PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
COMMUNE DE BETTEMBOURG

obeler fenneng:beetebuerg: hunchereng näerzeng
eis gemeng

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

concernant le site « 14-18 rue de la Gare » à Bettembourg

- *Justification des modifications et résumé*
- *Étude préparatoire*
- *Projet de modification du PAG – partie graphique*

7 octobre 2022

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

PREAMBULE

La commune de Bettembourg souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG). Cette modification concerne des terrains situés au 14 - 18 rue de la Gare à Bettembourg.

Cette modification du PAG permettra de réaliser un nouveau projet mixte au centre de la localité, proposant de l'habitation, des commerces et des services de proximité.

Le PAG en vigueur de la commune de Bettembourg a été voté au Conseil Communal le 7 décembre 2018, puis approuvé définitivement par le Ministère de l'intérieur en date du 1er août 2019 (Réf. 13C/018/2018), l'arrêté du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable date du 4 février 2019 (Réf. : 83482/CL-mb).

Les terrains à reclasser sont actuellement classés en « Zone mixte urbaine ». Deux bâtiments aux abords de la rue de la Gare (inclus dans le périmètre de la modification) sont superposés du « Secteur protégé de type "environnement construit" » avec l'indication d'une « Construction protégée ». Une « Zone de bruit » superpose une partie du site, aux abords de la voie ferrée.

Cette modification ponctuelle vise donc à :

- superposer une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (SD B22) sur les parcelles 1141/10131, 1141/7994 et 1141/9706.
- définir des coefficients du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».
- retirer la superposition du « Secteur protégé de type "environnement construit" » y inclus les indications d'une « Construction protégée ».

Comme il s'agit de terrains superposés d'une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le schéma directeur SD B22 est introduit.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification de la partie graphique du PAP QE respectif qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Ces modifications ponctuelles du Plan d'Aménagement Général (PAG) sont conformes avec les dispositions légales suivantes :

- *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Le résumé à la page 12 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par l'article 1 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par :

- *la justification des modifications et le résumé,*
- *l'étude préparatoire,*
- *le projet de modification du PAG, partie graphique.*

SOMMAIRE

Justification des modifications et résumé **7**

1 Localisation des terrains à reclasser 11
2 Résumé et justifications de l'initiative 12

Étude préparatoire **13**

3 Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante 15
4 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement 16
5 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs 16

