


RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



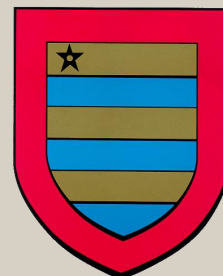
## Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERSCH

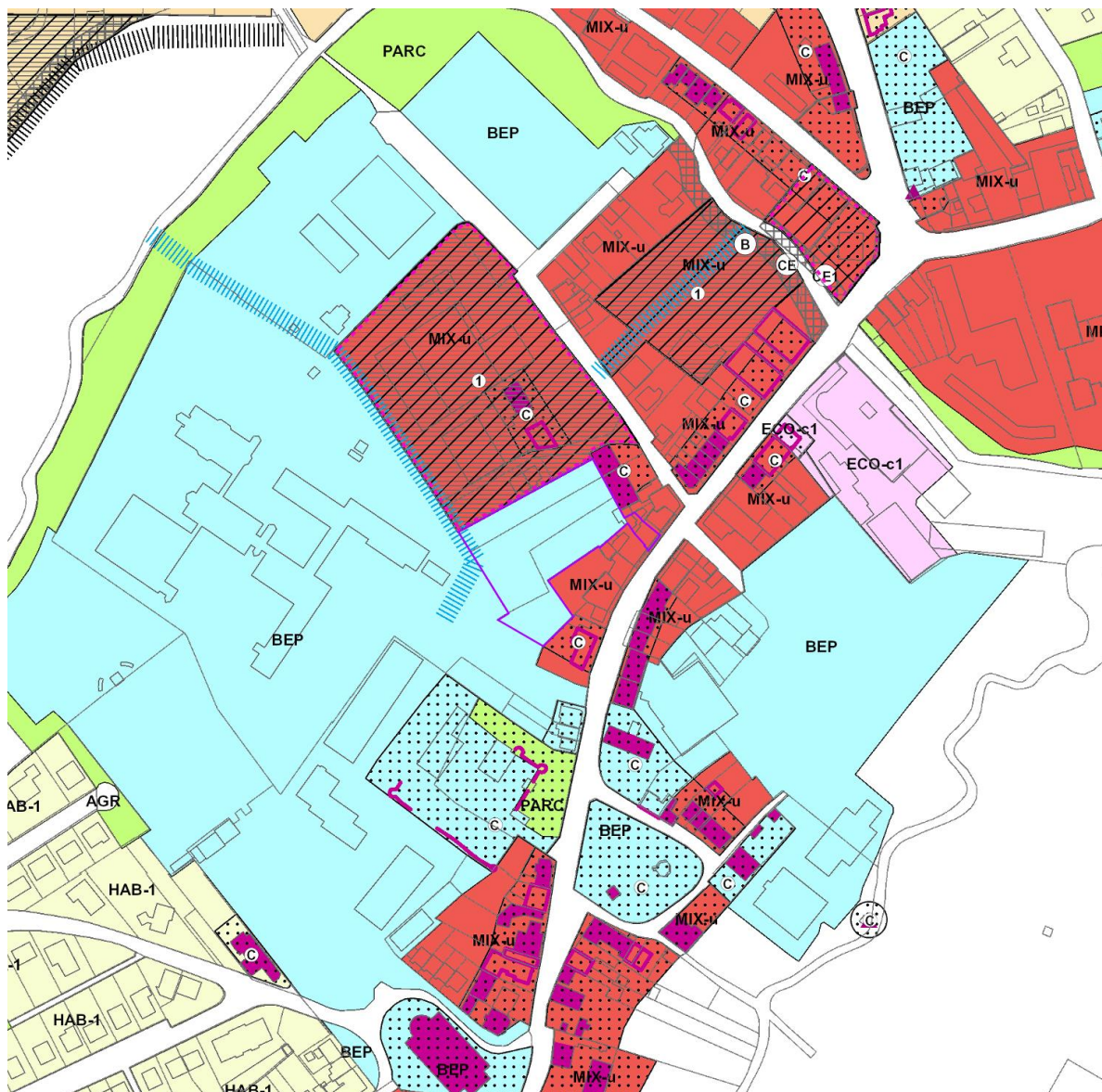


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

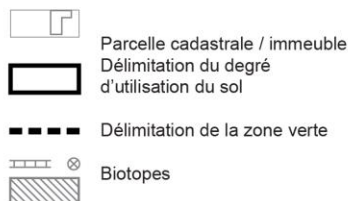
La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.





# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Légende



### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

### Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

### Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

### Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

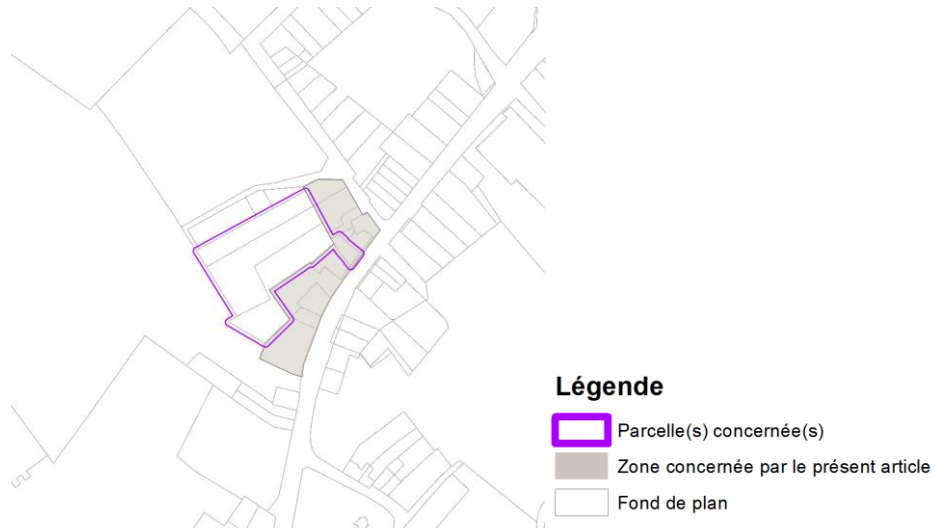
### Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 2 Zones mixtes

On distingue:

- les zones mixtes urbaines MIX-u;
- les zones mixtes villageoises MIX-v;
- les zones mixtes rurales MIX-r;
- les zones mixtes urbaines - Quartier gare MIX-u-quartier gare.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Art. 2.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]

Les zones mixtes urbaines couvrent les centres des localités de Mersch et de Rollingen. Elles sont destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités artisanales, des activités de loisirs, des activités de cultes, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des apparts-hôtel et des chambres meublées à des fins de logements sociaux, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

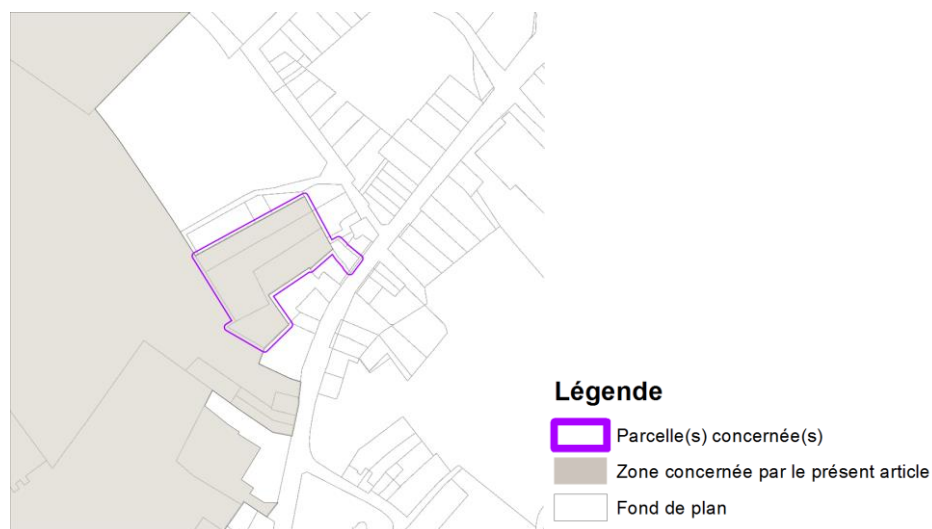
L'implantation de nouvelles stations-services et de nouvelles concessions automobiles n'y est pas autorisable. Pour les stations-services existantes aucun agrandissement des bâtiments, du terrain ou augmentation du nombre de pompes à carburant, ne sont autorisables. La rénovation et la mise aux normes des bâtiments et équipements existants sont autorisables.

Les commerces, services, entreprises et les exploitations agricoles autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone, peuvent poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

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

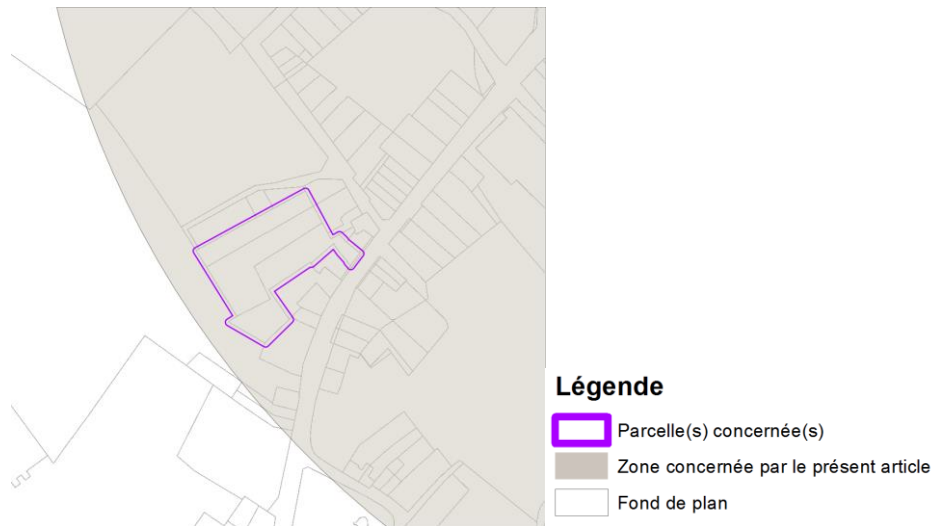
# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 12 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété concernée.

Toutefois, en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour les surfaces nouvelles ou les changements d'affectation ainsi créés et dépassant 25 mètres carrés. Cette obligation vaut également pour la création de tout logement séparé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les garages ou emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même, de préférence dans le bâtiment et au sous-sol. Les parcs lifts sont autorisables.

### Art. 12.1 Stationnement de véhicules

a) Sont à considérer comme suffisants:

- 1 emplacement par logement pour les immeubles dont la parcelle ou une partie de la parcelle est située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, tel que délimité dans le plan du secteur spécifique pour le stationnement, (Voire le plan en annexe);
- 2 emplacements par logement pour les maisons uni- et bifamiliales;
- 1 emplacement par logement intégré;
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ou immeubles mixtes;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les commerces, cafés et restaurants;

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface pour les établissements artisanaux et industriels;
- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface pour les halls de stockage;
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations-services et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hôtelières; appart-hôtel, chambres d'hôtes et similaires;
- 1,5 emplacement par salle de classe pour les lycées;
- 1,5 emplacement par tranche de 10 enfants pour les garderies d'enfants (crèches)

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements ou de 200 m<sup>2</sup> de surface réservées à ces fins.

Des emplacements de stationnement supplémentaires peuvent être exigés pour les employés d'un projet d'habitation encadrée.

- b) Dans les maisons uni- et bifamiliales et pour un logement intégré, les emplacements de stationnement sont à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble; Dans les maisons plurifamiliales, au moins 1 emplacement doit être à l'intérieur de l'immeuble. A chaque logement doit obligatoirement être attaché 1 emplacement de stationnement à l'intérieur de l'immeuble.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative à l'aménagement des emplacements de stationnement peut être accordée pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, tel que délimité dans le plan du secteur spécifique pour le stationnement. A chaque logement doit obligatoirement être attaché 1 emplacement de stationnement dans un rayon de 200 mètres.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative au nombre d'emplacements de stationnement peut être accordée pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales à condition d'être située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, avec un minimum de 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales.

- c) Les établissements publics, grands commerces et immeubles avec plus de 10 logements doivent prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour les voitures de personnes à mobilité réduite.
- d) Dans les zones d'habitation, l'implantation d'emplacements de stationnement et le stationnement même pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie sont interdits.
- e) Dans les zones mixtes, urbaine et villageoise, et uniquement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

Cette exception consiste dans la possibilité de créer des emplacements de stationnement dans un rayon de 200 mètres de la parcelle concernée. Dans ce cas, le demandeur doit



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

démontrer qu'il est propriétaire, emphytéote ou superficiaire de la parcelle accueillant ces emplacements dits de rechange. Les emplacements de rechange ne peuvent être soustraits ni à leur destination ni à leur affectation, tant que l'exploitation à laquelle ils sont rattachés est en exploitation; ils ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Au cas où l'aménagement d'emplacements de stationnement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services dans les zones mixtes urbaines et villageoises n'est pas réalisable ou que les emplacements de rechange sont détournés de leur fonction d'emplacement de rechange, une taxe, dont le montant est fixé par le règlement sur les taxes publiques de la commune de Mersch, est à payer comme compensation à la commune de Mersch.

- f) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour tous leurs véhicules utilitaires.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou l'unité auquel ils se rapportent.

Pour 6 emplacements extérieurs, 1 arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle.

Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules, sauf pour les maisons uni- et bifamiliales et dans les zones de bâtiments et d'équipements publics, zones de sports et de loisirs, zones d'activités économiques, zones commerciales et zones spéciales pour pensions et refuges pour animaux.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration.

## Art. 12.2 Stationnement vélos

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction fermée, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment auquel elle se rapporte:

- 2 emplacements minimum par maisons unifamiliale,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels et
- 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
- 1 emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface exploitée pour les commerces.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements vélos nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou l'unité auquel ils se rapportent.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement vélos à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu.