

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)**  
**COMMUNE DE BETTEMBOURG**

obeler  
fenneng:beetebuerg:  
hünchereng  
näerzeng  
eis gemeng

**PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**  
**VERSION COORDONNÉE**

Mars 2024

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



**Partie écrite PAG version initiale** votée définitivement au conseil communal le 07 décembre 2018 et approuvée définitivement par la ministre de l'Intérieur en date du 1<sup>er</sup> août 2019 et par la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 04 février 2019.

---

### **Modifications :**

- » Inscription des plans directeurs sectoriels suite à leur entrée en vigueur le 1er mars 2021 : mise à jour de **l'article « Dispositions générales »**.
- » Modification ponctuelle concernant **les articles** « Zone d'habitation 1 [HAB-1] », « Zone d'habitation 2 [HAB-2] », « Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as] » et « Zone de servitude « urbanisation – coulée verte » » approuvée définitivement par le ministre de l'Intérieur en date du 27 juin 2023 (Réf. 13C/023/2022) - [Dossier de modification n°6].
- » Modification ponctuelle concernant **les articles** « Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as] », « Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub [SP-ne] », « Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal [SP-nm] », « Emplacements de stationnement », « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" », « Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés », « Zone de servitude "urbanisation" », « Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C" », « Dispositions générales » et « Zones ou espaces repris à titre indicatif » approuvée définitivement par le ministre de l'Intérieur en date du 7 mars 2024 (Réf. 13C/024/2022) - [Dossier de modification n°3].



## Partie écrite - Sommaire

<b>Chapitre 1</b>	<b>Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>7</b>
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	7
Art. 2	Zone d'habitation 2 [HAB-2]	7
Art. 3	Zone mixte urbaine [MIX-u]	8
Art. 4	Zone mixte villageoise [MIX-v]	9
Art. 5	Zone mixte rurale [MIX – r]	9
Art. 6	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	9
Art. 7	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	9
Art. 8	Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as]	10
Art. 9	Zone d'activités économiques nationale [ECO-n]	10
Art. 10	Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub [SP-ne]	11
Art. 11	Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal [SP-nm]	11
Art. 12	Zone commerciale [COM]	11
Art. 13	Zone spéciale – station - service [SPEC-se]	12
Art. 14	Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	12
Art. 15	Zone spéciale - réseau ferroviaire [SPEC-rf]	12
Art. 16	Zone de sports et de loisirs [REC]	12
Art. 17	Zone de jardins familiaux [JAR]	13
<b>Chapitre 2</b>	<b>Les emplacements de stationnement</b>	<b>14</b>
Art. 18	Emplacements de stationnement	14
<b>Chapitre 3</b>	<b>La zone verte</b>	<b>16</b>
Art. 19	Zone agricole [AGR]	16
Art. 20	Zone forestière [FOR]	16
Art. 21	Zone de parc public [PARC]	16
Art. 22	Zone de verdure [VERD]	17
<b>Chapitre 4</b>	<b>Les zones superposées</b>	<b>18</b>
Art. 23	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	18
Art. 24	Zone d'aménagement différé	18
Art. 25	Zone d'urbanisation prioritaire	18
Art. 26	Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	19
Art. 27	Zone de servitude « urbanisation »	19
Art. 28	Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »	22
Art. 29	Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit	22
Art. 30	Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage	24
Art. 31	Zone de risques naturels prévisibles	24
Art. 32	Zone de bruit	25
<b>Chapitre 5</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques</b>	<b>26</b>
Art. 33	Dispositions générales	26
<b>Chapitre 6</b>	<b>Indications complémentaires à titre indicatif</b>	<b>28</b>



## Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

---

### Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également admis des logements de type collectif, des activités professionnelles et des équipements de service public. Dans les bâtiments annexes des « construction protégée » et « gabarit protégé » du « secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C" », des services et commerces sont autorisés.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Deux chambres d'étudiants/es sont autorisées par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge sont admis.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements sont de type maison d'habitation unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Sans préjudice au 8<sup>ème</sup> alinéa de cet article, dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : B17 – Montée Krakelshaff exécutant la zone d'habitation 1, 100% des logements doivent être de type maison d'habitation unifamiliale.

### Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type collectif.

Y sont également admis des maisons unifamiliales, des services et commerces de proximité ne gênant pas l'habitat et uniquement au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une superficie nette de plancher de 200,00 mètres carrés maximum, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte et des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Deux chambres d'étudiants/es sont autorisées par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge sont admis.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% des logements sont de type collectif et au moins 20% des logements sont de

type maison d'habitation unifamiliale, sauf pour la réalisation d'un projet de « résidence partagée et participative ». La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 80% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Sans préjudice aux deux premiers alinéas de cet article, dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : B17 – Montée Krakelshaff exécutant la zone d'habitation 2, les centres intégrés pour personnes âgées (CIPA), les maisons de soins, les logements encadrés et les structures d'hébergement pour personnes âgées peuvent être autorisés. Y sont aussi admis des services et commerces de proximité, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles et des équipements de service public uniquement au rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales sur une superficie nette de plancher de 200,00 mètres carrés maximum par immeuble. Dans l'immeuble prévu pour l'habitation pour personnes âgées, les affectations énumérées ci-dessus peuvent être autorisées au rez-de-chaussée uniquement et sur une superficie nette de plancher de 2 000,00 mètres carrés maximum.

Sans préjudice au 8<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus, dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : B17 – Montée Krakelshaff exécutant la zone d'habitation 2, 100% des logements peuvent être de type collectif, en partie dans des maisons plurifamiliales et en partie dans une structure d'habitation pour personnes âgées.

Dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : B17 – Montée Krakelshaff exécutant la zone d'habitation 2, les unités de logement construites au-delà de la 99<sup>ème</sup> unités de logement sont réservées à la création de logements dans un centre intégré pour personnes âgées (CIPA) et/ou de logements dans une maison de soins et/ou des logements encadrés ou structures d'hébergement pour personnes âgées.

### **Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]**

La zone mixte urbaine couvre une partie du centre de Bettembourg. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités commerciales dont la surface de vente est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités artisanales, culturelles et de loisirs, des prestations de services publics ou privés, des hôtels et hôtels-appartements, des restaurants et des débits de boissons, des équipements d'intérêt public, des parkings à plusieurs étages.

Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions, situées le long de la route de Luxembourg, de la rue de la Gare et de la route d'Esch à Bettembourg, doivent obligatoirement être occupés par des établissements destinés à recevoir du public. Ne sont pas visés par cette disposition les immeubles situés du côté impair entre les n°43 et n°63 de la route de Luxembourg.

Tout changement d'affectation est soumis à une autorisation préalable par le bourgmestre, le collège échevinal entendu en son avis.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Deux chambres d'étudiants/es sont autorisées par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge sont admis.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, au moins 30% de la surface des rez-de-chaussée doivent être occupés par des affectations autres que l'habitation et la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

La commune peut déroger au principe des 25% pour l'aménagement d'équipements de service public.

#### **Art. 4 Zone mixte villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités de Fennange, Huncherange et Noertzange. Elle est destinée à accueillir, des habitations, des exploitations agricoles, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, 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.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Deux chambres d'étudiants/es sont autorisées par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge sont admis.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés.

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.

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

La commune peut déroger au principe des 75% pour l'aménagement d'équipements de service public.

#### **Art. 5 Zone mixte rurale [MIX – r]**

La zone mixte rurale couvre une partie des localités d'Abweiler, Fennange, Huncherange et Noertzange. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

L'habitation y est interdite.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits.

#### **Art. 6 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée 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. 7 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]**

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport et de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont admis des activités de commerce de détail qui sont liées à l'entreprise, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti. Y peuvent être admises des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'implantation de stations - service y est interdite.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisés.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y est admis un seul logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

#### **Art. 8 Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as]**

La zone spéciale d'activités économiques de service est principalement réservée aux établissements de services, aux bureaux, aux activités de commerce de gros, ainsi qu'aux équipements techniques. Les services administratifs ou professionnels sont limités à 5.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

Y sont admis des établissements à caractère artisanal ainsi que des établissements liés aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti et doit être lié à l'entreprise.