Projet de modification du PAG **17**

6 Modifications apportées au PAG 19
7 Versions coordonnées 25

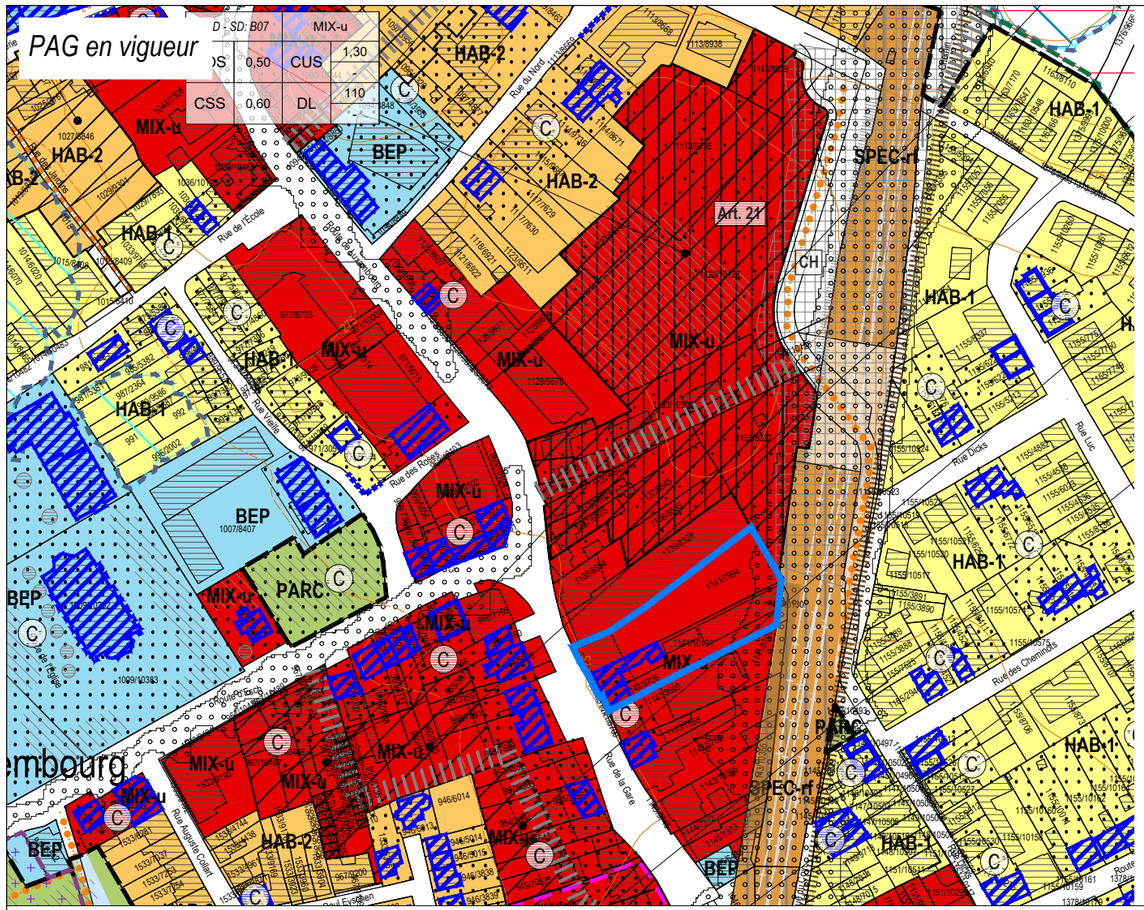
Annexes **27**

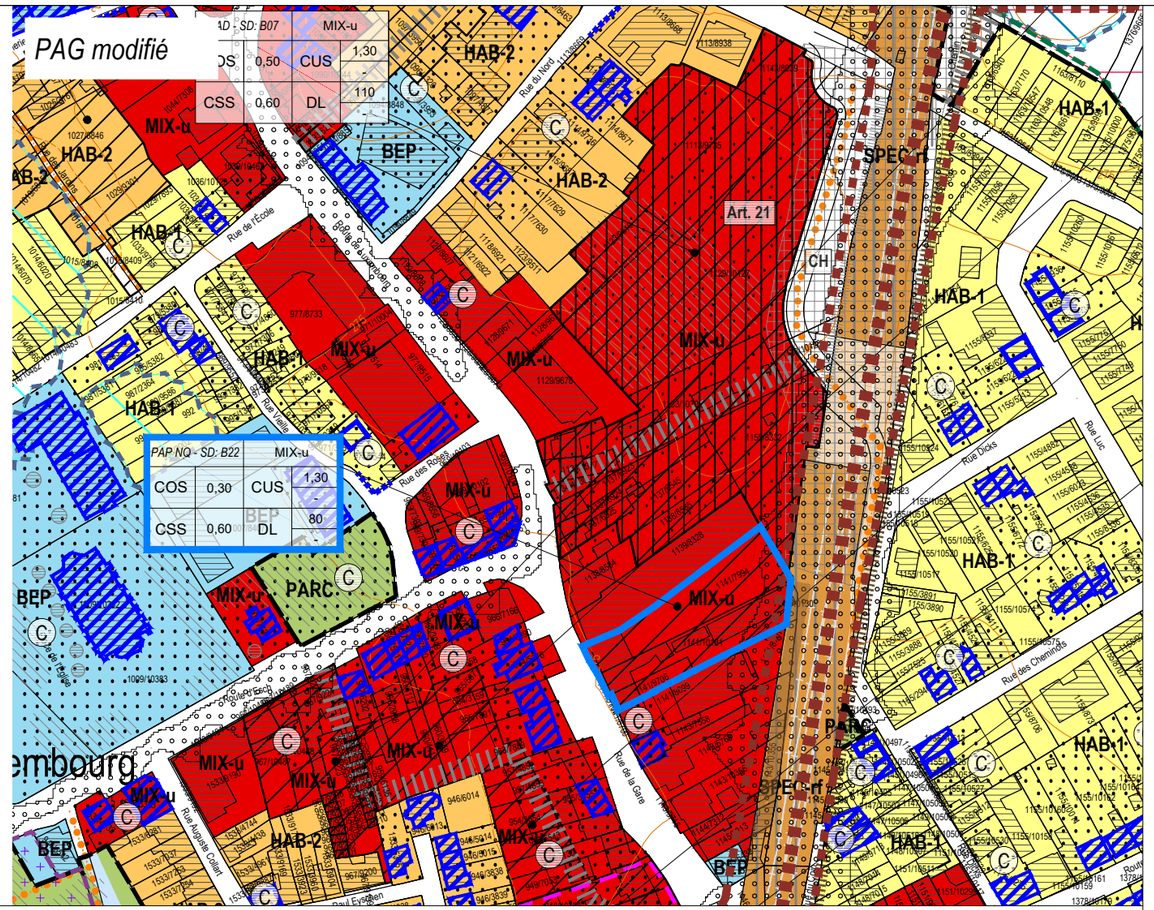
1 Fiche de présentation 29
2 Certificat PAG upload 31
3 Schéma directeur 33

PLANS

Plan 1 Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié 9
Plan 2 Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification 21
Plan 3 Extrait du PAG modifié 23

Justification des modifications et résumé





échelle 1:2.500
7 octobre 2022

N

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

Modification ponctuelle du PAG
"Rue de la Gare" à Bettembourg
Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié

Légende du PAG en vigueur

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

HAB-1	Zone d'habitation 1	COM	Zone commerciale
HAB-2	Zone d'habitation 2	SPEC-se	Zone spéciale - station- service
MIX-u	Zone mixte urbaine	GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
MIX-v	Zone mixte villageoise	SPEC-rf	Zone spéciale du réseau ferroviaire
MIX-r	Zone mixte rurale		Délimitation des différentes zones spéciales
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	REC-ep	Zone de sport et de loisir - espace public
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	REC-pm	Zone de sport et de loisir - Parc Merveilleux
SPEC-as	Zone spéciale - activités économiques de service	JAR	Zone de jardins familiaux
ECO-n	Zone d'activités économiques nationale		
SP-ne	Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub		
SP-nm	Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal		

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- 13 — Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - IP — Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH — Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - CE — Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - CV — Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN — Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
  - PM — Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"
  - MP — Servitude "urbanisation - manuel paysager"
  - AB — Servitude "urbanisation - anti-bruit"
  - R — Servitude "urbanisation - rétention"
  - Pé — Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
  - Pa — Servitude "urbanisation - passage"
  - T — Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - Bois — Servitude "urbanisation - bois"
  - AP — Servitude "urbanisation - accès+stationnement"
- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction protégée (4)
  - Gabarit protégé (4)
  - Alignement protégé (4)
  - Mur protégé (4)
  - Petit patrimoine / allée d'arbres (4)
- N — Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- couloir pour projets routiers et ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- G — Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
- S — Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (5)
- Zone de bruit ≥ 70dBA (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- Aménagement du territoire
- **Plans directeurs sectoriels - PDS** (16)
  - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupures vertes (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)
  - PDS Transports (PST): couloir / bus - piste cyclable
  - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées
- Protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - réglementée (8)
  - Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (9)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (10)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (10)
- Protection des sites et monuments nationaux
  - Immeuble et objet classés monuments nationaux (11)
  - Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)
- Gestion de l'eau
  - Zone inondable - HQ10 (12)
  - Zone inondable - HQ100 (12)
  - Zone inondable - HQ extrême (12)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)
- Art. 17 + 21 — Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
- Conduites éléctriques aériennes (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Réseaux routiers et stationnements
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau (3)
- Cimetière
- PC 1, PC 6 et PC 10 — Pistes cyclables nationales
- Réservoir d'eau (15)
- STP — Station de pompage (15)
- Réseau principal piétonnier et cyclable existant
- Limite de la commune

Modification ponctuelle

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction protégée (4)

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

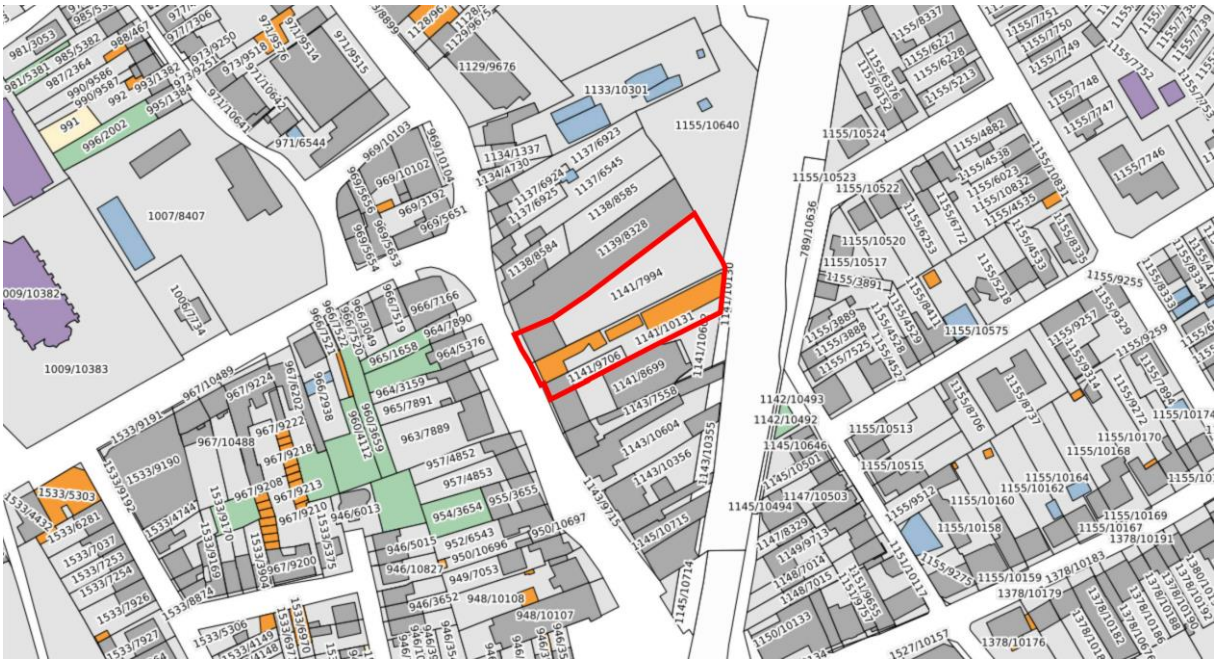
(1) *Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018*
(2) *Mise à jour, AC Bettembourg et Z+B*
(3) *Base de données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg. 2006; les forêts ont été réajustées partiellement suivant les relevés de Zeyen+Baumann*
(4) *Secteur protégé de type "environnement construit" sur la base de l'inventaire patrimoine bâti, SSMN, AC, AS; Z+B, 2013- 2014*
(5) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(6) *Cartographie du bruit, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'Environnement, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)*
(7) *MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"*
(8) *MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature; ZPIN déclarés "Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*
(9) *MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017*
(10) *MDDI - Environnement, Zones Natura 2000; 2015*
(11) *Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - N°35 du 19 mai 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)*
(12) *Mémorial A N°39 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark*
(13) *Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 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 de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:
- Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours; Zeyen+Baumann, 2010
- Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2010
(14) *Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2016*
(15) *Administration de la Gestion de l'Eau, 2006*
(16) *Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »*

obeler fenneng:beetebuerg: hunchereng näerzeng
eis gemeng

1 Localisation des terrains à reclasser

Les terrains concernés cette modification ponctuelle sont situés aux n° 14 - 18 rue de la Gare à Bettembourg, respectivement sur les parcelles 1141/10131, 1141/7994 et 1141/9706.

Figure 1 Localisation des terrains à reclasser



Source: http://map.geoportal.lu
Réalisation: Zeyen+Baumann, 2022

Figure 2 Localisation des terrains à reclasser

Source: Orthophoto 2021, http://map.geoportal.lu
Réalisation: Zeyen+Baumann, 2022

2 Résumé et justifications de l'initiative

Cette modification du PAG permettra de réaliser un nouveau projet mixte au centre de la localité. Le projet, qui s'étendra sur l'entièreté du site, prévoit la réalisation de nouveaux bâtiments qui accueilleront des habitations, des commerces, des services professionnels, éventuellement un centre médical et d'autres fonctions permettant la valorisation du centre de Bettembourg. Une vingtaine de nouvelles unités de logement seront ainsi créées au centre de Bettembourg, à proximité de la gare.

Les terrains à reclasser sont actuellement classés en « Zone mixte urbaine ». Deux bâtiments aux abords de la rue de la Gare (inclus dans le périmètre de la modification) sont superposés du « Secteur protégé de type "environnement construit" » avec l'indication d'une « Construction protégée ». Une « Zone de bruit » superpose une partie du site, aux abords de la voie ferrée.

Cette modification ponctuelle vise donc à :

- superposer une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (SD B22) sur les parcelles 1141/10131, 1141/7994 et 1141/9706.
- définir des coefficients du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».
- retirer la superposition du « Secteur protégé de type "environnement construit" » y inclus les indications d'une « Construction protégée ».

Comme il s'agit de terrains superposés d'une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le schéma directeur SD B22 est introduit.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification de la partie graphique du PAP QE respectif qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Étude préparatoire

3 Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

3.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact notable sur le contexte national, régional et transfrontalier.

3.2 Démographie

Une vingtaine de nouvelles unités de logement créées au centre de Bettembourg, soit plus de 50 nouveaux résidents.

3.3 Situation économique

Le projet prévoit la réalisation de surfaces commerciales et de services professionnels.

3.4 Situation du foncier

Le site a une superficie de 0,28 ha. Les terrains appartiennent à des propriétaires privés.

3.5 Structure urbaine

Le projet permettra la revalorisation du tissu bâti dans ce secteur de la rue de la Gare.

3.6 Equipements collectifs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact notable sur les équipements collectifs, éventuellement la réalisation d'un centre médical privé.

3.7 Mobilité

Le site sera accessible depuis la rue de la Gare. La gare de Bettembourg se situe à 0,25 km (distance parcourue).

3.8 Gestion de l'eau

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact notable sur la gestion de l'eau.

3.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

3.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les Plans et projets réglementaires et non réglementaires.

3.11 Potentiel du développement urbain

La modification projetée permettra la réalisation d'environ 22 nouvelles unités d'habitation,

soit environ 55 habitants supplémentaires. Le concept urbanistique prévoit la réalisation de surfaces commerciales et de services de proximité.

3.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

4 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement

4.1 Concept de développement urbain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de développement urbain.

4.2 Concept de mobilité

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de mobilité.

4.3 Concept des espaces verts

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept des espaces verts.

4.4 Concept financier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept financier.

5 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs

La modification ponctuelle concerne une surface soumise à un PAP NQ. Le schéma directeur « PAP NQ – SD : B-22 est introduit. Le schéma directeur respectif, qui fait partie intégrante de l'étude préparatoire, se trouve en annexe de ce document pour une meilleure lisibilité.

