin
1504/2302	5a10ca	Am Lein	Terre labourable
1504/2303	5a10ca	Am Lein	Terre labourable
1505	1a60ca	Am Lein	Terre labourable
1506/3426	5a00ca	Am Lein	Terre labourable
1506/5731	4a30ca	Am Lein	Terre labourable
1507/5732	28a00ca	Am Lein	Terre labourable
1508/5733	0a20ca	Am Lein	Chemin d'exploitation
1508/5734	5a00ca	Am Lein	Terre labourable
1509/5735	1a00ca	Am Lein	Terre labourable
1510/5737	5a60ca	Am Lein	Chemin d'exploitation
1510/7311	6a30ca	Am Lein	Terre labourable
1512	6a50ca	Am Lein	Terre labourable
1512/2	13a00ca	Am Lein	Terre labourable
1512/4208	7a70ca	Am Lein	Terre labourable
1512/5683	39a90ca	Am Lein	Terre labourable
1513/5682	13a90ca	Am Lein	Terre labourable
1516/4212	7a30ca	Am Lein	Terre labourable
1516/4213	7a30ca	Am Lein	Terre labourable
1516/7410	16a70ca	Am Lein	Terre labourable
1517/7413	20a00ca	Am Lein	Terre labourable
1518/4834	13a80ca	Am Lein	Terre labourable
1519/8429	47a93ca	Am Lein	Terre labourable
1526/8300	16a29ca	Am Lein	Chemin d'exploitation
1528/8703	31a25ca	Am Lein	Vigne
1529	11a70ca	Am Lein	Terre labourable



Parzellennummer	Flächengröße (laut Geoportail)	Flurname	Natur
1530	6a50ca	Am Lein	Terre labourable
1531/8705	5a46ca	Am Lein	Terre labourable
1534/8707	4a99ca	Am Lein	Terre labourable
1535/6755	0a90ca	Am Lein	Terre labourable
1536	8a50ca	Am Lein	Terre labourable
1536/9	4a60ca	Am Lein	Terre labourable
1536/4214	15a90ca	Am Lein	Terre labourable
1536/4216	8a10ca	Am Lein	Terre labourable
1536/4217	8a20ca	Am Lein	Terre labourable
1536/4220	5a90ca	Am Lein	Terre labourable
1536/6756	8a00ca	Am Lein	Terre labourable
1536/8709	2a40ca	Am Lein	Terre labourable
1537/2	1a30ca	Am Lein	Terre labourable
1538/6637	2a20ca	Am Lein	Terre labourable
1539/4221	6a70ca	Am Lein	Terre labourable
1539/8710	2a35ca	Am Lein	Terre labourable
1542/719	0a90ca	Am Lein	Terre labourable
1577/6758	4a90ca	Am Lein	Terre labourable
1583/7619	12a29ca	Am Lein	Canal



ABBILDUNG 2: ORTHOPHOTO 2017 UND TOPOGRAFISCHE KARTE (GEOPORTAL) MIT MARKIERUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE, 01.06.2018

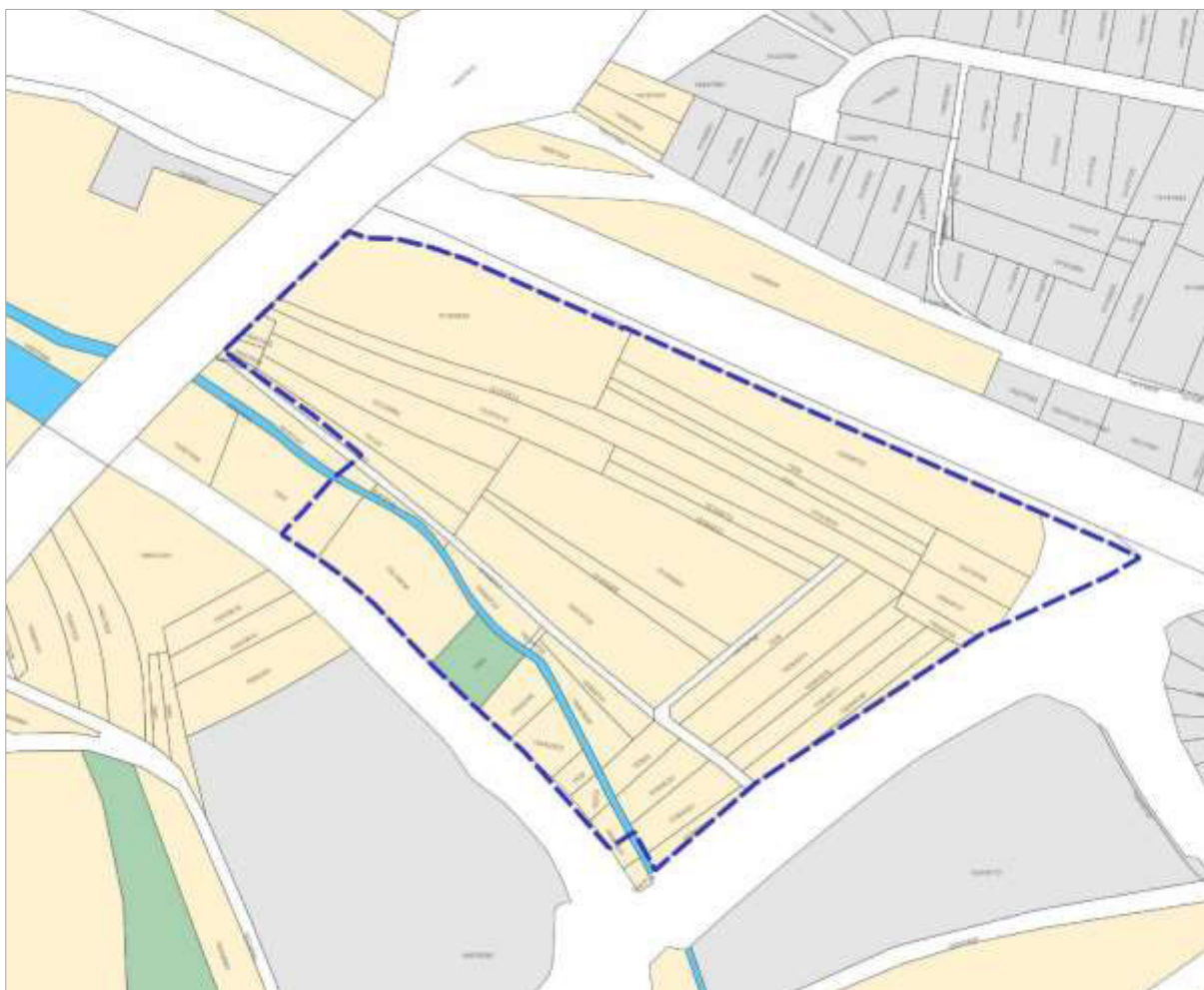


ABBILDUNG 3: AUSZUG AUS KATASTER (GEOPORTAL) MIT MARKIERUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE (GEOPORTAL), 01.06.2018



ABBILDUNG 4: PANORAMABLICK AUF DIE ÄNDERUNGSFLÄCHE VON SÜDEN, APRIL 2018



ABBILDUNG 5: PANORAMABLICK AUF DIE ÄNDERUNGSFLÄCHE VON NORDEN, APRIL 2018



ABBILDUNG 6: BLICK AUF DIE AUTOBAHNBRÜCKE (NÖRDLICHER TEIL DER FLÄCHE), APRIL 2018



ABBILDUNG 7: BLICK AUF DEN AUWALD ENTLANG DER SYR (NATURA-2000 FFH-GEBIET), APRIL 2018



ABBILDUNG 8: BLICK AUF DIE SYR (NATURA-2000 FFH-GEBIET), APRIL 2018



Die Änderungsfläche wird zurzeit größtenteils zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Auf einem Streifen im Nordwesten wird zudem Weinanbau betrieben. Die Fläche weist eine mittlere Hangneigung von etwa sechs Prozent auf. Der Änderungsbereich kennzeichnet sich durch seine isolierte Lage am Ortseingang von Mertert: Im Süden grenzt die Fläche an die Nationalstraße N1. Im Osten bildet die Eisenbahnlinie Luxemburg – Trier durch den hohen Wall eine sehr klare Grenze. Nördlich der Fläche verläuft die Autobahn A1 Luxemburg – Trier über eine Talbrücke. Letztlich reicht der Änderungsbereich im Westen bis zur Syre und liegt innerhalb der Naturschutzzone Natura-2000 *Vallée de la Syre de Manternach à Fielsmillen* (LU0001021).

Durch die Nähe zu den Bahngleisen und der hohen Verkehrsbelastung auf der N1 und A1, ist der Änderungsbereich hohen Lärm-, Vibrations- und Abgasemissionen ausgesetzt. Am gegenüberliegenden Ufer der Syr ist bereits eine kommunale Aktivitätszone ausgewiesen.

Die erste Phase der Strategischen Umweltprüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung - UEP), die im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamt-PAG ausgearbeitet und im Januar 2014 dem Umweltminister zur Begutachtung unterbreitet wurde, hat sich mit der Fläche „Am Lein“ beschäftigt. In seinem Gutachten vom 1. Juli 2015 fordert der Umweltminister eine tiefergehende Prüfung der Fläche in der 2. Phase der Strategischen Umweltprüfung (Detail- und Ergänzungsprüfung - DEP). Diese tiefergehende Prüfung wurde im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung vorgezogen und wird parallel zum vorliegenden Dossier eingereicht.

Insgesamt kommt die SUP zum Schluss, dass die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter haben wird. Im Bereich des Artenschutzes wurde keine besondere Wertigkeit der Fläche für geschützte Arten festgestellt. Durch den Erhalt der Grünstrukturen entlang der Syr mit Hilfe einer *zone de servitude „urbanisation“* ist eine Identifizierung der Gesamtfläche als Jagd- und Lebenshabitat nicht erforderlich. Das FFH-Screening hat gezeigt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das benachbarte Schutzgebiet LU0001021 zu erwarten sind. Somit sind erhebliche Impakte auf die untersuchten Schutzgüter unter der Voraussetzung der Umsetzung und Beachtung der *zone de servitude „urbanisation“* auszuschließen.

Die letztendliche Ökobilanzierung mit konkreter Ausarbeitung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bezüglich der (vermutlich) nicht zu erhaltenden Baumreihe im Süden der Fläche (Art.17-Biotop) erfolgt im Rahmen der Naturschutzgenehmigung parallel zum PAP.

Vorgesehene Entwicklung

Aufgrund der bereits angesprochenen Belastungen, vor allem durch Lärm- und Vibrationsemissionen, eignet sich der Änderungsbereich nicht für die Entwicklung von Wohnraum. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Fläche als neue Aktivitätszone auszuweisen und verschiedenen Nutzungen zugänglich zu machen.

Die aktuellen Planungen für die Aktivitätszone sehen für den südlichen Bereich der Änderungsfläche entlang der N1 die Ansiedlung von Büro- und Geschäftsflächen vor. In diesem Bereich soll auch die Möglichkeit zur Ansiedlung einer Hotelnutzung offengehalten werden. Im hinteren Bereich sieht die Planung gewerbliche Nutzungen vor, die vor allem Handwerksbetrieben zugänglich gemacht werden sollen. Die Aktivitätszone soll mittels einer Ringstraße über den bestehenden Kreisverkehr erschlossen werden.



ABBILDUNG 9: AUSZUG AUS DER MACHBARKEITSSTUDIE (LUXPLAN SA), 23.10.2017

Die Flächen, die der Ansiedlung von Büro- und Geschäftsflächen sowie einer eventuellen Hotelnutzung dienen sollen, liegen unmittelbar an der N1 und können somit vom „Schaufenstereffekt“ am Ortseingang von Mertert profitieren. Diese Gebäude sollen zusätzlich den Ortseingang durch größere Volumen besser fassen. Im rückwärtigen, von der Straße abgewandten Bereich, sind kleinere Volumen für Handwerksbetriebe vorgesehen, da diese Nutzungen besser mit



den Belastungen von Lärm- und Vibrationsemissionen vereinbar sind. Diese Handwerksbetriebe sollen auch Verkaufsflächen beinhalten, insofern sie im direkten Zusammenhang mit der handwerklichen Nutzung stehen und eine gewisse Quadratmeterzahl nicht überschreiten.

Zwischen der nördlichen Gebietsgrenze der Aktivitätszone und der Autobahnbrücke soll außerdem eine Fläche zur Freizeitnutzung ausgewiesen werden, die vom örtlichen Bogenschießverein für Trainingszwecke genutzt wird.

Um mögliche Auswirkungen auf das westlich angrenzende Natura-2000 Naturschutzgebiet „Vallée de la Syre de Manternach à Fielsmillen“ (LU0001021), die durch eine Bebauung des Planbereichs entstehen könnten, von vornherein zu vermeiden, wird ein 30m-Pufferbereich zwischen dem Naturschutzgebiet und der vorgesehenen Bebauung eingehalten. Neben der abstandserhaltenen Funktion als Pufferbereich soll diese Fläche auch von den Angestellten der Gewerbezone als Erholungsraum für die Mittagspause genutzt werden können. Bis auf Infrastrukturen zur Rückhaltung des Regenwassers, Rad- und Fußwegverbindungen sowie Sitzmöglichkeiten ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Schéma directeur

Die Ausweisung einer *zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* zusammen mit der Festsetzung von Dichtekoeffizienten für diesen Bereich macht ein Schéma directeur erforderlich, um der städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche bereits auf Ebene des PAG einen Orientierungsrahmen zu geben. Das Schéma directeur besteht aus einem grafischen und schriftlichen Teil, die beide im Anhang des vorliegenden Dokuments aufgeführt werden.



ABBILDUNG 10: AUSZUG AUS DEM SCHEMA DIRECTEUR (ZILMPLAN S.À R.L), 01/06/2018

Vorgesehene Änderung im PAG

Ziel der Änderung ist somit die Rückklassierung eines *secteur d'aménagement différé*, sowie die Einklassierung von Flächen die im gültigen PAG als *zone de verdure* ausgewiesen sind.

Die eigentliche Aktivitätszone wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der südliche Planbereich entlang der Nationalstraße N1 wird als *zone spéciale – Am Lein (SPEC)* und der nördliche Teil als *zone d'activités économiques communale – type 1 (ECO-c1)* ausgewiesen. In der ECO-c1 sind in Anlehnung an die entsprechende Verordnung vom 8. März 2017 vor allem Handwerksbetriebe zugelassen. Andere Nutzung, wie Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe sind nur bis zu einer maximalen Fläche von 2.000m² resp. 3.500m² pro Gebäude möglich. Zudem sind. Die Lagerung von Waren und Materialien, die nicht im Zusammenhang mit den oben genannten Nutzungen stehen sind nicht erlaubt. In der *zone spéciale – Am Lein* sind die gleichen Nutzungen möglich, wie in der ECO-c1. Lediglich die maximale Fläche für Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe wird erhöht und es besteht die Möglichkeit, ein Hotel in dieser Zone zu errichten.

Nördlich der Aktivitätszone wird eine *zone de sports et de loisirs (REC)* ausgewiesen. Hier soll der ortsansässige Bogenschießverein die nötigen Trainingsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt bekommen.



Der Teil des *secteur d'aménagement différé*, der nachträglich Teil eines Natura-2000 Naturschutzgebietes geworden ist, wird im Rahmen der PAG-Änderung als *zone de verdure* im Sinne des *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un PAG* ausgewiesen.

In Artikel 11b) *Secteur d'aménagement différé* wird im Rahmen der Aufhebung des „différé“-Status neben der Einklassierung der Planfläche in einen *secteur soumis à un plan d'aménagement particulier*, auch die Überlagerung der Planfläche mit einer *zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* ergänzt. Dies ist erforderlich, um die grafischen Teile der vorliegenden PAG-Modifikation und des gleichzeitig eingereichten Gesamt-PAG für den Bereich „Am Lein“ einheitlich zu halten.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen wird zudem eine *zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » [FFH]* auf der Fläche festgelegt, die der Einhaltung eines 30m-Puffers zum Naturschutzgebiet dient. In diesem Bereich sind bis auf den Bau eines naturnahen Retentionsbeckens, vereinzelter Straßeninfrastrukturen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen, jegliche Bebauung verboten.

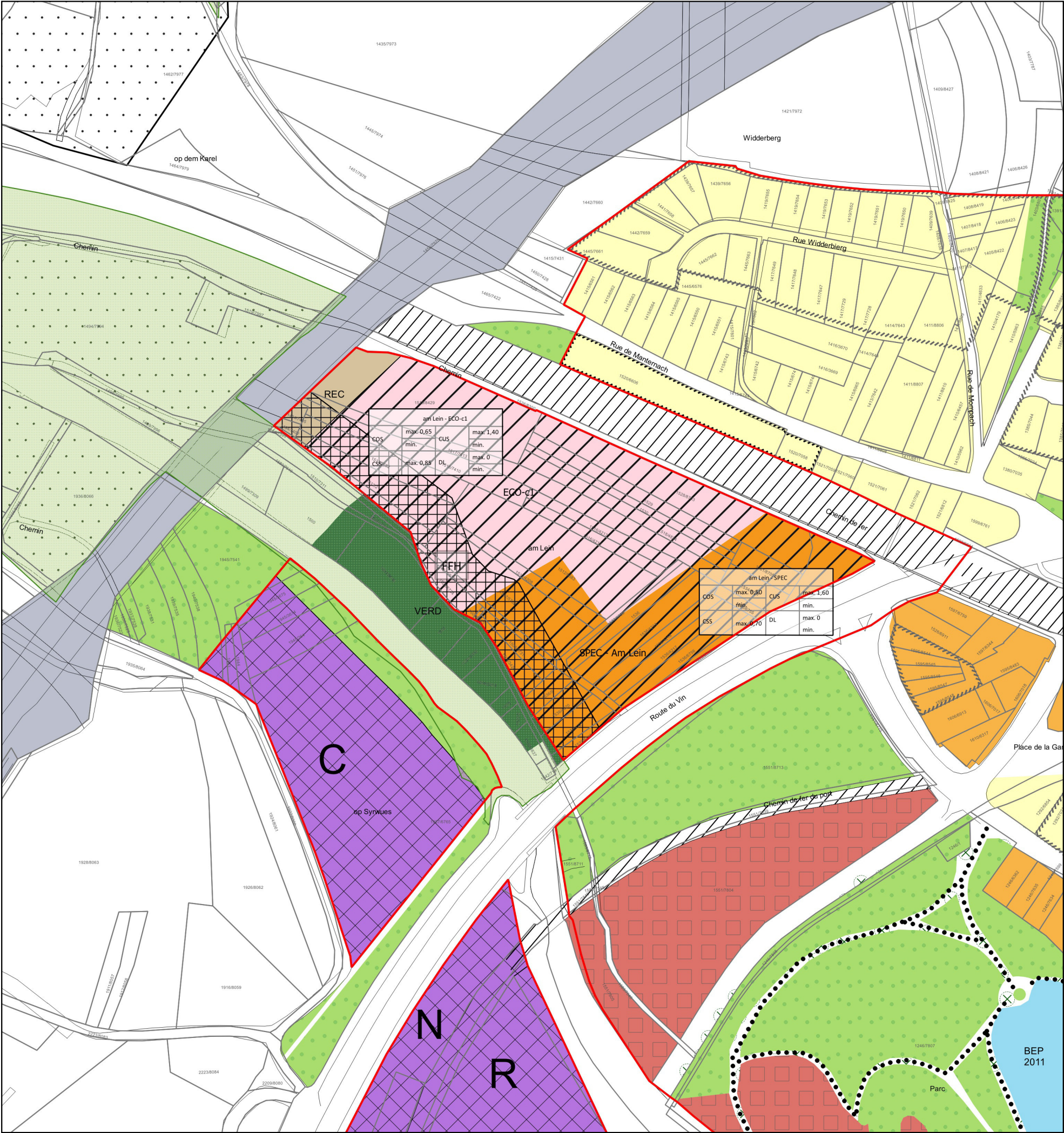
Die vorgesehene Änderung des PAG der Gemeinde Mertert betrifft also sowohl den grafischen Teil des PAG als auch den schriftlichen Teil des PAG der Gemeinde, wo die neuen Zonen eingeführt und die entsprechenden Nutzungen festgelegt werden. Alle neu eingeführten Zonen finden sich in identischer Form und lediglich mit anderer Nummerierung im parallel eingereichten Entwurf des Gesamt-PAG der Gemeinde Mertert wieder.



2. PARTIE GRAPHIQUE DU PAG



- **Demande d’approbation, version coordonnée du plan d’aménagement général
(20170981-ZP_MERT_MOD_Am Lein_02)**
- **Situation existante et projetée
(20170981-ZP_MERT_MOD_Am Lein_01)**



Legende

Zones selon la loi modifiée de 1937:


- Secteur de faible densité
- Secteur de moyenne densité
- Zones d'activités: R = régionale N = national C = communale
- Zone de camping
- Zone de verdure
- Chemin de fer
- Chemin piétonnier
- Emprise autoroute
- Plan d'aménagement particulier en vigueur
- Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier
- Zone de reserve naturelle
- Zone d'intérêt paysager

Zones selon la loi modifiée 2004 ACDU régime 2017:

- ECO-c1 Zone d'activités économiques communal type 1
- BEP-2011 Zone de bâtiments et équipements publics
- REC Zone de sport et de loisirs
- SPEC Zone spéciale
- VERD Zone de verdure
- Servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » [FFH]
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Fond de plan

- Parcellaire (PCN 2014)
- Bâtiments (PCN 2014)
- Périmètre d'agglomération

MAITRE D'OUVRAGE Administration Communale de Mertert 1-3 Grand-Rue L- 6630 Wasserbillig		 Commune de MERTERT		DATE/SIGNATURE	
MAITRE D'OEUVRE zilimplan s.à r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire		83, Parc d'Activités Capellen L-8308 Capellen Tel: +352 26 45 2-856 info@zilimplan.lu www.zilimplan.lu		DATE/SIGNATURE	
CONSEIL COMMUNAL					
COMMISSION D'AMENAGEMENT			MINISTRE DE L'INTERIEUR		
MODIFICATIONS					
INDICE		DATE		COMMENTAIRES	
A					
B					
C					
D					
PROJET Modification ponctuelle du PAG Mertert "am Lein" à Mertert					
OBJET Demande d'approbation					
PLAN Partie graphique de la modification ponctuelle du PAG					
DESSINÉ PAR		AGR		FORMAT 595 x 297 mm	
VÉRIFIÉ PAR		BBF		ÉCHELLE 1/2.500	
DATE		04.06.2018		0 50 100 m	
FICHIER		Z:\Mertert\Mopos\20170981-ZP_Mopo Am Lein\D_Plans\PDF			
PLAN N°		20170981-ZP_MERT_am_Lein_02			
FOND DE PLAN © ORIGINE CADASTRE - DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES					





3. PARTIE ECRITE DU PAG

(Text in **blau**: durch die vorliegende PAG-Änderung ergänzt, Koordinierte Version im Anhang)



Article 10bis Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Article 11 Secteur d'aménagement différé

- a) Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain dont l'affectation pourra être définie selon les besoins de la commune. Toutefois l'aménagement de nouvelles stations de service à l'intérieur de ces zones est interdit.
- b) Le reclassement des ces secteurs en secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier ou **en zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier**, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le Conseil communal.
- c) Avant toute consrutcion, les secteurs feront l'objet de plans d'aménagements particuliers au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[...]

Article 14bis Zone d'activités économiques communales type1 (ECO-c1)

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont admis des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

[...]



Article 15bis Zone de sports et de loisirs (REC)

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

[...]

Article 16bis Zone Spéciale « Am Lein » (SPEC – Am Lein)

La zone spéciale « Am Lein » est principalement réservée aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis des activités de commerce de détail, limitées à 4.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des services commerciaux, artisanaux ou professionnels limitées à 5.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités hôtelières. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services y est prohibé.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

[...]

Article 17bis Zones de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » (FFH)

La zone de servitude « urbanisation » de type « Recul Réseau Natura 2000 » vise à conserver une zone tampon entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et les zones de protection du réseau Natura-2000 afin de limiter les nuisances potentielles sur l'espace naturel protégé.

Toute construction y est interdite, sauf des aménagements et équipements de viabilisation du site, tel que les bassins de rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers et cyclables ainsi que les infrastructures routières de faible envergure.

Pour ces aménagements, le scellement du sol est à réduire au minimum.

[...]



Article 20bis Zones de verdure (VERD)

Seules sont autorisées des constructions et aménagements telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessite également une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.



4. FICHE DE PRESENTATION

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Mertert</u>	N° de référence (réservé au ministre)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Mertert</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
		Lieu-dit	<u>am Lein</u>	Vote du conseil communal	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Surface brute	<u>4.43</u> ha	Approbation ministérielle	_____

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	<u>Est</u>	Commune de	<u>Mertert</u>	Surface brute du territoire	<u>4.43</u> ha
		Localité de	<u>Mertert</u>	Nombre d'habitants	<u>0</u> hab.
COA	<input type="checkbox"/>	Quartier de	<u>am Lein</u>	Nombre d'emplois	<u>0</u> empl.
Membre du parc naturel	<u></u>			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles	<u>Zone d'aménagement différée afférente à la zone Natura-2000 Habitat "Vallée de la Syre de Mantemach à Frelmslen"</u>				

Hypothèses de calcul

$$\begin{array}{l} m^3 \\ \text{hab.} \\ m^2 \\ m^2 \end{array}$$

	nombre d'habitants				nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle (%)	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle (%)
dans les quartiers existants [QE]	0,17	0	0	-	0	0	-
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités	2,28					245	
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres	1,40						
TOTAL [NQ]	3,66					245	
TOTAL [NQ] + [QE]	3,85	0	0	-	0	245	100%

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
-	-	-	-	-	-

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	0	u
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologiques»	0	ha			



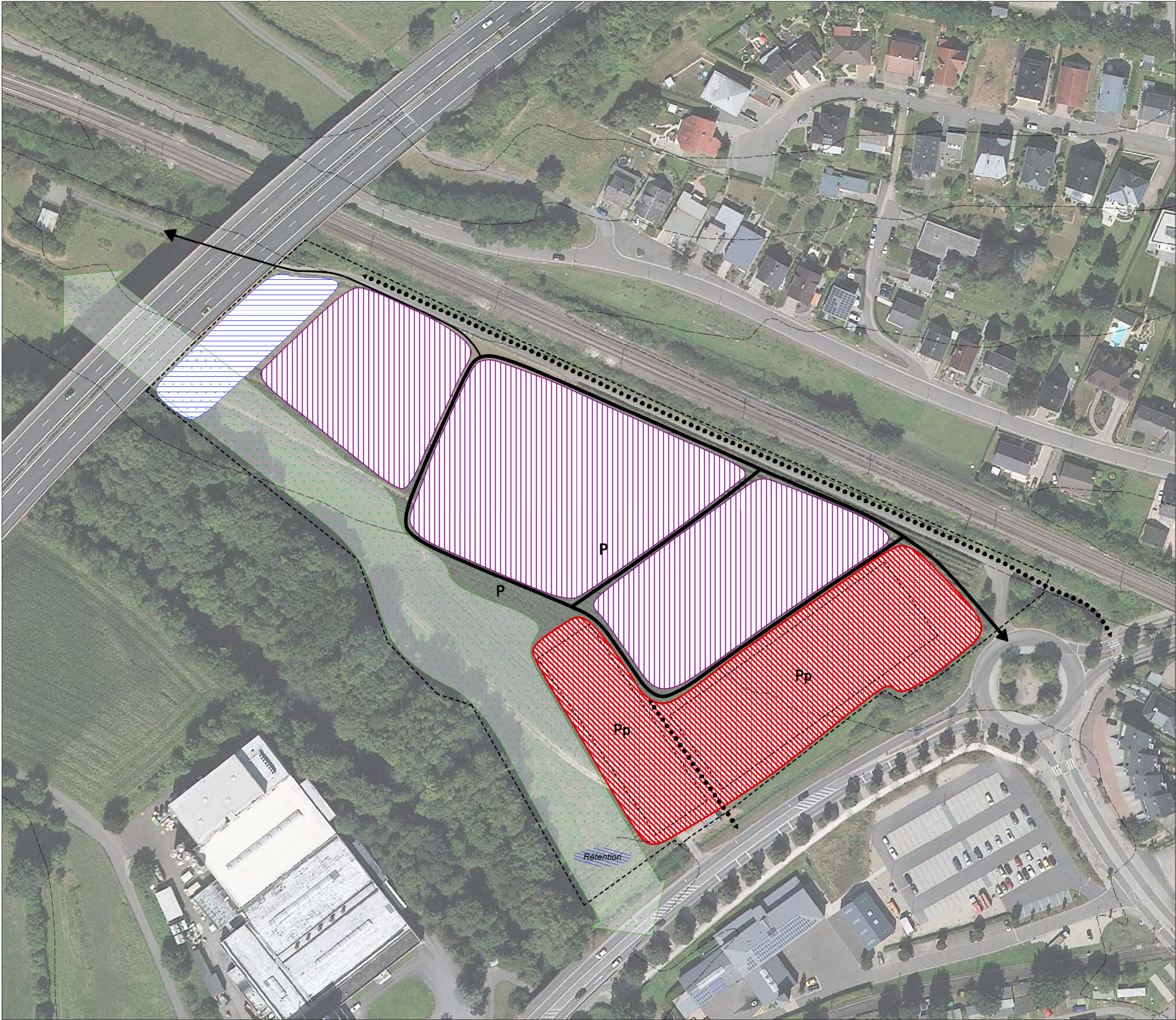
5. ANNEXES

Schéma directeur – Partie graphique

Schéma directeur – Fiche technique

Version coordonnée de la partie écrite du PAG et du règlement
sur les bâtisses de la Commune de Mertert





Légende du schéma directeur

--- délimitation du schéma directeur
--- courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC 2008)
--- cours d'eau (BD-L-TC 2008)

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement
commerce / services
artisanat / industrie
équipements publics / loisir / sport

Espace public
espace minéral cerné / ouvert
espace vert cerné / ouvert

Centralité
Élément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles
axe visuel
seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions
réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
mobilité douce (interquartier, intraquartier)
zone résidentielle / zone de rencontre
chemin de fer

Aire de stationnement
parking couvert / souterrain
parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques
axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte
biotopes à préserver

Supplémentaire

Rétention
rétention
arbre à préserver

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		
C		

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
COMMUNE DE MERTERT

PROJET
MoPo du PAG "Am Lein"

PLAN
Schéma directeur - Am Lein - Schéma

BUREAU D'ÉTUDES
zilimplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités Capellen
L-8308 Capellen
Tél: +352 26 45 2 856
info@zilimplan.lu
www.zilimplan.lu

DESSINÉ PAR **BBF** FORMAT **A2 (594mm/420mm)**
VÉRIFIÉ PAR **ABM** ÉCHELLE **1/1 000**
DATE **01.06.2018**

FICHER **Z:\Mertert\Mopos\20170981-ZP_Mopo Am Lein\D_Plans\PDF**
PLAN N° **20170981-ZP_MERT_Mopo_am Lein_03**

FOND DE PLAN
© ORIGINE CADASTRE : DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG
COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – « AM LEIN »

ORTSCHAFT MERTERT

1. MERKMALE

Fläche in ha	4,42 Hektar
Aktuelle Nutzung	Weideflächen, Ackerland, Gehölzstreifen, Weinbau
Geplante Nutzung im PAG	ECO-c1, SPEC

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2017

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

ECO-c1			
COS	max. 0,65	CUS	max. 1,40
	min.		min.
CSS	max. 0,85	DL	max. 0
			min.
SPEC „Am Lein“			
COS	max. 0,50	CUS	max. 1,60
	min.		min.
CSS	max. 0,70	DL	max. 0
			min.



Source: Zilimplan, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer neuen Aktivitäts- resp. Spezialzone am Ortseingang von Mertert in abgeschirmter, isolierter Lage (durch Bahn, Autobahn, Straße und Syr) • Beeinträchtigungen / Restriktionen für die Fläche: <ul style="list-style-type: none"> - Eisenbahnlinie Luxemburg – Trier → Lärm- und Vibrationsimmissionen - Autobahn A1 → Lärm- und Vibrationsimmissionen - Nationalstraße N1 → Lärm- und Vibrationsimmissionen - Natura-2000 Schutzgebiet „Vallée de la Syre de Manternach à Fielsmillen“ → Berücksichtigung 30-m Puffer • Erschließung über bestehenden Kreisverkehr
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • „Schaufenstereffekt“ für Bebauung entlang der N1 und zudem am Ortseingang von Mertert nutzen (gut wahrnehmbar, Aushängeschild) • Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung • Berücksichtigung der vielfältigen Restriktionen • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer neuen Aktivitäts- resp. Spezialzone • Funktionale, aber dennoch attraktive Gestaltung • Pufferzone zum Natura-2000 Schutzgebiet soll als Naherholungsraum dienen, insbesondere für die im Plangebiet Beschäftigten
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Nutzungen im Norden, vor allem Handwerk → bis zu 20% der Bruttogeschossfläche des nördlichen Teilbereichs können auch für Dienstleistungs- (max. 3.500 m² pro Gebäude) sowie Geschäftsnutzungen (max. 2.000 m² pro Gebäude) genutzt werden • Im Süden mehr Flexibilität für Dienstleistungs- (max. 5.000 m² pro Gebäude) und Geschäftsnutzungen (max. 4.000 m² pro Gebäude), zusätzlich auch Hotelnutzung möglich • Im Norden sollen Sport- und Freizeitnutzungen möglich sein
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil der abzutretenden Flächen wird im Rahmen der PAP-Aufstellung festgelegt (üblicherweise bis zu 25 %)
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Zum öffentlichen Raum gehören die Erschließungsstraße, Fuß- und Radwegverbindungen, die 30-m Pufferzone zum Natura-2000 Schutzgebiet, die auch Flächen für die Retention von Regenwasser umfassen soll

5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die isolierte Lage findet kein Übergang zwischen den Funktionen im Plangebiet und der Umgebung statt → Eisenbahnlinie, Nationalstraße, Naturschutzgebiet und Autobahnbrücke als Barrieren • Direkter Anschluss an die Nationalstraße N1 über den bestehenden Kreisverkehr → das Ortszentrum von Wasserbillig ist somit in 2,5 km und das Ortszentrum Mertert in 850 m erreichbar • Für die vorgesehene Hotelnutzung stehen Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf in beiden o.g. Ortszentren zur Verfügung und sind gut mit dem öffentlichen Transport, aber auch mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Medizinische Einrichtungen (Ärzte und Apotheke) befinden sich ebenfalls in den beiden o.g. Ortszentren
5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Raumaufteilung/innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes über eine Ringstraße und die angrenzende Natura-2000 Zone • Für das Gewerbegebiet sollen einheitliche Baukörper mit bis zu 12m Traufhöhe möglich sein • Vermeidung großer Maßstabssprünge innerhalb des Gewerbegebietes durch eine maximale Anzahl von 3 bis 5 Stockwerken
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Der nördliche Teil des Gewerbegebiets soll vorzugsweise dem Handel, Handwerk und Gewerbebetrieben vorbehalten werden und damit keiner stärkeren Verdichtung z.B. durch eine Konzentration von Büronutzungen zugeführt werden • Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte soll sich im Süden der Fläche ansiedeln und somit auch vom Schaufenstereffekt entlang der N1 profitieren
5.9 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Einhalten einer Pufferzone zum Natura-2000 Schutzgebiet → bis auf Rad- und Fußwegverbindungen, Retentionsbecken sowie Sitzmöglichkeiten soll auf eine Bebauung in diesem Bereich verzichtet werden. • Passive Lärmschutzmaßnahmen, sowie Vibrationsschutzmaßnahmen sind aufgrund der Nähe zur Autobahn und den Bahngleisen vorzusehen
5.10 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die innere Erschließung ergeben sich aufeinanderfolgende, überschaubare Sequenzen, die jede für sich einen eigenen Raum bilden • Erhalt von Sichtachsen aus Richtung Bahngleisen zum Natura-2000 Schutzgebiet hin • Die Eingangsbereiche sollten entsprechend gestaltet werden
5.11 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzstreifen entlang der Syr ist als Teil der Natura-2000-Schutzzone → wird nicht durch die Bebauung beeinträchtigt • Weinanbau entlang des bestehenden Wirtschaftsweges → sichtbar von der N1 aus

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Für den motorisierten, sowie den nicht-motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit über die „Route du Vin“ (N1) und den Kreisverkehr im Eingang von Mertert
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund einer einzigen Zugangsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr ist eine flächensparende primäre Erschließung in Form einer Stich-/Ringstraße vorgesehen Innerhalb der Pufferzone zum Natura-2000 Schutzgebiet, sowie entlang der Eisenbahn dienen Fußwegeverbindungen als sekundäre Erschließung
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Für Büronutzung, Verwaltung, Handwerks oder Industriebetriebe ist 1 Stellplatz pro 25m² bereits zu stellen. Im südlichen Teilbereich können die nötigen Stellplätze im Untergeschoss angeboten werden Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Parc“ in ca. 400m erreichbar <u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt Bushaltestelle „Route nationale“ in ca. 350m erreichbar <u>RGTR 485:</u> Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr <p><u>Schiienenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bahnhaltestelle „Mertert“ in ca. 400m erreichbar <u>Linie 30:</u> Luxemburg – Wasserbillig – Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> Anschluss von Trinkwasser und Schmutzwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Route de Luxembourg“ (N1) Integration eines naturnahen Beckens für Oberflächenwasser am Geländetiefpunkt in die 30m-Pufferzone zum Natura-2000 Schutzgebiet → Syr kann als Vorfluter genutzt werden

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> Im Westen grenzt das Plangebiet an die Natura-2000 Schutzzone → Einhalten eines 30-m Puffer zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Flora und Fauna
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> Die Pufferzone zum Naturschutzgebiet soll durch eine entsprechende, einheimische Bepflanzung die vernetzende Funktion der bestehenden Grünräume fördern

	<ul style="list-style-type: none"> • Eine offenen Gestaltung der Retentionsvolumen für Regenwasser, sowie eine Straßenrandeingrünung können zur Grünraumvernetzung beitragen
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet weist eine erhaltenswerte Baumreihe auf → bei Zerstörung muss eine entsprechende Kompensation erfolgen
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, etc.), sowie der Gemeinde
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen entsprechenden PAP erarbeiten
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Entwicklung soll in einer Phase umgesetzt werden • Es ist ein PAP-NQ für das gesamte Gebiet zu erstellen • Infrastrukturen (Kanal und Erschließungsstraße) sind in einem Schritt fertigzustellen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe <i>8.3 Phasierung der Entwicklung</i>

MÄERTERT-WAASSERBËLLEG



Commune
de MERTERT

Plan d'aménagement général

– partie écrite –

et

Règlement sur les bâtisses

Texte initial

Vote provisoire du conseil communal du 20 octobre 1992

Vote définitif du conseil communal du 8 décembre 1993

Texte révisé et modifié

Vote provisoire du conseil communal du 20 octobre 1992

Vote définitif du conseil communal du 8 décembre 1993

Approbation du Ministre de l'Intérieur du 20 janvier 2004

- *Le Collège des Bourgmestre et Echevins*
- Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes
- Vu la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire et notamment les articles 14 et 15
- Vu la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et notamment son article 2
- Vu la loi communale du 13 décembre 1988
- Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique ainsi que la loi du 31 octobre 1952, portant abrogation de la loi du 18 mars 1902 concernant l'institution des médecins-inspecteurs et l'exercice de leurs attributions et nouvelle organisation du service des médecins-inspecteurs, ensemble avec la loi modificatrice du 28 juillet 1971
- Vu l'avis du médecin-inspecteur du 1^{er} octobre 1992
- Vu l'avis du 22 mai 1992 de la commission d'aménagement instituée en vertu de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes

Vote provisoire du conseil communal de la commune de Mertert du 30 octobre 2002

Vote définitif du conseil communal de la commune de Mertert du 21 octobre 2003

L'arrêté du Ministre de l'Environnement du

L'approbation définitive de Monsieur le Ministre de l'Intérieur du 20 janvier 2004

Modifié par:

- la modification ponctuelle du PAG « In den Kampen », Réf. 13553/28C, approbation ministérielle du 7 août 2006
- la modification ponctuelle du PAG « Kampen », Réf. 28C/001/2011, approbation ministérielle du 21 mars 2012
- la modification ponctuelle du PAG « Port du Mertert », Réf. 28C/002/2011, approbation ministérielle du 30 avril 2012
- la modification ponctuelle du PAG « Zone BEP à Mertert », Réf. 28C/003/2011, approbation ministérielle du 9 septembre 2012
- la modification ponctuelle du PAG « Rue des Pépinières », Réf. 28C/006/2015, approbation ministérielle du 1^{er} juillet 2016
- la modification ponctuelle du PAG « Circulaire N°3266 », Réf. 28C/005/2015, approbation ministérielle du 7 juin 2016
- la modification ponctuelle du PAG « Rue St. Martin », Réf. 28C/007/2016, approbation ministérielle du 23 août 2016
- la modification ponctuelle du PAG « GARE », Réf. 28C/010/2017, vote du conseil communal du 17 novembre 2017
- la modification ponctuelle du PAG « Am Lein », Réf. 28C/XXX/XXXX, accord du conseil communal du 14 juin 2018

SOMMAIRE

CHAPITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
ARTICLE 1	BUT	1
ARTICLE 2	PLANS ET RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 3	AVIS	1
CHAPITRE II	DÉFINITION ET RÉGLEMENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES	2
ARTICLE 4	LES ZONES	2
ARTICLE 4BIS	LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL	2
CHAPITRE II.1	LES ZONES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'AGGLOMÉRATION	5
ARTICLE 5	ZONES D'HABITATION	3
ARTICLE 6	SECTEUR DU CENTRE DE WASSERBILLIG	7
ARTICLE 6BIS	ZONES MIXTES URBAINES 2011 (MIX-U 2011)	6
ARTICLE 7	SECTEUR DU NOYAU DE MERTERT	9
ARTICLE 8	SECTEUR D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ	11
ARTICLE 9	SECTEUR D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ	12
ARTICLE 9BIS	LA ZONE D'HABITATION 2 (HAB-2)	13
ARTICLE 9TER	LA ZONE MIXTE À CARACTÈRE URBAIN (ZMU)	13
ARTICLE 10	SECTEUR SOUMIS À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (NOUVEAU QUARTIER, LOTISSEMENT)	14
ARTICLE 11	SECTEUR D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	15
ARTICLE 12	PLAN D'ENSEMBLE	15
ARTICLE 13	ZONE DE BÂTIMENTS ET D'AMÉNAGEMENT PUBLICS	15
ARTICLE 13BIS	ZONE DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (BEP)	16
ARTICLE 13TER	ZONES DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIÈRES 2 (GARE-2)	16
ARTICLE 14	ZONES D'ACTIVITÉS	18
ARTICLE 15	LES ZONES DE CAMPING	20
ARTICLE 16	ZONES SPÉCIALES	21
ARTICLE 17	ZONE DE VERDURE	21
ARTICLE 18	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	21
CHAPITRE II.2	LES ZONES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'AGGLOMÉRATION	25
ARTICLE 19	ZONE RURALE	25
ARTICLE 20	ZONE FORESTIÈRE	25
ARTICLE 21	ZONE DE RÉSERVE NATURELLE ET ZONE DE RÉSERVE NATURELLE COMMUNALE	26
ARTICLE 22	ZONES D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ZONES TAMPON	26
ARTICLE 23	ZONE D'EXTRACTION DÉSAFFECTÉE	27
ARTICLE 24	ZONE NON AEDIFICANDI	27
CHAPITRE II.3	ZONES DE CIRCULATION	27
ARTICLE 25	ZONE DE CIRCULATION	27
CHAPITRE III	DÉFINITION DES TERMES UTILISÉS EN MATIÈRE DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	28
ARTICLE 26	NIVEAUX	28
ARTICLE 27	EMPRISE AU SOL, SURFACE DE PLANCHERS, VOLUME BÂTI	28
ARTICLE 28	UNITÉ DE LOGEMENT	30
ARTICLE 29	LES COMBLES	30
ARTICLE 30	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE 31	CONSTRUCTION	31
ARTICLE 32	CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	31
ARTICLE 33	CONSTRUCTION EN PENTE	32
ARTICLE 34	PROFILAGE DE TERRAIN	32
ARTICLE 35	MARGE DE RECULEMENT	33
ARTICLE 36	ALIGNEMENT	33
ARTICLE 37	DISPOSITION SPÉCIALE	34
ARTICLE 38	FAÇADE OBLIQUE EN SITUATION EXISTANTE	34
ARTICLE 39	DISTANCE ENTRE CONSTRUCTIONS SISES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	34
ARTICLE 40	CONSTRUCTIONS JUMELÉES OU EN BANDE	35
ARTICLE 41	PROFONDEUR	36

CHAPITRE IV	PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ANNEXES, SAILLIES SUR LES FAÇADES ET CLÔTURES	37
ARTICLE 42	LES SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES FAÇADES	37
ARTICLE 43	TERRASSE ET REMBLAI DE TERRE	37
ARTICLE 44	SAILLIES MOBILES	38
ARTICLE 45	DÉPENDANCES – GARAGES	38
ARTICLE 46	ACCÈS AUX DÉPENDANCES – GARAGES	39
ARTICLE 47	PLACES DE STATIONNEMENT	39
ARTICLE 48	ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES	40
ARTICLE 49	CLÔTURES, PLANTATIONS ET MURS DE SOUTÈNEMENT	40
ARTICLE 50	SUPERSTRUCTURES	41
ARTICLE 51	LES ANGLES DE RUE	41
CHAPITRE V	PRESCRIPTIONS D'ORDRE ESTHÉTIQUE	42
ARTICLE 52	RÈGLES GÉNÉRALES D'ESTHÉTIQUE	42
ARTICLE 53	FORMES ET MATÉRIAUX DE TOITURES ET FAÇADES	42
ARTICLE 54	ANTENNES	49
ARTICLE 55	ESPACES LIBRES DE PARCELLES	49
ARTICLE 56	TRAVAUX DE DÉBLAI ET DE REMBLAI	49
ARTICLE 57	NOUVEAUX ALIGNEMENTS DE LA VOIE PUBLIQUE	50
CHAPITRE VI	VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	51
ARTICLE 58	VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	51
ARTICLE 59	VOIES PUBLIQUES EXISTANTES	51
ARTICLE 60	VOIES NOUVELLES	51
ARTICLE 61	VOIES NON ACHÉVÉES	52
ARTICLE 62	RUE RÉSIDENTIELLE	52
ARTICLE 63	CHEMIN PIÉTONNIER/ PISTE CYCLABLE	52
ARTICLE 64	ENTRETIEN DES VOIES DE CIRCULATION	53
CHAPITRE VII	EQUIPEMENTS DES TERRAINS À BÂTIR	54
ARTICLE 65	ACCÈS, FONDATIONS, SEUILS D'ENTRÉE	54
ARTICLE 66	ASSAINISSEMENT – ÉGOUTS	54
ARTICLE 67	ALIMENTATION EN EAU	54
ARTICLE 68	EQUIPEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES	55
ARTICLE 69	ALIMENTATION EN GAZ NATUREL	55
CHAPITRE VIII	SOLIDITÉ, SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE 70	MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET STABILITÉ	56
ARTICLE 71	MURS ET CLOISONS	56
ARTICLE 72	ESCALIERS ET ASCENCEURS	57
ARTICLE 73	DALLES, PLANCHERS, PLAFONDS	58
ARTICLE 74	TOITURES	59
ARTICLE 75	FOYERS	59
ARTICLE 76	CHAUFFERIE	60
ARTICLE 77	CONDUITS DE FUMÉE ET TUYAUX D'ÉVACUATION DES GAZ	61
ARTICLE 78	CHEMINÉES – COMBUSTIBLES LIQUIDES	61
ARTICLE 79	PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ	63
ARTICLE 80	PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES	63
ARTICLE 81	PIÈCES DESTINÉES AU SÉJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES	64
ARTICLE 82	CABINETS D'AISANCE	64
ARTICLE 83	PUITS PERDUS	64
ARTICLE 84	STOCKAGE DE COMBUSTIBLES	64
ARTICLE 85	MISE EN TERRE DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES ET SANITAIRES	65
ARTICLE 86	CONSTRUCTIONS AGRICOLES	65
ARTICLE 87	CONSTRUCTIONS PROVISOIRES	65
ARTICLE 88	CONSTRUCTIONS EXISTANTES	66
ARTICLE 89	ENTRETIEN ET SUPPRESSION DE CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE 90	DISPOSITIONS SPÉCIALES POUR IMMEUBLES INDUSTRIELS	66
CHAPITRE IX	RÉGLEMENTATION DE CHANTIER	71

ARTICLE 91	PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES	71
ARTICLE 92	POUSSIÈRE ET DÉCHETS	71
ARTICLE 93	CLÔTURES DE CHANTIER	71
ARTICLE 94	ECHAFAUDAGE	72
ARTICLE 95	AUTORISATIONS	72
ARTICLE 96	PROTECTION DES TERRAINS VOISINS	72
ARTICLE 97	MESURES DE SÉCURITÉ DANS LES CONSTRUCTIONS ET SUR LES CHANTIERS	72
ARTICLE 98	ABRIS ET CABINETS D'AISANCE POUR OUVRIERS	73
CHAPITRE X	LA PROCÉDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BÂTIR	74
ARTICLE 99	COMPÉTENCES	74
ARTICLE 100	DÉROGATIONS	74
ARTICLE 101	DEMANDES D'AUTORISATIONS ET DÉCLARATIONS DE TRAVAUX	74
ARTICLE 102	PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE, GÉNÉRALITÉS	76
ARTICLE 103	PIÈCES À JOINDRE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER	76
ARTICLE 104	PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE MORCELLEMENT	77
ARTICLE 106	PIÈCES À L'APPUI D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE BÂTIR	78
ARTICLE 107	AUTORISATIONS ET TAXES D'INSTRUCTION	79
ARTICLE 108	FIXATION DES ALIGNEMENTS	79
ARTICLE 109	SURVEILLANCE DES TRAVAUX	79
CHAPITRE XI	DISPOSITIONS FINALES	80
ARTICLE 110	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	80
ARTICLE 111	DISPOSITIONS ABROGÉES	80
ARTICLE 112	ENTRÉE EN VIGUEUR	80
ARTICLE 113	INFRACTIONS ET PEINES	80

PARTIE ECRITE

du plan d'aménagement général de la Commune de Mertert

Chapitre I Dispositions générales

Article 1 But

Le présent projet d'aménagement général de la commune de Mertert a pour objectifs la sauvegarde du caractère, de la diversité et de l'intégrité des établissements humains existants et le développement harmonieux et ordonné des localités, ainsi que les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des différentes constructions.

Article 2 Plans et règlements

Pour prévoir le développement communal à moyen et court terme, sont approuvés:

2.1

le plan d'aménagement général, composé d'une partie écrite et d'une partie graphique couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Mertert fixant le zonage sur les plans cadastraux à l'échelle 1:2.500 et sur les plans topographiques à l'échelle 1:10.000

2.2

la partie écrite, y compris le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est autorisé à établir en outre:

- des études urbanistiques spéciales
 - des plans d'aménagement particulier
- conformément au présent règlement.

2.3

Le conseil communal peut interdire ou définir des restrictions concernant la réalisation de certaines installations bâties ou autres généralement admissibles dans une zone donnée dans la mesure où ces installations, de par leur nombre cumulé, leur localisation, leur destination, leurs dimensions ou l'importance du volume de trafic dont elles seraient l'origine ou la destination seraient en contradiction avec la destination de la zone en question. Les prescriptions de la loi concernant l'aménagement des communes sont applicables en la matière.

2.4

Lors de modifications substantielles d'une construction ou de son affectation, cette construction respectivement cette affectation doivent être rendues conformes dans leur intégralité aux prescriptions de la présente partie écrite respectivement du règlement sur les bâtisses de la commune. On entend par modification substantielle toute mesure de construction soumise à autorisation et dépassant un pourcentage d'augmentation du volume par rapport au bâtiment existant de 20% ainsi que tout changement d'affectation.

Article 3 Avis

Sont appelés à émettre un avis sur toutes les questions qui leur seront soumises:

- la commission des bâtisses, nommée conformément à l'article 1.3 du règlement d'ordre intérieur
- la commission du Service des Sites et Monuments Nationaux
- la commission de l'Environnement

Chapitre II Définition et réglementation des différentes zones

Article 4 Les zones ¹

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones délimitées sur les documents graphiques faisant partie du projet d'aménagement général.

4.1

A l'intérieur du périmètre d'agglomération

- les zones d'habitation
- les zones de bâtiments et d'aménagements publics
- les zones de bâtiments de d'équipements publics (BEP)
- les zones de gares ferroviaires et routières 2 (GARE-2)
- les zones d'activités
- les zones de verdure
 - les zones spéciales
 - plans d'ensemble
 - zones de camping (implantation pour constructions)
 - zones de circulation
 - chemins de fer

4.2

A l'extérieur du périmètre

- les zones forestières
- les zones rurales
- les zones de verdure
- les zones non aedificandi
- la zone d'extraction désaffectée
- zones de circulation

Certaines parties des zones rurales et forestières portent en surimpression les indications suivantes:

- les zones viticoles
- les zones de réserve naturelle
- les zones d'intérêt paysager
- les zones tampon

Article 4bis Le degré d'utilisation du sol ²

4bis.1

Le degré d'utilisation du sol des zones est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) ainsi que le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU). Ceci est valable pour toutes les zones pour lesquelles les coefficients sont définis, soit dans la partie écrite, soit dans la partie graphique.

Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone du plan d'aménagement particulier.

¹ Art. 4 modifié par la modification du PAG "GARE", Réf.: 28C/010/2017

² Art. 4bis ajouté par la modification ponctuelle du PAG « Circulaire N°3266 », Réf. 28C/005/2015

4bis.2 Définition "coefficient d'utilisation du sol (CUS)"

On entend par coefficient d'utilisation du sol (CUS) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Pour le CUS défini pour le Centre de Wasserbillig, le Noyau de Mertert, les secteurs d'habitation de faible densité, les secteurs d'habitation de moyenne densité et les zones d'activités ceci est diminué, le cas échéant, du prorata de viabilisation obtenu selon le rapport entre toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation d'un fonds et la surface du terrain brut.

4bis.3 Définition "coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)"

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

4bis.4 Définition "coefficient d'occupation du sol (COS)"

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

4bis.5 Définition "terrain à bâtir brut"

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

4bis.6 Définition "terrain à bâtir net"

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

4bis.7 Définition "surface construite brute"

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

4bis.8 Définition "surface non aménageable"

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

4bis.9 Définition "surface hors œuvre"

On entend par surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

4bis.10 Définition "surface d'emprise au sol"

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Chapitre II.1 Les zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération

Article 5 Zones d'habitation

5.1 Définition

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises administratives, commerciales, artisanales ou agricoles, ainsi que des constructions abritant des activités qui ont un lien direct avec l'habitat et qui ne créent pas de nuisances.

Les zones d'habitation seront subdivisées en secteurs différenciés selon leurs caractéristiques spécifiques, la densité y admissible et le mode de leur mise en valeur.

On distingue les secteurs suivants:

- le secteur du centre à Wasserbillig
- la zone mixte urbaine 2011 (MIX-u 2011),
- le secteur du noyau de Mertert
- le secteur moyenne densité
- le secteur faible densité
- la zone d'habitation 2 (HAB-2)
- la zone mixte à caractère urbain (ZMU)
- le secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (P.A.P.)

5.2 Règles applicables à toutes les zones d'habitation

a) Equipements obligatoires

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds ayant un accès direct à la voirie et pouvant être raccordés aux réseaux de distribution d'eau et de canalisation ou des eaux usées.

b) Dimensions et implantations

Les dispositions de l'article 18 déterminent les prescriptions dimensionnelles.

La marge de reculement le long des voiries publiques, prise à partir de la limite extérieure du trottoir ou aménagement équivalent (rue résidentielle), sera d'au moins 5 m (cinq mètres) le long de toute voie ouverte à la circulation de voitures et d'au moins 4 m (quatre mètres) le long de tout chemin pour piétons ou piste cyclable.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale.

En cas d'implantation de bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne pourra dépasser la construction existante du côté postérieur que de 3 m (trois mètres) au maximum.

c) Parcelles - formes et dimensions

Les parcelles devront avoir des formes régulières et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs sur les limites imposées, d'y construire un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins 9 m (neuf mètres) et d'une largeur qui sera d'au moins 6 m (six mètres) pour une maison à caractère unifamilial en bande et d'au moins 6,50 m (six mètres cinquante centimètres) pour une maison à caractère unifamiliale isolée ou

jumelée. Seuls les 30 m (trente mètres) mesurés à partir de l'alignement de la voirie d'une parcelle, sont considérés comme fond constructible (sauf annexe).

d) Les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation sont interdits.

e) Les constructions principales en deuxième position sont interdites. Seules les constructions accessoires aux constructions principales peuvent y être autorisées.

f) Les toitures plates et les toitures à plan unique sont admissibles à titre exceptionnel pour des motifs de nature architecturale ou urbanistique.

g) Dans les immeubles à appartements les garages ou emplacements sont à intégrer dans la construction et une seule pente de garage est admise par façade.

h) **Constructions jumelées ou en bande**

Les constructions jumelées ou en bande devront être réalisées en parfaite coopération entre voisins. Du point de vue architectural, les constructions devront former une unité harmonieuse.

Article 6 Secteur du centre de Wasserbillig

6.1 Définition

Le secteur du centre de Wasserbillig englobe un ensemble architectural et urbanistique dont il convient de sauvegarder l'agencement et la volumétrie caractéristique des bâtiments ainsi que des aires qui y sont situées.

Cette zone est destinée à confirmer et à développer le caractère central et urbain de la localité de Wasserbillig en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux et à l'habitation. Y seront également favorisées les constructions pour les administrations, les établissements commerciaux et récréatifs ayant une surface utile maximale de 1000 m², tels que: magasins, cafés, restaurants, salles de réunion, ateliers, notariats, cabinets médicaux, pharmacies, drogueries, etc.

Toutefois ces activités ne pourront causer aucune gêne pour l'habitat.

6.2 Implantation des constructions

L'implantation des constructions en ordre contigu est obligatoire.

6.2.1 Profondeur des constructions

Les constructions seront implantées dans une bande continue de 12 m (douze mètres) de profondeur à partir de l'alignement des rues, ou à partir d'un alignement de construction antérieur imposé ou autorisé:

- a) Du côté sud-ouest de la Grand-Rue, entre la Grand-Rue et le chemin de fer et entre le chemin de fer et l'esplanade (indiqué avec un A sur la partie graphique) les parcelles peuvent être entièrement couvertes par des constructions ne dépassant pas une hauteur de 4,5 m (quatre mètres cinquante centimètres) à compter du niveau de l'axe de la rue desservante. Les toitures de ces constructions doivent être pourvues de végétation qui sera entretenue selon les règles de l'art
- b) Du côté nord-est de la Grand-Rue – du côté de la zone d'habitation les parcelles peuvent être couvertes par des constructions ne dépassant pas une hauteur de 4,5 m (quatre mètres cinquante centimètres) à compter du niveau de l'axe de la rue desservante sous condition de respecter un recul arrière de 5 m (cinq mètres) au minimum. Les toitures de ces constructions doivent être pourvues de végétation qui sera entretenue selon les règles de l'art.

6.2.2.

Dans les cas suivants, les constructions auront un recul moyen sur la limite latérale d'un tiers de leur hauteur, mais au moins de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres):

- a) si un plan d'aménagement ou une autorisation de morcellement impose ce recul
- b) si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.

6.3 Hauteur des constructions

Le nombre des niveaux pleins à construire obligatoirement est fixé à 3 (trois) niveaux, le rez-de-chaussée inclus. Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

La hauteur maximale de la corniche prise dans l'axe de la rue desservante et au milieu de la construction est de 11 m (onze mètres).

La hauteur maximale du faîtage est de 5,50 m (cinq mètres cinquante centimètres) mesurée à partir de la corniche maximale.

6.4 Degré d'utilisation du sol et des constructions³

Dans le secteur du centre de Wasserbillig le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 1,0.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) sera de 1,8.

6.5. Dispositions spéciales

Dans le but de préserver le caractère typique du centre de Wasserbillig, tout projet pour une nouvelle construction, reconstruction, transformation ou restauration qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices pourra être soumis à un avis spécial d'une personne de l'art.

Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existantes ou projetées doit présenter un ensemble harmonieux quant à la hauteur et l'alignement. Un plan de façades de tout l'ensemble auquel la ou les construction(s) appartient (appartiennent) pourra être exigé.

Article 6bis Zones mixtes urbaine 2011 [MIX-u 2011] ⁴

6bis.1 Définition

La zone mixte urbaine 2011 couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain.

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible:

- La zone mixte urbaine 2011 – A
 - La zone mixte urbaine 2011 – B
- a) La zone mixte urbaine 2011 – A est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements d'artisanat et des ateliers de réparation complémentaires à un surface de service client pour autant que ces activités soient compatibles avec les autres activités, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.
- b) La zone mixte urbaine 2011 – B est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite envergure dont les émissions sont compatibles avec les autres activités, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

³ Art. 6.4 modifié par la modification ponctuelle „Circulaire N°3266“, Réf.: 28C/005/2015

⁴ Art. 6bis ajouté par la modification ponctuelle „Rue des Pépinières“, Réf.: 28C/006//2015, resp. "Rue St. Martin", Réf.: 28C/007/2016

6bis.2 Plan d'aménagement particulier dans la zone mixte urbaine 2011

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation sera comprise entre 25% au minimum et 80% au maximum.

Il peut être dérogé au principe des 25% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Article 7 Secteur du noyau de Mertert**7.1 Définition**

Le secteur du noyau de Mertert englobe un ensemble architectural et urbanistique dont il convient de sauvegarder le caractère d'origine rural et de rechercher la protection, la rénovation et la restauration tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires qui y sont situés.

Dans le but de préserver le caractère typique du noyau tout projet pour une nouvelle construction, reconstruction, transformation ou restauration qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices devra être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux. La configuration des bâtiments est réglementée par l'**article 53.1** du règlement communal sur les bâtisses.

Cette zone est destinée, en principe, à l'habitation. Dans cette zone sont également admissible des édifices et aménagements servant aux besoins des administrations, aux commerces, cafés (l'aménagement des jeux de quilles est soumis à une autorisation spéciale du Bourgmestre), hôtels, restaurants, ateliers, ou à l'exercice de professions libérales, pharmacies et magasins réservés au service client dont la surface maximale est de 100 m² (cent mètres carrés), à condition que les activités correspondant à la destination de ces immeubles ne gênent pas l'habitat.

7.2 Implantation des constructions**7.2.1 Alignement**

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'alignement antérieur de la façade de l'ancienne construction. Dans le cas où aucun immeuble n'aurait été érigé sur la parcelle, l'alignement antérieur des façades voisines est à respecter.

7.2.2 Orientation du faîtage

L'orientation des volumes bâtis se fera par référence à l'ensemble urbanistique existant et l'orientation des faîtages correspondra par conséquent à celle des constructions existantes. En cas d'incertitude, le faîtage sera orienté parallèlement à la bordure de la voirie desservante.

7.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur des constructions ne pourra excéder 16 m (seize mètres) à partir de l'alignement des façades.

Le recul minimal de l'alignement de la façade postérieure des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égale ou supérieur à une fois la hauteur à la corniche mais au moins 5 m (cinq mètres).

Dans les cas suivants, un recul d'au moins de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres) est à respecter:

- a) si un plan d'aménagement ou une autorisation de morcellement impose ce recul

b) si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 16 m (seize mètres), le recul moyen sur les limites latérales pour les parties du bâtiment dépassant une profondeur de 16 m (seize mètres) sera égale ou supérieure à la hauteur, mais au moins de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres).

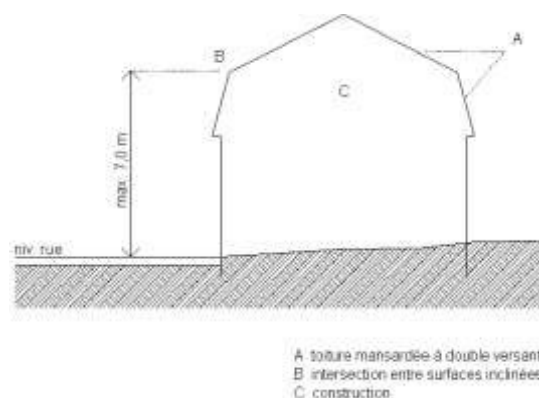
7.3 Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux à construire obligatoirement est fixé à 2 (deux) niveaux, le rez-de-chaussée inclus.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

En général la hauteur maximale de la corniche est de 7 m (sept mètres) et celle du faîtage est de 11 m (onze mètres), en façade sur rue. Toutefois toute construction faisant partie d'un bloc de maisons existantes ou projetées doit se conformer à l'ensemble caractéristique quant à la hauteur de la corniche et du faîtage. Lors de la demande d'autorisation de bâtir, un plan de façades de tout l'ensemble auquel la construction en question appartient, est à présenter.

En ce qui concerne les toitures à double versant, par exemple les toitures mansardées, on entend par corniche au sens du présent règlement, la ligne d'intersection entre les surfaces inclinées à 75 degrés avec celle des surfaces inclinées à 30 degrés.



7.4 Degré d'utilisation du sol et des constructions⁵

Dans le secteur du noyau de Mertert le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) sera de 1,6.

7.5 Forme et dimension

Dans les quartiers construits, une reconstruction ne pourra dépasser ni en hauteur ni en largeur la construction existante.

7.6 Dispositions spéciales

Dans le but de préserver le caractère typique du noyau de Mertert, toute nouvelle construction, toute transformation qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices doit respecter la hauteur, le volume, la structure des façades des constructions d'origine et pourra être soumise à un avis d'une personne de l'art.

⁵ Art. 7.4 modifié par la modification ponctuelle „Circulaire N°3266“, Réf.: 28C/005/2015

Article 8 Secteur d'habitation de moyenne densité

8.1 Définition

Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles à caractère unifamilial comprenant au maximum 2 (deux) logements séparés par immeuble. Y sont autorisés des constructions isolées ou groupées, les édifices et aménagements servant aux besoins propres à ce secteur, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles.

8.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la corniche principale est de 8,5 m (huit mètres cinquante centimètres).

La hauteur maximale du faîtage est de 13,5 m (treize mètres cinquante centimètres).

Le nombre obligatoire de niveaux pleins est de 2 (deux), le rez-de-chaussée inclus.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (sauf pour les constructions en pente).

8.3 Profondeur des constructions

- a) La profondeur maximale est de 1,6 x la largeur, sans pouvoir dépasser 16 m (seize mètres).
- b) Pour les maisons unifamiliales groupées en bande de plusieurs unités, la profondeur minimale est de 10 m (dix mètres) et la profondeur maximale de 13 m (treize mètres).

8.4 Largeur des constructions

- a) Pour les maisons unifamiliales, la largeur minimale est de 6,50 m (six mètres cinquante centimètres).
- b) Pour les maisons groupées en bande, la largeur minimale est de 6,50 m (six mètres cinquante centimètres) et la longueur totale ne peut dépasser 40 mètres (quarante mètres). A partir de 20 m (vingt mètres) de longueur de façade un décrochement d'un minimum de 1,5 m (un mètre cinquante centimètres) est obligatoire.

8.5 Implantation des constructions et reculs sur les limites

Les constructions seront implantées dans une bande de 16 m (seize mètres) de profondeur à partir de l'alignement, parallèle à la limite de la voirie comprenant trottoir, revers ou bande de stationnement et distante d'au moins 5 m (cinq mètres) de cette dernière.

Le recul minimal de l'alignement de la façade postérieure des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égale ou supérieur à une fois et demie la hauteur à la corniche mais au moins de 5 m (cinq mètres). Le recul minimal latéral sera de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres).

8.6 Degré d'utilisation du sol et des constructions⁶

Dans les secteurs d'habitation de moyenne densité, le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,4.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) sera de 1,0.

⁶ Art. 8.6 modifié par la modification ponctuelle „Circulaire N°3266“, Réf.: 28C/005/2015

Article 9 Secteur d'habitation de faible densité

9.1 Définition

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles à caractère unifamilial, isolés ou jumelés, avec au maximum 2 (deux) logements séparés par immeuble. Y sont autorisés des édifices et aménagements servant aux besoins propres à ce secteur pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles.

9.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 m (sept mètres).

La hauteur maximale du faîtage est de 11 m (onze mètres).

Le nombre de niveaux est limité à 2 (deux), le rez-de-chaussée y inclus.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (sauf pour les constructions en pente).

9.3 Profondeur des constructions

a) Pour les maisons unifamiliales, la profondeur maximale est de 1,6 x la largeur, sans pouvoir dépasser 16 m (seize mètres).

b) Pour les maisons jumelées, la profondeur maximale est de 16 m (seize mètres). Toutefois une nouvelle construction peut dépasser la profondeur d'une construction avoisinante de 3m (trois mètres) au maximum.

c) Pour les constructions existantes la profondeur existante peut être dépassée au maximum de 3 m (trois mètres).

9.4 Largeur des constructions

Pour les maisons unifamiliales et jumelées, la largeur minimale est de 6,50 m (six mètres cinquante centimètres).

9.5 Implantation des constructions et reculs sur les limites

Le recul avant minimal aura au moins 5m (cinq mètres) mesuré à partir de la limite de la voirie comprenant trottoir, revers ou bande de stationnement.

Le recul moyen de la façade postérieure des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égale ou supérieur à une fois et demie la hauteur à la corniche mais au moins 8m (huit mètres). Le recul moyen latéral sera de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres).

9.6 Degré d'utilisation du sol et des constructions ⁷

Dans les secteurs d'habitation de faible densité, le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,4.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) sera de 0,8.

⁷ Art. 9.6 modifié par la modification ponctuelle „Circulaire N°3266“, Réf.: 28C/005/2015

Article 9bis: La zone d'habitation 2 (HAB-2)

9bis.1 Définition

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Y sont également admis les maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

9bis.2 Degré d'utilisation du sol

Dans la zone d'habitation 2, le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

9bis.3 Dispositions spéciales

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, l'article 5.2 b) ainsi que les articles 53 a), b), c) et f) du présent règlement ne sont pas pris en compte pour la zone d'habitation 2.

Article 9ter: La zone mixte à caractère urbain (ZMU)

9ter.1 Définition

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage:

- les établissements socioculturels;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés;
- les petites et moyennes entreprises;
- les équipements touristiques.

Y sont interdits les stations-service ainsi que les grandes surfaces commerciales dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m².

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

9ter.2 Degré d'utilisation du sol

Dans la zone mixte à caractère urbain, le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

9ter.3 Dispositions spéciales

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, l'article 5.2 b) ainsi que les articles 53 a), b), c) et f) du présent règlement ne sont pas pris en compte pour la zone mixte à caractère urbain.

Article 10 Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement) ⁸

10.1 Généralités

- a) Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrain (indiqués comme tels sur la partie graphique) dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu correspond à celui du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ceci constitue une opération d'urbanisation en vue de la création de nouveaux quartiers (lotissement).
- b) Lorsque le projet d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie d'un tel secteur, il ne sera approuvé qu'à condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.
- c) Avant toute conception d'un nouveau plan d'aménagement particulier, un levé du sol naturel et de la végétation (arbres, groupes d'arbres, arbres fruitiers, haies, etc.) est de rigueur. L'implantation des constructions sera telle qu'un maximum de cette végétation et de la topographie seront conservées. Le plan d'aménagement particulier pourra imposer que des éléments remarquables et importants pour la conservation du paysage et du site soient conservés dans le cadre de la surface à céder ou dans le cadre de la surface du terrain à bâtir net du plan d'aménagement particulier.
- d) Une surface allant jusqu'à un quart de la surface totale à bâtir brut du plan d'aménagement particulier sera en principe réservée à la sauvegarde de la végétation existante ou à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation, sans conférer le droit à indemnité. La commune peut définir subsidiairement et aux mêmes fins une surface de compensation à un endroit qu'elle estime approprié. Elle peut également fixer un montant compensatoire en argent dont l'utilisation sera liée aux utilisations définies ci-dessus. L'indemnisation du propriétaire ne pourra se faire que pour la surface dépassant 25%.
- e) En vue de garantir l'achèvement et une bonne exécution des travaux d'infrastructure du projet, un cautionnement devra être déposé par le requérant sous forme de garantie bancaire, avant l'octroi de l'autorisation d'aménager les fonds. Cette caution doit prendre la forme d'une garantie bancaire appelable à première demande, dont le montant correspond à la totalité des frais d'infrastructure, et par laquelle l'établissement bancaire reconnu, qui a consenti la garantie, s'oblige à payer irrévocablement à la commune les sommes nécessaires pour l'achèvement des travaux d'infrastructure en cas de défaillance du lotisseur.
- f) Les relations contractuelles entre la commune et le lotisseur seront arrêtées dans le cadre d'une convention entre parties.

10.2 Maisons à appartements

L'établissement d'un plan d'aménagement particulier est obligatoire pour toutes les constructions destinées à accueillir 4 (quatre) logements ou plus. Le dit plan devra renseigner sur l'intégration du bâtiment dans le contexte urbain existant, l'organisation et la configuration de son accès, la localisation et la configuration des équipements

⁸ Art. 10 modifié par la modification ponctuelle du PAG „Rue des Pépinières“, Réf.: 28C/006/2015, resp. "Rue St. Martin", Réf.: 28C/007/2016

complémentaires de l'habitat que sont des places de jeux, des garages, des emplacements de stationnement, des locaux pour poubelles.

10.3 Degré d'utilisation du sol

Les plans d'aménagement particulier précisent et exécutent les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général à l'aide du degré d'utilisation du sol, qui est indiqué dans la partie graphique.

Le degré d'utilisation du sol est exprimé par les coefficients d'utilisation du sol (CUS), d'occupation du sol (COS) et de scellement du sol (CSS) et la densité de logements (DL). La définition des termes mentionnés est reprise à l'Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Article 10bis Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier⁹

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Article 11 Secteur d'aménagement différé¹⁰

- a) Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain dont l'affectation pourra être définie selon les besoins de la commune. Toutefois l'aménagement de nouvelles stations de service à l'intérieur de ces zones est interdit.
- b) Le reclassement de ces secteurs en secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier [en zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier](#), ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le Conseil communal.
- c) Avant toute construction, les secteurs feront l'objet de plans d'aménagements particuliers au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 12 Plan d'ensemble

Les secteurs soumis à un plan d'ensemble englobent des terrains avec différentes affectations dont la situation rend nécessaire la conception d'un projet d'aménagement et d'un programme global.

Avant toute construction les secteurs feront l'objet de plans d'aménagement particuliers au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 13 Zone de bâtiments et d'aménagement publics

13.1 Définition

Les zones de bâtiments et d'aménagements publics comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire notamment du point de vue de la culture, de l'administration, de

⁹ Art. 10bis ajouté par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

¹⁰ Art. 11 modifié par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

l'éducation, de la santé, de la circulation, du stationnement, de la sécurité, du culte ou du sport.

Sur ces terrains seules sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt public.

Pour les zones de bâtiments et d'aménagement publics adjacentes à une des zones d'habitation suivantes : secteur du centre de Wasserbillig, zone mixte urbaine 2011, secteur du noyau de Mertert, secteur de moyenne densité, secteur de faible densité, zone d'habitation 2 et zone mixte à caractère urbain,

toute nouvelle construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles suivantes :

- un recul latéral minimal de 2,5m (deux mètres cinquante centimètres) sur limite de propriété
- un recul postérieur minimal de 5m (cinq mètres) sur limite de propriété. Au cas où la hauteur à la corniche de la construction dépasse les 10m (dix mètres cinquante centimètres), le recul sera égal ou supérieur à 0,5 fois la hauteur à la corniche.

Pour toute nouvelle construction, extension ou transformation d'une construction existante, il peut être dérogé aux prescriptions reprises aux chapitres IV et V du présent règlement quand les besoins fonctionnels ou l'intégration dans l'environnement construit de la construction l'exigent, sous condition de ne pas léser les intérêts légitimes de tierces personnes.

Article 13bis Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

Pour les zones de bâtiments et d'équipements publics adjacentes à une des zones d'habitation suivantes : secteur du centre de Wasserbillig, zone mixte urbaine 2011, secteur du noyau de Mertert, secteur de moyenne densité, secteur de faible densité, zone d'habitation 2 et zone mixte à caractère urbain,

toute nouvelle construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles suivantes :

- un recul latéral minimal de 2,5m (deux mètres cinquante centimètres) sur limite de propriété
- un recul postérieur minimal de 5m (cinq mètres) sur limite de propriété. Au cas où la hauteur à la corniche de la construction dépasse les 10m (dix mètres cinquante centimètres), le recul sera égal ou supérieur à 0,5 fois la hauteur à la corniche

Pour toute nouvelle construction, extension ou transformation d'une construction existante, il peut être dérogé aux prescriptions reprises aux chapitres IV et V du présent règlement quand les besoins fonctionnels ou l'intégration dans l'environnement construit de la construction l'exigent, sous condition de ne pas léser les intérêts légitimes de tierces personnes.

Article 13ter Zones de gares ferroviaires et routières 2 (GARE-2)¹¹

13ter.1 Définition

¹¹ Art. 13ter ajouté par la modification du PAG "GARE", Réf.: 28C/010/2017

Les zones de gares ferroviaires et routières 2 (GARE-2) englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières ainsi que des logements de service en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels, les activités ne causant pas de nuisances notables sur les fonctions environnantes et compatibles avec la destination de la zone. Les activités non liées aux activités ferroviaires et routières ne peuvent dépasser 50% de la surface construite brute par immeuble bâti.

Elle est subdivisée en fonction des prescriptions dimensionnelles qui y sont applicables:

- Les zones de gares ferroviaires et routières – 2A (GARE-2A)
- Les zones de gares ferroviaires et routières – 2B (GARE-2B)

13ter.2 Prescriptions dimensionnelles GARE-2A

Dans les zones de gares ferroviaires et routières – 2A (GARE-2A), les prescriptions dimensionnelles suivantes sont à respecter :

- Hauteur des constructions :
La hauteur maximale des bâtiments est de 12 (douze) mètres.
Le nombre de niveaux est limité à 4 (quatre) niveaux pleins maximum.
- Profondeur des constructions :
La profondeur maximale des constructions est limitée à 16 (seize) mètres maximum.
- Largeur des constructions :
La largeur des constructions ne peut dépasser 42 (quarante-deux) mètres maximum.
- Implantations des constructions et reculs sur les limites :
Le recul avant minimum est de 4 (quatre) mètres sur la limite de propriété avant.
Le recul latéral minimum est de 5 (cinq) mètres sur la limite de propriété latérale.
Le recul postérieur minimum est de 5 (cinq) mètres sur la limite de propriété postérieure.

Les marges de reculement définies ci-dessus peuvent être exceptionnellement dépassées pour des constructions spéciales. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'établissement d'un plan d'aménagement particulier.

13ter.3 Prescriptions dimensionnelles GARE-2B

Dans les zones de gares ferroviaires et routières 2011 – 2B (GARE-2B), les prescriptions dimensionnelles suivantes sont à respecter :

- Hauteur des constructions :
La hauteur maximale des bâtiments est de 12 (douze) mètres.
Le nombre de niveaux est limité à 4 (quatre) niveaux pleins maximum.
- Profondeur des constructions :
La profondeur maximale des constructions est limitée à 33 (trente-trois) mètres maximum.
- Largeur des constructions :
La largeur des constructions ne peut dépasser 86 (quarante-deux) mètres maximum.
- Implantations des constructions et reculs sur les limites :
Le recul avant minimum est de 4 (quatre) mètres sur l'alignement de la voie de desserte.
Le recul latéral minimum est de 5 (cinq) mètres sur la limite de propriété latérale.

Le recul postérieur minimum est de 5 (cinq) mètres sur la limite de propriété postérieure.

Les marges de reculement définies ci-dessus peuvent être exceptionnellement dépassées pour des constructions spéciales. Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'établissement d'un plan d'aménagement particulier.

13ter.4 Aspect architectural

Dans les zones de gares ferroviaires et routières 2, toute construction doit tenir compte des aspects architecturaux de l'environnement bâti des zones attenantes.

Dans le cas d'une transformation ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant, les éléments caractéristiques de l'architecture ferroviaire faisant partie du patrimoine local doivent être conservés ou repris dans la nouvelle construction.

Article 14 Zones d'activités

Les zones d'activités se subdivisent en :

- Zones nationales
- Zones régionales
- Zones communales

L'établissement d'un plan d'aménagement particulier est obligatoire préalablement à la mise en valeur de toute zone d'activité. Le dit plan devra renseigner sur la desserte de la zone, son intégration dans le contexte urbain ou le paysage destiné à le recevoir, l'organisation des aires de stationnement. Une attention particulière sera accordée à la définition d'espaces libres suffisamment aménagés ainsi qu'à la définition de zones tampon adéquates par rapport à d'autres utilisations du sol.

a) Les zones d'activités nationales et régionales

Les zones d'activités nationales et régionales sont destinées à recevoir exclusivement des activités industrielles. La construction d'établissements de services, d'entreprises artisanales et d'entreprises de commerce peut y être autorisée à titre exceptionnel. L'implantation de grandes surfaces, de stations-services et d'autres équipements tels que prévus à l'article 16.1 ainsi que l'agrandissement d'équipements existants de ce type n'y sont pas autorisés. Cette interdiction ne s'applique pas pour les stations-services et les commerces dans la zone d'activité autorisée le 20 avril 1995 le long de l'autoroute ainsi que pour les installations portuaires et les installations de stockage dans les zones d'activités situées dans l'emprise du Port de Mertert telle que définie par la loi modifiée du 31 mars 2000.

b) Les zones d'activités communales

Les zones d'activités mixtes communales comprennent les parties du territoire communal réservées particulièrement à l'artisanat. La construction d'entreprises de service, de commerces ainsi que d'immeubles de bureaux et d'immeubles administratifs y est également autorisée. L'implantation de stations-services et d'autres équipements tels que prévus à l'article 16.1 ainsi que l'agrandissement d'équipements existants de ce type n'y sont pas autorisés.

14.1 Utilisation générale

14.1.1

- a) Les terrains de ces secteurs sont réservés aux activités ne dégageant pas de produits incommodes ou polluants et n'émettant pas de bruit excessif.
- b) Les activités des entreprises devront se faire à l'intérieur des bâtiments. Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière,

le bourgmestre a le droit de dispenser de cette obligation concernant les activités sur les terrains inscrits au cadastre de la commune de Mertert, section C de Mertert, sous les numéros 2104/7614, 2104/7811, 2104/8616 et 2104/8617, si le demandeur d'une autorisation de construire peut établir que le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exige. Toute installation doit être exécutée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant concernant la solidité, la sécurité, la commodité et la salubrité, de manière à ce que les fonds voisins ne soient pas affectés.

14.1.2 Logements de service

- a) L'installation de logements dans les zones d'activités est prohibée à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le contrôle ou la surveillance des installations. Mise à part une éventuelle loge pour gardien à l'entrée du site, le logement unifamilial devra être nécessairement intégré dans le bâtiment principal.
- b) L'installation de tels logements de service est sujette à autorisation préalable et devra être conforme aux règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune.

14.2 Degré d'utilisation du sol et des constructions¹²

14.2.1

Le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,8.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) sera de 2,0.

14.2.2

Dans les zones d'activités communales la hauteur totale maximale des constructions est de 10,5 m (dix mètres cinquante centimètres).

Le nombre de niveaux admissible est limité à 3 (trois), le rez-de-chaussée y inclus.

Des éléments de construction hors gabarit peuvent être autorisés si le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

14.3 Marges de reculement

- a) La marge de reculement des constructions sur les limites de propriété aura un minimum de 6 m (six mètres) sur un alignement de voie publique, un minimum de 5 m (cinq mètres) sur les limites latérales et un minimum de 15 m (quinze mètres) sur la limite postérieure.
- b) Ces marges de reculement peuvent être exceptionnellement dépassées pour des constructions spéciales.
Néanmoins, l'implantation de telles constructions reste sujette à l'établissement d'un plan d'aménagement particulier.
- c) Deux ou plusieurs constructions sur une même parcelle auront un recul latéral d'un minimum de 5 m (cinq mètres) par construction.
- d) Deux constructions peuvent être contiguës.

¹² Art. 14.2 modifié par la modification ponctuelle „Circulaire N°3266“, Réf.: 28C/005/2015

- e) L'implantation d'une construction sur la limite de la parcelle est autorisée avec l'accord réciproque du voisin.
- f) Les constructions principales en deuxième position sont interdites. Seules les constructions accessoires aux constructions principales peuvent y être autorisées.

14.4 Création d'espaces verts

Une superficie égale à au moins 20 % (vingt pour-cent) de la superficie de chaque parcelle devra être aménagée en surface verte et être entretenue comme telle. Ces surfaces devront obligatoirement être pourvues de plantations et se trouveront sur la périphérie de la parcelle. Leur profondeur ne sera pas inférieure à 2 m (deux mètres).

Ces surfaces ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage indigènes, dont 1/3 (un tiers) seront des arbres à haute tige d'une circonférence de 12 à 16 cm (douze à seize centimètres) mesurée à 1,30 m (un mètre trente centimètres) à partir du sol au moment de la plantation.

Lors de l'autorisation à bâtir, une garantie d'achèvement sera demandée afin d'assurer l'aménagement de la surface verte et l'exécution des plantations susvisées.

Article 14bis Zone d'activités économiques communales type1 (ECO-c1)¹³

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont admis des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Article 15 Les zones de camping

- a) Les zones de camping sont destinées à être utilisées exclusivement pour le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir soit d'abri soit au séjour de personnes.
- b) Sur ces fonds seules sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation d'un bâtiment de réception, d'un logement de services, de sanitaires et de locaux sociaux. Ces constructions ne sont autorisées qu'aux

¹³ Art. 14bis ajouté par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

endroits hachurés sur la partie graphique et dénommés „implantation pour construction“. Des constructions en dur à usage d'habitations ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.

Article 15bis Zone de sports et de loisirs (REC)¹⁴

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Article 16 Zones spéciales

16.1

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones à bâtir définies dans les **articles 5 à 15** ou qui y ont été interdits suite à leur trop grande concentration telle que définie à l'**article 2.3**. Sont visés ici notamment des centres commerciaux, des grandes surfaces et autres établissements commerciaux à forte consommation d'espace ainsi que des stations - services qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la commune elle-même ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel. Les équipements de tourisme, les installations portuaires, les installations de stockage, les équipements destinés à la recherche en matière de nouvelles énergies respectivement à l'exploitation de ces énergies ainsi que les infrastructures transfrontalières sont également susceptibles d'être classés en zone spéciale.

16.2

La définition d'une zone spéciale est liée à l'établissement obligatoire d'un plan d'aménagement particulier conformément aux dispositions de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

La destination et l'utilisation des sols prévues dans les zones spéciales doivent être définies et représentées.

Les dispositions concernant les zones d'activités telles que définies dans la présente partie écrite du plan d'aménagement général sont applicables aux zones spéciales.

Article 16bis Zone Spéciale « Am Lein » (SPEC – Am Lein)¹⁵

La zone spéciale « Am Lein » est principalement réservée aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis des activités de commerce de détail, limitées à 4.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des services commerciaux, artisanaux ou professionnels limitées à 5.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités hôtelières. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services y est prohibé.

¹⁴ Art. 15bis ajouté par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

¹⁵ Art. 16bis ajouté par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

Article 17 Zone de verdure

Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et des surfaces de jeux ou de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de ces zones et les mouvements de terres nécessaire pour leur aménagement.

Article 17bis ZONES de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » (FFH)¹⁶

La zone de servitude « urbanisation » de type « Recul Réseau Natura 2000 » vise à conserver une zone tampon entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et les zones de protection du réseau Natura-2000 afin de limiter les nuisances potentielles sur l'espace naturel protégé.

Toute construction y est interdite, sauf des aménagements et équipements de viabilisation du site, tel que les bassins de rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers et cyclables ainsi que les infrastructures routières de faible envergure.

Pour ces aménagements, le scellement du sol est à réduire au minimum.

¹⁶ Art. 17bis ajouté par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

Article 18 Prescriptions dimensionnelles¹⁷

Le tableau ci-dessous représente une **récapitulation** des articles précédents de ce plan d'aménagement général sur le degré d'utilisation du sol. Dans le cas où se présente des différences entre la partie écrite et ce tableau, il y a lieu de se baser sur les articles de la partie écrite.

Zones de construction Valeurs Max. et min.	Centre Wasserbillig (Art. 6)	Noyau Mertert (Art. 7)	Secteur d'habitation de moyenne densité (Art.8)	Secteur d'habitation de faible densité (Art.9)	La zone d'habitation 2 (HAB-2) (Art. 9bis)	La zone mixte à caractère urbain (ZMU) (Art. 9ter)	Zone d'activités communale / régionale et nationale (Art.14)	GARE-2A (Art. 13ter)	GARE-2B (Art. 13ter)
COS (coefficient d'occupation du sol)	1,0	0,6	0,4	0,4	0,6	0,6	0,8	--	--
CUS (coefficient d'utilisation du sol)	maximum 1,8	maximum 1,6	maximum 1,0	maximum 0,8			maximum 2,0	--	--
CMU (coefficient maximum d'utilisation du sol)					1,0	1,6		--	--
Niveaux	3, obligatoire	2, obligatoire	2, obligatoire	2, maximal	--	--	3, maximal	4, maximal	4, maximal
Hauteur (H) maximale à la corniche au faîtage	11,0 m 16,5 m	7,0 m 11,0 m	8,5 m 13,5 m	7,0 m 11,0 m	--	--	10,5 m	12 m	12 m
Recul minimal Avant	-	voir alignement existant	5 m	5 m	--	--	6 m	4 m sur limite de propriété	4 m sur alignement voie de desserte

¹⁷ Art. 18 modifié par la modification ponctuelle „Circulaire N°3266“, Réf.: 28C/005/2015 et la modification du PAG "GARE", Réf.: 28C/010/2017

Latéral	contigu resp. 1/3 de la hauteur ^t , min 2,5 m	contigu resp. min 2,5 m	2,5 m	2,5 m			contigu, resp. 5 m	5 m sur limite de propriété	5 m sur limite de propriété
Postérieur	contigu ou min. 5 m	Hauteur ^t / min 5 m	1,5 x Hauteur ^t / min 5 m	1,5 x Hauteur ^t / min 8 m			15 m	5 m sur limite de propriété	5 m sur limite de propriété
Largeur (L)					--	--			
Constr. Isolée	min 6,5 m	min 6,5 m	min 6,5 m	min 6,5 m maisons jumelées max. 2 x min. 6,5 m			-	max. 42 m	max. 86 m
Constr. Groupées	min 6 m	min 6 m	min 6,5 m longueur max. de 40 m, à partir de 20 m de longueur de façade un décrochement d'un minimum de 1,5 m						
Profondeur (P)					--	--			
Constr. Isolée (2)	max 12m	max 16m	L x 1,6 / max 16m	L x 1,6 / max 16 m			-	max.16 m	max. 33 m
Constr. Groupées (3)	max 12m	max 16m	mind.10m / max 13m				-		

Hauteur^t : Hauteur à la cornicheHauteur^f : Hauteur au faîtage

L : Largeur

(1) l'alignement sera déterminé par un projet d'aménagement particulier ou le service compétent pour Chemins Repris (R.N....)

(2) pour les constructions isolées la profondeur maximale est de 1,6 x la largeur sans dépasser 16 m

(3) pour les maisons unifamiliales groupées, la conception et l'exécution devront être simultanées

Chapitre II.2 Les zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération

Article 19 Zone rurale

La zone rurale est réservée à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peut y être autorisée sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour toutes les constructions l'évacuation des eaux usées devra être assurée. Il pourra également être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. Toutefois cette solution ne sera autorisée que si le raccordement au réseau existant s'avère impossible pour des raisons techniques.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

Les toitures plates ou recouvertes de tôles sont interdites. L'utilisation de tôles pour la construction de hangars, garages, abris etc. est prohibée.

Des aménagements touristiques ou sportifs dans la zone rurale ne peuvent être réalisés que par le vote d'exclaves du périmètre d'agglomération conformément à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations et est soumis aux dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Certaines parties de la zone rurale sont comprises dans le périmètre viticole appelé ici "zone viticole", et sont réservées en principe à la viticulture.

Article 20 Zone forestière

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière sans préjudice des dispositions de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont interdites toutes activités bruyantes pouvant nuire à la récréation silencieuse, sauf les activités indispensables à l'exploitation forestière.

Toute construction doit respecter une distance de 30 m (trente mètres) de la zone forestière.

Les zones forestières pourront recevoir des installations sportives de faible envergure, telle que parcours de jogging ou de fitness, qui n'ont qu'un impact très réduit sur l'environnement naturel.

Article 20bis Zones de verdure (VERD)¹⁸

Seules sont autorisées des constructions et aménagements telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessite également une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.

Article 21 Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale

Les zones de réserve naturelle d'intérêt scientifique englobent des aires qui ne pourront subir aucun changement de destination qui diminuerait leur valeur scientifique, pédagogique, historique et écologique.

Dans les zones ne sont admis que les activités et travaux nécessaires à la protection active ou passive de la zone.

Toute intervention sera subordonnée aux autorisations de l'Administration communale et l'Administration des Eaux et Forêts (ayant dans ses attributions la conservation de la nature); la Commission communale pour la protection de la nature entendue en son avis.

Les zones de réserve naturelle sont définies comme telles sur la partie graphique.

21.1

La zone de réserve naturelle définie par le dossier de classement RN RF 09 Mertert/Manternach.

21.2

La zone de réserve naturelle communale est complémentaire à la zone énumérée dans l'article 21.1.

Article 22 Zones d'intérêt paysager et zones tampon

Les zones d'intérêt paysager et les zones tampon englobent des aires qui par leur relief et leur végétation sont typiques pour la région et qu'il convient de sauvegarder en raison de leur valeur esthétique, touristique, récréative ou écologique.

Des prescriptions particulières tendant à sauvegarder les ressources naturelles, l'aspect caractéristique, la fonction récréative de ces zones ou des prescriptions de nature à empêcher toute altération, pourront être ordonnées.

Toutes les constructions y sont interdites, sauf celles nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole (y compris exploitations transplantées "Aussiedlerhof").

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel des constructions existantes et nouvelles, le bourgmestre peut ordonner l'aménagement d'un rideau de verdure avec des arbres et haies. Les espèces indigènes seront utilisées.

Toute intervention sera subordonnée aux autorisations de l'Administration communale et l'Administration des Eaux et Forêts (Service de la conservation de la nature); la Commission communale pour la protection de la nature entendue en son avis.

Les zones d'intérêt paysager et les zones tampon sont définies comme telles sur la partie graphique.

¹⁸ Art. 20bis ajouté par la modification du PAG "Am Lein", Réf.: 28C/XXX/XXXX

Article 23 Zone d'extraction désaffectée

Les zones d'extraction désaffectée comprennent les terrains qui ont été utilisés pour l'extraction de richesses du sol.

Dans cette zone, toutes installations et constructions sont interdites pour des raisons de sécurité ou de salubrité et de protection du site.

Article 24 Zone non aedificandi

Dans cette zone, toutes constructions sont interdites pour des raisons de sécurité ou de salubrité et de protection du site.

Chapitre II.3 Zones de circulation**Article 25 Zone de circulation**

Les zones de circulation englobent certains fonds faisant partie du domaine public et destinées aux différentes formes de circulation ainsi qu'au stationnement des véhicules.

On distingue:

- les voies de circulation ouvertes à tous les usagers de la route (routes principales et routes secondaires);
- les zones de parking réservées au stationnement de véhicules selon les modalités définies par les autorités compétentes;
- les rues résidentielles dans lesquelles des mesures spéciales seront prises en vue de la limitation de la circulation des véhicules automobiles de manière à ce que reste possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée;
- les chemins piétonniers aménagés ou à aménager destinés à favoriser la circulation à pied (éventuellement à vélo) dans l'ensemble de la localité;
- les pistes cyclables à aménager destinées à favoriser la circulation à vélo;
- les arrêts d'autobus et du chemin de fer,
- rails de chemin de fer et passages à niveau
- ponts et tunnels
- embarcadères et quais

Les aménagements à prévoir pour les rues résidentielles, chemins piétonniers et/ou pistes cyclables seront définis dans le cadre d'une étude spéciale destinée à détailler les définitions générales de l'article sous rubrique.

RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES

conformément aux dispositions du titre III, chapitre X, articles 52-57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes

Chapitre III Définition des termes utilisés en matière des prescriptions dimensionnelles

Article 26 Niveaux

Sont considérés comme étages pleins, les étages de 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres) de hauteur ou plus, situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre entre le plancher et le plafond d'au moins 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres), les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m (deux mètres vingt centimètres).

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur de 2,20 m (deux mètres vingt centimètres) sur au moins la moitié de leur surface.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 m (trois mètres vingt centimètres) sauf dans le centre de Wasserbillig et dans le noyau de Mertert où la hauteur doit être adaptée à la situation existante ou antérieure.

Les étages aménagés dans les combles ne sont pas considérés comme niveaux pleins dans la mesure où leur surface utile est inférieure aux 2/3 de la surface utile de l'étage plein immédiatement au-dessous. Si ces dimensions sont dépassées, les étages situés dans les combles sont considérés comme niveaux pleins et ajoutés par conséquent au nombre absolu des étages admissibles.

Article 27 Emprise au sol, surface de planchers, volume bâti

La surface constructible d'une parcelle est définie par le coefficient d'emprise au sol (CES) qui exprime le rapport entre la surface bâtie de la construction et la surface de la parcelle.

L'utilisation maximale admissible d'une parcelle est définie par le coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre net et la surface de la parcelle.

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction (m^3) et la surface constructible de la parcelle (m^2).

Le calcul de surfaces respectivement de volumes se fait par référence aux dimensions extérieures des constructions. Sont prises en considération pour ce calcul toutes les surfaces utiles principales ainsi que les surfaces et espaces destinés à la circulation interne. Les

coefficients indiqués dans la partie écrite sont des valeurs maximales qui ne peuvent être dépassées.

Concernant la zone spéciale 2011 "centre commercial", le degré d'utilisation du sol est défini par d'autres coefficients, qui sont énumérés dans l'article du présent règlement relatif à la zone spéciale 2011 "centre commercial".

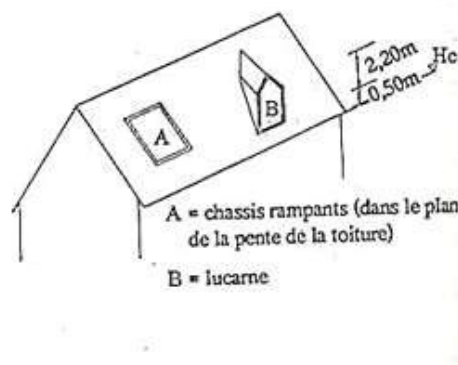
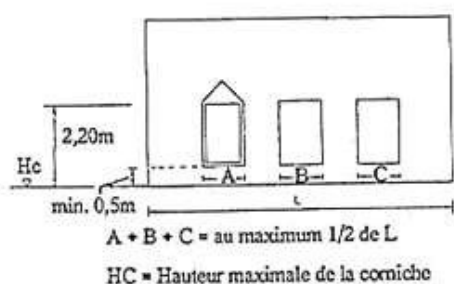
Article 28 Unité de Logement

- a) Chaque unité de logement doit être séparée architecturalement des autres unités de logement et elle doit disposer d'une entrée individuelle pouvant être fermée à clé de l'extérieur, d'un vestibule ou bien d'une antichambre.
- b) Les immeubles collectifs comprenant 5 (cinq) logements sont à concevoir de façon à ce que 1 (un) logement puisse être utilisé par des personnes handicapées physiquement. Par tranches supplémentaires de 10 (dix) logements 1 (un) logement supplémentaire pour personnes handicapées doit être prévu.
Dans ces logements les pièces de séjour, les chambres à coucher, un WC, une salle d'eau et la cuisine ou bien la kitchenette doivent être accessibles en chaise roulante. Une dérogation à ces prescriptions pourra être prévue dans le cas où les exigences en question seraient liées à des coûts disproportionnés.
- c) Les logements doivent pouvoir être aérés à fond. Chaque logement à plusieurs pièces de séjour doit disposer au moins d'une pièce de séjour ou bien d'une chambre à coucher ensoleillée.
- d) Chaque logement doit disposer d'une cuisine ou bien d'une kitchenette ainsi que d'un débarras. Des cuisines ou kitchenettes sans fenêtres sont admissibles, si elles peuvent être aérées. Le débarras doit avoir une superficie de 6 m² ; 1 m² de ce débarras doit se trouver à l'intérieur du logement.
- e) Chaque logement dans des immeubles à plus de deux logements doit disposer d'un compteur à eau individuel.

Article 29 Les combles

- a) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture sur un niveau au maximum.
La gouttière principale est définie en tant que ligne d'intersection entre les surfaces de toitures qui ont une pente inférieure ou égale à 45° avec les parois extérieures ayant une pente supérieure à 45°.
- b) Les étages mansardés et les étages aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins la moitié de leur surface.
- c) Les ouvertures dans la toiture.
Les types d'ouvertures qui y sont autorisés sont les suivants:
 - les lucarnes
 - les châssis rampants.

La surface totale des ouvertures ne pourra excéder les 50 % (cinquante pour-cent) de la surface de la toiture logeant les ouvertures.



La hauteur des lucarnes mesurée à partir de la corniche ne pourra dépasser 2,20 m (deux mètres vingt centimètres).

- d) Dans tous les cas, la largeur additionnée des constructions logeant les ouvertures ne pourra excéder 50% (cinquante pour-cent) de la longueur de la toiture.
La corniche ne pourra être interrompue que sur une largeur inférieure au 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade.

L'installation de capteurs solaires est soumise à autorisation préalable.

Article 30 Hauteur des constructions

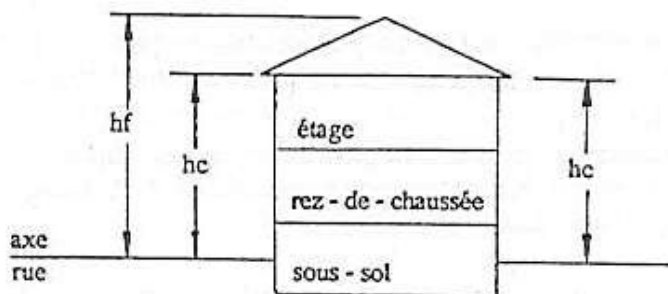
La hauteur des constructions est définie par rapport à la corniche et par rapport au faîtage, c'est à dire la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante respectivement, le sol naturel pour les constructions en pente et

- a) le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade, c'est à dire à l'intersection du plan de la façade et du plan de la toiture;

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

- b) le niveau du faîtage

Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le faîtage le plus élevé est déterminant.



Hc= Hauteur de la corniche
Hf= Hauteur du faîtage

Article 31 Construction

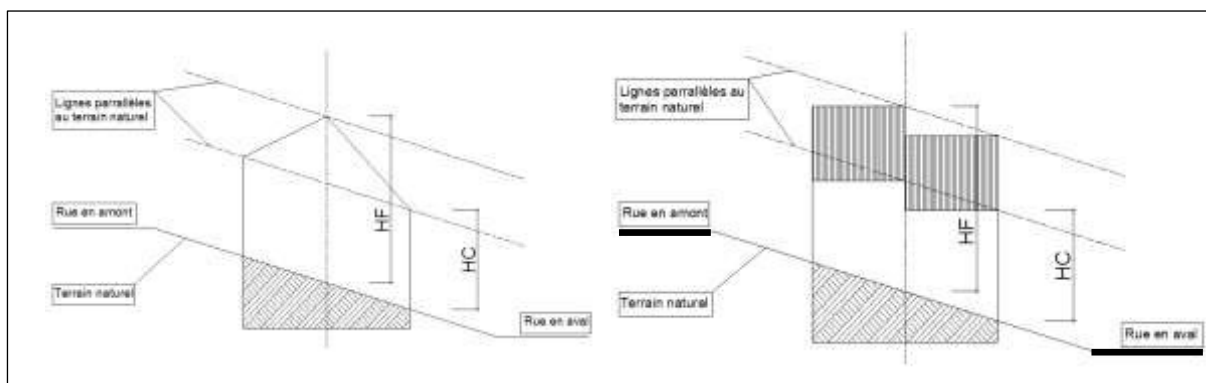
Sera considérée comme telle toute construction publique ou privée servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses.

Article 32 Constructions principales

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

Article 33 Construction en pente

Le long des voies en pente et sur les terrains naturels en pente, la hauteur de la construction ne pourra dépasser la hauteur maximale; la hauteur la plus élevée étant déterminante.



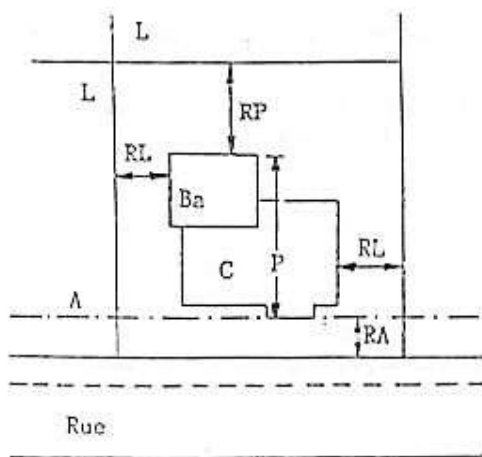
Article 34 Profilage de terrain

Tout remaniement et profilage du terrain devront faire l'objet d'une autorisation du Bourgmestre et seront indiqués dans les plans de construction.

Le sol naturel est à sauvegarder. Des remblais ou déblais importants de plus de 1,50 m (un mètre cinquante) ne pourront être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément.

Article 35 Marge de reculement

- a) On entend par marge de reculement l'espace non bâti à respecter entre l'alignement de la voie de desserte et la construction ou entre les limites de propriété et la construction.
- b) Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte tenu des terrasses non couvertes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



C= construction principale
Ba= construction annexe : balcon, etc.
L= limite de propriété
P= profondeur de construction

RA= marge de reculement frontal
RL= marge de reculement latérale
RP= marge de reculement postérieure
R= remblai maximal de 1,50 m au-dessus
du sol naturel
A= alignement de façade

- c) En règle générale, les marges de reculement à observer pour les différentes zones sont définies à l'**article 18** de la partie écrite.
- d) Tout pignon nu oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.

Article 36 Alignement

- a) On entend par alignement la limite séparatrice entre la voirie (et/ou le domaine public) et le domaine privé qui les bordent.
- b) Pour toute construction logeant la voirie de l'Etat, routes nationales et chemins repris, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le Ministre des Travaux Publics.
- c) Les alignements seront fixés dans le cadre de projets d'aménagements particuliers et figurent dans la partie graphique.
- d) Pour les constructions érigées aux angles de la rue, des conditions spéciales, telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur l'alignement, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Article 37 Disposition spéciale

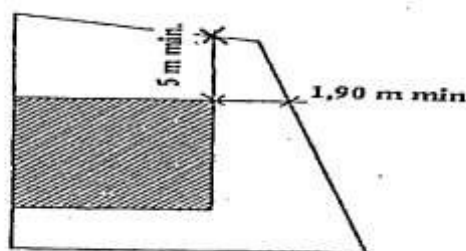
Les dispositions ci-dessus concernant les hauteurs de construction, le nombre de niveaux et les reculs sur les limites ne trouveront pas à s'appliquer lorsqu'il s'agit de raccorder une nouvelle construction à des constructions contiguës réalisées avant l'entrée en vigueur du projet d'aménagement général.

Article 38 Façade oblique en situation existante

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite.

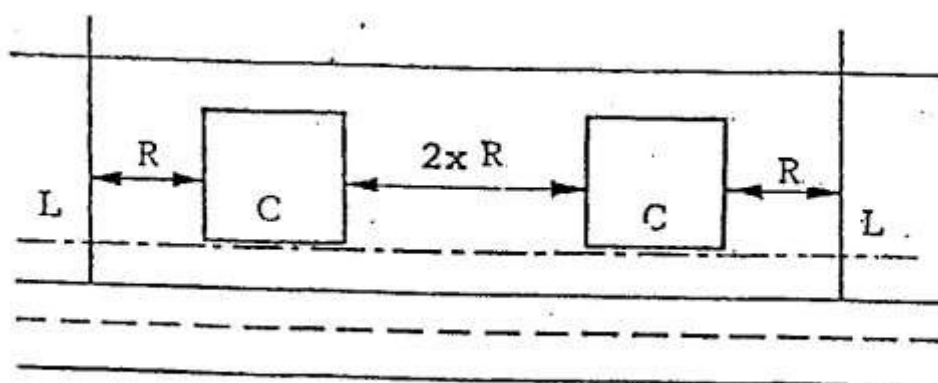
Recul latéral: le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) de la limite latérale.

Recul postérieur: le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 5 m (cinq mètres) de la limite arrière.



Article 39 Distance entre constructions sises sur la même propriété

La distance entre constructions principales sises sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



RPm= marge de reculement postérieure
minimale de 5 m

RLm= marge de reculement latérale
minimale de 1,90 m

C= construction principale

L= limite latérale

2xR= distance entre constructions est égale à deux reculs réglementaires (minimum)

R= marge réglementaire

Article 40 Constructions jumelées ou en bande

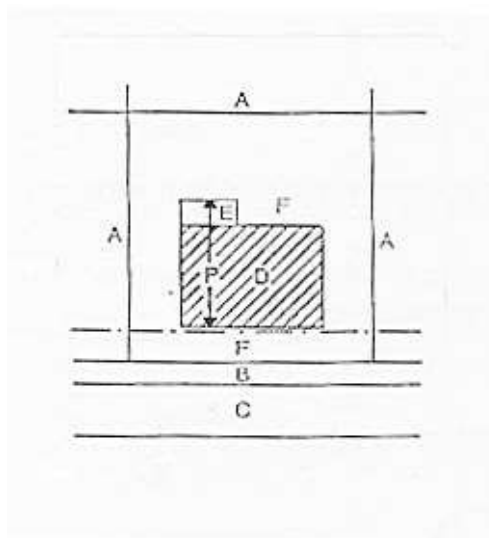
- a) L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (entrée, chauffage, garage, etc.).

Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.

- b) Toute nouvelle construction qui fait partie d'un groupe de constructions déjà existant doit se conformer, en ce qui concerne la hauteur de corniche et du faîtage, aux constructions avoisinantes.
- c) Les constructions jumelées ou en bande devront être réalisées en parfaite coopération entre voisins. Du point de vue architectural, les constructions devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. L'exécution de ces constructions doit être simultanée.

Article 41 Profondeur

- a) La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte tenu des balcons, loggias, terrasses accusant un remblai d'au maximum 1 m (un mètre) et autres installations semblables et compte non tenu des terrasses non couvertes sur sol naturel.
- b) Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.



A= limite de propriété
B= trottoir
C= voie, route
D= bâtiment
E= balcon
F= façades frontales
P= profondeur du bâtiment

Chapitre IV Prescriptions relatives aux constructions annexes, saillies sur les façades et clôtures

Article 42 Les saillies sur les alignements des façades

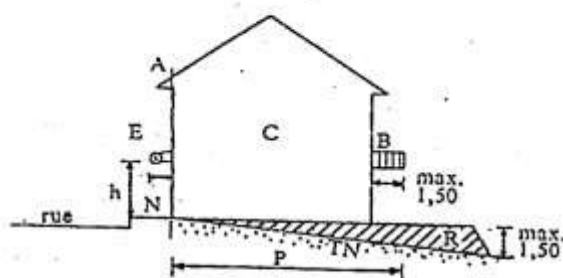
Les escaliers extérieurs, les rampes etc. pourront avoir une saillie maximale de 1,10 m (un mètre dix centimètres).

Les balcons ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieures et frontales; leur profondeur ne pourra dépasser 1,50 m (un mètre cinquante centimètres).

Les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,50 m (cinquante centimètres), ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et sont interdits au rez-de-chaussée.

Les corniches principales pourront avoir une saillie de 0,50 m (cinquante centimètres) sur l'alignement de façade.

Les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 m (soixante-dix centimètres) sur l'alignement de façade.



C= construction
B= avant-toit, balcon, etc.
E= enseigne
A= alignement de fa

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20 m (un mètre vingt centimètres) sur l'alignement de la voie publique.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, la limite inférieure des saillies sur les façades devra se trouver à au moins 3 m (trois mètres) au-dessus du niveau du trottoir et à au moins 4,50 m (quatre mètres cinquante centimètres) au-dessus du niveau des voies piétonnes.

Article 43 Terrasse et remblai de terre

Les terrasses aménagées sur remblai de terre et/ou les remblais de terre, d'un maximum de 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) au-dessus du sol naturel, ainsi que les terrasses aménagées comme plate-forme en plein air d'un étage de maison en retrait sur l'étage inférieur ou sur piliers sont interdites dans les reculs latéraux et postérieurs.

Article 44 Saillies mobiles

- a) Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre et les portes de garages ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur le domaine public.
- b) Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 m (deux mètres trente centimètres) au-dessus du niveau du trottoir. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 3 m (trois mètres), à condition de rester à 1 m (un mètre) en retrait de la bordure du trottoir.

Article 45 Dépendances – garages

- a) La construction de garages/dépendances (en dehors du gabarit autorisé pour la construction de la maison d'habitation) n'est admise qu'en limite de propriété, dans le recul latéral, en respectant les conditions suivantes :
 - la construction devra se faire de part et d'autre des deux propriétés voisines et avec l'accord du voisin;
 - la hauteur de la corniche sera de 3 m (trois mètres) au maximum ;
 - la distance minimale de l'abord de la voie publique sera de 6 m (six mètres) au minimum ;
 - la limite arrière du garage ne dépassera pas la façade arrière de la maison d'habitation ;
 - les toitures de dépendances ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse.
- b) Les garages accolés devront être réalisés en parfaite coopération entre voisins. Du point de vue architectural les constructions devront former une unité. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.
- c) Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.
- d) Une dépendance est considérée comme souterraine, si tout son volume se situe en-dessous du sol naturel et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,50 m (cinquante centimètres) d'épaisseur aménagée en surface de jeux ou de verdure. Le Bourgmestre peut toutefois autoriser son aménagement en places de stationnement.
- e) Sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance par lot est admise, sous les conditions suivantes :
 - un abri, poulailler et/ou une annexe pour outils, pour autant qu'ils soient édifiés à l'arrière de la construction principale et séparés d'elle, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 3 m (trois mètres) des propriétés voisines et que leur surface n'ait pas plus de 8 m² (huit mètres carrés), et que leur hauteur totale ne dépasse pas les 3 m (trois mètres);

- une petite serre érigée en dehors de toute fin commerciale et professionnelle à la condition que leur surface n'ait pas plus de 6 m² (six mètres carrés), que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres);
- une volière, un chenil ou similaire à condition que ses dimensions n'excèdent pas 4 m (quatre mètres) de longueur, 2 m (deux mètres) de largeur et 2 m (deux mètres) de hauteur;
- un colombier, à condition que sa superficie n'excède pas 12 m² (douze mètres carrés), et que la hauteur de corniche et la hauteur de faîte ne dépasse pas 2,70 (deux mètres soixante-dix centimètres) et 3,70 m (trois mètres soixante-dix centimètres);
- une piscine respectivement, un terrain de tennis avec un recul latéral et postérieure de 5 m (cinq mètres) au moins.

Article 46 Accès aux dépendances – garages

- a) Les accès aux dépendances (garages) doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- b) Les pentes d'accès devront être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique, avec un siphon sur toute la largeur.
- c) L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% (quinze pour-cent) sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie.

Article 47 Places de stationnement

Il y a lieu de prévoir 1,5 (une et demie) places de stationnement par logement, le nombre étant toujours augmenté à la prochaine unité, et 2 (deux) places de stationnement pour 50 (cinquante) m² de surface de commerce, de bureau, de restaurant et de café. Chaque place de stationnement définie comme telle doit être librement accessible. Les voies d'accès ne peuvent être prises en considération dans le calcul des places de stationnement à prévoir.

La définition du nombre précis des places de stationnement à prévoir se fait dans le cadre de la procédure d'autorisation de bâtir et par rapport à l'utilisation projetée.

Dans le secteur du centre de Wasserbillig, la zone mixte à caractère urbain¹⁹ et le secteur du noyau de Mertert, où pour des raisons architecturales et esthétiques, l'aménagement du nombre d'emplacements déterminé ci-dessus ne peut pas être rempli entièrement sur la parcelle même, le maître d'ouvrage est obligé à compléter le nombre d'emplacements dans un rayon de trois cent mètres au maximum mesuré à partir du centre de gravité du bâtiment. Ces emplacements de stationnement peuvent être situés soit dans un parc de stationnement, soit dans un garage.

Le maître d'ouvrage doit pouvoir démontrer qu'il est propriétaire de ces emplacements. Ces emplacements doivent être inscrits dans le livre foncier de l'immeuble et ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

¹⁹ "la zone mixte à caractère urbain" ajouté par la modification ponctuelle du PAG „Rue des Pépinières“, Réf.: 28C/006/2015

Dans le cas où les emplacements de stationnement ne peuvent être fournis à l'intérieur du rayon de trois cent mètres, une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par le conseil communal, est due.

Article 48 Équipements communautaires

Lors de la construction d'immeubles comprenant trois logements ou plus, la création d'équipements communautaires doit être prévue.

Les équipements communautaires comprennent des places de jeux pour enfants en bas âge, les installations nécessaires pour laver et sécher le linge et pour battre les tapis ainsi que des débarras pour vélos, voitures d'enfant et autres.

Tous ces équipements doivent être réalisés sur la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment concerné. La taille et les dimensions de ces équipements sont définies en fonction du nombre de logements.

En ce qui concerne les dimensions des places de jeux, il y a lieu de prévoir au minimum 15 m² par logement.

Les places de jeux doivent être pourvues d'appareils utilisables pour des enfants jusqu'à huit ans. Ils doivent être entretenus de manière à être toujours dans un état hygiénique et technique impeccable. Il est interdit d'aménager des places de jeu en bordure de voies à trafic élevé et elles doivent être séparées des places de stationnement pour voitures automobiles ainsi que des entrées de garage. Les places de jeu sont à aménager à une distance d'au moins 5 m (cinq mètres) des fenêtres des locaux destinés à logement.

Un emplacement pour les poubelles est à aménager sur la parcelle si un local spécial à l'intérieur du bâtiment n'est pas disponible. Il doit être aménagé à l'abri des regards des passants un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique, où seront installées les poubelles, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues.

Article 49 Clôtures, plantations et murs de soutènement

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre.
- b) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- c) Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 m (cinquante centimètres), par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1 m (un mètre). Si l'accès est situé en contre-bas ou accuse une pente descendante de plus de 10% (dix pour-cent), leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 m (soixante-dix centimètres).
- d) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 m (cinquante centimètres), par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 m (deux mètres).

- e) Les murs de clôture plus hauts que 0,50 m (cinquante centimètres) peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- f) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours - derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2 m (deux mètres) au maximum et leur longueur ne pourra excéder la profondeur de la cour.
- g) Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1 m (un mètre). Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- h) Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 m (cinquante centimètres) au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.
- i) Pour les raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le Bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le Bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

Article 50 Superstructures

À l'exception des souches de cheminées et ventilations, toutes les superstructures des constructions, notamment des toitures, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant sailli de 0,50 m (cinquante centimètres).

Article 51 Les angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rues, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Chapitre V Prescriptions d'ordre esthétique

Article 52 Règles générales d'esthétique

Les autorités communales veilleront à assurer aux sites et aux voies publiques une certaine esthétique ou à leur maintenir l'esthétique en usant des possibilités que leur accorde la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 53 Formes et matériaux de toitures et façades

- a) Dans les zones d'habitation, les formes de toitures traditionnelles de la région - toit à double versant - seront utilisées.
- b) Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.
- c) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.
- d) Les toitures équipées de capteurs solaires sont soumises aux mêmes prescriptions de couleur et nécessitent une autorisation du Bourgmestre.
- e) On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.
- f) L'utilisation du bois et des briques visibles pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petite dimension ou comme élément de construction secondaire. Les surfaces visibles en bois ou en briques ne seront en aucun cas supérieures à 25% (vingt-cinq pour-cent) de l'ensemble des surfaces de façade.

53.1 Dispositions spéciales pour le noyau de Mertert

53.1.1 Façades

La structure de la façade ainsi que les ouvertures devront être à dominance verticale.

Le traitement de la façade principale devra reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture locale et ne pourra être uniforme sur une longueur supérieure à 10 m (dix mètres).



Le socle ne peut être supérieur à 1 m (un mètre). Le rez-de-chaussée ne peut être séparé des étages par des éléments horizontaux. Il doit être conçu dans le même plan que les autres étages.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

a) **Le revêtement des façades**

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les pierres naturelles et les enduits.

Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admissibles, dans la mesure où leur utilisation a pour effet de souligner une composition architecturale ne portant atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des constructions avoisinantes. Sont exclus pour des surfaces prédominantes les matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les briques.

Les matériaux d'imitation devront obligatoirement être peints.

Les matériaux et couleurs devront être agréés par le Service des Sites et Monuments Nationaux.

b) **Les saillies**

La réalisation de saillies décoratives en façade est autorisée à condition que la profondeur de celles-ci n'excède pas 0,50 m (cinquante centimètres), par rapport à l'alignement. Ces saillies ne doivent pas occuper plus du tiers de la surface de la façade.

Les contrevents et auvents sont interdits, sauf en verre transparent.

c) **Les balcons**

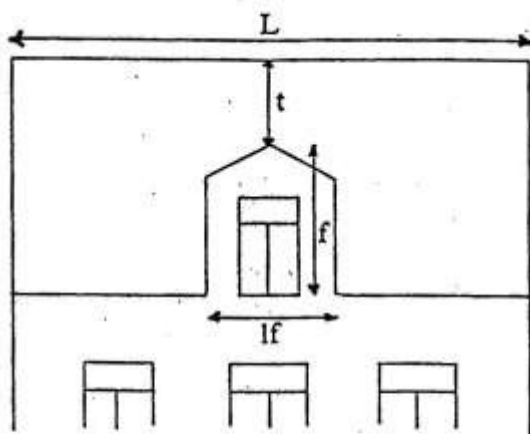
La réalisation de balcons dans les façades sur rues principales n'est pas autorisée.

d) **Les corniches**

La saillie des corniches variera entre 0,20 m et 0,30 m (vingt et trente centimètres).

e) **les frontons, « Zwerchgiebel und Zwerchhäuser »**

La réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de façade sont autorisées. Il sera possible d'interrompre la corniche, à condition que cette interruption sera inférieure au 1/3 (tiers) de la longueur de la façade et que la hauteur de la toiture surplombant le fronton soit égale ou inférieure à la moitié de la hauteur du fronton.



t = plus petit ou égal à $f/2$, avec au moins 1 m
 lf = Longueur fronton: max. $1/3$ de la façade L

53.1.2 Les toitures

a) La forme

Deux types de toitures sont autorisés pour les constructions principales:

- Le toit à double pente continue:
La pente doit être entre 40° (quarante degrés) et de 45° (quarante-cinq degrés). Lorsqu'un bâtiment est érigé avec le pignon du côté d'une surface publique, les deux pentes de la toiture doivent être exécutées à angles égaux.
- La toiture à double pente brisée:
Cette toiture sera essentiellement de style mansardé. Pour la partie supérieure du toit, la pente maximale est fixée à 30° (trente degrés) (par rapport à l'horizontale). Pour la partie inférieure du toit, la pente minimale est fixée à 75° (soixante quinze degrés) (par rapport à l'horizontale) et cette partie inférieure ne pourra être plus haute que 2,20 m (deux mètres vingt centimètres) par rapport à la corniche.

Les étages en retrait sont interdits.

Les toitures en pente unique et les toitures plates sont interdites, sauf pour annexes ou petites parties de constructions ayant une toiture sous forme de terrasse. Cette dernière exception ne pourra être autorisée que sur les façades non côté rue.

b) Les matériaux

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles, tuiles en terre cuite ou autres matériaux de couleur identique et de ton mat. Dans le cas des toitures équipées de châssis rampants et de capteurs solaires, les mêmes prescriptions de couleur et de ton sont applicables.

c) L'écoulement des eaux pluviales

Les gouttières et les descentes verticales, servant à l'écoulement des eaux pluviales, devront être exécutées dans des matériaux identiques à savoir, en zinc ou en cuivre.

d) Les souches de cheminées et d'aération

Elles ne doivent pas être le simple prolongement des conduits de fumée et d'aération; elles doivent être construites en maçonnerie ou construction similaire qui peut être revêtue de matériaux identiques à ceux de la toiture et qui entoureront les conduits proprement dits.

53.1.3 Les combles

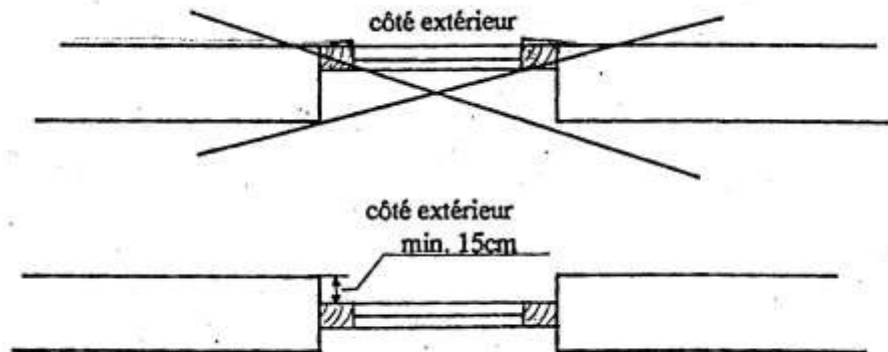
L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture.

Les types d'ouvertures autorisées sont décrits à l'article 53.1.4 g) et h).

53.1.4 Les ouvertures

a) Les fenêtres

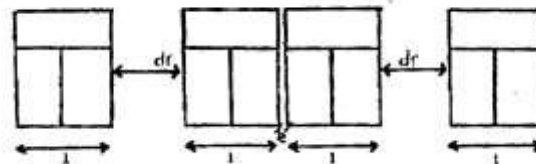
Les ouvertures doivent être alignées tant horizontalement que verticalement.



Les ouvertures des fenêtres seront à dominance verticale.

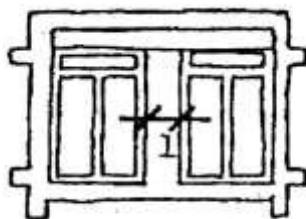


La distance entre deux fenêtres (df) sera égale ou supérieure aux $3/4$ (trois quarts) de la largeur (l) des fenêtres.



df = au minimum $3/4$ de l
 e = entre 10 et 30 cm

Il est possible de doubler voire de tripler la fenêtre, à condition que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre, ou des autres, par un jambage d'une largeur comprise entre 0,10 m (dix centimètres) et 0,30 m (trente centimètres).



$l =$ entre 10 et 30 cm

Les fenêtres ne seront pas de teinte vive. La couleur blanche est autorisée. L'aluminium n'est pas admis.

Les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,80 m (quatre-vingt centimètres) seront obligatoirement à 2 battants au moins ou subdivisées (l'élément de subdivision aura une largeur de 6 cm (six centimètres) au moins).

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les rideaux de fermeture :

Les volets sont de préférence rabattants de part et d'autre de la fenêtre. Ils doivent être peints.

Les caissons de volets roulants dans l'ouverture de la fenêtre sont interdits.

b) Les briques de verre

Les « briques de verre » ou « carreaux de verre opaque » sont interdits. Cette interdiction peut être levée lors de la réalisation d'une nouvelle construction dans la mesure où l'emploi de briques en verre est justifié par le projet architectural.

c) Les encadrements

Dans le cas de modification d'une construction existante, l'ouverture créée reprendra impérativement tous les éléments de modénature existants pour d'autres ouvertures.

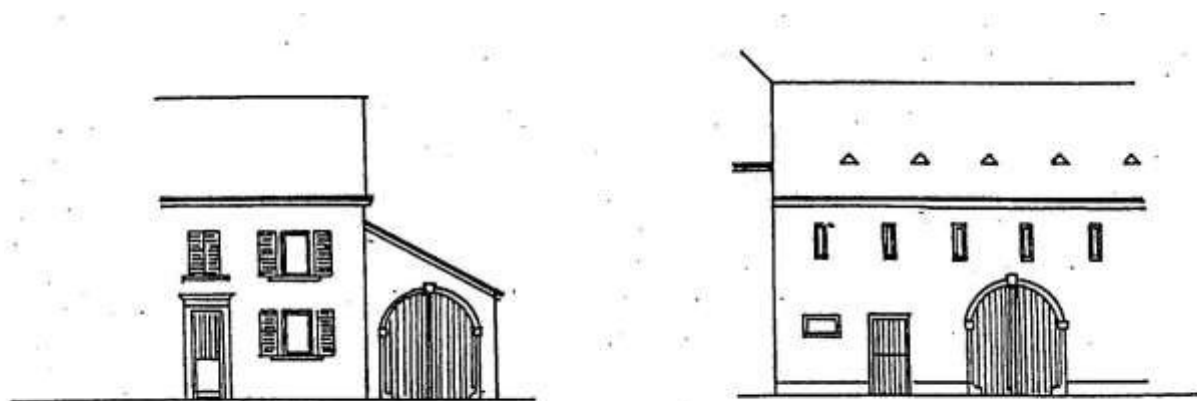
Dans le cas d'une construction nouvelle, l'encadrement des ouvertures est recommandé et aura au moins 15 cm (quinze centimètres) de largeur.

d) Les portes d'entrée

Les ouvertures des portes seront à dominance verticale. Les portes d'entrée seront en bois.

e) Les portes de garages

Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale, de préférence dans la partie "dépendance" du bâtiment.



f) **Les vitrines de magasins**

Les ouvertures de vitrines seront à dominance verticale et la proportion pourra varier entre 1:1,2 et 1:2,0. Dans le cas de vitrines doubles ou triples, elles seront obligatoirement séparées par un jambage d'une largeur comprise entre 0,10 et 0,30 cm (dix et trente centimètres).

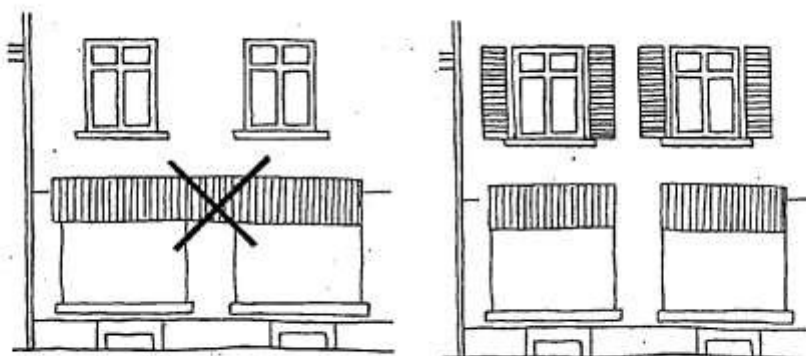
Les vitrines ne seront pas de teinte vive. La couleur blanche est autorisée. L'aluminium n'est pas admis.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les rideaux de fermeture :

Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson des volets soit intégré dans le mur, non visible dans l'ouverture.

Les marquises sont autorisées devant les vitrines des magasins. Elles ne doivent pas dépasser la largeur d'une vitrine et sont destinées aussi à la structuration de la façade.



g) **les lucarnes**

Les ouvertures réalisées dans le toit seront axées sur les ouvertures réalisées dans la façade.

Les découpes dans les toitures (p.ex. loggia) sont interdites.

Les ouvertures des lucarnes seront à dominance verticale. Les lucarnes de toitures ne pourront dépasser la largeur de 1 m (un mètre) (mesure extérieure).

La distance entre la lucarne et le mur pignon ne pourra être inférieure à 1 m (un mètre).

La lucarne peut être doublée ou triplée, à condition de respecter les prescriptions précitées et que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un jambage d'une largeur de 0,10 à 0,30 m (dix à trente centimètres).

La somme des largeurs des lucarnes ne dépassera pas la moitié de la largeur de la façade.

Dans la toiture à pente continue la lucarne sera réalisée avec un recul minimal de 1 m (un mètre) sur l'alignement de la façade et de préférence dans la partie inférieure.

Dans la toiture mansardée les lucarnes ne sont admises que dans la partie inférieure du toit, sans recul minimal par rapport au plan vertical de la façade.

Les tabatières traditionnelles en rectangle debout sont admises.

Dans le cas d'une toiture mansardée les tabatières devront être implantées obligatoirement dans la partie haute de la toiture, ici toutes autres lucarnes sont interdites.

h) **Les châssis rampants** (ouvertures intégrées dans le plans de la pente de la toiture)

Les châssis rampants sont interdits dans les façades sur rue.

Leur largeur ne peut dépasser la largeur de la fenêtre inférieure dans la façade et aura au maximum 1 m (un mètre).

La couleur du châssis doit être identique à celle de la toiture.

53.1.5 Les enseignes publicitaires

Les enseignes publicitaires, illuminées ou non, ne pourront être appliquées qu'à la partie inférieure des façades (niveau rez-de-chaussée).

Les enseignes ne peuvent être constituées que d'un simple graphisme de lettres. Les lettres ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,30 m (trente centimètres). Le nombre des couleurs utilisées pour les enseignes est limité à deux.

Les enseignes brillantes sont interdites.

L'autorisation d'établir une enseigne ou similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales.

Toute installations d'enseignes sont soumise à l'avis de la Commission des Sites et Monuments Nationaux et réalisées conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984, relatif à la publicité visée aux art. 37 et suivants de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Article 53.2 Dispositions spéciales pour les zones d'activités

53.2.1 Les Façades

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. L'aspect des façades reste sujet à l'approbation du Bourgmestre.

53.2.2 Panneaux publicitaires et enseignes

Toute installation de panneaux publicitaires nuisant à l'aspect naturel du site est prohibée.

L'autorisation pour l'installation d'enseignes avec l'indication du nom de la firme et sa raison sociale devra être sollicitée auprès du Bourgmestre.

Un panneau indicateur commun sera installé à l'entrée de la zone d'activités avec des enseignes uniformes pour toutes les firmes.

En outre, les enseignes seront réalisés conformément au règlement grand-ducal du 04 juin 1984 relatif à la publicité visée aux art. 37 et suivants de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Article 54 Antennes

Toute installation d'antenne de réception de signaux radioélectriques est soumise à l'approbation du Bourgmestre. Pour des raisons d'esthétique, de sécurité et de salubrité des restrictions, relatives aux dimensions ou à la conception, pourront être imposées.

Toute installation d'antenne soit collective, soit individuelle est interdite sur la façade principale de l'immeuble ainsi que sur les façades donnant sur la voie publique.

Article 55 Espaces libres de parcelles

Les marges de reculement frontal et latéral imposées, devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules aux immeubles riverains est interdit et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

En règle générale toutes les marges de reculement postérieur seront à aménager en jardin ou similaire.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Toutefois, les surfaces²⁰ exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Article 56 Travaux de déblai et de remblai

- a) En général le sol naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.
- b) En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au sol naturel même doit être indiquée dans les plans.
- c) En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

²⁰ Constructions principales et annexes comprises

- d) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

Ces matériaux inertes ne peuvent être utilisés qu'en dehors des zones de protection de sources et nettement au-dessus de la nappe phréatique.

Article 57 Nouveaux alignements de la voie publique

Le projet d'aménagement prévoit certains nouveaux alignements destinés à créer des voies nouvelles ou à élargir ou rectifier les voies existantes dans l'intérêt de la sécurité de la circulation. Ces alignements seront précisés par des plans de détail.

Chapitre VI Voies publiques et privées

Article 58 Voies publiques et privées

L'implantation de constructions n'est permise à l'intérieur du périmètre d'agglomération qu'en bordure des voies existantes ou nouvelles.

Article 59 Voies publiques existantes

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes les voies de l'Etat ou de la commune ou les parties de ces voies qui, de mémoire d'homme ont servi à l'implantation de constructions et qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées, pourvues de canalisations d'égout et d'adduction d'eau, d'éclairage public et du réseau d'énergie électrique.

Article 60 Voies nouvelles

Les voies ou parties de voies nouvelles sont censées prêtes à l'implantation de constructions, lorsque les conditions ci-après sont remplies:

- a) l'aménagement de la voirie sous forme de rues résidentielles sera recherché, les alignements de voirie ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés;
- b) le remembrement ou rectifications de limites qui s'imposent éventuellement requis aux termes de l'article 64 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, doit avoir été effectué;
- c) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur;
- d) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le plan d'alignement du projet d'aménagement, et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle;
- e) l'infrastructure de la chaussée projetée doit avoir été exécutée conformément au profil approuvé par la ou les autorités compétentes;
- f) les canalisations d'égout doivent être installées et raccordées au réseau municipal de canalisations;
- g) la voie ou partie de voie doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et de distribution d'électricité, de téléphone de télédistribution et doit être pourvue d'un nombre suffisant de postes d'éclairage raccordés au réseau de l'éclairage public;
- h) les trottoirs ou aménagements équivalents (rue résidentielle) doivent être achevés simultanément avec la construction de la voirie ;
- i) les voies sans issues doivent être pourvues à leur fin d'un rond point ou équivalent.

Article 61 Voies non achevées

Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont à considérées comme non achevées.

En bordure des voies publiques non achevées ou de parties de voies non achevées aucune construction ne peut être autorisée.

Un plan d'aménagement particulier peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations, à condition:

- a) que les nouveaux alignements de voirie, ainsi que les profils longitudinaux et transversaux soient déterminés;
- b) que le constructeur se soumette aux conditions imposées selon les cas d'espèce par l'Administration communale, en vue d'assurer l'accessibilité provisoire, ainsi que l'assainissement, l'adduction d'eau, la distribution d'électricité, et que l'exécution des travaux afférents soit garantie par le versement d'un montant à fixer par l'Administration communale ou le dépôt d'une caution correspondante;
- c) que le propriétaire faisant construire cède en outre à titre gratuit la partie de son terrain requise pour l'aménagement de la voie publique, procède aux redressements nécessaires des limites, et verse ou dépose en outre sa quote-part pour les travaux d'achèvement de la voie ou partie de voie quote-part dont le montant sera fixé par l'Administration communale.

Article 62 Rue résidentielle

- a) Les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'art. 22b du Code de la route du 26 juillet 1980.
- b) Des mesures spéciales seront prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée.

Article 63 Chemin piétonnier/ piste cyclable

- a) Dans l'intérêt et pour la sécurité des usagers, des chemins piétonniers et/ou pistes cyclables sont à aménager afin de favoriser la circulation à pied et/ou à vélo dans l'ensemble de la localité.
- b) Ils devront, autant que possible, être aménagés de façon à faciliter la circulation des chaises d'handicapés et des voitures d'enfants et être aménagés avec un minimum de confort.

Article 64 Entretien des voies de circulation

- a) L'entretien normal des routes à usage public sera assumé par la commune.

Tout nettoyage et toute réfection des voies publiques rendu nécessaire par l'usure ou la saleté anormale seront à charge de l'auteur.

- b) Tous dégâts causés à la voirie, en dehors de l'usure normale, devront être réparés aux frais de l'auteur.
- c) Les voiries et les aires de stationnement à l'intérieur des propriétés privées doivent être tenues dans un état tel qu'elles ne nuisent pas à l'aspect général du site.

Chapitre VII Equipements des terrains à bâtir

Article 65 Accès, fondations, seuils d'entrée

- a) Toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.
- b) Le Bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la sécurité de la circulation.
- c) Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.
- d) Le Bourgmestre peut fixer des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs seront aménagés ou redressés.

Article 66 Assainissement – égouts

- a) Tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existants. Lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le Bourgmestre peut imposer le raccordement au réseau d'égout d'une parcelle non bâtie située à l'intérieur du périmètre d'agglomération ou faire modifier en raccordement individuel les raccordements collectifs reliant plusieurs bâtisses au réseau public.
- b) Les eaux pluviales pourront être captées et utilisées.
- c) Les cours, passages et endroits similaires doivent être consolidés.
- d) Les piscines doivent être raccordées aux égouts.

Article 67 Alimentation en eau

- a) Tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau. Lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le Bourgmestre peut imposer le raccordement au réseau public de distribution d'eau d'une parcelle non encore bâtie située à l'intérieur du périmètre d'agglomération.
- b) Une autorisation de bâtir ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sans artifice technique (pompes), et qu'une pression d'eau suffisante soit garantie par gravité naturelle.

Article 68 Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

L'Administration communale peut faire établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et des appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms des rues et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Article 69 Alimentation en gaz naturel

Les conduites pour le gaz naturel doivent être posées dans les nouveaux lotissements. Dans un nouveau lotissement, lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le Bourgmestre peut encourager le raccordement au réseau public de distribution du gaz naturel des immeubles d'une certaine envergure.

Chapitre VIII Solidité, sécurité et salubrité des constructions

Article 70 Matériaux de construction et stabilité

70.1

Les fondations des murs et piliers portants doivent être assises sur un sol naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri du gel.

70.2

Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties être exécutées en matériaux appropriés et en bonne qualité, d'après les règles de l'art.

Les présentes dispositions s'appliquent notamment:

- aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction
- aux chiffres servant de base aux calculs de résistance
- aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.

Il est recommandé de n'utiliser que des matériaux de construction et des matériaux d'isolation et de recouvrement des murs, des sols et des toitures ne contenant pas des produits nuisibles à la santé ou à l'environnement naturel.

L'utilisation de matériaux contenant les produits comme amiante, pvc, formaldéhyde, polystyrène, etc. est à éviter.

L'enveloppe extérieure des immeubles doit être suffisamment isolée, afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et d'améliorer le confort pour les utilisateurs.

Article 71 Murs et cloisons

71.1

Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu.

71.2

Dans les maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, l'utilisation du bois peut être autorisée. Toutes les dalles de plafond sont séparées dans les maisons jumelées ou en bande par joint de dilatation d'au moins 1 cm (un centimètre) d'épaisseur.

71.3

Dans les maisons jumelées ou en hauteur, toutes les dalles de plafond entre les niveaux sont à séparer par un joint de dilatation d'au moins 1 cm (un centimètre) d'épaisseur.

71.4

Les logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 25 cm (vingt-cinq centimètres) d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses, mais assurant la même isolation phonique qu'une cloison en brique de 25 cm (vingt-cinq centimètres) d'épaisseur.

71.5

Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouverture, ni niches, sauf si une jonction entre bâtiments est indispensable du point de vue fonctionnel. Dans ces cas, ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu étanches à la fumée et munies de fermetures automatiques.

71.6

Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et des sabliers en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm (treize centimètres) au moins, et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.

71.7

Tout pignon construit sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu.

71.8

Les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction.

Article 72 Escaliers et ascenseurs

Les ascenseurs et monte-charges ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés conformément aux normes européennes EN 81-1 pour les ascenseurs à adhérence et 81-2 pour les ascenseurs hydrauliques, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux relatifs aux ascenseurs et aux appareils de levage.

72.1

Les escaliers et paliers des maisons à appartements et à bureaux et assimilables doivent présenter les largeurs minima ci-après :

- jusqu'à 4 logements ou 400 m² de surface d'étage desservis: 1 m (un mètre);
- au-delà de 4 logements ou de 400 m² de surface d'étage desservis: 1,20 m (un mètre vingt centimètres).

Les mêmes dimensions minima s'appliquent à la profondeur des paliers.

Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles dans les maisons d'habitation doivent présenter une largeur de 60 cm (soixante centimètres) au moins. La largeur de l'escalier se mesure à la hauteur de la main courante, à partir de l'axe de celle-ci.

Dans les maisons à appartements, la déclivité des escaliers ne peut pas être plus forte que celle résultant de la formule 2 contre-marches + 1 giron = 62 cm (soixante-deux centimètres) dans laquelle la contre-marche ne peut pas dépasser 18 cm (dix-huit centimètres).

Dans le cas d'escaliers en colimaçon ou de marches tournantes, la profondeur du giron, mesurée à une distance de 15 cm (quinze centimètres) de sa partie la plus étroite, ne peut être inférieure à 10 cm (dix centimètres). Les escaliers menant aux sous-sols desservis par un ascenseur et aux combles peuvent présenter une déclivité égale ou inférieure à 45°, à condition que ces niveaux secondaires ne comportent pas de pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les escaliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,25 m (deux mètres vingt-cinq centimètres) au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 40 cm (quarante centimètres) de la main courante.

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30 m (trente mètres).

72.2

Les escaliers doivent être exécutés de façon à empêcher la propagation du feu, et traverser directement tous les étages pleins.

Les cages d'escaliers doivent comporter des plafonds et cloisons résistant au feu et avoir une issue directe vers l'extérieur.

Des escaliers résistant au feu, situés dans une cage massive, sont exigés dans tous les cas où un étage de l'immeuble, non situé à même le sol, renferme des pièces destinées au rassemblement de personnes, telles que des salles de concert, de cinéma et de restaurant. En plus la largeur et le nombre des escaliers ainsi que des mesures particulièrement susceptibles de faciliter la lutte contre l'incendie, seront arrêtées selon les besoins de la sécurité.

72.3

Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de trois niveaux pleins, tous ces niveaux doivent être reliés entre eux par un ascenseur pour personnes. Dans les maisons à appartements et autres immeubles comportant plus de quatre niveaux pleins, l'ascenseur doit permettre le transport de brancards, au cas où l'escalier comporte des marches tournantes. Les ascenseurs doivent pouvoir accueillir au total jusqu'à 4 étages pleins incl. 1 personne par tranche de 600 m² de surface d'étage.

Les ascenseurs prescrits pour personnes doivent offrir de la place pour trois personnes au moins. Les ascenseurs ne remplacent pas les escaliers réglementaires.

Les ascenseurs doivent consister en matériaux incombustibles dans toutes leurs parties porteuses.

Chaque ascenseur doit être muni d'un dispositif ramenant automatiquement, en cas de panne, la cabine au plus proche niveau inférieur et permettant l'accès à celui-ci. Aucune porte palière ne peut fermer à clé.

Article 73 Dalles, planchers, plafonds

73.1

Tous les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation suffisante.

73.2

Toutes les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sauf celles situées dans des maisons unifamiliales, doivent être munies de dalles portantes en matières minérales.

73.3

Les plafonds en bois, munis ou non de faux plafonds, sont autorisés:

- a) dans les constructions sans foyers individuels;
- b) dans les constructions à niveau unique, de plus de cinq mètres de hauteur intérieure, p.ex. les églises et salles de gymnastique;
- c) au-dessus des pièces ne servant que temporairement au séjour de personnes;
- d) dans les maisons unifamiliales.

73.4

Au cas où le plafond d'une pièce d'habitation sert dans sa totalité ou partiellement de toiture, il doit être exécuté de manière à assurer une isolation thermique et une protection adéquate contre les intempéries.

Article 74 Toitures

74.1

Toutes les toitures doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent et être couvertes de façon à empêcher la propagation du feu.

Les toitures en chaume ignifugé peuvent être autorisées pour les maisons isolées. Lesdites maisons doivent être distantes d'au moins 10 m (dix mètres) de toutes constructions, et de 20 m (vingt mètres) d'autres constructions pourvues de toitures semblables ainsi que des installations ferroviaires.

74.2

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien. Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de 40°) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.

74.3

Les toitures normalement accessibles doivent être pourvues de garde-corps.

74.4

Pour toutes les maisons d'habitation, ainsi que pour toutes les façades d'immeubles bordant directement la voie publique ou une autre propriété, des gouttières doivent être installées le long des surfaces de toitures présentant une déclivité vers ces voies ou terrains. L'évacuation, au moyen de gouttières, des eaux pluviales peut également être ordonnée pour d'autres constructions. A partir des gouttières, l'eau doit être évacuée au moyen de tuyaux de descente. Les gouttières et les tuyaux de descente correspondants doivent être exécutés d'une manière étanche, de façon à empêcher que l'eau ne puisse pénétrer dans la maçonnerie ou dans les constructions.

Article 75 Foyers

75.1

Les foyers situés à l'intérieur de constructions doivent être exécutés en matériaux non combustibles, dans toutes leurs parties composantes; ils ne peuvent être aménagés que dans des pièces qui, d'après leur mode de construction et leur situation, n'offrent pas de risque d'incendie.

75.2

Les chaudières de chauffage central et autres foyers de dimensions importantes ne peuvent être installés que directement sur les fondations ou sur une assise à l'épreuve du feu.

75.3

Le sol situé devant et en-dessous des foyers doit être prémuni d'une manière appropriée contre les risques d'incendie.

75.4

Les foyers en fer aménagés dans des pièces dans lesquelles sont exécutés des travaux comportant des risques d'incendie ou servant d'entrepôt à des matières facilement inflammables, doivent être entourés d'une tôle de protection ou être isolés d'une manière équivalente. Le cas échéant des mesures de protection supplémentaires peuvent être exigées.

75.5

Les fours non ménagers ne peuvent être installés qu'au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Les pièces dans lesquelles se trouve un four doivent être pourvues de cloisons et d'un plafond propres à empêcher la propagation du feu. Entre la maçonnerie du four et les murs de pourtour, il doit être prévu un espace libre d'au moins 10 cm (dix centimètres).

75.6

Les fumoirs doivent être exécutés, dans toutes leurs parties composantes, à l'épreuve du feu, et munies de portes propres à empêcher la propagation du feu et imperméables à la fumée.

75.7

Les pièces intérieures dans lesquelles sont utilisés des appareils à gaz doivent en permanence être aérées et désaérées d'une façon suffisante. Dans le cas de salles de bains et de pièces qui, par rapport à la consommation de gaz, présentent un faible volume d'air, l'adduction d'air doit être facilitée par l'aménagement d'ouvertures spéciales dans la partie inférieure de la porte. Les ouvertures d'adduction et d'évacuation doivent mesurer, chacune au moins 150 cm² de superficie.

Article 76 Chaufferie**76.1**

Chaque chaudière doit être munie d'une cheminée individuelle, à laquelle ne peuvent être raccordés d'autres foyers ni des bouches de désaération.

76.2

Pour toutes installations au gaz naturel les dispositions du règlement ministériel du 15 février 1988 concernant les dispositions techniques à observer pour les installations au gaz naturel doivent être respectées.

76.3

Les conduits de fumée, tuyaux de cheminée et canaux d'évacuation des gaz doivent être disposés en pente et introduits dans la cheminée par le chemin le plus court, sans cambrures accentuées: ils doivent être étanches aux gaz. Les tuyaux de cheminée sont à préserver de l'humidité: leurs portes de nettoyage doivent rester accessibles à tout moment. Les tuyaux de cheminée posés au contact des eaux souterraines doivent être fabriqués en matériaux imperméables et pourvus d'une isolation thermique appropriée.

76.4

Les clapets de réglage du tirage ne doivent en aucun cas fermer entièrement la section d'évacuation de la cheminée ou du conduit de fumée.

76.5

Toute chaufferie doit être aérée et désaérée par l'extérieur.

76.6

Les parois, les sols et les plafonds des chaufferies et des pièces communiquant librement avec celles-ci doivent être exécutés en matériaux à l'épreuve du feu.

76.7

Les passages de tous les conduits dans les parois, les plafonds et les sols sont à exécuter de façon à empêcher les gaz de pénétrer dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

76.8

Les parties métalliques porteuses des constructions, tels que sous-poutres et supports, doivent être enrobées de matériaux incombustibles de façon à résister au feu.

76.9

Les portes des chaufferies doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

Article 77 Conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz**77.1**

Les conduits de fumée et tuyaux d'évacuation des gaz des foyers doivent être exécutés en matériaux non combustibles et étanches, disposés en pente vers l'intérieur du même étage, et introduits dans les cheminées par le chemin le plus court.

77.2

Les conduits de fumée métalliques doivent être posés à une distance d'au moins 25 cm (vingt-cinq centimètres) de toute charpente ou boiserie recouverte d'un enduit et d'au moins 50 cm (cinquante centimètres) de toute charpente ou boisement non enduit. Au cas où ces conduits sont pourvus d'une gaine non combustible, une distance de 10 cm (dix centimètres) suffit.

77.3

Les conduits de fumée, mesurés entre foyer et cheminée, ne peuvent dépasser la longueur de 4 m (quatre mètres).

77.4

Dans le cas de poêles disposés isolément ou scellés dans la maçonnerie, installés dans des pièces d'habitation ou des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, il n'est pas permis de munir les canaux servant à l'évacuation des gaz de combustion de dispositifs de fermeture. Les clapets de réglage ne peuvent en aucun cas obturer entièrement la section d'évacuation des gaz.

77.5

Le raccordement des conduits de fumée et des tuyaux d'évacuation des gaz aux cheminées, doit se faire de manière étanche. Au cas où des conduits de fumée, installés à demeure, ne peuvent être introduits en ligne droite dans la cheminée, leurs cambrures doivent être pourvues de portes de nettoyage.

Article 78 Cheminées – combustibles liquides**78.1**

Les cheminées doivent être assises sur un terrain solide ou sur un soubassement à l'épreuve du feu. Elles seront maçonnées en appareil soigneusement exécuté, à l'épreuve du feu, et comporteront des joints parfaitement étanches ou seront composées de boisseaux entourés de maçonnerie: leur section intérieure doit rester constante sur toute la hauteur. Les surfaces intérieures des cheminées doivent se trouver à une distance d'au moins 20 cm (vingt centimètres) de toutes les parties en bois de la construction. Les interstices entre gaines de cheminées et poutres en bois doivent être entièrement remplies de maçonnerie ou de béton.

78.2

Les gaines des cheminées doivent présenter sur leur pourtour une épaisseur d'au moins 12 cm (douze centimètres) et ne peuvent servir d'éléments portants. A l'extérieur, ainsi qu'au-dessus du niveau de la toiture, l'enrobage des gaines doit présenter une épaisseur de 25 cm

(vingt-cinq centimètres). Les cheminées traversant des pièces dans lesquelles des matières facilement inflammables sont entreposées ou transformées (bois de chauffage, paille, foin etc) doivent présenter un enrobage d'une épaisseur d'au moins 25 cm (vingt-cinq centimètres) à l'intérieur desdites pièces également.

78.3

Les cheminées doivent être réunies en batteries dans la mesure du possible: elles seront disposées de façon à assurer aux foyers qui doivent y être raccordées un tirage suffisant et que leurs orifices en soient aussi rapprochés que possible du faîte du toit. Les cheminées doivent être prolongées suffisamment au-dessus du niveau de la toiture pour éviter que les voisins ne puissent être incommodés par les étincelles, la suie, la fumée ou les ordures. Par ailleurs, pour ce qui est des bâtiments principaux, les cheminées émergeant du toit à la ligne de faîte doivent dépasser d'au moins 0,50 m (cinquante centimètres). Les cheminées émergeant à d'autres endroits doivent dépasser d'au moins 0,75 m (soixante-quinze centimètres) le plafond de la pièce d'habitation située le plus haut, ou bien la couverture attenante, selon le cas, cette distance étant mesurée au bord supérieur de la gaine.

78.4

En principe, il ne peut être raccordé qu'un seul foyer à chaque cheminée.

A titre exceptionnel, des foyers distincts installés à des étages différents peuvent être raccordés à la même cheminée, à condition qu'ils fassent partie d'un seul et même logement.

Aucune cheminée ne peut présenter une section inférieure à 140 cm² (cent quarante centimètres carrés).

Il ne peut être raccordé plus de 2 foyers distincts à une cheminée de 140 cm² (cent quarante centimètres carrés) de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm² (soixante-quinze centimètres carrés). Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multicheminées).

78.5

Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.), il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure. Ils présenteront une section d'au moins 12 cm (douze centimètres) sur 12 cm (douze centimètres). Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.

78.6

Les ateliers, générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes, les salles de bain, les buanderies ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.

78.7

Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état ou désaffectées par le propriétaire, sur première injonction de l'administration communale.

78.8

Les combustibles liquides ne peuvent être entreposés dans la chaufferie.

Les pièces servant à l'entreposage des combustibles doivent être séparées des chaufferies par des cloisons résistant au feu.

Des mesures appropriées de sécurité, notamment l'installation d'une cuve étanche, seront ordonnées pour assurer qu'en cas de fuite des réservoirs destinés à recevoir les

combustibles liquides, le combustible puisse être contenu et ne puisse se déverser dans le réseau public des canalisations, ni s'infiltrer dans le sol. Les cuves devront être accessibles pour toute révision et toute réparation.

Les réservoirs souterrains seront à double parois et munis d'un système d'alarme.

Article 79 Protection contre l'humidité

- a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante.
- b) Toute construction servant l'habitation doit être établie sur cave ou sur vide sanitaire, sur terre pleine à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.

Article 80 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

80.1

Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, à savoir: salle de séjour, chambre à coucher, il faut que l'ouverture brute des fenêtres soit égale à 1/10^e au moins de la surface des pièces situées à l'étage des combles, et à 1/8^e au moins de la surface des pièces situées à tout autre étage.

80.2

Pour les pièces à usage de bureau, d'atelier ou de commerce, il peut être dérogé à cette disposition, à condition qu'une aération suffisante et efficace soit assurée.

80.3

Les pièces d'habitation et les chambres à coucher doivent avoir une superficie d'au moins 8 m² (huit mètres carrés), la largeur minimum étant de 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres).

80.4

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au-dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autres locaux similaires, que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de la même qualité.

80.5

L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite. Sont considérés comme logements en sous-sol les logements dont le sol est situé à plus de 50 cm (cinquante centimètres) sous le niveau du terrain attenant. Certaines pièces isolées, telles que cuisines, ateliers et locaux similaires, peuvent être aménagées en sous-sol, à condition d'être protégées contre les risques d'humidité et d'inondation et être convenablement éclairées et bien ventilées.

80.6

Les combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent répondre aux dispositions supplémentaires ci-après:

- a) ils ne sont autorisées que directement au-dessus du dernier étage plein;
- b) les parois et les plafonds de ces pièces doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate.
- c) leur accès doit être à l'épreuve du feu.

Article 81 Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

L'accès de l'air et de la lumière doit être assuré compte tenu de l'affectation de ces pièces.

Article 82 Cabinets d'aisance

82.1

Tout logement doit comprendre au moins un cabinet d'aisance. Celui-ci doit être muni d'un siphon et d'une chasse d'eau efficace, et se trouver dans une pièce fermée, mesurant au minimum 0,80 m (quatre-vingt centimètres) sur 1,25 m (un mètre vingt-cinq centimètres) dans l'oeuvre. Dans le cas de logements comportant moins de trois chambres à coucher, le cabinet peut exceptionnellement être installé dans la salle de bain ou dans la salle d'eau. Cette tolérance n'est applicable aux logements de dimensions plus grandes que s'il s'y trouve un second cabinet.

82.2

Pour les locaux à usage d'ateliers, de bureaux, d'entrepôts et d'auberges, il sera prévu au moins deux cabinets et deux urinoirs par tranche de 25 personnes. Pour les locaux de réunion, salles de concert et de théâtre, il sera prévu une toilette pour dames par tranche ou fraction de tranche de 75 places assises, et une toilette pour hommes par tranche ou fraction de tranche de 200 places assises. En outre seront prévus des urinoirs, comportant une stalle de 50 cm (cinquante centimètres) de largeur, ou bien une cuvette, par tranche ou fraction de tranche de 50 places. En toute hypothèse, il sera prévu au moins une toilette pour hommes et deux toilettes pour dames, ainsi qu'un urinoir comportant trois stalles ou cuvettes.

Les toilettes seront aménagées séparément pour les deux sexes. Elles seront pourvues d'un lavabo. Les cabinets et urinoirs doivent être séparés par des antichambres aérées de toute pièce de séjour, ou de pièces destinées à la conservation de denrées alimentaires.

Article 83 Puits perdus

Il est interdit d'installer des puits perdus à l'exception de citernes étanches.

Article 84 Stockage de combustibles

Les installations servant au stockage d'huiles de matières oléagineuses ou inflammables, ainsi que de liquides chimiques doivent être aménagées de telle manière que les liquides s'échappant de réservoirs variés ne puissent pénétrer dans le réseau public d'égouts et les cours d'eau, ni s'infiltrer dans le sol.

Article 85 Mise en terre des installations électriques et sanitaires

Toute construction raccordée au réseau de distribution d'énergie électrique devra être munie de dispositifs appropriés pour la mise en terre des installations électriques et sanitaires (Fundamenterder, Potentialausgleich). Les tuyauteries d'adduction d'eau potable ne pourront pas être utilisées pour la mise à la terre.

Article 86 Constructions agricoles

86.1

Les étables, écuries, silos, fosses à purin et à lisier et plaques à fumier doivent être aménagés conformément aux directives de l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture.

86.2

Il est interdit d'aménager des logements locatifs au-dessus d'étables ou d'écuries. Au cas où des pièces situées au-dessus d'étables ou d'écuries sont utilisées comme pièces d'habitation ou chambres à coucher par le propriétaire ou son personnel, leur accès doit se faire par un escalier spécial, et elles doivent séparées des étables et écuries par un plancher massif.

86.3 Les silos à fourrages verts horizontaux

Les silos à fourrages verts horizontaux doivent faire l'objet d'une autorisation en vertu de la loi du 10 juin 1999 sur les établissements classés. Les conditions suivantes sont à respecter:

1. Le jus d'ensilage doit être recueilli dans une citerne spéciale sans trop-plein et étanche ou bien déversé dans la citerne à purin. Il est défendu d'introduire soit directement soit indirectement les jus d'ensilage dans le réseau de canalisation local. Par ailleurs, il faut que tout danger de pollution d'une source, d'un cours d'eau ou d'une nappe d'eau souterraine par l'affluent liquide des silos soit évité.
2. Pendant les périodes de fermentation, les silos doivent rester hermétiquement clos.
3. Le temps d'ouverture des silos doit être limité au minimum.
4. Les silos horizontaux doivent être recouverts de terre et les toiles en plastic blanc sont à éviter. On utilisera plutôt du plastic brun ou vert s'adaptant mieux au paysage.

Article 87 Constructions provisoires

Les constructions édifiées pour une durée limitée et affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel, et sous réserve de révocation, même si elles ne répondent pas aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses, à condition ne léser aucun intérêt légitime et ce pour une durée de 5 (cinq) ans au maximum. En cas de révocation de l'autorisation la construction doit être supprimée ou remise en état.

Article 88 Constructions existantes

88.1

Les dispositions figurant dans le présent règlement sur les bâtisses s'appliquent outre aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation.

88.2

Pour des transformations, agrandissements et rénovations revêtant une certaine ampleur, l'octroi de l'autorisation de bâtir peut être subordonné à l'adaptation d'autres parties de la construction aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses.

Article 89 Entretien et suppression de constructions

89.1

Toutes les constructions et parties de constructions, clôtures et murs de soutènement, notamment ceux et celles bordant les voies et places publiques, doivent être constamment entretenus en bon état.

89.2

L'occupation de toutes constructions constituant un danger peut être interdite. L'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions peuvent être ordonnées. Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure à l'injonction qui lui a été adressée - les travaux de démolition ou de consolidation peuvent être exécutés aux frais du propriétaire par l'administration communale. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

Article 90 Dispositions spéciales pour immeubles industriels

90.1 Principes

Les entreprises tombant sous le régime de la loi commodo/incommodo doivent être soumises préalablement à la procédure relative au règlement grand-ducal déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubres ou incommodes telle que modifiée dans la suite.

Les firmes sont appelées à présenter parallèlement à la demande d'autorisation de bâtir la demande d'exploitation commodo/incommodo et de faire usage de l'autorisation de bâtir seulement à partir du moment où elles sont en possession de l'autorisation commodo/incommodo.

Les stipulations de la loi commodo/incommodo relative à l'actualisation des conditions d'exploitation, en cas de changement de procédure de fabrication et/ou d'agrandissement sont à observer.

Des mesures spéciales de protection peuvent être ordonnées pour certaines catégories d'entreprises dégageant des fumées, des émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs, de poussières, d'effluents liquides et de bruits excessifs.

Le Bourgmestre se réserve le droit de refuser l'autorisation d'une demande d'implantation lorsqu'il est à craindre que l'existence ou l'exploitation de l'établissement présente des causes de danger ou des inconvénients, soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité

par rapport au public, au voisinage ou au personnel de l'établissement, soit pour l'environnement.

90.2 Accès aux parcelles

Chaque parcelle ne pourra bénéficier que d'un seul accès carrossable à partir de la voirie publique. Cet accès aura une largeur maximum mesurée à la limite de la parcelle avec le domaine public de 10 m (dix mètres).

90.3 Evacuation des eaux

L'évacuation des eaux des parcelles sera réalisée en système séparatif.

a) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ainsi que les eaux provenant de drainages seront directement déversées dans la canalisation d'eaux pluviales prévue à cet effet dans les chaussées de circulation de la zone.

Le déversement pourra se faire par l'intermédiaire d'une canalisation en béton ou d'un fossé ouvert.

Les eaux superficielles, provenant d'aires de parkings et de stockage, susceptibles de comporter des matières grasses ou inflammables (huile, essence, etc.) devront passer par un séparateur d'huile et d'essence avant de pouvoir être déversées dans la canalisation d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales pourront être captées et le cas échéant utilisées par l'entreprise. Toutes les installations pour lavage de véhicules de tous genres devront disposer d'un circuit fermé pour l'eau.

b) Eaux usées

Toutes les eaux usées, sans exception, doivent être évacuées par une conduite séparée dans la canalisation des eaux usées prévue à cet effet dans les chaussées de circulation.

Comme mesure transitoire limitée et définie dans le temps, l'aménagement d'une fosse septique, aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement, pourra être accordé.

Dans le cas où les eaux usées artisanales ou de nature semblable ont des effets nocifs sur les installations d'évacuation et d'épuration ou sur leur fonctionnement, elles doivent être soumises à un prétraitement approprié agréé par les instances compétentes de l'Etat (notamment l'Inspection du Travail et des Mines et l'Administration de l'Environnement).

Les conduites d'évacuation seront exécutées en grès vernissé à l'exception de celles à l'intérieur des bâtiments et elles seront enrobées complètement de béton.

Toutes les canalisations des parcelles auront une pente minimale de 1% (un pour-cent) et une couverture minimale de 80 cm (quatre-vingt centimètres) et devront être dimensionnées pour évacuer le débit maximum prévisible.

90.4 Clôture des parcelles

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site naturel.

Les clôtures sur les limites latérales et postérieures ne peuvent dépasser 1,80 m (un mètre quatre-vingt centimètres) et seront réalisées de préférence en treillis verts.

Les clôtures ou murets sur la limite côté rue ne pourront dépasser les 50 cm (cinquante centimètres).

L'installation d'une clôture, de quelque nature qu'elle soit, reste sujette à l'autorisation préalable du Bourgmestre.

90.5 Installations sanitaires

Des installations sanitaires, telles que W.C., urinoirs, lavabos, douches, fosses septiques etc. sont à aménager en fonction du nombre du personnel et des visiteurs.

Des installations doivent être conformes aux dispositions légales y afférentes.

Toutes les installations sanitaires doivent être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux usées.

90.6 Entreposage et évacuation des ordures et détrit

- a) Il est défendu d'entreposer de façon permanente des ordures à l'air libre.
- b) Les autres détrit pourront être stockés intermédiairement dans des containers étanches en des endroits n'entraînant pas de désavantages pour l'environnement.
- c) Le service d'hygiène sous régie de la commune dessert également la zone d'activités. Le propriétaire devra cependant assumer lui-même l'évacuation de tous les détrit dont l'envergure dépasse les moyens du service d'hygiène.

90.7 Protection contre le bruit

- a) Chaque établissement devra prendre les précautions nécessaires pour éviter tout bruit excessif et prolongé pouvant causer une gêne aux établissements ou aux habitants voisins.
- b) Est à considérer comme excessif tout niveau de bruit équivalent au-delà de 55 dB (A) Leq pendant la journée (7-22 heures) et de 40 dB (A) Leq pendant la période nocturne (22-7 heures). Les niveaux de bruit sont à mesurer à la limite des propriétés les plus proches où séjournent normalement des gens dans les alentours immédiats de la zone d'activités.

Des points fixes de mesurage de contrôle sont à définir avec l'Administration communale au départ.

- c) Est à considérer comme excessif tout niveau de bruit équivalent au-delà de 70 dB (A) Leq pendant la journée (7-22 heures) et de 60 dB (A) Leq pendant la période nocturne (22-7 heures). Les niveaux de bruit sont à mesurer à la limite de la propriété de l'établissement ou de l'entreprise dans la zone d'activités même.
- d) La mesure maximale admissible de la puissance acoustique est réglementée par l'Administration de l'Environnement.

Au cas où des logements de service se situent dans la zone d'activités, le niveau admis de bruit émis par l'établissement ne doit pas dépasser 60 dB (A) Leq pendant la journée (7-22 heures) et 45 dB (A) Leq pendant la période nocturne. Ce niveau est à déterminer à la limite du logement.

- e) A l'exception des stipulations énoncées spécialement sub b), c) et d), le règlement en vigueur dans la commune concernant la protection contre le bruit doit être respecté.

90.8 Protection de l'atmosphère

Des mesures spéciales de protection peuvent être ordonnées pour certaines catégories d'entreprises dégageant des fumées, des émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs ou de poussières.

90.9 Prévention et protection contre l'incendie

- a) Tout aménagement de parcelle doit comporter toutes les dispositions nécessaires pour assurer une protection adéquate contre l'incendie. Ces dispositions comprennent des bouches d'incendie en nombre suffisant (entredistance 80 m (quatre-vingt mètres) maximum) et disposées de sorte que les installations puissent être atteintes par les lances des pompiers sur toute leur étendue.
- b) En principe, chaque bâtiment ou partie d'un ensemble de bâtiments doit pouvoir être accessible par les fourgons des services d'incendie, au moins le long d'une des façades longitudinales. Cet accès doit être à même de résister à une surcharge d'essieu de 16 tonnes.
- c) Chaque bâtisse doit comprendre outre l'entrée principale, des sorties de secours donnant et ouvrant vers l'extérieur. Ces portes devront être munies d'un dispositif de sécurité déverrouillant les portes sur simple pression de l'intérieur.
- d) A partir de tout local ou endroit occupé temporairement ou en permanence par le personnel ou des visiteurs, il doit exister un itinéraire de fuite vers la sortie ou les portes de secours. Cet itinéraire doit présenter un passage libre d'un mètre de large au moins et être dégagé de tout obstacle en tout temps.

L'itinéraire de fuite, ainsi que la ou les sorties de secours doivent être marqués par des panneaux de signalisation.

- e) La construction artisanale ou commerciale doit être isolée des bâtiments contigus par des murs coupe-feu.
- f) Toutes les parties de gros-oeuvre (murs, piliers, planchers, dalles, plafonds, etc.) doivent répondre aux exigences statiques requises.
- g) Le gros-oeuvre (murs, planchers, escaliers) doit être construit en maçonnerie, en béton ou en une autre matière présentant les mêmes garanties de résistance contre l'incendie. Les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon à résister aux températures critiques. La durée de résistance au feu de la construction portante est fonction de l'importance et de la hauteur de la construction et sera d'au moins:
 - construction constituée seulement d'un rez-de-chaussée: résistance au feu = 60 minutes.
 - bâtiment de trois niveaux et plus, dont un rez-de-chaussée; résistance au feu = 90 minutes à l'intérieur et à l'extérieur.
- h) L'établissement doit être pourvu de moyens de protection appropriés contre l'incendie, tels que bouches d'eau ou extincteurs en parfait état de fonctionnement et en nombre suffisant. La nature du produit extingueur sera appropriée au risque.

Un certificat de conformité établi par l'Inspection du Travail et des Mines doit accompagner toute demande de construction.

En ce qui concerne les locaux à installations dangereuses, le nombre des extincteurs

portatifs d'incendie sera fixé en fonction des risques. Les extincteurs d'incendie doivent être fixés aux murs à une hauteur permettant leur maniement facile et en principe à proximité des issues et sorties. Ils doivent être répartis uniformément à des endroits visibles et être accessibles aisément.

- i) Tous les locaux dans lesquels sont entreposées des matières inflammables, doivent être équipés de détecteurs d'incendie et éventuellement d'un système de protection par sprinklers.
- j) Toute demande sera soumise à l'avis du corps des sapeurs pompiers.

Chapitre IX Réglementation de chantier

Article 91 Protection des installations publiques

91.1

Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vannes, canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

91.2

Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

Article 92 Poussière et déchets

92.1

A cours de tous travaux de construction et de démolition toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommoder le public.

92.2

Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

92.3

Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de constructions ou de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction ou de transports de terre ou autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

Article 93 Clôtures de chantier

93.1

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4 m (quatre mètres) du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2 m (deux mètres) de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

93.2

Au cas où le mur antérieur de la construction se trouve en retrait de moins de 3 m (trois mètres) par rapport à la clôture du chantier, un auvent de protection efficace sera aménagé tout le long du côté du bâtiment bordant la rue, à une hauteur d'au moins 3 m (trois mètres).

Cette mesure sera prise, dans le cas de constructions nouvelles, immédiatement après la pose du plafond du rez-de-chaussée, et dans le cas de travaux de transformation ou de démolition, avant le début de ceux-ci. Des dérogations peuvent être consenties si les circonstances locales le justifient.

Article 94 Echafaudage

94.1

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'inspection du travail et des mines.

Tous les échafaudages doivent être conçus de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur le domaine public et privé.

Les échafaudages volants, à échelles ou suspendus ne peuvent être utilisés que pour les travaux mineurs exécutés sur les façades, les corniches et les toits, ainsi que pour les travaux de ravalement ou de peinture.

Afin que la circulation dans les rues étroites ne soit pas entravée, le Bourgmestre peut exiger que les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au dessus d'un minimum de 3 m (trois mètres) au minimum.

94.2

Dans l'espace aérien situé en dehors de la clôture du chantier, les grues ne peuvent transporter aucune charge.

Article 95 Autorisations

Si une clôture de chantier ou un échafaudage empiète sur un trottoir ou sur une autre partie de la voie publique, une autorisation préalable est requise. Cette autorisation prescrit les conditions d'aménagement qui sont jugées nécessaires pour assurer la sûreté et la commodité du passage et fixe également la durée de sa validité.

Article 96 Protection des terrains voisins

L'entrepreneur est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour protéger les personnes et les biens sur les terrains voisins contre tous dégâts pouvant résulter de l'exécution des travaux; de même, il procédera aux étançonnements nécessaires. La même disposition s'applique également aux travaux de réfection et de démolition.

Article 97 Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

97.1

Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

97.2

L'accès du chantier est interdit aux personnes non autorisées.

Article 98 Abris et cabinets d'aisance pour ouvriers

- a) Si plus de 10 ouvriers sont occupés dans un chantier, ils doivent avoir l'occasion de séjourner, pendant les interruptions de travail, dans des pièces chauffables et munies de planchers secs ainsi que de sièges.
- b) Dans tout chantier de construction ou de transformation, les ouvriers doivent avoir à leur disposition, à un endroit approprié, un cabinet d'aisance fermé et aéré. Ce cabinet sera nettoyé et désinfecté à intervalles réguliers.

Chapitre X La procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

Article 99 Compétences

La police des bâtisses relève du bourgmestre sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 100 Dérogations

Lors de l'octroi d'une permission de bâtir, le bourgmestre peut déroger aux dispositions du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particuliers, partie graphique et partie écrite, dans la mesure où:

1. le maintien de ces dispositions aurait pour effet une impossibilité de construire non souhaitée par le conseil communal alors que ni les objectifs des règlements afférents, ni l'aspect de la localité et des paysages, ni les intérêts légitimes des riverains, ni la sécurité publique ne seraient lésés et qu'il serait possible de réaliser une compensation sur la parcelle
2. la conservation d'un monument ne peut être garantie du point de vue économique et que ce constat est partagé par le Service des Sites et Monuments Nationaux.
3. La demande en dérogation, formulée et motivée de manière explicite, doit être jointe à la demande de construire. Les expertises nécessaires sont également à joindre à la dite demande. Des servitudes éventuelles doivent être documentées avant l'octroi de la dérogation.

Article 101 Demandes d'autorisations et déclarations de travaux

101.1 Autorisations pour plans d'aménagements particuliers

Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

101.2 Autorisation de morcellement

Lorsqu'un terrain aménagé construisible, bâti ou non, est morcelé ou remorcelé, le propriétaire devra solliciter une autorisation de morcellement.

101.3 Demande d'information écrite

Le propriétaire d'un terrain peut adresser au bourgmestre une demande d'information écrite en vue de clarifier si sa parcelle peut recevoir une construction ou non respectivement en vue d'obtenir des renseignements concernant le mode et le degré d'utilisation des sols admissible pour la dite parcelle. La demande en question peut également émaner d'une personne physique ou morale en possession d'un mandat écrit et formel du propriétaire.

Le contenu de la dite demande restera limité à des questions de nature générale. Ne sont pas admises des questions ou interprétations qui pourraient porter préjudice à la procédure d'autorisation de bâtir.

101.4 Autorisation de bâtir**101.4.1**

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation est requise:

- a) pour toute construction nouvelle;
- b) pour toute démolition;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble;
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, où à l'affectation des pièces;
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques;
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- g) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;
- h) pour les travaux de démolition;
- i) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;
- j) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés.
- k) pour le déboisement et la modification du relief du sol;
- l) pour l'abattement des arbres remarquables, isolés, à haute tige en général, ainsi que de ceux qui existent dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir;
- m) pour l'établissement un dépôt de tout genre comme par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille;
- n) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi du 10 juin 1999 sur les établissements classés.

101.4.2.

Tous les services publics et administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.

101.4.3. Durée de validité

L'autorisation de bâtir est valable pour la durée d'un an. Elle peut être prolongée jusqu'à deux fois d'une année respectivement.

Article 102 Pièces à l'appui d'une demande, généralités

102.1

Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:

- a) a) pour un plan d'aménagement particulier en triple
- b) pour une autorisation de morcellement en double
- c) pour une autorisation de bâtir en double.

102.2

Tous les plans de construction, d'aménagement et de morcellement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil.

102.3

Toute pièce sera présentée pliée en format DIN A 4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

Article 103 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les projets d'aménagement particulier déposés aux fins d'approbation doivent comprendre:

- a) un extrait du plan de la commune de Mertert à l'échelle de 1/10.000 ou de 1/2.500, permettant la localisation exacte du ou des terrains (à marquer en couleur);
- b) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de se faire une idée exacte des limites des terrains et de la situation au point de vue titres de propriété;
- c) un plan de situation précisé à l'échelle de 1/500 ou 1/1.000, établi sur la base d'un levé topographique, dressé et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Ce dernier plan comportera les indications ci-après:
 - l'orientation
 - les voies publiques et voies ferrées existantes et prévues
 - les constructions existantes ou à démolir
 - les surfaces d'eau existantes et prévues
 - l'indication de la hauteur des constructions et du nombre des étages;
 - l'implantation
 - l'alignement par rapport aux constructions avoisinantes
 - les surfaces bâties et les surfaces libres
 - le calcul détaillé des surfaces, séparément établi pour les surfaces réservées à des affectations diverses d'intérêt public et les surfaces nettes des places à bâtir,
 - la détermination du nombre de logements par hectare;
- d) le même plan, sur lequel sera marqué spécialement le schéma de la circulation (circulation motorisée et pédestre, emplacements de stationnement, garages, arrêts d'autobus etc) et des zones de verdure.

Sur ce plan seront également indiqués les rayons de courbure des voies publiques.

Les voies publiques doivent être marquées comme suit:

- routes de l'Etat existantes
- chemins existants repris par l'Etat

- autres voies existantes
 - voies projetées
 - chemins pour piétons
 - zone de verdure;
- e) le même plan sur lequel seront inscrits spécialement
- les courbes de niveau
 - le niveau des voies existantes et prévues (cotes de niveau ainsi que pourcentage des pentes)
 - le schéma d'assainissement, comprenant les installations d'égout;
- f) une autorisation d'alignement délivrée pour l'Etat, pour autant que le terrain se trouve en bordure d'une route de l'Etat ou d'un chemin repris par l'Etat;
- g) une partie écrite contenant des indications précises notamment sur le genre, la destination et la forme des constructions, leur hauteur et les écarts entre elles, sur les clôtures, les espaces libres, la forme des toitures, le traitement des façades, les plantations, les garages collectifs et d'autres installations collectives, ainsi que l'affectation de celles-ci.
- h) la calculation du CES, du COS et du CUS (pour les zones d'activités)

Article 104 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de morcellement

A toute demande d'autorisation de morcellement il convient de joindre:

- a) une copie du plan cadastral, à l'échelle de 1/2.500, établie sur la base de données officielles, et permettant de localiser exactement le ou les terrains (à marquer en couleur);
- b) un plan de situation précis, à l'échelle de 1/500, établi et signé par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil et renseignant sur:
- l'orientation
 - les limites des propriétés avant et après un remembrement éventuel
 - l'alignement des voies publiques et celui des constructions
 - les écarts par rapport aux limites et aux constructions voisines ainsi que des constructions entre elles
 - le nombre des étages et la hauteur des constructions prévues.

Article 105 Pièces à l'appui d'une demande d'information écrite

La demande doit indiquer:

- a) la désignation de l'immeuble telle qu'elle figure au cadastre ainsi que, le cas échéant, le nom de la rue et le numéro de l'immeuble;
- b) la désignation du projet d'aménagement particulier ou de l'autorisation de morcellement auquel la demande se rapporte;
- c) Un plan de situation à l'échelle de 1 : 2.500.

Article 106 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

106.1

Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées

- a) d'un plan de situation à l'échelle de 1/2.500;
- b) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;
- c) des plans de construction établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisés pour des constructions de dimensions importantes établi par une personne agréée par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil;
- d) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments.

106.2

Les plans de construction doivent contenir:

- a) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées;
- b) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain et des modifications qu'il est prévu d'y apporter;
- c) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

106.3

Dans ces plans figureront les indications suivantes: destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieures ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

106.4

Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance énumérés aux **alinéas c,d,f,g de l'article 102.3.1**, pourra être dispensée de la production de certaines de ces pièces.

106.5

- a) Les documents suivants sont à joindre à la demande en plus des pièces définies aux **alinéas 106.1 à 106.4**:
 - le calcul du CES, du COS et le cas échéant du CUS,
 - une prise de position de l'organisme compétent en matière de prévention des incendies
 - le cas échéant une demande de dérogation motivée

Article 107 Autorisations et taxes d'instruction

107.1

Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxé.

107.2

Les autorisations seront remises contre quittance.

107.3

Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.

Article 108 Fixation des alignements

108.1

L'abornement du fonds doit être vérifié sur place par les soins de l'administration du cadastre avant le commencement des travaux.

108.2

L'implantation de la construction doit être vérifiée sur place par les soins de l'administration communale en présence du propriétaire ou de son mandataire avant le commencement des travaux.

Article 109 Surveillance des travaux

109.1

Le bourgmestre ou son délégué a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Il peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.

109.2

Le bourgmestre, ses représentants qualifiés et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.

109.3

Une attestation établie par l'administration communale et faisant foi de l'octroi d'un permis de construire par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible jusqu'à l'achèvement du gros-œuvre.

Chapitre XI Dispositions finales

Article 110 Dispositions transitoires

110.1

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité.

110.2

Toutes les demandes d'autorisation de morcellement et de bâtir restées encore en suspens, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, sont soumises aux dispositions nouvelles.

110.3

A l'intérieur des plans d'aménagements particuliers approuvés, les places non encore bâties à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement qui sont comprises dans le périmètre de plans d'aménagement particuliers dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, peuvent recevoir des constructions pendant une période transitoire de 2 (deux) ans, conformément au cahier de charges y afférent ainsi qu'à l'ensemble des dispositions concernant l'affectation des terrains, les reculs des constructions, les profondeurs, les marges de reculement latérales et le nombre de logements admissibles qui sont maintenus dans leur intégralité pendant la durée précitée.

La dérogation qui précède n'est cependant applicable qu'aux seuls fonds lotis dont au moins 50% (cinquante pour-cent) de la surface a déjà reçu des constructions et qui sont entièrement dotés de l'infrastructure complète nécessaire à leur viabilité.

Article 111 Dispositions abrogées

La présente modification de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Mertert et du règlement sur les bâtisses remplace la partie écrite/règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général antérieur définitivement approuvé par le conseil communal en date du 8 décembre 1993.

Article 112 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à partir du jour de son vote provisoire par le Conseil communal.

Article 113 Infractions et peines

113.1

Tous les travaux non autorisés sur la base du présent règlement sont interdits. La fermeture du chantier pourra être ordonnée.

113.2

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès verbaux dressés par les fonctionnaires compétents, ou par tous autres moyens légaux, et ce simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

113.3

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 2.501,- à 500.000,- francs ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur augmentation de taux et d'amendes à prononcer par les tribunaux répressifs).

113.4

Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.

113.5

Le Juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état antérieur aux frais des contrevenants.

En cas de violation d'une disposition sanitaire, le juge ordonnera d'office et aux frais du condamné, l'exécution des mesures dont l'inobservation aura formé l'objet de l'infraction, de même que le rétablissement des lieux en leur état antérieur.

Les frais avancés par l'administration communale pour l'exécution de travaux ordonnés par le tribunal doivent lui être remboursés par le propriétaire sur présentation d'une quittance relative aux travaux effectués ou en vertu d'un décompte établi par l'administration communale.

Article 1 : Les ensembles de terrains à aménager²¹

Les ensembles de terrains P 3 et P 4 doivent être couverts chacun par un seul PAP qui porte sur l'ensemble de chacun de ces périmètres. L'ensemble du terrain P1 qui n'est pas encore viabilisé est soumis à l'obligation d'être couvert, avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier (ci-après PAP) dûment approuvé portant soit sur l'ensemble, soit sur une partie des terrains.

Aux termes de l'alinéa précédent, il y lieu d'entendre par terrains non encore viabilisés, aussi bien les terrains qui n'ont pas d'accès direct sur la route nationale N1, que ceux pour lesquelles les voies publiques ne sont pas encore établies.

Pour le périmètre P1, lorsque le PAP ne couvre qu'une partie des terrains, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. Seule la partie couverte par le PAP est ouverte à la construction. Ces ensembles de terrains sont délimités dans la partie graphique par un trait noir oblique hachuré. La couleur renseigne sur la ou les affectations admises, donne une indication sur leur localisation et fixe les règles de construction.

Article 2 : Contenu d'un PAP

Le PAP contient toutes les indications prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Le PAP fixe les voies et places ainsi que les terrains réservés aux jardins publics. Pour le terrain restant, qui est à considérer comme surface nette de terrain à bâtir, le PAP fixe les diverses affectations, précise leur localisation et renseigne leur envergure.

Article 3 : Spécificité d'un site

Pour mieux répondre à la spécificité d'un site le PAP peut prévoir une plus grande liberté en dérogeant aux règles générales de construction pour ce qui est de l'implantation et de la hauteur des immeubles, du nombre de niveaux admissibles et des dimensions des parcelles.

Les constructions, compte tenu de leur destination, devront s'intégrer de façon harmonieuse et valable du point de vue de l'urbanisme dans l'ensemble constitué par les zones contiguës.

Ainsi, elles devront respecter les règles générales de construction quant à leur recul sur les limites périphériques du projet.

Article 4: Espace de verdure

Une surface égale à au moins 1/10 de la superficie brute de l'ensemble de terrains à aménager, à l'exclusion des terrains réservés aux édifices publics, devra être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure cohérent ainsi qu'à la plantation d'arbres en bordure de la voirie.

La commune peut demander le maintien de surfaces de verdure présentant une certaine valeur, nécessaire au maintien ou à l'amélioration des équilibres

²¹ articles 1 à 7 ajoutés par la modification ponctuelle du PAG « In den Kampen », Réf. 13553/28C



biologiques ou indispensables à la protection des ressources naturelles. A cet effet, l'établissement d'un plan d'aménagement de verdure (Grünordnungsplan) portant soit sur l'ensemble, soit une partie des terrains à aménager peut être demandé.

Article 5:

L'article 5.2.e) de la partie écrite du plan d'aménagement général est remplacé par le texte suivant:

« e) Les constructions principales en deuxième position sont interdites. Seules les constructions accessoires aux constructions principales peuvent y être autorisées. »

Article 6 :

L'article 14.3 de la partie écrite du plan d'aménagement général est complété par le texte suivant:

«f) Les constructions principales en deuxième position sont interdites. Seules les constructions accessoires aux constructions principales peuvent y être autorisées.»

Article 7 :

L'article 92.3 de la partie écrite du plan d'aménagement général est complété par le texte suivant :

« 92.3.3. L'autorisation de bâtir perd tous ses effets dès lors que les travaux de gros-œuvre ne sont pas achevés, conformément aux plans approuvés, dans un délai de 24 mois à partir de sa délivrance. »