Dans la zone d'activités Krakelshaff (Wolser F), les centres de formation sont autorisés.

L'implantation de stations - service y est interdite.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisés.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y est admis un seul logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

Sans préjudice aux deux premiers alinéas ci-dessus, dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : B17 – Montée Krakelshaff exécutant la zone spéciale - activités économiques de service, une crèche et des services et commerces de proximité peuvent être autorisés sans avoir un lien avec une autre entreprise.

#### **Art. 9 Zone d'activités économiques nationale [ECO-n]**

La zone d'activités économiques nationale est réservée aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Y sont admis, en dehors des installations destinées aux activités à caractère national, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise, des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée.

L'implantation de stations - service y est interdite. Des infrastructures de réparation, de maintenance et de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place sont autorisées.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

## **Art. 10 Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub [SP-ne]**

La zone d'activités spécifiques nationale – Eurohub (Wolser G) est réservée aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.

La plate-forme de logistique et de transformation est constituée d'immeubles bâtis ou non bâtis qui sont destinés à la logistique, à la transformation, au conditionnement, au parachèvement, à l'entreposage et au transport multimodal, ainsi qu'aux activités annexes pour les besoins de la zone.

Y sont admis, en dehors des installations destinées aux activités à caractère national, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise, des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée.

Des infrastructures d'accueil, de réparation, de maintenance et de distribution de carburant servant uniquement aux besoins des opérateurs sur place sont autorisées.

L'implantation de stations - service y est interdite, à l'exception des infrastructures de distribution de carburant prévues à l'alinéa ci-dessus.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

## **Art. 11 Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal [SP-nm]**

La zone d'activités spécifiques nationale – CFL Multimodal (Wolser E) est réservée aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale, ainsi qu'aux bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires.

La plate-forme de transport multimodales est constituée d'immeubles bâtis ou non bâtis qui sont destinés à la logistique du transport des marchandises, à la maintenance, à la manutention et au stockage momentané des marchandises en relation avec leur transfert d'un mode de transport vers le même mode ou un autre mode de transport.

Y sont admis en dehors des constructions et des installations destinées aux activités à caractère national, des hôtels et des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée.

Des infrastructures d'accueil, de réparation et de maintenance sont autorisées. L'implantation d'une station - service servant uniquement les besoins des usagers de la zone concernée est autorisée.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

## **Art. 12 Zone commerciale [COM]**

La zone commerciale est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces. Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 15% de la surface de vente.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

**Art. 13 Zone spéciale – station - service [SPEC-se]**

La zone spéciale est destinée à recevoir des stations - service, des garages de réparation ainsi que des concessions automobiles. Les stations - service sont destinées prioritairement aux véhicules particuliers.

Y sont admis en dehors des constructions et des installations destinées aux activités de la zone, des activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

**Art. 14 Zone 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, ainsi que les P+R. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- » Les bâtiments affectés au service des gares ferroviaires, routières ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires et routiers,
- » Les voies ferroviaires et routières avec leurs quais,
- » Les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- » Les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

**Art. 15 Zone spéciale - réseau ferroviaire [SPEC-rf]**

La zone de réseau ferroviaire englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- » Les lignes et faisceaux de voies ferrées avec leurs quais,
- » Les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- » Les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Toutes constructions, installations et tous aménagements autres que ceux en relation avec la destination de la zone sont interdits.

**Art. 16 Zone de sports et de loisirs [REC]**

La zone de sports et de loisirs est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux espaces verts, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public et/ou d'intérêt général.