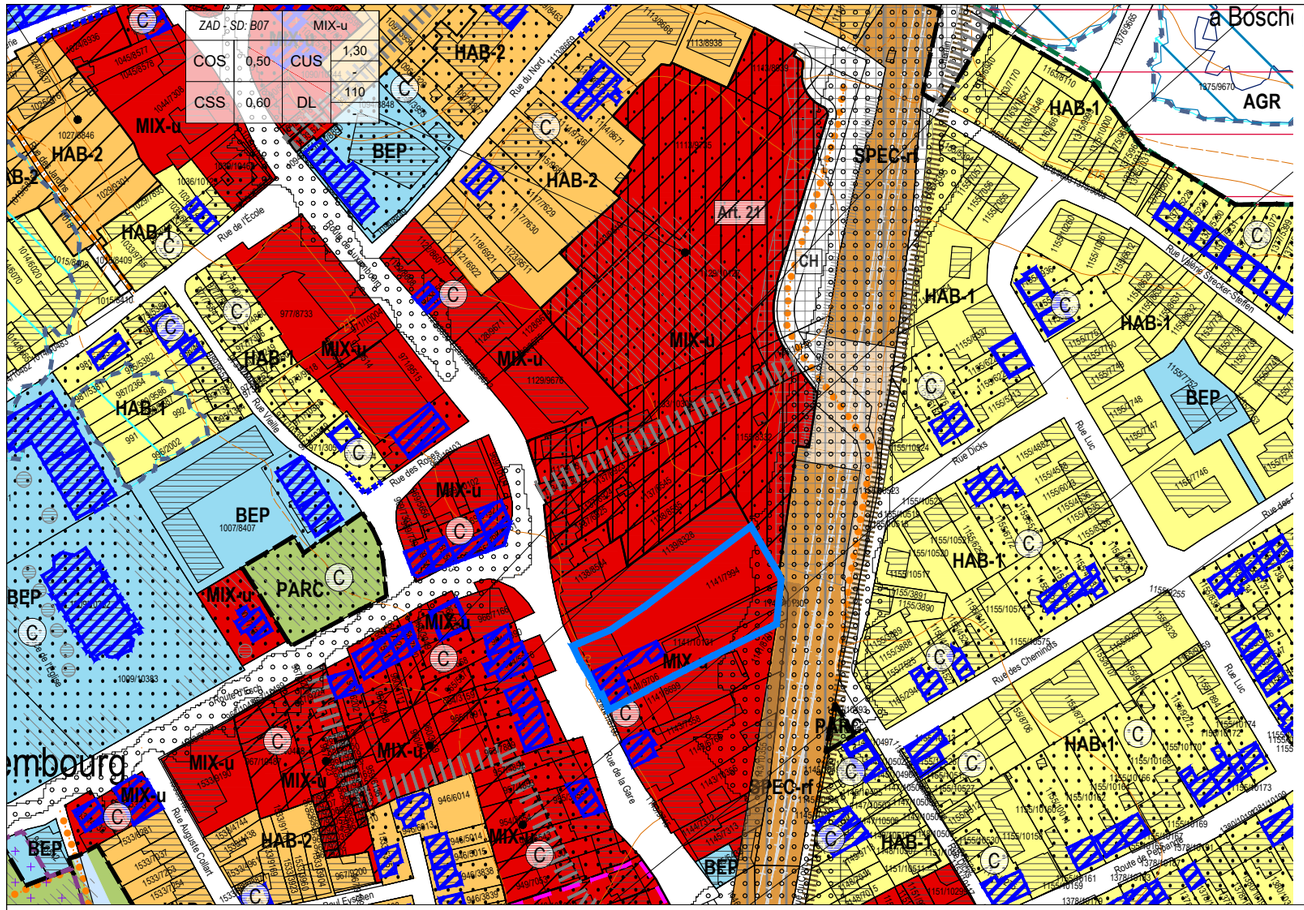
Projet de modification du PAG

6 Modifications apportées au PAG

6.1 Partie graphique

Plan : Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification

Plan : Extrait du PAG modifié



échelle 1:2.500
7 octobre 2022

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

Modification ponctuelle du PAG
"Rue de la Gare" à Bettembourg
Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification

Légende du PAG en vigueur

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-as Zone spéciale - activités économiques de service
- ECO-n Zone d'activités économiques nationale
- SP-ne Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub
- SP-nm Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal
- Zone commerciale
- SPEC-se Zone spéciale - station- service
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- SPEC-rf Zone spéciale du réseau ferroviaire
- Délimitation des différentes zones spéciales
- REC-ep Zone de sport et de loisir - espace public
- REC-pm Zone de sport et de loisir - Parc Merveilleux
- JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- 13 Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
  - PM Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"
  - MP Servitude "urbanisation - manuel paysager"
  - AB Servitude "urbanisation - anti-bruit"
  - R Servitude "urbanisation - rétention"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
  - Pa Servitude "urbanisation - passage"
  - T Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - Bois Servitude "urbanisation - bois"
  - AP Servitude "urbanisation - accès+stationnement"
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction protégée (4)
  - Gabarit protégé (4)
  - Alignement protégé (4)
  - Mur protégé (4)
  - Petit patrimoine / allée d'arbres (4)
- N Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- couloir pour projets routiers et ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- G Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
- S Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (5)
- Zone de bruit ≥ 70dBA (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

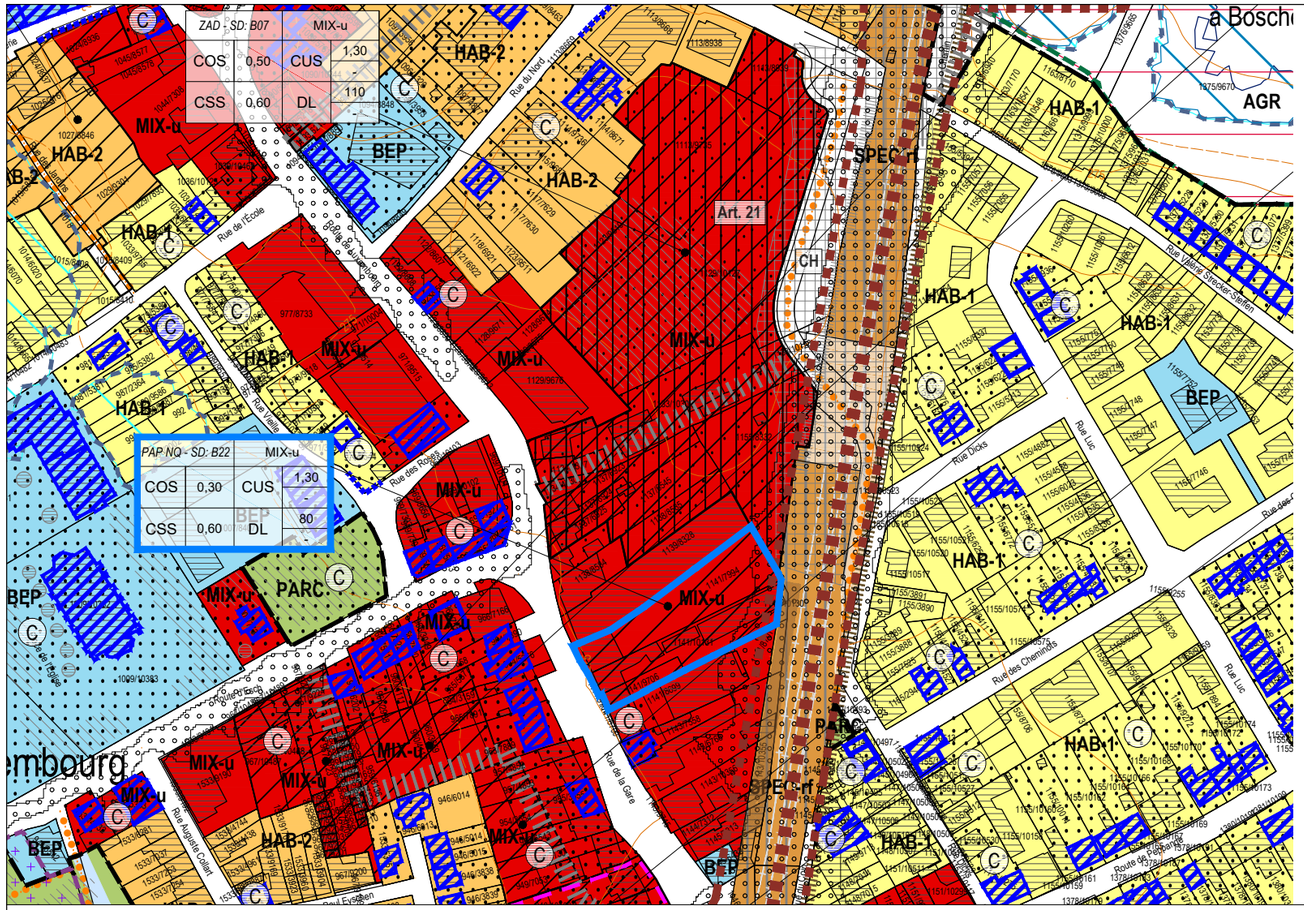
- Aménagement du territoire
- **Plans directeurs sectoriels - PDS** (16)
  - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupures vertes (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)
  - PDS Transports (PST): couloir / bus - piste cyclable
  - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées
- Protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - réglementée (8)
  - Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (9)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (10)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (10)
- Protection des sites et monuments nationaux
  - Immeuble et objet classés monuments nationaux (11)
  - Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)
- Gestion de l'eau
  - Zone inondable - HQ10 (12)
  - Zone inondable - HQ100 (12)
  - Zone inondable - HQ extrême (12)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
- Conduites éléctriques aériennes (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Réseaux routiers et stationnements
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau (3)
- Cimetière
- PC 1, PC 6 et PC 10 Pistes cyclables nationales
- Réservoir d'eau (15)
- STP Station de pompage (15)
- Réseau principal piétonnier et cyclable existant
- Limite de la commune

(1) *Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018*
(2) *Mise à jour, AC Bettembourg et Z+B*
(3) *Base de données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg. 2006; les forêts ont été réajustées partiellement suivant les relevés de Zeyen+Baumann*
(4) *Secteur protégé de type "environnement construit" sur la base de l'inventaire patrimoine bâti, SSMN, AC, AS, Z+B, 2013- 2014*
(5) *Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses*
(6) *Cartographie du bruit, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'Environnement, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)*
(7) *MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"*
(8) *MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature: ZPIN déclarés "Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*
(9) *MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature: ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017*
(10) *MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015*
(11) *Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - N°35 du 19 mai 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)*
(12) *Mémorial A N°39 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark*
(13) *Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 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 de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:
- Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2010
- Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2010
(14) *Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2016*
(15) *Administration de la Gestion de l'Eau, 2006*
(16) *Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »*

obeler fennengbeetebuerg: huncherengnäerzeng
els gemeng



Modification ponctuelle

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction protégée (4)

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Ref. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

échelle 1:2.500
7 octobre 2022

N

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

Modification ponctuelle du PAG
"Rue de la Gare" à Bettembourg
Extrait du PAG modifié

Légende du PAG en vigueur

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-as Zone spéciale - activités économiques de service
- ECO-n Zone d'activités économiques nationale
- SP-ne Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub
- SP-nm Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal
- COM Zone commerciale
- SPEC-se Zone spéciale - station- service
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- SPEC-rf Zone spéciale du réseau ferroviaire
- Délimitation des différentes zones spéciales
- REC-ep Zone de sport et de loisir - espace public
- REC-pm Zone de sport et de loisir - Parc Merveilleux
- JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Ref. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- 13 Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
  - PM Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"
  - MP Servitude "urbanisation - manuel paysager"
  - AB Servitude "urbanisation - anti-bruit"
  - R Servitude "urbanisation - rétention"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
  - Pa Servitude "urbanisation - passage"
  - T Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - Bois Servitude "urbanisation - bois"
  - AP Servitude "urbanisation - accès+stationnement"
- Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction protégée (4)
  - Gabarit protégé (4)
  - Alignement protégé (4)
  - Mur protégé (4)
  - Petit patrimoine / allée d'arbres (4)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- couloir pour projets routiers et ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
- Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (5)
- Zone de bruit ≥ 70dBA (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- Aménagement du territoire
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (16)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupures vertes (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)
    - PDS Transports (PST): couloir / bus - piste cyclable
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées
- Protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - réglementée (8)
  - Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (9)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (10)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (10)
- Protection des sites et monuments nationaux
  - Immeuble et objet classés monuments nationaux (11)
  - Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)
- Gestion de l'eau
  - Zone inondable - HQ10 (12)
  - Zone inondable - HQ100 (12)
  - Zone inondable - HQ extrême (12)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
- Conduites éléctriques aériennes (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Réseaux routiers et stationnements
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau (3)
- Cimetière
- PC 1, PC 6 et PC 10 Pistes cyclables nationales
- Réservoir d'eau (15)
- STP Station de pompage (15)
- Réseau principal piétonnier et cyclable existant
- Limite de la commune

(1) *Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018*
(2) *Mise à jour, AC Bettembourg et Z+B*
(3) *Base de données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxbg. 2006; les forêts ont été réajustées partiellement suivant les relevés de Zeyen+Baumann*
(4) *Secteur protégé de type "environnement construit" sur la base de l'inventaire patrimoine bâti, SSMN, AC, AS, Z+B, 2013- 2014*
(5) *Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses*
(6) *Cartographie du bruit, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'Environnement, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)*
(7) *MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"*
(8) *MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature; ZPIN déclarés "Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*
(9) *MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017*
(10) *MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015*
(11) *Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - N°35 du 19 mai 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)*
(12) *Mémorial A N°39 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark*
(13) *Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 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 de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:
- Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2010
- Cadastre des biotopes, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2010
(14) *Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2016*
(15) *Administration de la Gestion de l'Eau, 2006*
(16) *Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »*

obeler fennengbeetebuerg: hunchereng näerzeng
els gemeng

7 Versions coordonnées

La version coordonnée de la partie graphique du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle. Le projet de la version coordonnée de la partie graphique du PAG se trouve sur le CD.

Annexes

1 Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Bettembourg	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Bettembourg	*Avis de la commission d'aménagement*	
			Rue de la Gare	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	x	Surface brute	*0,28* ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région: SUD

CDA: ☐

Membre du parc naturel: _____

La présente fiche concerne :

Commune de: Bettembourg
Localité de: Bettembourg
Quartier de: _____

Surface du territoire: 21,58 km²
Nombre d'habitants: 11 400 hab. Statec 2022
Nombre d'emplois: _____ empl.

Espace prioritaire d'urbanisation: ☐

Remarques éventuelles
Ajouter une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » (SD B22) sur les parcelles 1141/10131, 1141/7994 et 1141/9706
Retirer la superposition du « Secteur protégé de type "environnement construit" » y inclus l'indication d'une « Construction protégée ».

Potentiels de développement urb

S'applique uniquement à la modification ponctuelle du PAG

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,6	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²

		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]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes	0,28		58	0,51%			
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	0,28		58	0,51%			
TOTAL [NQ] + [QE]	**0,28**		**58**	**0,51%**			

Phasage

Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

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

Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles à protéger	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha		

2 Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (C013 Modification Rue de la Gare Bettembourg) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 15.09.2022 concernant la modification de la commune de Administration communale de Bettembourg.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

3 Schéma directeur

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

COMMUNE DE BETTEMBOURG

obeler
fenneng:beetebuerg:
hunchereng
näerzeng

eis gemeng

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

SECTION 3: Schémas Directeurs

BETTEMBOURG 22 « Rue de la Gare » (SD-B22)

Schéma directeur introduit dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG mise en procédure le 7 octobre 2022

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

1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

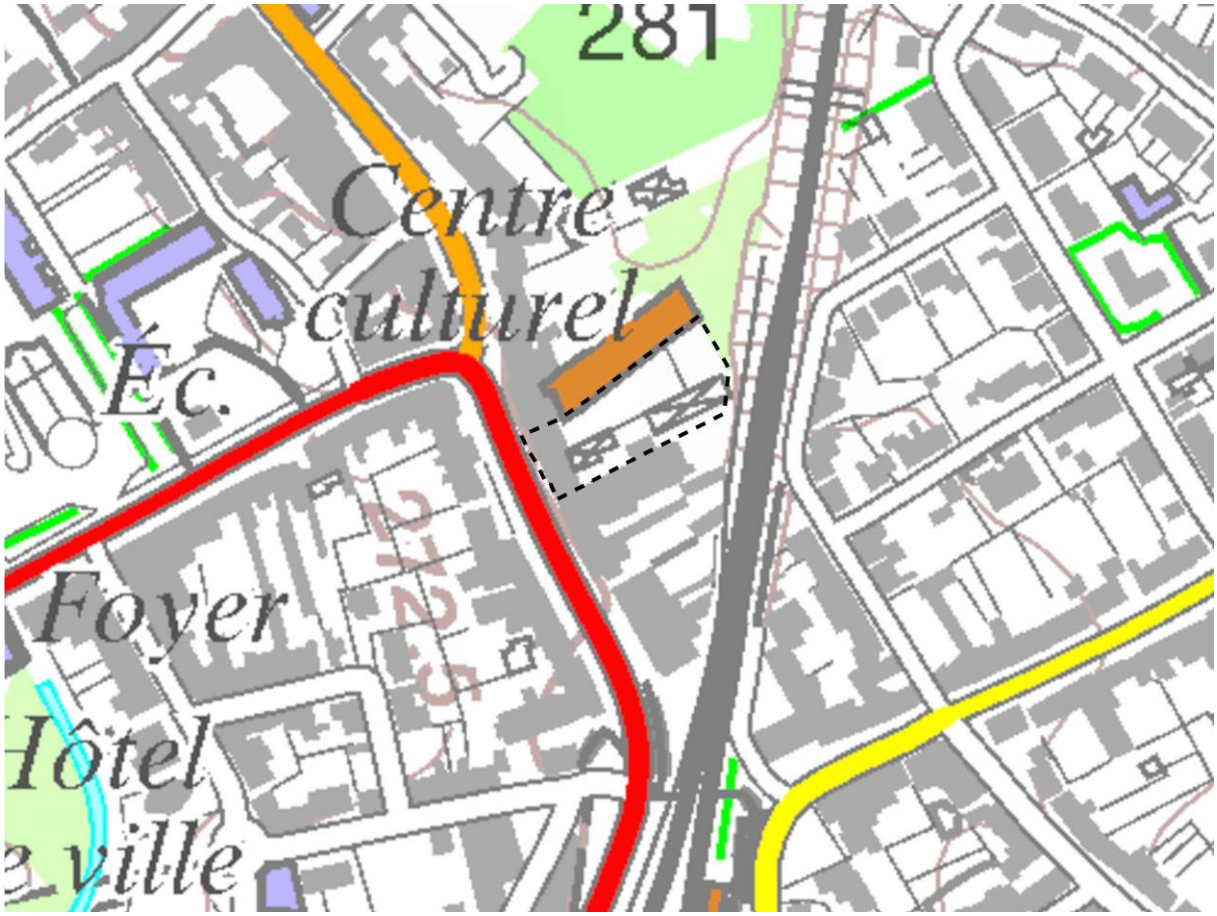
Prémices

» Projet mixte au centre de la localité de Bettembourg, permettant de valoriser un intérieur d'îlot.

Caractéristiques du site

» **Situation :** localité de Bettembourg.
» **Superficie du PAP NQ** : 0,2820 ha *(Administration du Cadastre et de la Topographie, (ACT) PCN exercice 2018)*
» **Topographie :** faible pente.
» **Typologie des constructions avoisinantes :** maisons plurifamiliales, activités commerciales.
» **Accessibilité :** rue de la Gare.
» **Transports publics :** gare de Bettembourg et arrêt de bus « Bettembourg, Al Gemeng » à proximité.
» **Végétation** : terrain en friche, quelques végétations ponctuelles.

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Localisation du schéma directeur sur orthophoto

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2021

Défis urbains – Objectifs visés

Situation

» Développer des terrains situés à l'intérieur du tissu bâti, au centre de la localité de Bettembourg, déjà desservis par les réseaux techniques et proche des transports collectifs.

Urbanisme

» Proposer une mixité des fonctions, logements, commerces, services et bureaux.
» Proposer une densité d'habitation en adéquation avec la proximité de la gare.
» Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
» Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

» Proximité de la gare de Bettembourg et d'un arrêt d'autobus.
» Matérialiser l'accès au projet depuis la rue de la Gare via une Porte cochère dans le bâtiment sis n°18 rue de la Gare.

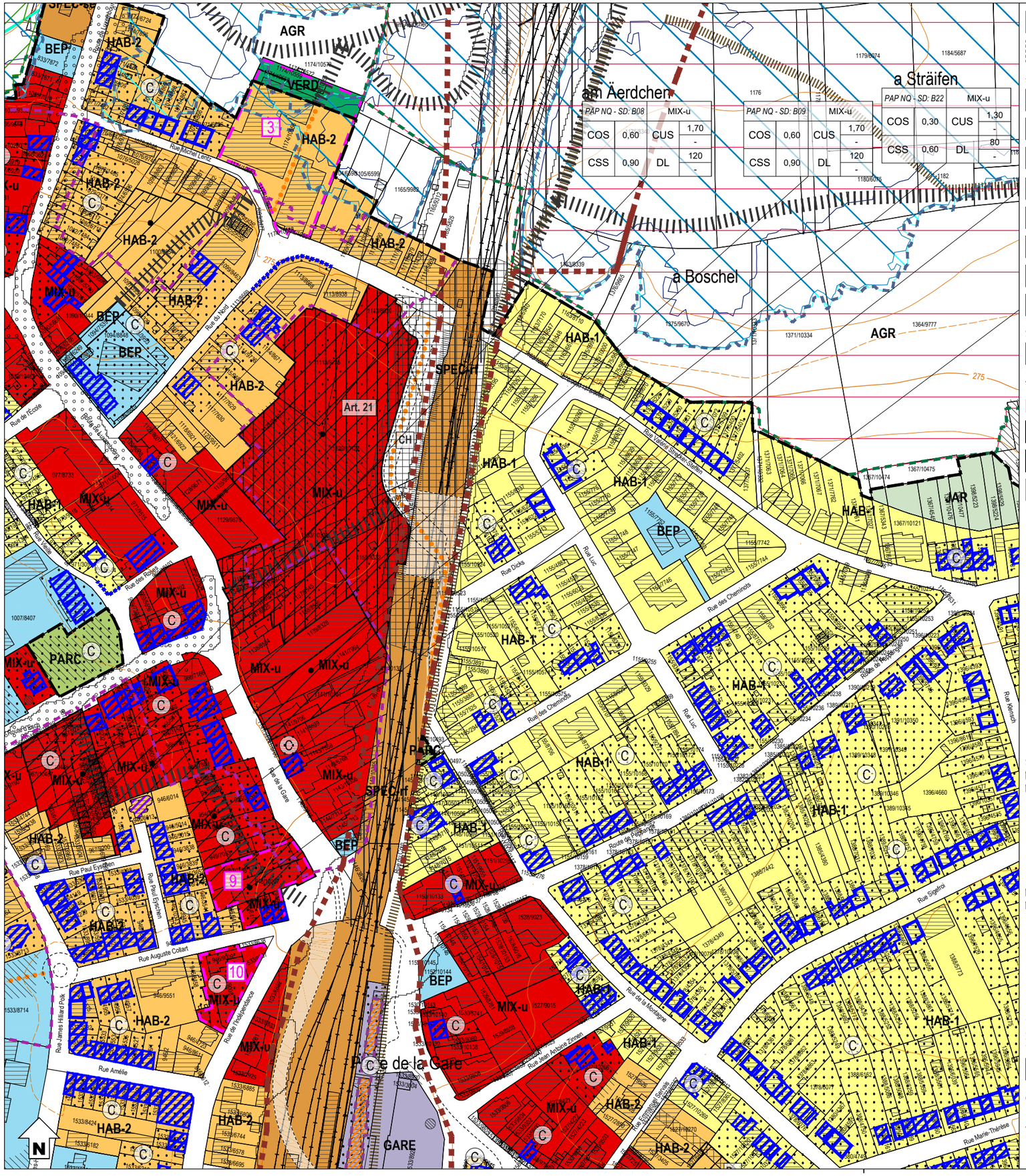
Servitudes urbanistiques

» D'après le « Plan de zones archéologiques » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA) – actuel Institut National de recherches archéologiques (INRA), le site est considéré comme « Terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Avant tout projet d'aménagement, l'INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

ZEYEN BAUMANN

PAG SD - B22 à Bettembourg

échelle 1:2.500 - 7 octobre 2022



Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

HAB-1	Zone d'habitation 1	HAB-2	Zone d'habitation 2	COM	Zone commerciale
MIX-u	Zone mixte urbaine	MIX-v	Zone mixte villageoise	GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
MIX-r	Zone mixte rurale	BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	JAR	Zone de jardins familiaux
SPEC-se	Zone spéciale - station - service	SPEC-rf	Zone spéciale du réseau ferroviaire		Délimitation des différentes zones spéciales
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	REC-ep	Zone de sport et de loisir - espace public	REC-pm	Zone de sport et de loisir - Parc Merveilleux
SPEC-as	Zone spéciale - activités économiques de service				
ECO-n	Zone d'activités économiques nationale				
SP-ne	Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub				
SP-nm	Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal				

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29*bis*, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	FOR	Zone forestière (3)	PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure				

Zones superposées

- 13 — Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - IP — Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH — Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - CE — Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - CV — Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN — Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
  - PM — Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"
  - MP — Servitude "urbanisation - manuel paysager"
  - AB — Servitude "urbanisation - anti-bruit"
  - R — Servitude "urbanisation - rétention"
  - Pé — Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
  - Pa — Servitude "urbanisation - passage"
  - T — Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - Bois — Servitude "urbanisation - bois"
  - AP — Servitude "urbanisation - accès+stationnement"
- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction protégée (4)
  - Gabarit protégé (4)
  - Alignement protégé (4)
  - Mur protégé (4)
  - Petit patrimoine / allée d'arbres (4)
- N — Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- couloir pour projets routiers et ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- G — Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
- Zone de bruit ≥ 70dBA (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

Aménagement du territoire
- Décharge pour déchets inertes (7)

Plans directeurs sectoriels - PDS (16)
- PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupures vertes (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)
- PDS Transports (PST): couloir / bus - piste cyclable
- PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées

Protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - réglementée (8)
- Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (9)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (10)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (10)

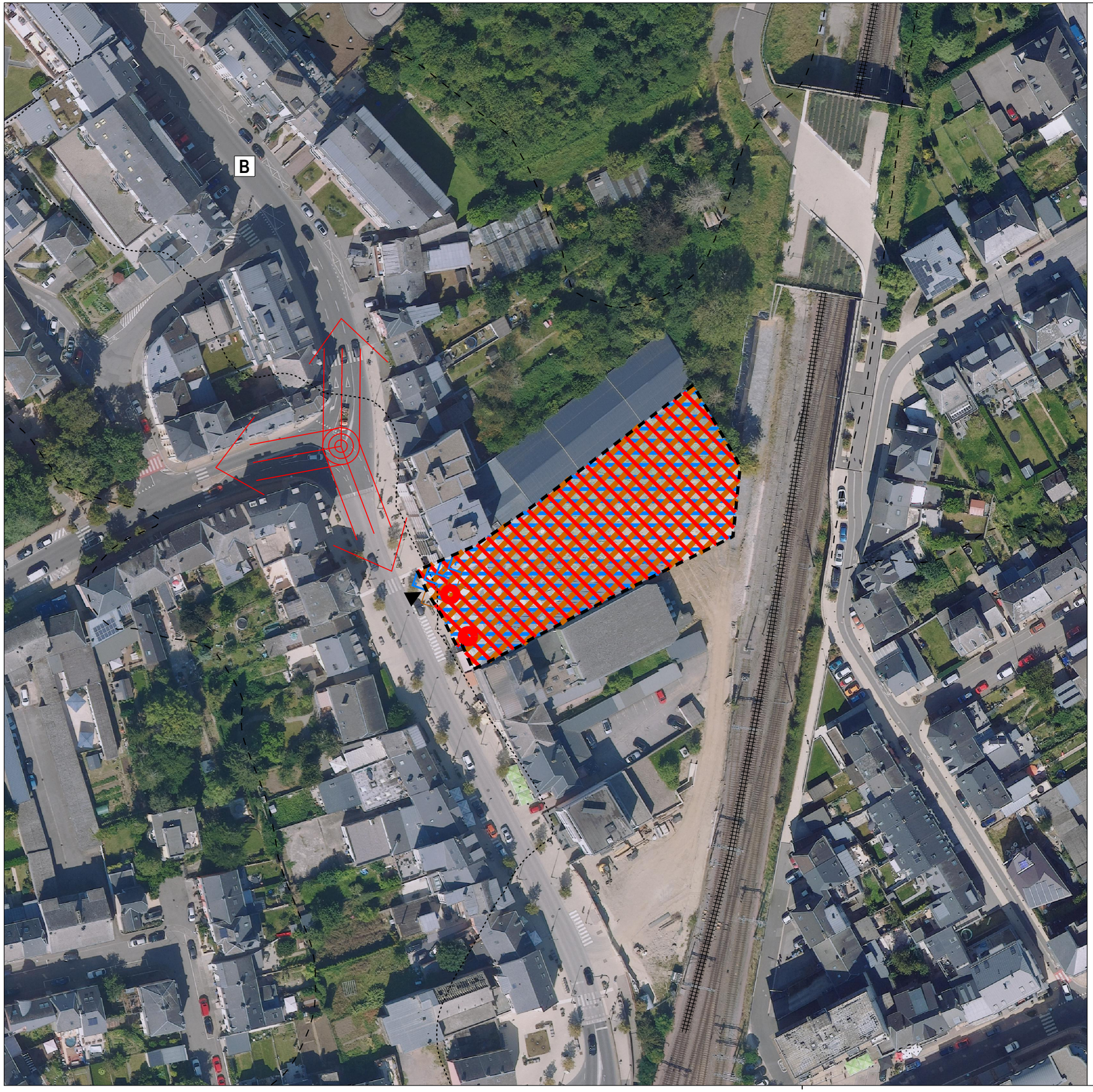
Protection du patrimoine culturel national
- Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (11)
- Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)

Gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (12)
- Zone inondable - HQ100 (12)
- Zone inondable - HQ extrême (12)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)
- Art. 17 + 21 — Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
- Conduites éléctriques aériennes (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveau (3)
- PC 1, PC 6 et PC 10 — Pistes cyclables nationales
- Réseau principal piétonnier et cyclable existant
- Réseaux routiers et stationnements
- Cimetière
- STP — Station de pompage (15)
- Réservoir d'eau (15)
- Limite de la commune

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

faible *moyenne* *forte densité*

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier
(interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

P Pp parking public / privé

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

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

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

coulée verte

biotopes à préserver

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2021

échelle 1:1.000

7 octobre 2022

N

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

Etude préparatoire du plan d'aménagement général

Schéma directeur - B22

obeler fenneng:beetebuerg: huncherenge näerzeng

eis gemeng

SD B22 - MOD PAG - 2022-10-07.DWG - 09.09.2022 - ISO A3 (297.00 x 420.00 mm) - Echelle 1:1.000

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Le site, en majeur partie un intérieur d'îlot, est à développer en un projet mixte caractérisé par des logements collectifs, des commerces et des services professionnels.

La façade des maisons sise 14 et 16 rue de la Gare sont à maintenir et à intégrer au concept architectural.

L'accès au site doit se faire depuis la rue de la Gare via une porte cochère dans le bâtiment sis n°18 rue de la Gare.

Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du schéma directeur.

b – Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- » Pour la viabilisation de ce nouveau projet, à priori aucune surface n'est à céder à la commune. Une cession ou une servitude de passage pourra être exigée pour l'aménagement d'une liaison de mobilité douce, voire un espace vert, le long des voies ferrées. En principe, les surfaces à céder seront inférieures aux 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Si le taux de cession est inférieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- » Une liaison de mobilité douce, éventuellement un espace vert pourra être aménagé le long des voies ferrées pour relier le futur quartier en intérieur d'îlot à la gare de Bettembourg.

d –Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

- » Le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 5 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs de 20,0 mètres au rez de chaussée et de 12,0 mètres aux étages supérieurs.
- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades arrière de bâtiment, environ 20,0 mètres, et entre une façade arrière et un pignon, environ 15,0 mètres, pour garantir une certaine intimité et un éclairage naturel des pièces de vie.

e – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- » Il s'agit d'un projet à vocation mixte au centre de la localité de Bettembourg (habitation, commerce, service professionnel, bureau, clinique médicale, etc.).

f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

MIX-u					
COS	max.	0,30	**CUS**	max.	1,30
				min.	-
CSS	max.	0,60	**DL**	max.	80
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN *(ACT, PCN exercice 2018)*, en considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,2820 ha, avec une densité brute de 80 logements par hectare, il y a un potentiel de 22 nouveaux logements.

g – Typologie et mixité des constructions

» Ce nouveau quartier mixte doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales uniquement.
» Les maisons plurifamiliales doivent proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, locaux collectifs, éclairage naturel des parties communes, espaces libres de qualité, (...)).
» Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
» Ce projet doit garantir la meilleure orientation possible des logements et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

h – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

» Le concept d'aménagement de ce site doit tenir compte de la proximité des voies ferrées, respectivement de la « Zone de bruit » définie dans les parties graphique et écrite du PAG.

i – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

» Aucun axe visuel n'est à prévoir.

j – Eléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

» Les façades des maisons sises au 14 et 16 rue de la Gare sont à maintenir et à intégrer au concept architectural.
» D'après le « Plan de zones archéologiques » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA) – actuel Institut National de recherches archéologiques (INRA), le site est considéré comme « Terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Avant tout projet d'aménagement, l'INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Accessibilité et réseau de voiries

» Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue de la Gare. Un nouvel accès doit être aménagé à travers le rez de chaussée du bâtiment au 18 rue de la Gare.

b – Concept de stationnement

- » Aménager un stationnement collectif au sous-sol.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

c – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Bettembourg, Al Gemeng », sur la route de Luxembourg (N31) est situé à 130 mètres du site (distance parcourue).
- » La gare de Bettembourg se situe à 0,25 km (distance parcourue).

d – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

- » Tous les réseaux techniques du ressort de la commune sont existants à proximité et ils disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement, (…).
- » Concernant les autres réseaux, leur capacité devra être analysée avec les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.

4. Concept paysager et écologique

a – Intégration au paysage

- » Sans objet.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Sans objet.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Il n'y a aucun biotope à préserver sur les terrains concernés par ce schéma directeur.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

Le PAP NQ doit être réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés :

- » les services de la commune de Bettembourg,
- » l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),
- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement,
- » l'Institut National de recherches archéologiques (INRA).

Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.

D'autres administrations et services pourront être consultés en fonction du projet.

b – Faisabilité

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- Si le taux de cession est inférieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.
- D'après le « Plan de zones archéologiques » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA) – actuel Institut National de recherches archéologiques (INRA), le site est considéré comme « Terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Avant tout projet d'aménagement, l'INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

c – Phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

- Le site concerné par le présent schéma directeur fera l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».
- Le PAP NQ précisera le nombre de phases de développement.
- Le phasage peut être détaillé dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP.NQ.

6. Bibliographie

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, mars 2007

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf