

COMMUNE DE MERTERT



MÄERTERT-WAASSERBËLLEG



Commune
de MERTERT

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

Partie écrite

JUIN 2018

Version accord du Conseil Communal



zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire
BGH PLAN
UMWELTPLANUNG UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH



Auftraggeber

Administration communale de Mertert

1-3 Grand-Rue
L-6630 Wasserbillig
B.P. 4
L-6601 Wasserbillig

Tel. 740016 – 1

Auftragnehmer

zimplan s.à r.l.

83, Parc d'activités Capellen
L-8303 Capellen

Tél. : (+352) 26 45 2-856
info@zimplan.lu

BGHplan

Posthof am Kornmarkt, Fleischstr. 56-60
D-54290 Trier

tél. +49 651 14 54 60
info@bghplan.com www.bghplan.com

MÄERTERT-WAASSERBËLLEG



zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



BGHPLAN
UMWELTPLANUNG UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

Projektnummer	20170888-ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben Backendorf, M. Sc. Urbanisme et Aménagement	Avril 2017
Geprüft von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	Mai 2018
Modifikationen		
Index	Beschreibung	Datum

Z:\Mertert\PAG\C_Documents\Doc_zp\partie écrite\20170888-ZP_PAG Mertert_PE_20180614_accord_CC.docx

Titelblatt: www.mertert.lu, eigene Aufnahmen



TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1	Dispositions Générales	4
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général.....	4
Chapitre 2	Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 2	Zones d'habitation	5
Art. 3	Zones d'habitation 1 [HAB-1]	5
Art. 4	Zones d'habitation 2 [HAB-2]	5
Art. 5	Zones mixtes urbaine [MIX-u]	6
Art. 6	Zones mixtes villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v].....	6
Art. 7	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	7
Art. 8	Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	7
Art. 9	Zones d'activités économiques régionales [ECO -r]	7
Art. 10	Zones commerciales [COM].....	8
Art. 11	La zone de port de marchandise [PORT-m]	8
Art. 12	La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig]	8
Art. 13	La zone spéciale « Fausermillen » [SPEC – Fausermillen].....	9
Art. 14	La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein]	9
Art. 15	La zone spéciale « zone d'activités économiques - Port de Mertert » [SPEC – Port]	9
Art. 16	Zones de gares ferroviaires et routières [GARE].....	10
Art. 17	Zones de sports et de loisirs [REC].....	10
Art. 18	Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping]	10
Art. 19	Zones de jardins familiaux [JAR]	11
Art. 20	Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	11
Art. 21	Emplacements de stationnement.....	11
Chapitre 3	Zones destinées à rester libres	13
Art. 22	Zones destinées à rester libres	13
Art. 23	Les zones agricoles – AGR.....	13
Art. 24	Les zones forestières – FOR	14
Art. 25	Les zones viticoles – VIT.....	14
Chapitre 4	Zones superposées	15
Art. 26	Zones de servitude «urbanisation»	15
Art. 27	Les servitudes «couloirs et espaces réservés»	17
Art. 28	Secteurs protégés d'intérêt communal	17
Art. 29	Zones de bruit.....	18
Art. 30	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».....	18
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	19
Art. 31	Dispositions générales	19
Art. 32	Plans d'aménagement particuliers en vigueur	19
Annexe	21



Chapitre 1 Dispositions Générales

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la commune de Mertert se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN, complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1 : 10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1 : 2.500.
 - Plan d'ensemble, N° 20170888-ZP-MERT_PAG_PG01
- 2 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN
 - Localité de Mertert N° 20170888-ZP-MERT_PAG_PG03
 - Localité de Wasserbillig N° 20170888-ZP-MERT_PAG_PG02



Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 2 Zones d’habitation

Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

Les zones d’habitation sont subdivisées en fonction du type d’habitation en:

- zones d’habitation 1 [HAB-1];
- zones d’habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d’habitation 1 [HAB-1]

La zone d’habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et bi-familiale.

La zone d’habitation 1 est réservée aux maisons d’habitation. Les activités autres que l’habitat ne sont autorisées sous condition qu’elles soient accessoires à un logement principal et exercées par un résident à titre principal. Leur surface ne peut pas dépasser 25% de la surface construite brute par logement.

Pour tout plan d’aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d’habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute est à dédier à des fins de logement ou d’équipements publics.

Art. 4 Zones d’habitation 2 [HAB-2]

La zone d’habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d’aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d’habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.



Art. 5 Zones mixtes urbaine [MIX-u]

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible:

- La zone mixte urbaine – A [MIX-u A]
- La zone mixte urbaine – B [MIX-u B]

La zone mixte urbaine – A est destinée à accueillir 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.

La zone mixte urbaine – B est destinée à accueillir 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

Art. 6 Zones mixtes villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre le noyau de Mertert en vue de préserver son caractère typique.

La zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles et viticoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 400 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 et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Une réaffectation de logements vers des fonctions autres que l'habitation est interdite. Pour toute nouvelle construction la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 75%.



Art. 7 Zones 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.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 8 Zones d'activités économiques communales type 1 [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 40% de la surface construite brute total de la zone sans que celles-ci ne pourront dépasser 70% de la surface construite brute par lot.

Art. 9 Zones d'activités économiques régionales [ECO -r]

La zone d'activités économiques régionales située dans le Port de Mertert est gérée par le Syndicat intercommunal pour l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional (SIAEG).

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique. A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place.

Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que des prestations de services les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble



bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser 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, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.

Y sont admis 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. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 10 Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Dans la zone commerciale « COPAL » sont également admis des activités hôtelières, de récréation et de loisirs, ainsi que des services administratifs et professionnels.

Les surfaces à y réserver aux activités de restauration et de débits de boissons sont limitées à 40 pour cent de la surface de vente.

Art. 11 La zone de port de marchandise [PORT-m]

La zone de port de marchandise est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de transbordement de marchandises et aux activités économiques annexes.

Art. 12 La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig]

La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » comprend les équipements nécessaires à l'approvisionnement et au repos des usagers de l'autoroute pour la durée de leur séjour sur l'aire de repos. Y sont par conséquent admissibles : une station-service, les infrastructures de restauration, des surfaces commerciales pour les produits d'usage quotidien ainsi que pour des articles de voyage, des journaux et des accessoires d'automobiles.



Art. 13 La zone spéciale « Fausermillen » [SPEC – Fausermillen]

La zone spéciale « Fausermillen » est destinée à accueillir des habitations, des activités artisanales, des activités de commerces dont la surface de vente est limitée à 400m² par immeuble bâti, des services administratifs et professionnels ainsi que des équipements de service public.

Une réaffectation en logement de surfaces destinées aux fonctions autres que l'habitation est interdite.

Art. 14 La 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 complémentaires 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.

Art. 15 La zone spéciale « zone d'activités économiques - Port de Mertert » [SPEC – Port]

La zone spéciale « zone d'activités économiques – Port de Mertert » est réservée 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 complémentaires 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.

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 40%



de la surface construite brute total de la zone sans que celles-ci ne pourront dépasser 70% de la surface construite brute par lot.

Art. 16 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible:

- La zone gares ferroviaires et routières – 1 [GARE-1]
- La zone gares ferroviaires et routières – 2 [GARE-2]

Les zones de gares ferroviaires et routières 1 (GARE-1) englobent des infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Les services administratifs et professionnels sont interdits.

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.

Art. 17 Zones 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.

Art. 18 Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping]

Les zones de sports et de loisirs « Camping » sont destinées à être utilisées 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.

Y sont admises uniquement des constructions qui sont en rapport direct avec la destination de la zone, à savoir un bâtiment de réception, des installations sanitaires ou des locaux sociaux. Sont également autorisés des logements de services à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.



Art. 19 Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 20 Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux étiquettes reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 21 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- un emplacement et demi (1,5) par logement, augmenté à la prochaine unité.
- un (1) emplacement par logement intégré
- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de surface construite brute pour les administrations et bureaux ;



- un (1) emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les établissements commerciaux (cafés et restaurants inclus) dont la surface construite brute est strictement inférieure à 1.000m²;
- Pour les établissements commerciaux (cafés et restaurants inclus) situé à l'intérieur de la zone mixte urbaine A et de la zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m², un (1) emplacement par tranche de 15 m² de surface construite brute est à prévoir.
- Pour les établissements commerciaux (cafés et restaurants inclus) situé à l'extérieur de la zone mixte urbaine A et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m², un (1) emplacement par tranche de 40m² pour les premiers 1.000m² de surface construite brute est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000 m², 1 emplacement par tranche de 15m² de surface construite brute est à prévoir.
- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de la surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels
- pour les exploitations hôtelières, le nombre d'emplacements minimum est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Pour les constructions d'une autre destination que l'habitation, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite doit être mis en place, selon les normes et réglementations en vigueur.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

A l'intérieur de la zone mixte urbaine (A et B) et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert », lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou



partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées par le conseil communal.

Chapitre 3 Zones destinées à rester libres

Art. 22 Zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent:

1. les zones agricoles;
2. les zones forestières;
3. les zones viticoles;
4. les zones de verdure ;

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.

Art. 23 Les zones agricoles – AGR

La zone agricole 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 modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elles peuvent également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement accessoire.

Y sont également admis des aménagements touristiques ou sportifs de faible envergure, sous forme de constructions ouvertes et n'entraînant pas de nuisances pour l'affectation primaire de la zone.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

Des maisons d'habitation existantes servant aux besoins d'une seule famille, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



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.

Art. 24 Les zones forestières – FOR

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la mise en valeur du paysage. Elles comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal et ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Des aménagements touristiques ou sportifs de faible envergure, sous forme de constructions ouvertes y sont autorisés sous condition de ne pas entraîner des nuisances pour l'affectation primaire de la zone.

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.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

Y sont interdites toutes activités 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.

Art. 25 Les zones viticoles – VIT

Les zones viticoles sont réservées en principe à la viticulture.

Y sont admis toutes constructions ou aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité viticole.



Chapitre 4 Zones superposées

Art. 26 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les zones de servitude "urbanisation" suivantes:

a) Servitude « urbanisation » - type « Intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées et les espaces sensibles. Elle a pour but le développement et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversant afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé.

On distingue trois types en fonction de la largeur des bandes de verdure :

- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP5] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 5m (cinq mètres)
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP15] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 15m (cinq mètres)
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP30] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 30m (cinq mètres)

b) Servitude « urbanisation » - type « Transition » [TST]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Transition » constituent des zones de transition entre les zones destinées principalement à l'habitation et des fonctions pouvant incommoder les habitants comme, notamment, les exploitations agricoles, les activités de sports et de loisirs et les établissements artisanaux, commerciaux ou de services.

Ces zones doivent être aménagées de manière à former un rideau de verdure entre ces fonctions. Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers ainsi que les aires de jeux.



c) 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.

d) Servitude « urbanisation » - type « Coulée verte » [CV]

La zone de servitude « urbanisation » de type « coulée verte » vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande plantée afin d'assurer la liaison entre les différents biotopes existants se situant le long de la zone et les milieux naturels. Cette bande doit garantir le maintien des différentes fonctions écologiques existantes des biotopes.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers.

e) Servitude « urbanisation » - type « Topographie » [T]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Topographie » sont destinées à assurer une utilisation du sol compatible avec une configuration des terrains difficile, une topographie accidentée et/ou une formation géologique problématique, susceptible d'éboulement, de glissements de terrains et autres risques naturels prévisibles.

Tout projet d'aménagement ou de construction est soumis aux conditions suivantes :

- Etablissement d'un levé topographique
- Etablissement d'une analyse du sol, incluant une étude statique, renseignant sur la constructibilité du terrain et fixant, le cas échéant, les conditions sous lesquelles le terrain pourra être construit sans risques et sans nuisances.
- Prise en compte du dénivellement naturel du terrain au niveau de la conception architecturale en vue de la protection et de la gestion du sol et du sous-sol.



f) Servitude « urbanisation » - type « Étude sol » [ES]

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », une étude de sol doit être effectuée par l'initiateur du projet en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre en ce qui concerne la décontamination du site.

Art. 27 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa.

Dès que les travaux visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Art. 28 Secteurs protégés d'intérêt communal

On distingue :

- les secteurs protégés d'intérêt communale de type «environnement construit» et
- les secteurs protégés d'intérêt communale de type «environnement naturel et paysage».

(1) Secteurs protégés d'intérêt communal de type «environnement construit»

Les éléments protégés d'intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du PAG, différemment selon qu'ils soient, une construction à conserver, un petit patrimoine à conserver, un gabarit d'une construction existante à préserver, un alignement d'une construction existante à préserver.

Les secteurs protégés d'intérêt communal pour le noyau de Mertert, la Cité Cerabati, le Val Fleuri, la Rue Duchscher et la Rue du Bocksberg sont représentés dans la partie graphique du PAG par une hachure, superposée de l'abréviation «C » cernée d'un cercle.

Concernant les éléments et le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » présents dans le PAP « quartier existant » ; ils sont soumis aux règles des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection présentes dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Concernant les éléments et le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » présents en dehors du PAP « quartier existant » ; l'intégration et le maintien du secteur ou de l'élément protégé dépendent de la configuration du projet.

Les constructions à conserver ou gabarits d'une construction existante à préserver peuvent être reconvertis pour recevoir des nouvelles affectations, telles que crèches, activités artisa-



nales, activités de commerces ou autres, pour autant qu'elles soient compatibles avec la zone concernée.

(2) Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage »

Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » englobent des parties du territoire 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.

La configuration du terrain et les caractéristiques du site doivent être respectées lors de toute construction nouvelle ou de la transformation de constructions existantes. Tout projet doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau du site et du paysage, par son volume et son langage architectural.

Les travaux de remaniement de terrain ou les modifications apportées à la végétation doivent être réduits à un minimum et aux travaux d'entretien.

Tous types de travaux se feront en concordance avec la Commune qui peut refuser un projet qu'elle juge inadéquat au site.

Art. 29 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Mertert.

Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation, notamment pour un écran antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit de la ligne ferroviaire ou autoroutière.

Art. 30 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

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».



Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 31 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

Art. 32 Plans d'aménagement particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP), dûment approuvés définitivement et en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, à l'exception des plans d'aménagement particuliers énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Localité	PAP	Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur / N° Dossier
Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68
Mertert	Cite Cerabati	15/07/1982 7025
Wasserbillig	Kinnen	18/10/1988 8139
Mertert	Rue du Port	16/08/1991 8975
Wasserbillig	Im Moor	20/02/1992 9294



PAG de la Commune de Mertert – Partie écrite

Mertert	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C
Mertert	Arco „Rue du Port“	03/05/2001 12750/28C
Wasserbillig	Résidence 65, Grand-Rue (IBB)	05/06/2003 12884/28C
Mertert	Zone industrielle „In den Kampen“ à Mertert (Immokampen)	24/11/2003 13316/28C
Wasserbillig	Scheinert (Härewängert)	23/12/2004 14029/28C
Mertert	Im Lein (Goedert)	15/11/2006 14625/28C
Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C
Wasserbillig	Maeschbiereg III	13/11/2007 15348/28C
Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C
Mertert	Kundel	06/01/2012 16159/28C
Wasserbillig	Enner Mäeschbiereg	20/11/2006 17108/28C
Mertert	In den oberen Kampen	21/06/2016 17588/28C
Wasserbillig	Rue des Pépinières	21/12/2016 17653/28C
Wasserbillig	Rue St. Martin	13/07/2017 17893/28C
Wasserbillig	Ellerbiereg	24/07/2017 17946/28C
Mertert	Rue de Manternach	07/03/2018 18179/28C

La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) existant correspondant.



Annexe

Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol 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.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol 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.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. 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.



F. 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.

G. 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.

H. 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 mètres, 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.



I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme 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.

J. 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.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.