On distingue :

- » REC- ep, - espace public, sur les sites concernés. Y sont admis la réalisation d'espaces verts ouverts au public, de parcs publics, d'îlots de verdure et de surfaces de jeux, de loisir, de détente et de repos. Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

- » REC - pm, sur le site du Parc Merveilleux. Y sont admis des services, infrastructures et installations en relation directe avec les besoins du site et s'intégrant de manière harmonieuse dans le patrimoine naturel existant, notamment des services d'accueil (restauration, shop, salle de fêtes, sanitaires), des équipements pédagogiques et d'exposition, des lieux d'observation et des enclos animaliers. La construction de bâtiments, infrastructures ou installations permettant le séjour de personnes est interdite, à l'exception de logements de service directement liés aux activités y autorisées.

#### **Art. 17      Zone 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.

## Chapitre 2 Les emplacements de stationnement

---

### Art. 18 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction de l'accessibilité et de la qualité du transport collectif.

- a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations :
- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements sauf,
  - 1 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements dans la zone mixte urbaine de la localité de Bettembourg,
  - 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction.
  - 1 emplacement par logement intégré.
  - 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

Pour les maisons unifamiliales existantes et ne disposant pas d'emplacement de stationnement, l'aménagement d'un seul emplacement dans le recul avant est possible sous condition :

- d'avoir au moins 5,0 mètres de recul entre le bâtiment et le trottoir,
- que la largeur de l'accès soit de 3,5 mètres maximum, mesuré le long du domaine public,
- de maintenir au moins 50% du recul avant sous forme d'espace vert, sauf pour les parcelles de moins de 7,0 mètres de largeur, où seulement 33% du recul avant doit être maintenu sous forme d'espace vert,
- d'aménager les emplacements de deux parcelles adjacentes en contiguïté, afin de garantir le maintien d'emplacements de stationnement sur le domaine public.

- b) Sont à considérer comme minimum pour les affectations autres que l'habitation :
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, services, administrations, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements,
  - 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux,
  - 1 emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunion, centres de culte, salles de fêtes et installations sportives,
  - un emplacement par tranche entamée de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières et appart-hôtel. Le bourgmestre imposera le cas échéant des mesures supplémentaires en matière de stationnement, par ex. aire de bus.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, sauf dans les zones mixtes urbaines de la localité de Bettembourg.

c) Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :

- un quartier répondant à un concept de mobilité "vivre sans voitures" ou "avec une clé réduite d'emplacements de stationnement",
- des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité à proximité d'une gare ferroviaire.
- pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné.

- d) Sur tout le territoire de la commune
- Sauf exception autorisée par le bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même fond que la construction à laquelle elles se rapportent.

- Dans les zones d'activités, le bourgmestre fixe le nombre d'emplacements de stationnement en fonction du type d'affectation prévu et du gabarit du bâtiment. Le bourgmestre se réserve le droit d'imposer un nombre supplémentaire d'emplacements de stationnement si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées.
- Les systèmes mécaniques superposés de stationnement sont interdits. Des ascenseurs pour voiture peuvent être aménagés pour accéder au sous-sol.
- Dans le cas où l'aménagement de garages respectivement d'emplacements privés n'est pas réalisable, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la commune est à payer à titre de compensation.
- Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour un seul logement ou unité et ne pourra être vendu, ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

e) Dérogation :

- Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et les gabarits protégés et maintenus ainsi que pour l'aménagement d'établissements ouverts au public.
- L'aménagement de places de stationnement dans des annexes, marqués comme bâtiments ou volumes à conserver, peut être autorisé.
- Pour les bâtiments protégés et les gabarits protégés et maintenus, dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, pour autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.
- Pour des raisons urbanistiques, sociales, par exemple : logements sociaux réalisés par un promoteur public, de mobilité ou de sécurité le bourgmestre pourra demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

f) Emplacements pour vélos :

- Pour les maisons d'habitation collective ; 1 emplacement minimum par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface habitable,
- Pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels ; 1 emplacement minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute et un supplément de 1 emplacement par 70 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir,
- Pour les immeubles de commerce ; 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## Chapitre 3 La zone verte

---

### Art. 19 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour chaque exploitation agricole autorisable, est admise une maison d'habitation à un seul logement maximum et en relation directe avec l'exploitation du site, sous condition de respecter les prescriptions suivantes.

La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 12,00 mètres, sauf au rez-de-chaussée où elle peut être de 15,00 mètres. La hauteur de la construction principale, mesurée à partir de l'axe de la voie de desserte ou à partir du terrain naturel, doit avoir entre 5,50 et 7,00 mètres à la corniche. La hauteur mesurée entre la corniche et la faîtière sera égale ou inférieure à 5,00 mètres.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes et qui sera vidangée régulièrement.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des infrastructures publiques.

Les constructions existantes peuvent être entretenues, modifiées et transformées conformément aux prescriptions énumérées ci-dessus.

Toute modification ou transformation est soumise à une autorisation préalable. Lors de cette autorisation, l'autorité communale se réserve le droit de fixer des conditions relatives à la salubrité, à la sécurité ainsi qu'à la protection de l'environnement.

### Art. 20 Zone forestière [FOR]

Dans la zone forestière, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 21 Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, telle que buvette, toilette ou autre construction similaire ou d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles, à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum.

Y sont également admis des chemins dédiés à la mobilité douce à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du Ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

## **Art. 22      Zone de verdure [VERD]**

La zone de verdure a pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Chapitre 4 Les zones superposées

---

### **Art. 23 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le développement urbain dans cette zone est orienté par le schéma directeur. Cette zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Un plan d'ensemble peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites suite à de fortes pluies (Starkregen), une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### **Art. 24 Zone d'aménagement différé**

La zone d'aménagement différé constitue une zone superposée, frappée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Elle constitue en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone d'aménagement différé est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### **Art. 25 Zone d'urbanisation prioritaire**

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 12 ans, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 24.

Le délai de 12 ans peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par une délibération motivée du conseil communal.

## **Art. 26 Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour toutes les prescriptions qui ne sont pas règlementées dans les parties graphiques et / ou écrites des plans d'aménagements particulier (PAP) approuvés à maintenir, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone identique du PAG sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et les dispositions du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

### **Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir**

Numéro sur le plan	Localité	Lieu-dit	No du dossier au Ministère de l'Intérieur	Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	Partie écrite spécifique
1	Abweiler	rue du Village	16338/13C	24.06.2012	oui
2	Bettembourg	Am Lenkeschdréisch	16885/13C	28.11.2013	oui
3	Bettembourg	Klenschenhaff	16601/13C	11.05.2012	oui
4	Bettembourg	Schéleck 3 - Cactus	16987/13C	15.07.2015	oui
5	Bettembourg	Krakelshaff	11178/13C	11.07.2003	oui
6	Bettembourg	Cité du Soleil	15712/13C	15.10.2008	oui
7	Bettembourg	Eurohub Sud	16077/13C	04.03.2010	oui
8	Bettembourg	Preteschacker	16122/13C	30.07.2010	oui
9	Bettembourg	rue de la Gare	17542/13C	30.06.2016	oui
10	Bettembourg	rue de l'Indépendance	17289/13C	26.05.2016	oui
11	Bettembourg	Wolser 1	18100/13C	07.06.2018	oui
12	Noertzange	Rue de l'Eglise	18226/13c	17.05.2018	oui
13	Bettembourg	Rue de la Montagne	18700/13C	27.02.2020	oui
14	Fennage	Rue Marie Juncker - Christnach	18836/13C	06.10.2020	oui

## **Art. 27 Zone de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui 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 partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicables dans les zones telles qu'indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit:

**IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

La zone de servitude « urbanisation – 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 par des aménagements paysagers végétalisés.

Seuls des aires de jeux et de repos, des accès, des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

**CH Zone de servitude « urbanisation – chiroptères »**

La zone de servitude « urbanisation – chiroptères » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Seuls des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

**CE Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »**

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à protéger, mettre en valeur et renaturer le cours d'eau, avec le but du développement de la végétation caractéristique. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau sont prohibés.

**CV Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »**

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation de parcs publics, d'espaces verts ouverts au public, d'îlots de verdure et de surfaces de jeux publics, de loisir, de détente et de repos. Elle vise à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager.

Des aménagements de moindre envergure en relation avec la destination d'une zone de servitude « urbanisation – coulée verte » ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures et des espaces de rétention servant au retardement des eaux pluviales y sont admis.

**EN Zone de servitude « urbanisation – élément naturel / arbres »**

La zone de servitude « urbanisation – élément naturel » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – élément naturel » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

**PM** Zone de servitude « **urbanisation – élément naturel Parc Merveilleux** »

La zone de servitude « urbanisation – élément naturel Parc Merveilleux » vise à maintenir et à mettre en valeur le caractère forestier et les éléments naturels existants. Seuls des aménagements et équipements légers à caractère pédagogique, des chemins naturels, y compris le mobilier associé (bancs, poubelles, etc.) ainsi que des enclos animaliers intégrés harmonieusement dans la forêt y sont admis.

L'artificialisation du caractère forestier du site par les aménagements, équipements et enclos animaliers précités ne pourra dépasser 30 % de la surface superposée par la servitude. Tout scellement du sol est limité au strict minimum. Toute destruction ou réduction de la forêt ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la nature et des ressources naturelles.

**MP** Zone de servitude « **urbanisation – manuel paysager** »

La zone de servitude « urbanisation – manuel paysager » vise à garantir l'intégration des bâtiments existants et futurs dans le paysage et à mettre en valeur les biotopes existants. Dans le cadre d'une demande d'autorisation de bâtir, un manuel paysager comprenant un concept vert ainsi que des mesures environnementales et d'intégration est obligatoire.

**AB** Zone de servitude « **urbanisation – aménagement anti bruit** »

La zone de servitude « urbanisation – aménagement anti bruit » définit une emprise le long des voies ferrées pour l'aménagement de mesures anti bruit. Le PAP et/ou le concept d'aménagement doit/doivent préciser le type de mesures à prévoir ainsi que les surfaces nécessaires à sa réalisation. Le cas échéant, des mesurages du bruit pourront être demandés. Une étude acoustique précisera les mesures anti bruit à mettre en œuvre. Cette mesure est souvent en combinaison avec des mesures d'intégration dans le paysage.

**R** Zone de servitude « **urbanisation – rétention** »

La zone de servitude « urbanisation – rétention » vise à garantir les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de surface ainsi qu'à leur acheminement. Des aménagements ayant pour but la rétention et l'acheminement des eaux de surface, les chemins dédiés à la mobilité douce et les aménagements d'agrément y sont autorisables. Les surfaces de rétention sont en principe à intégrer harmonieusement dans la topographie et le paysage.

**Pé** Zone de servitude « **urbanisation – stationnement écologique à ciel ouvert** »

La zone de servitude « urbanisation – parking écologique », vise à réserver des fonds pour la réalisation d'emplacements de stationnement en site propre selon les principes d'un aménagement écologique.

**Pa** Zone de servitude « **urbanisation – passage** »

La zone de servitude « urbanisation – passage » vise à réserver une bande permettant un accès carrossable et piétonnier à partir de la voie desservante.

**T** Zone de servitude « **urbanisation – zone tampon** »

La zone de servitude « urbanisation – zone tampon » vise à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager, en garantissant une bonne transition entre les affectations.

Des aménagements et équipements en relation avec la destination d'une zone de servitude « urbanisation – zone tampon » ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont admis.

**Bois** Zone de servitude « **urbanisation – bois** »

La zone de servitude « urbanisation – bois » vise à maintenir et à mettre en valeur les espaces boisés existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont

interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

#### **AP Zone de servitude « urbanisation – accès+parking »**

La zone de servitude « urbanisation – accès+parking » vise à réserver l'accès carrossable au hangar, ainsi que des stationnements.

#### **Art. 28 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »**

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » sont indiquées dans le plan d'aménagement général à titre indicatif. Elles 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 à l'alinéa ci-dessus.

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

On distingue :

- le couloir pour projets routiers ou ferroviaires
- le couloir pour projets de mobilité douce
- le couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

#### **Art. 29 Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C"**

Le secteur et élément protégé de type « environnement construit » constitue les parties du territoire communal qui comprend des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression «C».

Les secteurs protégés de type « environnement construit » englobe les :

- Construction protégée, hachure bleue dans la partie graphique du PAG
- gabarit protégé, contour bleu dans la partie graphique du PAG
- alignement protégé, trait bleu dans la partie graphique du PAG
- petit patrimoine, triangle bleu dans la partie graphique du PAG
- mur protégé, trait discontinu bleu dans la partie graphique du PAG
- allée d'arbres, croix bleue dans la partie graphique du PAG

Les travaux à réaliser sur les autres bâtiments se trouvant dans le secteur protégé", ainsi que la construction de nouveaux immeubles situés dans le secteur protégé "C", doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. L'implantation des constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site. Pour des raisons urbanistiques et de sécurité, elle pourra aussi être définie par l'administration communale.

La démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir. Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler, une démolition peut être autorisée après avis positif d'un expert en statique.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles des parties écrites des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) et du règlement sur les bâtisses, les dispositions de la présente partie écrite font foi.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral sera exigé.

### **Construction protégée**

Les « constructions protégées » ne pourront subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural, sauf si des faits inhérents à la sécurité et/ou à la salubrité publique, dûment justifiés et établis, justifient alors un projet de démolition.

Pour les façades arrières des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

Toute intervention sur une construction protégée doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes du bâtiment.

A l'extérieur ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et positions des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnelles

Le bourgmestre ordonne la conservation de la structure et des éléments historiques et identitaires inventoriés.

### **Gabarit protégé**

Les « gabarits protégés » veillent au maintien du tissu urbain des localités, voire du caractère rural par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarit protégé », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé. Un relevé de ces volumes peut être établi par l'Institut national pour le patrimoine architectural.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions propres à l'édifice, à savoir :

- l'implantation (réelle)
- la profondeur
- la longueur
- la hauteur à la corniche
- la hauteur au faitage
- la pente et forme de la toiture

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

### **Alignement protégé**

L'alignement et les murs doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité

d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

### **Petit patrimoine, mur protégé et allée d'arbres**

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine » et les « murs protégés » ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural. Toute transformation, modification ou agrandissement pourra être autorisé exceptionnellement suivant l'avis de l'Institut national pour le patrimoine architectural.

Les éléments à conserver, représentant les « allées d'arbres », ne pourront être détruits sans l'autorisation préalable du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

### **Assainissement énergétique**

Pour les bâtiments protégés et ceux dont le gabarit est protégé, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

### **Autorisations et avis**

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis à l'Institut national pour le patrimoine architectural.

La démolition de bâtiments situés dans le secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions de la présente partie écrite.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » et un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un levé topographique et cadastral, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

### **Art. 30 Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage "N"**

Le secteur et élément protégé de type « environnement naturel et paysage » constitue les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

La destruction ou la réduction des éléments naturels sont interdites en principe. Si une partie des biotopes est détruite, des mesures de compensation sont à prévoir à l'intérieur du territoire de la commune. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression « N ».

### **Art. 31 Zone de risques naturels prévisibles**

La zone de risques naturels prévisibles comprend des fonds qui sont soumis à des risques d'éboulements ou de glissements de terrains en raison du schiste vert.

Une étude des sols doit être réalisée avant tout projet et les résultats de cette étude doivent être pris en compte pour le calcul statique des nouveaux aménagements et nouvelles constructions.

La zone de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain est marquée de la surimpression «G».

### **Art. 32 Zone de bruit**

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et/ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques.

Des servitudes spéciales sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

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

### Art. 33 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 du patrimoine culturel national, 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.

- Aménagement du territoire :  
*loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*

Plans directeurs sectoriels :

- Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « décharges pour déchets inertes ».
- Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ».
- Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » ; Zone verte interurbaine et Coupure verte (CV28 : Noertzange - ZAE Wolser, CV29 : Bergem - Noertzange – Huncherange, CV30 : Huncherange – Fennange et CV31 : Fennange - Siedlung Abweiler Straße).
- Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transport » ; 1.1 Nouvelle ligne ferroviaire entre Luxembourg et Bettembourg, 4.1 A3 – Section entre la Frontière française et l'Aire de Berchem : Optimisation du réseau autoroutier dans le cadre de réalisation de l'Eurohub / de la plateforme ferroviaire multimodale à Bettembourg / Dudelange avec priorisation pour bus et covoiturage et 8.9 PC10 Abweiler – Leudelage.
- Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ; 4. Bettembourg (zone nationale Scheleck V), 5. Bettembourg/Dudelange (zone spécifique nationale Eurohub-sud – zone de logistique), 7. Bettembourg/Dudelange (zone spécifique nationale Scheleck IV – zone de logistique), 8. Bettembourg/Dudelange (zone nationale Wolser - extension ouest) et 9. Bettembourg/Dudelange (zone nationale Wolser).
- Protection de la nature et des ressources naturelles :  
*loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*  
on distingue les
  - Zone protégée d'intérêt communautaire – Réseau Natura 2000
    - «Zones habitats»
    - «Bois de Bettembourg» (LU0001018)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire – Réseau Natura 2000
    - «Zones de protection oiseaux»
    - «Région du Lias moyen» (LU0002017)
    - «Vallée supérieure de l'Alzette» (LU0002007)
  - Zone protégée d'intérêt national – réglementée
    - Réserve forestière intégrale «BETTEMBOURG/LEUDELANGE/ROESER – BEETEBUERGER BESCH» (RFI 31)
    - Réserve forestière «BETTEMBOURG – STREISSEL» (RN ZH 63)
    - Réserve forestière «BETTEMBOURG – UM BIERG» (RN RD 29)
  - Zone protégée d'intérêt national – non réglementée
    - Réserve naturelle (DIG) «DUMONTSCHAFF» (RN ZH 45)
    - Réserve naturelle (DIG) «KUELESCHERWEIER» (RN ZH 61)
  - Biotopes protégés

- Protections du patrimoine culture national :  
*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*  
on distingue les
  - Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
  
- Gestion de l'eau – Administration de la Gestion de l'Eau – 2013 - partie graphique :  
*loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*
  - Zones inondables – HQ 10
  - Zones inondables – HQ 100
  - Zones inondables – HQ extrême
  
- Réseaux d'infrastructures de transport national :  
*loi du 17 décembre 1859 portant la police du chemin de fer*  
on distingue les
  - Zone non aedificandi de deux mètres le long du chemin de fer (cf art. 5)
  - Zone de dix mètres le long du chemin de fer – nouvelles constructions soumises à l'octroi d'une autorisation gouvernementale (cf article 5)

## Chapitre 6 Indications complémentaires à titre indicatif

---

### Zones ou espaces repris à titre indicatif

- Protection de la nature et des ressources naturelles :  
*loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*  
Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :
  - « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire »
    - Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (biotopes et habitats d'espèces d'intérêt communautaire).
    - Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
  - « Art. 17 et Art. 21 » « habitats d'espèces d'intérêt communautaire et/ou sites de reproduction/aires de repos d'espèces animales intégralement protégées » :
    - Structures et surfaces soumises aux dispositions des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
    - Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base des annexes 2 et 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
    - L'identification comprend les terrains de chasse essentiels et/ou les corridors de déplacements essentiels pour assurer la fonctionnalité écologique des sites de reproduction / aires de repos des espèces animales intégralement protégées.
- Protections du patrimoine culturel national :  
*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*  
on distingue les :
  - Sites archéologiques :
    - Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable, indiqués comme tels sur la partie graphique
    - Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction, indiqués comme tels sur la partie graphique du PAG
    - Terrains avec potentialité archéologique - englobent le territoire de la commune de Bettembourg
  - Sites archéologiques :
    - Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés patrimoine culturel national ou en cours de classement, indiqués comme tels sur la partie graphique
    - Terrains avec des vestiges archéologiques connus, indiqués comme tels sur la partie graphique du PAG