# Administration Communale de Mertzig

# Projet d'Aménagement Général

## Modification ponctuelle

## Étude preparatoire,
## Partie ecrite,
## Fiche de présentation

### Mertzig « partie écrite »

| Réf.n° | |
|---|---|
| Saisine du Conseil Communal | |
| Avis de la Commission d'Aménagement | |
| Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions | |
| Vote du Conseil Communal | |
| Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions | |
| Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions | |

Septembre 2026

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en urbanisme aménagement du territoire et environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner
DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Leonie Guskowski
Master in Geography and Spatial Planning

# SOMMAIRE


1. EINLEITUNG 3

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung 3

1.2 Vorgehensweise 5

2. ETUDE PRÉPARATOIRE 7

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse 7

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017] 8

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017] 8

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017] 8

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017] 9

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017] 9

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017] 9

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017] 9

9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017] 10

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017] 10

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017] 11

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017] 11

Kapitel II – Entwicklungskonzept 12

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017] 12

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017] 12

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017] 12

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017] 13

Kapitel III – Schéma Directeur 14

3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE 15

3.1 Champs d'application 15

3.2 Partie écrite 17

4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1ER RGD 2017] 21

# 1. EINLEITUNG

## 1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Mertzig beabsichtigt, eine punktuelle PAG-Änderung des schriftlichen Teils des PAG durchzuführen.

Die punktuelle PAG-Änderung dient der Schaffung angepasster planungsrechtlicher Voraussetzung zur Realisierung von „Tiny Houses" / „habitations légères".

In der „partie écrite" des PAG sollen zu diesem Zweck die Festsetzungen hinsichtlich der Stellplätze um die Stellplatzvorgaben für „habitations légères" ergänzt werden. Pro „habitation légère" ist ein Stellplatz vorzusehen.

Zudem soll der Stellplatzschlüssel um eine Reglementierung für „logements abordables / à coût modéré" ergänzt werden. Pro Wohneinheit des erschwinglichen Wohnraums (entsprechend der „loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement") ist ein Stellplatz herzustellen. Diese Reglementierung berücksichtigt die Vorgaben des „Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune".

In den Definitionen des PAG (Annexe 1 – Définitions) soll im Zuge der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung eine Definition von „habitations légères" ergänzt werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Mertzig, zur Förderung der Schaffung von Wohnraum sowie der rationalen Bodennutzung die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus in der „zone mixte villageoise" (MIX-v) auf acht Wohneinheiten zu erhöhen.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- Erhöhung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in der „zone mixte villageoise" (Art. 4.1);
- Ergänzung der „Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures" (Art. 10.1) um Vorgaben für „habitations légères" und „logements à coût modéré";
- Ergänzung einer Definition für „habitations légères" (Annexe 1 – Définitions)

In der nachfolgenden Tabelle werden die im Zuge der MoPo „partie écrite“ vorgesehenen Änderungen der einzelnen Bestandteile des PAG sowie des PAP QE dargestellt.

| Planwerk | Bestandteil | Version coordonnée |
|---|---|---|
| PAG | Partie graphique | |
| | **Partie écrite** ✔ | Zum Zeitpunkt des „Vote“ des Gemeinderats / der ministeriellen Genehmigung |
| | Plan d'ensemble | |
| PAP QE | Plan de localisation | |
| | **Partie écrite** ✔ | Zum Zeitpunkt des „Vote“ des Gemeinderats / der ministeriellen Genehmigung |

## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Mertzig wurde am 21.12.2022 durch die Innenministerin und am 10.03.2022 durch das MECDD genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune".

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général" sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- „Etude préparatoire" (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
  - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
  - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
  - Kapitel 3: Schéma Directeur
- „Plan d'aménagement général" Fortschreibung nach RGD modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune
  - Partie réglementaire: partie écrite
  - „Fiche de présentation" (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
    - Fiche de présentation

Die „Version coordonnée" der „partie écrite" wird zum Zeitpunkt des „Vote" des Gemeinderats bzw. zum Zeitpunkt der ministeriellen Genehmigung ausgearbeitet.

Die Gemeindeverantwortlichen erwarten keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement") durch die geplante punktuelle PAG-Änderung der „partie écrite". Eine entsprechende Anfrage nach Art. 2.3 des SUP-Gesetzes wurde am 14.08.2026 an das MECB zur Stellungnahme weitergeleitet.

# 2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchende Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in der MIX-v (Art. 4.1); Ergänzung des Art. 10.1 um Stellplatzvorgaben für „habitations légères“ und „logements à coût modéré“; Ergänzung einer Definition von „habitations légères“) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

## Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

### 1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

| 1. | Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017] | „partie écrite“, Mertzig |
|---|---|---|
| 1.1 | Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung | - |
| 1.2 | „Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan | - |
| 1.3 | Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung | Rationale Bodennutzung |
| 1.4 | Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne | - |
| 1.6 | Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung | - |
| 1.7 | Europäische Raumordnung | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3.

#### 1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

Das „Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDAT)“ 2023 fungiert als ein übergeordnetes Planwerk und primärer Orientierungsrahmen im Zuge der luxemburgischen Raumplanung. Das PDAT 2023 zielt gleichermaßen auf eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Aufrechterhaltung einer hohen Lebensqualität für die luxemburgische Bevölkerung ab. Es bestimmt zudem vier verschiedene Ziele, schlägt Ansätze zur deren Umsetzung vor, bezieht die Auswirkungen des Klimawandels mit ein und wird regelmäßig unter Berücksichtigung der jüngsten wirtschafts-, sozial- und umweltpolitischen Entwicklungen aktualisiert. Das PDAT 2023 wurde am 21. Juni 2023 von der Regierung verabschiedet.

Auf der Grundlage eines prospektiven Ansatzes und unter Berücksichtigung von zwei festgelegten Zeithorizonten definiert das PDAT 2023 drei politische Zielsetzungen:

- eine dezentrale Konzentration in der Raumentwicklung mit zentralen Orten
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- eine grenzüberschreitende Raumplanung

sowie ein übergreifendes Ziel, das auf eine verstärkte und effizientere sektorübergreifende Zusammenarbeit zwischen Staat, Gemeinde, Privatsektor, Zivilgesellschaft und lokalen Akteuren abzielt.

Die zwei im Programm vorgesehenen Zeithorizonte erstrecken sich von 2023 bis 2035 beziehungsweise 2035 bis 2050, wobei:

- ersterer als ein Art Übergangsphase aufgefasst werden kann, in der eine Umkehr rezenter, nicht förderlicher Entwicklungstrends eingeleitet und ein Paradigmenwechsel initiiert werden soll, und
- letzterer eine Phase darstellt, in der durch die Implementierung neuer raumplanerischer und finanzpolitischer Instrumente eine vollständige Trendwende erreicht und eine kohärente, ressourcenschonende und ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltige Raumentwicklung erzielt werden soll.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten in der „zone mixte villageoise“ (MIX-v) von sechs auf acht Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus entspricht dem Ziel des PDAT zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, da durch die mögliche Nachverdichtung eine Erweiterung des Bauperimeters an anderer Stelle vermieden werden kann. Gleichermaßen wird die Schaffung von Wohnraum gefördert, indem somit im Ortskern eine Nachverdichtung ermöglicht wird.

## 2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

| 2. | Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017] | „partie écrite“, Mertzig |
|---|---|---|
| 2.1 | Bevölkerungsentwicklung | - |
| 2.2 | Altersstruktur | - |
| 2.3 | Haushaltsstruktur | Diversifizierung der Wohnformen und Haushaltsstrukturen |
| 2.4 | Entwicklungstendenzen | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.3.

### 2.3 Haushaltsstruktur

Durch die im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung beabsichtigten Zulassung und Reglementierung von „habitations légères“ / „Tiny Houses“ in der Gemeinde Mertzig werden die Voraussetzungen für die Diversifizierung der Wohnformen und der Haushaltsstrukturen geschaffen. Durch innovative und zeitgemäße Wohnformen wie den „habitations légères“ soll den geänderten Anforderungen an Wohnstandards und -modelle sowie den sich ändernden Haushaltsstrukturen Rechnung getragen werden. Insbesondere gilt dies für die Möglichkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter anderem für junge Leute und Alleinstehende.

## 3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

| 3. | Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017] | „partie écrite“, Mertzig |
|---|---|---|
| 3.1 | Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext | - |
| 3.2 | Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde | - |
| 3.3 | Kommunaler Arbeitsmarkt | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

| 4. | Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017] | „partie écrite“, Mertzig |
|---|---|---|
| 4.1 | Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

| 5. | Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 5.1 | Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration | Integration in die städtebauliche Struktur |
| 5.2 | Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung | - |
| 5.3 | Charakterisierung der Bausubstanz | - |
| 5.4 | Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur | - |
| 5.5 | Öffentlicher Raum | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.1.

### 5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Die Zulassung von „habitations légères" / „Tiny Houses" bedarf einer angepassten Reglementierung im PAG und im PAP „Quartier existant", damit die Integration im städtebaulichen Gefüge sichergestellt werden kann. Die sich parallel zur vorliegenden PAG-Änderung in Prozedur befindliche Änderung des PAP QE ergänzt das Planwerk um spezifische Vorgaben zur Errichtung der „habitations légères" / „Tiny Houses". Die Integration in die städtebauliche Struktur wird beispielsweise durch den Zusammenhang mit einem Einfamilienhaus sowie durch die Reglementierung der zulässigen Anzahl der „habitations légères" / „Tiny Houses" sichergestellt. Zudem reglementiert der PAP QE spezifische Vorgaben zum Baufenster, zu den minimalen Abständen sowie zu den Höhen und Dachformen.

## 6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

| 6. | Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 6.1 | Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen | - |
| 6.2 | Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

| 7. | Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 7.1 | Verkehrsnetze | - |
| 7.2 | ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte | - |
| 7.3 | Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

| 8. | Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 8.1 | Trinkwasserversorgung | - |
| 8.2 | Abwasserentsorgung | - |
| 8.3 | Schutzzonen | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

# 9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

| 9. | natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 9.1 | Schutzgut Geologie und Boden | - |
| 9.2 | Schutzgut Landschaft | - |
| 9.3 | Schutzgut Flora-Fauna-Habitat | - |
| 9.4 | Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung | - |
| 9.5 | Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

# 10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

| 10. | Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 10.1 | Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG | Stellplatzschlüssel |
| 10.2 | Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungs-pläne | PAP QE |

→ Es besteht ein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Der rechtskräftige PAG reglementiert den Stellplatzschlüssel für unterschiedliche Nutzungen und Gebäudetypologien, um eine angemessene Anzahl an Stellplätzen je nach Situation zu gewährleisten. Die bisher reglementierten Nutzungen und Gebäudetypologien umfassen Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser, Einliegerwohnungen („logements intégrés"), Büros, Verwaltungen, Handel, Gastronomie, medizinische Einrichtungen, Kindertagesstätten, Handwerk, Hotellerie sowie Altersheime.

Die Gemeinde sieht vor, ihre Reglemente anzupassen, um „Tiny Houses" / „habitations légères" künftig zu ermöglichen. Somit soll die Möglichkeit geschaffen werden, ergänzenden Wohnraum herzustellen.

Vor diesem Hintergrund sollte auch die Reglementierung des Stellplatzschlüssels (Art. 10.1) angepasst werden, um einen klaren planungsrechtlichen Rahmen und Mindestvorgaben für die künftigen „habitations légères" zu schaffen.

Zudem kann für „logements abordables / à coût modéré" gemäß dem „Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune" ein spezifischer Stellplatzschlüssel vorgesehen werden. Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung soll daher der Art. 10.1 um eine Mindestanzahl an Stellplätzen für „logements abordables / à coût modéré" ergänzt werden. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

Durch die vorgesehenen Änderungen kann die „partie écrite" des PAG um klare, situationsangepasste Reglementierungen ergänzt werden.

## 10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Um die Umsetzung von „Tiny Houses" / „habitations légères" zu ermöglichen, wird parallel zur vorliegenden punktuellen PAG-Änderung auch der PAP „Quartier existant" der Gemeinde Mertzig geändert. Dieser konkretisiert die bauplanungsrechtlichen Vorgaben, welche im Zuge der künftigen Umsetzung der „habitations légères" zu berücksichtigen sind. Zudem wird die Erhöhung der Wohneinheiten im „QE – espace villageois 1" durchgeführt, um eine Kohärenz zwischen den Planwerken zu gewährleisten.

Die punktuelle Änderung des PAP QE geht parallel zur vorliegenden PAG-Änderung in Prozedur. Zudem wird das „Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites" (RBVS) geändert, um eine bauplanungsrechtliche Kohärenz sicherzustellen.

# 11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

| 11. | Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 11.1 | Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials | Erhöhung des Potenzials |
| 11.2 | Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 11.1.

## 11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials

Sowohl die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in der „zone mixte villageoise" (MIX-v) als auch die Zulassung und Reglementierung der „habitations légères" ermöglichen eine geringfügige Erhöhung des Flächenpotenzials für Wohnen im „Quartier existant". Zusätzlich zu bestehenden Einfamilienhäusern können die „habitations légères" errichtet werden, wodurch auf den jeweiligen Parzellen (zeitweise) Wohnraum für zusätzliche Einwohner*innen geschaffen werden kann.

# 12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

| 12. | Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 12.1 | Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen | - |
| 12.2 | Schutz des kulturellen und nationalen Erbes | - |
| 12.3 | Flurbereinigung | - |
| 12.4 | Wasserwirtschaft | - |
| 12.5 | Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung | Innovative und bezahlbare Wohnformen |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.5.

## 12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung

Durch die Anpassung der Planwerke und Reglemente der Gemeinde soll eine zeitgemäße Flächennutzung und Bebauung innerhalb der Gemeinde sichergestellt werden. Unter anderem sollen Regelungen zur Umsetzung von „Tiny Houses" / „habitations légères" geschaffen werden, damit neben den klassischen Wohnformen auch innovative Wohnformen gefördert werden können. Darüber hinaus soll die Bezahlbarkeit des Wohnraums gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die Wohnformen und Nutzungen anzupassen. Dies umfasst den Stellplatzschlüssel, der an die Nutzung angepasst sein sollte. Für „habitations légères" ist künftig je ein Stellplatz vorzusehen. Um die Umsetzbarkeit von erschwinglichem Wohnraum zu fördern, ist je Wohneinheit des „logement abordable / à coût modéré" ein Stellplatz vorzusehen.

Zudem wird der PAG um eine Definition der „habitations légères" ergänzt, welche den Vorschlägen „Guide de mise en oeuvre Tiny Houses" des Innenministeriums entspricht.

# Kapitel II – Entwicklungskonzept

## 1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

| 1. | Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 1.1 | Siedlungsschwerpunkte | - |
| 1.2 | Abgrenzung „quartiers existants" und „nouveaux quartiers" | - |
| 1.3 | Funktionsmischung und bauliche Dichte | Nachverdichtung |
| 1.4 | Durchmischung der Wohntypologien | - |
| 1.5 | Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte | - |
| 1.6 | Phasierung der Siedlungsentwicklung | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3.

### 1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Durch die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in der „zone mixte villageoise" (MIX-v) von sechs auf acht Wohneinheiten kann in den zentralen Ortslagen geringfügig dichter gebaut werden. Somit die rationale Bodennutzung in künftigen PAP „nouveaux quartiers" gefördert werden und die Schaffung von Wohnraum durch die leicht erhöhte bauliche Dichte unterstützt werden.

## 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

| 2. | Mobilität [Art. 4. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 2.1 | öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten | - |
| 2.2 | nicht-motorisierter Verkehr | - |
| 2.3 | motorisierter Verkehr | - |
| 2.4 | privates Parkraummanagement | Stellplatzschlüssel |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4.

### 2.4 privates Parkraummanagement

Durch die Anpassung der Stellplatzschlüssel für „habitations légères" und für den erschwinglichen Wohnraum sollen Vorgaben geschaffen werden, welche an die innovativen Wohnformen und die Nutzung angepasst sind. Künftig soll je Wohneinheit der „habitations légères" ein Stellplatz vorgesehen werden. Auch für Wohneinheiten, die die Kriterien für erschwinglichen Wohnraum („logements abordables / à coût modéré") erfüllen, von einem öffentlichen Bauträger realisiert werden und gemäß der „loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement" vermietet werden, ist je ein Stellplatz vorzusehen.

## 3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

| 3. | Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017] | „partie écrite", Mertzig |
|---|---|---|
| 3.1 | Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen | - |
| 3.2 | Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse | - |
| 3.3 | geschützte Elemente des Naturraumes | - |
| 3.4 | Biotopvernetzung | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## 4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

## Kapitel III – Schéma Directeur

Es besteht kein **direkter** Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

# 3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

## 3.1 Champs d'application

La modification ponctuelle concerne la partie écrite du PAG :

- Augmentation du nombre maximal de logements dans la « zone mixte villageoise » (Art. 4.1) ;
- Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures pour les habitations légères et pour les logements répondant aux critères pour les logements à cout modéré réalisés par un promoteur public et mis en location conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Art. 10.1) ;
- Définition des « habitations légères » (Annexe 1).

## 3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge* / ~~*italique rouge barré*~~ représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

[…]

# TITRE II Règles d'urbanisme

## Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[…]

#### Art. 4 Zones mixtes

##### Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 mètres carrés par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2.000 mètres carrés par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

a) la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50 pour cent au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
b) les maisons plurifamiliales comptant plus de ~~*6*~~ *8* logements sont proscrites ;
c) il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

[…]

#### Art. 10 Emplacements de stationnement

##### Art. 10.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée et aux frais du propriétaire ou du maître d´ouvrage.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

a) pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), bi-familiale (deux logements) et plurifamiliale (trois logements ou plus) : deux (2) emplacements par logement ;
*b) pour une (1) habitation légère un (1) emplacement ;*
c) pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
*d) pour les logements répondant aux critères pour les logements à cout modéré réalisés par un promoteur public et mis en location conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement : 1 emplacement par logement ;*

e) pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable ;

f) pour les bureaux, administrations et commerces, des emplacements supplémentaires peuvent être demandé si le nombre d'employés l'exige ;

g) pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;

h) pour les crèches ou établissements similaires d´accueil un (1) emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute plus deux (2) emplacements en dépôt minute ;

i) pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface exploitable ;

j) pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;

k) pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de 100 mètres carrés de surface construite brute ;

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la commune.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants et lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la taxe compensatoire précitée si le remplacement se révèle impossible.

Dans les PAP « nouveau quartier » dans le cadre de projets du type « quartier sans voitures », le bourgmestre peut autoriser une dérogation totale ou partielle à l'obligation du minimum d'emplacements de stationnement.

[…]

## ANNEXE 1 DEFINITIONS

[…]

### Autres définitions

#### Construction
Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

#### Dépendance
Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

#### Deux-roues légers
Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique, ainsi que trottinette à propulsion électrique ou thermique.

### Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

### *Habitation légère*

*Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.*

### Logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

### Logement intégré

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

### Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

### Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

### Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

### Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

# 4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1ER RGD 2017]

## LOCALITE DE MERTZIG

### Fiche de présentation

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Refonte complète du PAG | ☐ | Commune de | Mertzig | ***N° de référence*** *(réservé au ministère)* | |
| Mise à jour du PAG | ☐ | Localité de | Mertzig | *Avis de la commission d'aménagement* | |
| | | Lieu-dit | | *Vote du conseil communal* | |
| Modification ponctuelle du PAG | x | surface brute | | *Approbation ministérielle* | |

**Organisation territoriale de la commune**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Espace d'Action | Centre-Nord | Commune de | Mertzig | Surface du territoire | 1.109,58 | ha* |
| | | Localité de | Mertzig | Nombre d'habitants | 2.420 | hab.** |
| CDA | ☐ | Quartier de | | Nombre d'emplois | 390 | empl.*** |
| Membre du parc naturel | | | | Espace prioritaire d'urbanisation | | |

Remarques éventuelles

* Surface cadastrale, PCN 2019 (ACT)

** CTIE (30/06/2026)

*** STATEC 2011 - "le recensement de la population" - lieu de travail

**Potentiels de développement urbain** *(estimation)*

**Hypothèses de calcul**

| | | |
|---|---|---|
| Surface brute moyenne par logement | | $m^2$ |
| Nombre moyen de personnes par logement | | hab. |
| Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité | | $m^2$ |
| Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation | | $m^2$ |

| | | 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]** | | | | | | | |
| tous quartiers existants | | | | | | | |
| **dans les "nouveaux quartiers" [NQ]** | | | | | | | |
| y compris ZAD | | | | | | | |
| *zones d'habitation* | | | | | | | |
| *zones mixtes* | | | | | | | |
| *zones d'activités* | | | | | | | |
| *zones de bâtiments et d'équipements publics* | | | | | | | |
| *autres (JAR)* | | | | | | | |
| **TOTAL [NQ]** | | | | | | | |
| **TOTAL [NQ] + [QE]** | | | | | | | |

**Phasage**

| 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 |
| | | | | | |

**Zones protégées**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC | | ha | Nombre d'immeubles isolés protégés | u. |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN | | ha | | |
| Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" | | ha | | |