

**Extrait du registre
aux délibérations du conseil communal
de la commune de Bettembourg**



055/23

Séance publique du 10 mars 2023

Date de l'annonce publique: 1^{er} mars 2023

Date de la convocation des conseillers: 1^{er} mars 2023

Présents: Monsieur Laurent ZEIMET, bourgmestre ; Madame Josée LORSCHÉ, échevine ; Messieurs Jean Marie JANS et Gusty GRAAS, échevins ; Messieurs Roby BIWER et Guy FRANTZEN, conseillers ; Madame Sylvie JANS, conseillère ; Messieurs Jeff GROSS, Alain GILLET, Patrick HUTMACHER, Patrick KOHN, Patrick ZECHES, Christophe ANTHON et Michel WARINGO conseillers ; Monsieur Damien NEY, secrétaire

Excusé: Monsieur Marco ESTANQUEIRO, conseiller ;

1 délégation : (Marco ESTANQUEIRO, conseiller délégué – Roby BIWER, conseiller délégué)

Point de l'ordre du jour N° 2.10.

Objet VOTE DU CONSEIL COMMUNAL – MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN
D'AMENAGEMENT GENERAL – KRAKELSHAFF PAP NQ-SD : B17A+B

Le conseil communal,

Où les explications de Monsieur le bourgmestre au sujet de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant la parcelle 2514/8435, de la section A de Bettembourg, sise au lieu-dit Krakelshaff ;

Considérant que la modification vise à reclasser une partie de la zone d'habitation 1 (HAB-1) en zone d'habitation 2 (HAB-2), de reclasser une partie de la zone spéciale – activités économiques de services (SPEC-as) en zone d'habitation 2 (HAB2), de déplacer la zone servitude « urbanisation – coulée verte » et de déplacer le couloir pour projets de mobilité douce ;

Considérant que le schéma directeur (PAP NQ-SD : B17A+B – Montée Krakelshaff) est abrogé et remplacé par un nouveau schéma directeur (PAP NQ-SD : B17 – Montée Krakelshaff) ;

Considérant que la modification des articles 1, 2, 8 et 27 afférents de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général en relation est proposée ;

Considérant que cette modification permettra de réaliser un nouveau quartier mixte regroupant de l'habitation de type maison unifamiliale, de l'habitation collective, de l'habitation pour personnes âgées, des commerces et services de proximité, de la gastronomie et des activités de loisirs ;

Vu la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général y relative telle que présentée par le bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme ZEYEN & BAUMANN ;

Considérant que la commission d'urbanisme a pris connaissance de cette modification ponctuelle lors de sa réunion du 9 juin 2022 ;

Revu sa délibération du 7 octobre 2022 lançant la procédure de modification ponctuelle ;

Vu la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la dispense référence 103148/PS du ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable du 20 juillet 2022, établie conformément à l'article 6.3, ne fait pas de remarques pour ce site ;

Que partant une évaluation environnementale n'est pas nécessaire ;

Considérant que conformément à l'article 2.7. de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement la dispense et les voies de recours ont été publiées par voie électronique et par extrait dans quatre quotidiens le 8 février 2023 ;

Considérant que suivant l'article 13 modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les observations et objections contre le projet du nouveau PAG ont dû être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, dans un délai de trente jours de ladite publication, ceci sous peine de forclusion, soit jusqu'au 10 novembre 2022 inclus ;

Considérant que dans ce délai une observation et objection a été introduite ;

Considérant qu'en application de l'article 13 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il appartient au collège des bourgmestre et échevins d'entendre les réclamants en vue de l'aplanissement des difficultés ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a convoqué le réclamant à une réunion d'aplanissement des difficultés le 10 février 2023 ;

Considérant qu'il s'est présenté à la réunion d'aplanissement des difficultés et qu'il a pu exposer ses observations ;

Vu l'avis de la Commission d'aménagement du 3 janvier 2023 référence 13C/021/2022 ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins, après avoir entendu le réclamant et après avoir analysé l'avis de la commission d'aménagement, propose au conseil communal les modifications telles que reprises dans le tableau en annexe (tableau I et tableau II) ;

Vu le Plan d'Aménagement Général modifié de la commune de Bettembourg partie graphique, partie écrite, approuvé par le conseil communal le 7 décembre 2018 et approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 1^{er} août 2019 ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération,

décide avec 9 voix et 6 abstentions

- a) d'approuver la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général, référence 13C/021/2022, modifiée (suivant tableau I et tableau II) pour donner suite à l'avis Commission d'Aménagement et aux réclamations, conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- b) de charger le collège des bourgmestre et échevins de procéder à la deuxième publication prévue à l'article 15 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Toutes les annexes font partie intégrante de la présente décision.

La présente décision du conseil communal sera transmise avec le dossier complet dans un délai de quinze jours à la commission d'aménagement pour avis.

En séance à Bettembourg, date que dessus.

(suivent les signatures)

Pour extrait conforme,

Bettembourg, le 10 mars 2023

Damien NEY
Secrétaire Communal

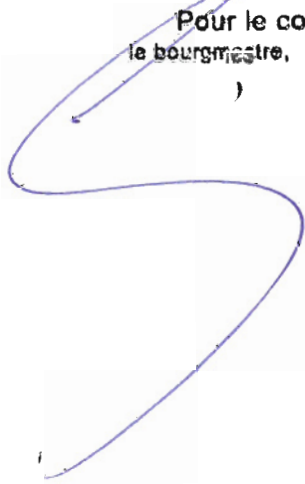


Laurent ZEIMET
Bourgmestre

Procédure PAG : Suivi des avis, dossier 6 concernant le site « Krakelshaff » à Bettembourg (tableau I)

Nom	Procédure	Localisation	Avis	Décision du conseil communal du 10 mars 2023
Avis de la commission d'aménagement (CA)	PAG	Site Krakelshaff	- La commission est réticente quant au classement d'une partie du site en HAB-1 puisqu'elle craint que cela entraîne une fragmentation trop stricte en termes de typologie du bâti et propose plutôt de mettre la HAB-1 en HAB-2. - La commission considère qu'il est important de préciser la notion d'« habitat pour personnes âgées » quant au mode d'utilisation du sol (définition) et pour le degré d'utilisation du sol (densité de logement DL). - La commission souligne qu'en générale la valeur du coefficient de scellement du sol (CSS) est supérieur au coefficient d'occupation du sol (COS), ce qui n'est pas le cas ici et pose question. - La commission propose de préciser l'article 27 de la partie écrite du PAG concernant la « servitude urbanisation – coulée verte » (SU-CV).	Le conseil communal vote le projet de modification du PAG suivant : - Maintenir la zone HAB-1 dans la partie graphique du PAG, cela donne une indication claire que la commune souhaite maintenir la même typologie d'habitation dans ce secteur de la localité que les habitations existantes à proximité du quartier Cité du Soleil et rue de la Ferme. - Modifier la partie écrite du PAG en précisant les différents types d'habitation collective pour personnes âgées et. Modifier la partie graphique pour augmenter la densité d'habitation à 50 logements à l'hectare, ce qui correspond au projet de PAP NQ en élaboration. La partie écrite du PAG et le schéma directeur sont aussi modifier pour préciser la répartition des logements pour personnes âgées par rapport logement conventionnel. - Modifier la partie graphique du PAG en ce sens. - Modifier la partie écrite du PAG en ce sens. (voir tableau II pour détail)
Avis du Ministère de la Santé	PAG	Site Krakelshaff	Le présent dossier ne donne pas lieu à objection du point de vue sanitaire.	

Vu et approuvé
Bettembourg, le 10 MAR. 2023
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire,



Procédure PAG : Suivi des réclamations, dossier 6 (tableau II)

N°	Nom	Procédure	Localisation	Objection	Décision du conseil communal du 10 mars 2023
1		PAG	-	Le réclamant s'oppose au projet de modification ponctuelle du PAG concernant le site « Krakelshaff » à Bettembourg. PAG : - Concernant les coefficients d'utilisation du sol du PAP NQ, le réclamant demande d'augmenter la densité de logements de 25 à 50 logements par hectare pour prendre en considération les 100 logements encadrés et les 120 lits à réaliser dans le CIPA, les maisons unifamiliales et les appartements. - Concernant la partie écrite du PAG, Art. 2 zone d'habitation 2 (HAB-2), le réclamant demande de préciser le 2^{ème} alinéa quant à la possibilité ou non de réaliser des commerces au rez-de-chaussée des habitations. - Concernant la partie écrite du PAG, Art. 8 zone spéciale – activités économiques et de service (SPEC-as), le réclament demande de préciser le 8^{ème} alinéa quant à la dénomination de « commerce de proximité » qui est peu claire. Schéma directeur : - Concernant le schéma directeur point f) Typologie et mixité des constructions ; - alinéa 6 obligeant une implantation isolée des maisons plurifamiliale, le réclamant demande qu'elle puisse être jumelé, - alinéa 8 limitant les constructions à 3 niveaux + 1 niveau dans le comble ou retrait, le réclament demande 4 niveaux pleins pour y réaliser une architecture à la volumétrie intéressante – ce point a été discuté entre l'AC et le promoteur avant la saisine, - alinéa 9 et 10 concernant une hauteur totale maximale de 13,0 mètres pour la résidence de personnes âgées, le réclament demande d'autoriser 4 niveaux pleins – ce point a été discuté entre l'AC et le promoteur avant la saisine.	PAG : - Modifier la partie graphique du PAG pour augmenter le coefficient d'utilisation du sol concernant la densité de logements (DL), sur base d'un projet précis pour les logements encadrés et le CIPA et Modifier la partie écrite du PAG concernant la zone HAB-2 pour préciser le type de logements pour personnes âgées qui sont autorisés et pour garantir que 50% des logements réaliser dans ce PAP NQ seront des logements pour personnes âgées. - Modifier la partie écrite du PAG comme suit ; ... sur une superficie nette de plancher de 200 mètres carrés maximum <u>par immeuble</u>. - Ne pas modifier la partie écrite du PAG, la notion de commerce de proximité est déjà inscrite au PAG en vigueur et ne cause pas de problème pour son application. Une supérette est considérée comme un commerce de proximité. Schéma directeur : - Maintenir les prescriptions du schéma directeur au point f) Typologie et mixité des constructions ; - alinéa 6, maintenir une implantation isolée des maisons plurifamiliale pour éviter des gabarits construits trop importants – prendre en considération qu'il y aura une construction très imposante pour la maison pour personnes âgées sur ce site. - alinéa 8 maintenir le gabarit des constructions à 3 niveaux + 1 niveau dans le comble ou retrait afin de garantir une bonne intégration des constructions vis-à-vis des habitations existantes (rue de la Ferme et Cité du Soleil). - alinéa 9 et 10 concernant une hauteur totale maximale de 13,0 mètres pour la résidence de personnes âgées.
					En conclusion le conseil communal décide de : de modifier le CSS de 0,70 à 0,75 et de modifier la DL de 25 à 50 dans la partie graphique de modifier certains alinéas de la partie écrite de la zone d'habitation 2 comme suit : « Sans préjudice aux deux premiers 2ème 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 peuvent être autorisés uniquement au rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales sur une superficie nette de plancher de 200,00 mètres carrés maximum par immeuble. et uniquement au rez-de-chaussée de 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.

N°	Nom	Procédure	Localisation	Objection	Décision du conseil communal du 10 mars 2023
					Sans préjudice au 8ème 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 99ème 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. » - de modifier le dernier alinéa la partie écrite de la zone spéciale – activités économiques de service [SPEC-as] comme suit : « Sans préjudice aux deux premiers 2ème 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. » - de préciser la Zone de servitude « urbanisation – coulée verte » comme suit : « 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. » - de préciser le point e - Représentation schématique du degré d'utilisation du sol du Schéma directeur comme suit : « 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 3,999 ha, avec une densité brute de 50 logements par hectare, il y a un potentiel de 199 nouveaux logements, dont 100 logements au minimum doivent être aménagés dans un immeuble d'habitat collectif pour personnes âgées. »

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BETTEMBOURG

obeler
fenneng:beetebuerg:
hunchereng
näerzeng

eis gemeng

Vu et approuvé

Bettembourg, le 10 MAR. 2023

Pour le conseil communal

le bourgmestre,

le secrétaire,

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

concernant le site « Krakelshaff » à Bettembourg

- » Justification des modifications et résumé
- » Étude préparatoire
- » Projet de modification du PAG - partie écrite et graphique

7 octobre 2022

**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

PREAMBULE

La commune de Bettembourg souhaite réaliser une modification ponctuelle des parties écrite et graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG).

Cette modification concerne le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier (PAP NQ – SD : B17a/b) Montée Krakelshaff au sud de la localité de Bettembourg.

Cette modification ponctuelle du PAG permettra de réaliser un nouveau quartier mixte regroupant de l'habitation de type maison unifamiliale, de l'habitation collective, de l'habitation pour personnes âgées, des commerces et services de proximité, de la gastronomie, des activités de loisirs, (...) en vue d'animer ce nouveau quartier mais aussi pour garantir des commerces et services de proximité aux quartiers périphériques existants et à venir, par exemple la Cité du Soleil, la zone d'activité Krakelshaff, (...).

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 1^{er} 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).

Concernant la partie graphique, cette modification ponctuelle vise à :

- » reclasser une partie de la zone d'habitation 1 (HAB-1) en zone d'habitation 2 (HAB-2),
- » reclasser une partie de la zone spéciale – activités économiques de service (SPEC-as) en zone d'habitation 2 (HAB-2),
- » déplacer la zone servitude « urbanisation – coulée verte »,
- » déplacer le couloir pour projets de mobilité douce.

Le schéma directeur (PAP NQ – SD : B17a/b - Montée Krakelshaff) est abrogé et remplacé par le nouveau schéma directeur (PAP NQ – SD : B17 - Montée Krakelshaff).

Concernant la partie écrite, cette modification vise à compléter certains articles pour garantir la réalisation d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) offrant une grande mixité de type d'habitation et d'affectations aux abords de la Montée Krakelshaff. Les articles modifiés sont :

- » Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- » Art. 8 Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as],
- » Art. 27 Zone de servitude « urbanisation – coulée verte ».

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, parties écrite et graphique.*
-

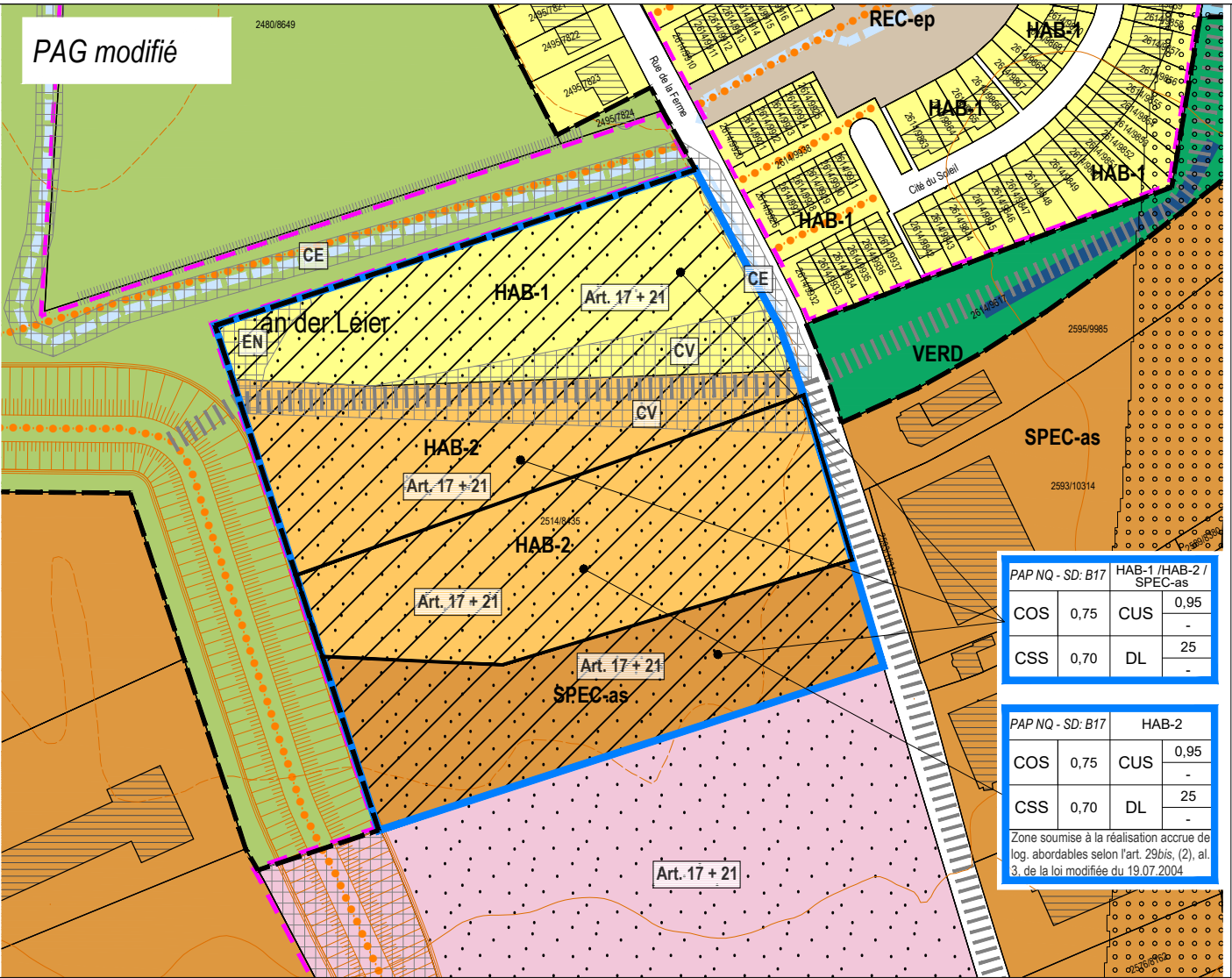
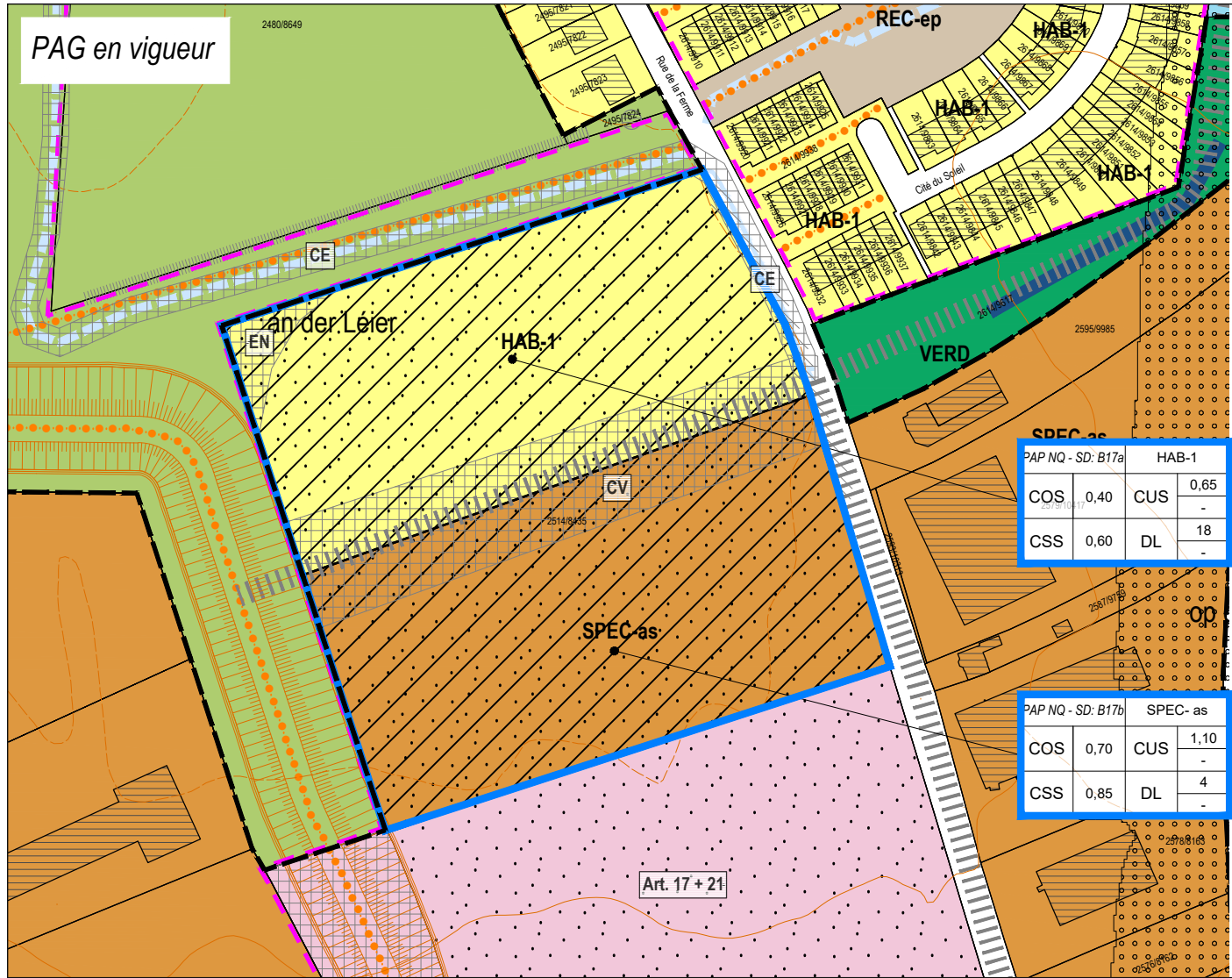
SOMMAIRE

Justification des modifications et résumé	7
1 Localisation des terrains à reclasser	11
2 Résumé et justifications de l'initiative	12
Étude préparatoire	15
3 Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante	17
4 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement	18
5 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs	18
Projet de modification du PAG	19
6 Modifications apportées au PAG	21
7 Versions coordonnées	31
Annexes	33
1 Fiche de présentation	35
2 Certificat PAG upload	37
3 Schéma directeur	39

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	27
Plan 3	Extrait du PAG modifié	29

Justification des modifications et résumé



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 - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - RM 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

	Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Construction protégée (4)
	Zone d'aménagement différé		Gabarit protégé (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement protégé (4)
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Mur protégé (4)
	Servitude "urbanisation - chiroptères"		Petit patrimoine / allée d'arbres (4)
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	Servitude "urbanisation - coulée verte"		couloir pour projets routiers et ferroviaires
	Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"		couloir pour projets de mobilité douce
	Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"		couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Servitude "urbanisation - manuel paysager"		couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	Servitude "urbanisation - rétention"		Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (5)
	Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"		Zone de bruit ≥ 70dBA (6)
	Servitude "urbanisation - passage"		
	Servitude "urbanisation - zone tampon"		
	Servitude "urbanisation - bois"		
	Servitude "urbanisation - accès+stationnement"		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	Aménagement du territoire		Protection des sites et monuments nationaux
	Plans directeurs sectoriels - PDS (16)		Immeuble et objet classés monuments nationaux (11)
	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		Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées		Gestion de l'eau
	Protection de la nature et des ressources naturelles		Zone inondable - HQ10 (12)
	Zone protégée d'intérêt national - réglementée (8)		Zone inondable - HQ100 (12)
	Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (9)		Zone inondable - HQ extrême (12)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (10)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (10)		
Indications complémentaires (à titre indicatif)			
	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)		Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
	Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
	Conduites électriques aériennes (3)		Réseaux routiers et stationnements
	Lignes ferroviaires (3)		Cimetière
	Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)		Station de pompage (15)
	Pistes cyclables nationales		Réseau principal piétonnier et cyclable existant
	Réservoir d'eau (15)		Limite de la commune

Modification ponctuelle

HAB-1	Zone d'habitation 1		Délimitation du degré d'utilisation du sol
HAB-2	Zone d'habitation 2		Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
SPEC-as	Zone spéciale - activités économiques de service		Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004
			Zone de servitude "urbanisation"
			Servitude "urbanisation - coulée verte"
			Servitude "urbanisation - élément naturel"
			couloir pour projets de mobilité douce

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018

(2) Mise à jour, AC Beltembourg 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) MDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(8) MDI - 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 intégrées) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

(9) MDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, ZPIN à déclarer "Zones proposées par le 2^{ème} Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017

(10) MDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015

(11) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Memorial B - N°35 du 19 mai 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)

(12) Memorial 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 reportées sur la 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 CHRA, mars 2016

(15) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(16) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »

échelle 1:2.500
7 octobre 2022



**ZEYEN
BAUMANN**
Zeyen-Baumann sàrl
9, rue de Stensel
L-7254 Bereldange
T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

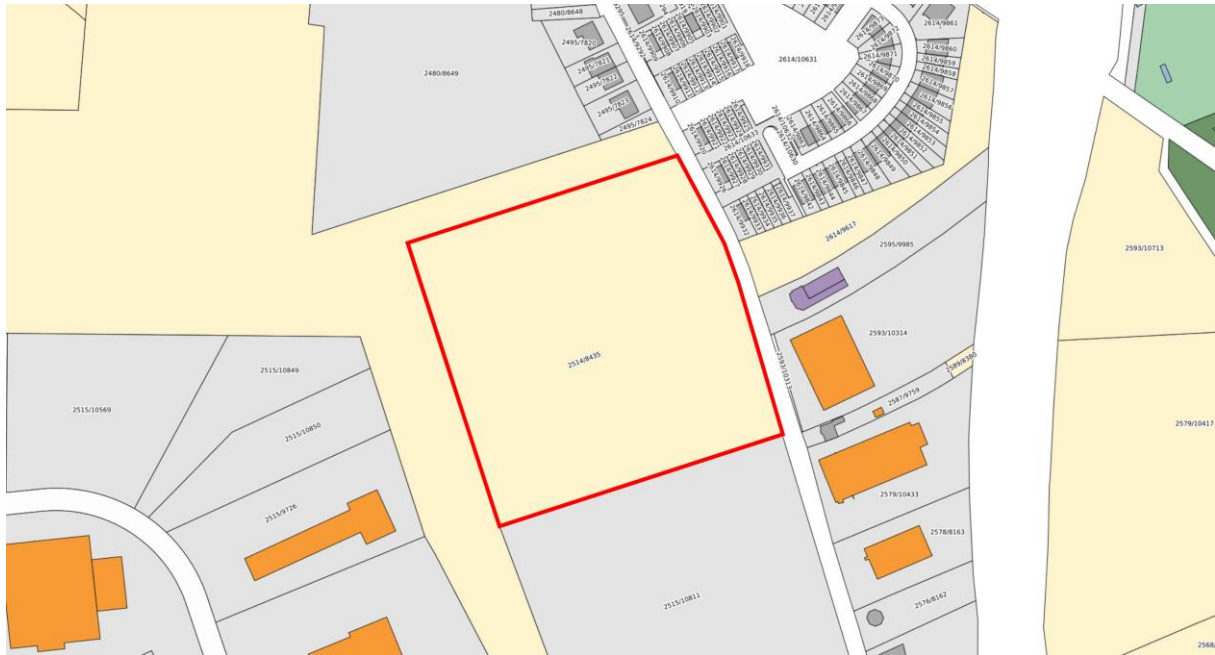
**Modification ponctuelle du PAG
"Krakelschaff" à Bettembourg**
Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié

obeler
fenneng:beeteberg:
huinchereng
näärzeng
eis gerneng

1 Localisation des terrains à reclasser

Les terrains concernés sont situés aux abords de la Montée Krakelshaff au sud de la localité de Bettembourg et ils sont actuellement classés en « Zone d'habitation1 [HAB-1] » et en « Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as] ».

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

La commune de Bettembourg souhaite réaliser une modification ponctuelle des parties écrite et graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG).

Cette modification concerne le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier (PAP NQ – SD : B17a/b) Montée Krakelshaff au sud de la localité de Bettembourg.

Cette modification ponctuelle du PAG permettra de réaliser un nouveau quartier mixte regroupant de l'habitation de type maison unifamiliale, de l'habitation collective, de l'habitation pour personnes âgées, des commerces et services de proximité, de la gastronomie, des activités de loisirs, (...) en vue d'animer ce nouveau quartier mais aussi pour garantir des commerces et services de proximité aux quartiers existants et à venir périphériques, par exemple la Cité du Soleil, la zone d'activité Krakelshaff, (...).

Concernant la partie graphique, cette modification ponctuelle vise à :

- » reclasser une partie de la zone d'habitation 1 (HAB-1) en zone d'habitation 2 (HAB-2),
- » reclasser une partie de la zone spéciale – activités économiques de service (SPEC-as) en zone d'habitation 2 (HAB-2),
- » déplacer la zone servitude « urbanisation – coulée verte »,
- » déplacer le couloir pour projets de mobilité douce.

La partie de la zone spéciale – activités économiques de service (SPEC-as) reclassée en zone d'habitation 2 (HAB-2) est soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'article 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004.

Le schéma directeur (PAP NQ – SD : B17a/b - Montée Krakelshaff) est abrogé et remplacé par le nouveau schéma directeur (PAP NQ – SD : B17 - Montée Krakelshaff).

Concernant la partie écrite, cette modification vise à compléter certains articles pour garantir la réalisation d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) offrant une grande mixité de type d'habitation et d'affectations aux abords de la montée Krakelshaff. Les articles modifiés sont :

- » Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- » Art. 8 Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as],
- » Art. 27 Zone de servitude « urbanisation – coulée verte ».

2.1 Programmation urbaine

Le nouveau concept d'urbanisation pour ce quartier repose sur trois entités distinctes qui s'articulent autour d'une placette centrale et d'une coulée verte.

La partie nord du PAP NQ, classée en zone d'habitation 1 (HAB-1) dans le PAG, accueillera des maisons unifamiliales uniquement qui seront desservies à partir de la rue de la Ferme. Ce projet d'habitation s'inscrit dans le prolongement du quartier de la Cité du Soleil et des maisons existantes de la rue de la Ferme. Ces nouvelles constructions auront un gabarit semblable aux constructions existantes environnantes. L'intégration de ces nouvelles constructions vis-à-vis du parc public se fera par des aménagements paysagers sous forme de coulée verte et par le maintien de la majorité des éléments naturels existants.

La partie centrale du PAP NQ, classée en zone d'habitation 2 (HAB-2) dans le PAG, est caractérisée par de l'habitation plus dense s'articulant autour d'une placette publique. Le concept architectural propose un groupe de maisons plurifamiliales implanté autour de la placette ainsi qu'une résidence pour personnes âgées, qui seront desservies à partir de la Montée Krakelshaff uniquement. Aucun trafic motorisé généré par ces habitations, commerces et services ne sera reporté sur la rue de la Ferme.

La résidence pour personnes âgées permettra d'accueillir un large éventail de catégories de résidents, par une offre diversifiée de types de logement et par une offre de plusieurs services à la personne en fonction de leur autonomie. Le type d'hébergement proposé dans la résidence pour personnes âgées comprendra :

- » un centre intégré pour personnes âgées (CIPA),
- » une maison de soins,
- » des logements encadrés pour personnes âgées.

Le projet actuel prévoit la réalisation d'un CIPA de 120 lits ainsi que des logements encadrés pour personnes âgées (100 logements, taille moyenne de 60m² habitables) uniquement dédiés à la location et donnant la possibilité/flexibilité d'élargir les activités du CIPA en fonction des besoins de la commune et des futurs occupants/résidents en maisons de soins et/ou centre psycho-gériatrique.

Le concept urbanistique prévoit aussi l'aménagement d'un espace central ouvert au public qui favorisera l'animation du site aussi bien dans l'intérêt des nouveaux résidents et usagers mais aussi pour les résidents des quartiers existants périphériques, qui ne bénéficie pas d'un tel espace public pour le moment.

Les rez-de-chaussée de la résidence pour personnes âgées et d'autres immeubles ceinturant la place publique pourront accueillir des commerces et services (alimentaire, gastronomique, coiffeur, loisir, fourniture médicale, cabinet de kinésithérapie / ostéopathie, cabinet dentaire, cabinet médical, distributeur automatique de billets, etc.).

La partie sud du PAP NQ, classée en zone spéciale – activités économiques de service (SPEC-as) dans le PAG, est destinée aux établissements de services, aux bureaux, aux activités de commerce de gros, aux services administratifs ou professionnels, aux établissements à caractère artisanal, aux établissements liés aux activités de transport et de logistique et au commerce de détail. Aucun trafic motorisé généré par ces entreprises ne sera reporté sur la rue de la Ferme.

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 sur le contexte national, régional et transfrontalier.

3.2 Démographie

Une centaine de nouvelles unités de logement pourront être créées, soit environ 250 nouveaux résidents. A cela s'ajouteront les résidents de la résidence pour personnes âgées.

3.3 Situation économique

Le projet prévoit la réalisation de surfaces commerciales, de services professionnels, d'espaces de bureaux et autres activités économiques.

3.4 Situation du foncier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la situation du foncier.

3.5 Structure urbaine

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact notable sur la structure urbaine.

3.6 Equipements collectifs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact notable sur les équipements collectifs. Les structures scolaires existantes et celles à venir pourront absorber cette nouvelle population.

3.7 Mobilité

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact notable sur la mobilité. Ce site se trouve à proximité de la gare de Bettembourg. Uniquement les maisons unifamiliales prévues en zone d'habitation 1 seront desservies à partir de la rue de la Ferme. Les autres immeubles du projet seront desservis à partir de la Montée Krakelshaff.

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 notable 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'une centaine de nouvelles unités de logement, soit environ 250 nouveaux résidents. A cela s'ajouteront les résidents de la résidence pour personnes âgées. Le concept urbanistique prévoit aussi la réalisation de nombreux emplois (commerce, service de proximité, service professionnel, bureau etc.).

3.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

La partie de la zone spéciale – activités économiques de service (SPEC-as) reclassée en zone d'habitation 2 (HAB-2) est soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'article 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004.

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 : B17a/b - Montée Krakelshaff) est abrogé et remplacé par le nouveau schéma directeur (PAP NQ – SD : B17 - Montée Krakelshaff).

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

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BETTEMBOURG

obeler
fenneng:beetebuerg:
hunchereng
näerzeng
eis gemeng

Vu et approuvé

Bettembourg, le 10 MAR. 2023

Pour le conseil communal

le bourgmestre,

le secrétaire,

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG]

Partie écrite (projet de version coordonnée - dossier 6)

10 mars 2023 ~~Octobre 2022~~ Août 2021 (version adaptée suivant l'entrée en vigueur des plans directeurs sectoriels)

Modifiée suivant l'avis de la commission d'aménagement du 3 janvier 2023
(n° réf. : 13C/021/2022) et la réclamation

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

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

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
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^{er} 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 » ».**

Décision d'engagement dans la procédure prise par le conseil communal lors de la séance du 7 octobre 2022.

Vote du conseil communal le 10 mars 2023.

Partie écrite

Sommaire

Chapitre 1	Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	7
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]	10
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]	12
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]	13
Art. 17	Zone de jardins familiaux [JAR]	13
Chapitre 2	Les emplacements de stationnement	14
Art. 18	Emplacements de stationnement	14
Chapitre 3	La zone verte	16
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
Chapitre 4	Les zones superposées	18
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 "C"	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
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	26
Art. 33	Dispositions générales	26
Chapitre 6	Indications complémentaires à titre indicatif	29

Art. 34 *Zones ou espaces repris à titre indicatif*

29

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^{ème} 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 2^{ème} 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 peuvent être autorisés uniquement au rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales sur une superficie nette de plancher de 200,00 mètres carrés maximum par immeuble. ~~et uniquement au rez-de-chaussée de~~ 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^{ème} 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^{ème} 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 m² 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 collègue 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² de surface de vente par immeuble bâti et doit être lié à l'entreprise.

Dans la zone d'activités Krakelshaff, 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 2^{ème} 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 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 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 5,5 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,
- 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 m² 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 m² 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 apart-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 m² de surface habitable,
- Pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels ; 1 emplacement minimum par tranche de 100 m² de surface construite brute et un supplément de 1 emplacement par 70 m² 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 m² 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.

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 tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphiques et écrites du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone du PAP 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.

Les PAP NQ pour lesquels la procédure d'adoption est entamée avant et pendant la procédure d'adoption du présent PAG sont maintenus pour autant qu'ils soient dûment approuvés par le Ministre.

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

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 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 le Service des sites et monuments nationaux.

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 faîtage
- 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 du Service des Sites et Monuments Nationaux.

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 au Service des sites et monuments nationaux.

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 des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

- 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 – Leudelange.
- 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 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux
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) «DUMONTSHAFF» (RN ZH 45)
 - Réserve naturelle (DIG) «KUELESCHERWEIER» (RN ZH 61)
 - Biotopes protégés

- Protections des sites et monuments nationaux :
loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux
on distingue les
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux
 - 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

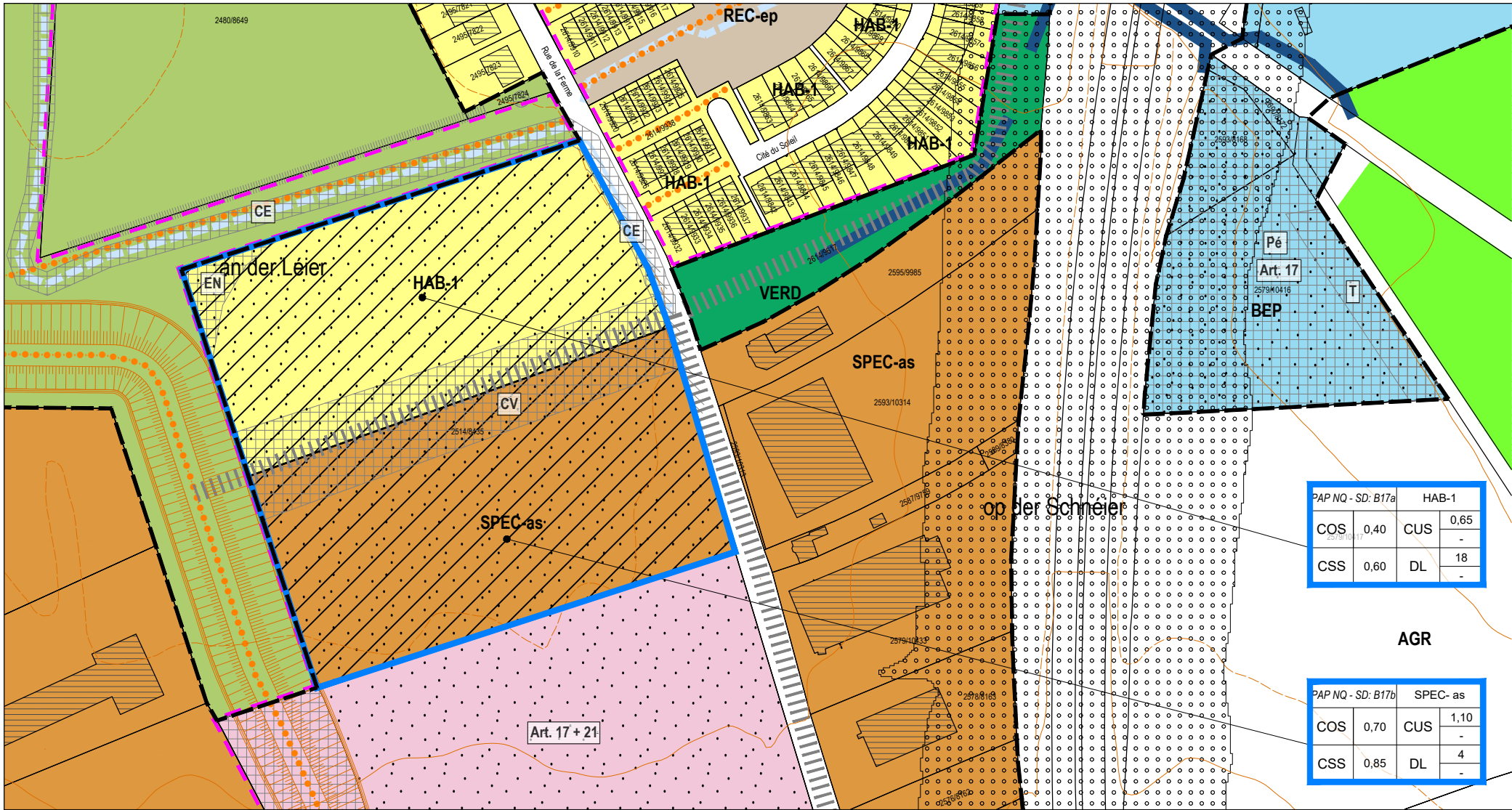
Art. 34 Zones ou espaces repris à titre indicatif

- 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 des sites et monuments nationaux :
loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux
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 monuments nationaux 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

6.2 **Partie graphique**

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

Plan : Extrait du PAG modifié



Modification

Art. 17

BEP

T

Pé

Art. 17 + 21

VERD

SPEC-as

AGR

PAP NQ - SD: B17a

HAB-1

COS0,40

CUS0,65

CSS0,60

DL18

PAP NQ - SD: B17b

SPEC- as

COS0,70

CUS1,10

CSS0,85

DL4

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

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 - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - R.N. SD

Dénomination de la ou des zones

max.

min.

COS

CUS

CSS

DL

max.

min.

max.

min.

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

Zones superposées

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"

coulouir pour projets routiers et ferroviaires

coulouir pour projets de mobilité douce

coulouir pour projets de canalisation pour eaux usées

coulouir 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):
coulouir / bus - piste cyclable
PDS Zones d'activités économiques (PSZAE):
Zones d'activités économiques existantes et projetées

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)

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)

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)

Conduites électriques aériennes (3)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

PC 1 PC 4 PC 10

Pistes cyclables nationales

Réseaux routiers et stationnements

Cimetière

Station de pompage (15)

Lignes ferroviaires (3)

Courbes de niveau (3)

Réservoir d'eau (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 Beltembourg et Z-B
(3) Base de données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxeb, 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 2^{ème} 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 (Memorial B - N°35 du 19 mai 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)
(12) Memorial 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 identifiées sur le plan ont été reportées sur la base de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- Cadastre des biotopes protégés du lissé-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 CHRA, mars 2016
(15) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008
(16) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »

échelle 1:2.500

7 octobre 2022

N

ZB ZEYEN BAUMANN

Zeyen-Baumann sàrl

9, rue de Steinheil

L-7254 Bereldange

www.zeyenbaumann.lu

Modifcation ponctuelle du PAG

"Krakelshaff" à Bettembourg

Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification

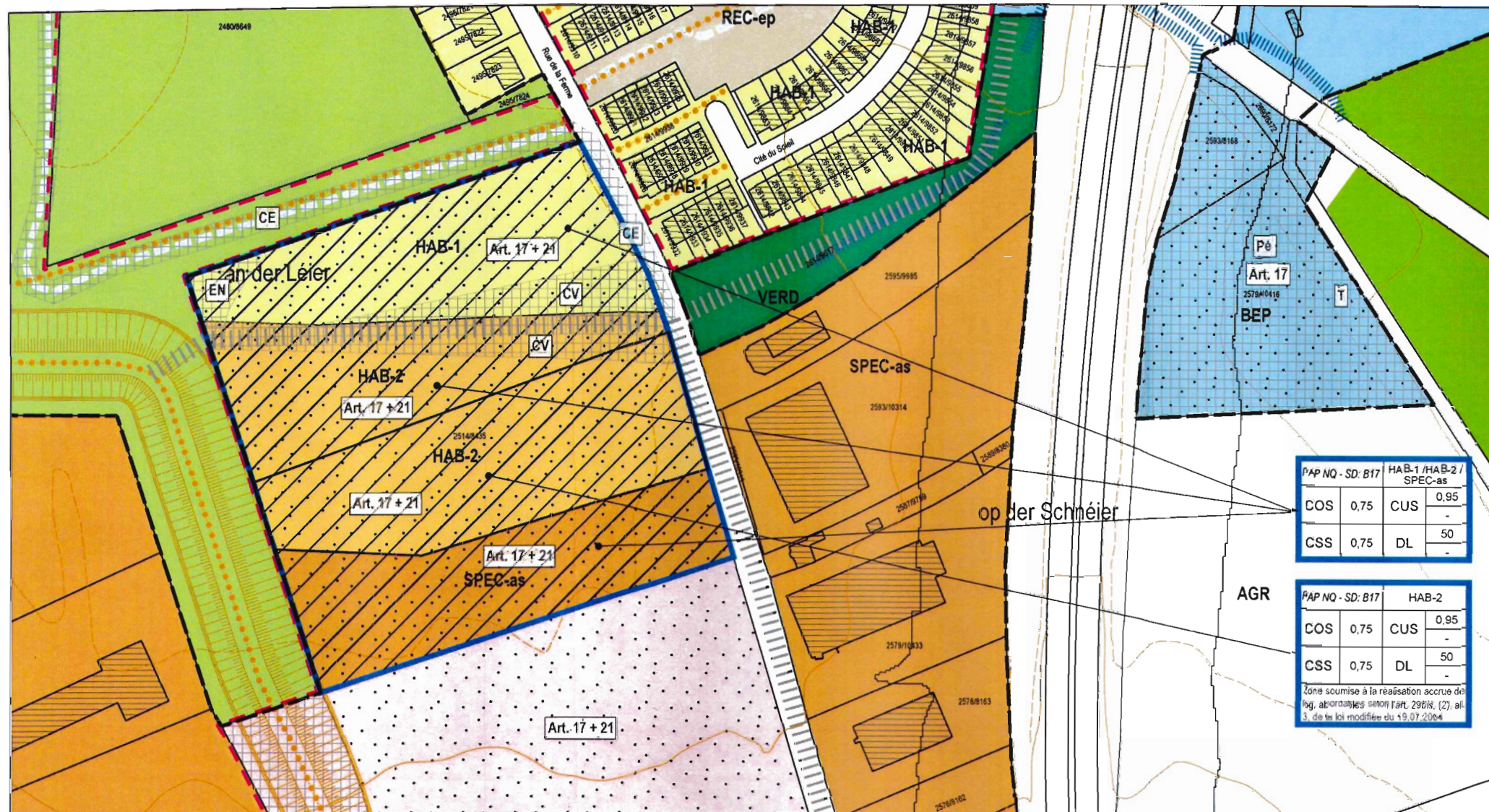
obeler

fenneng:beeteburg:

huinchereng

naerzeng

eis gemeng



Modification ponctuelle

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- SPEC-as** Zone spéciale - activités économiques de service
- ▨ Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

COS	max.	min.	CUS	max.	min.
CSS	max.	min.	DL	max.	min.

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

Zone de servitude "urbanisation"

- CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
- EN Servitude "urbanisation - élément naturel"

||||| couloir pour projets de mobilité douce

PAP NQ - SD: B17	HAB-1 / HAB-2 / SPEC-as
COS	0,75
CUS	0,95
CSS	0,75
DL	50

PAP NQ - SD: B17	HAB-2
COS	0,75
CUS	0,95
CSS	0,75
DL	50

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

Vu et approuvé
Bottombourg, le 10 MAR, 2023
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire.

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
- CON** Zone commerciale
- SPEC-se** Zone spéciale - station-service
- GARE** Zone de gares ferroviaires et routières
- SPEC-rf** Zone spéciale du réseau ferroviaire
- 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

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"
- Pe 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)
- Art. 17 + 21 Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Conduites électriques aériennes (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Pistes cyclables nationales
- Réseau principal piétonnier et cyclable existant
- Lignes ferroviaires (3)
- Courbes de niveau (3)
- Réservoir d'eau (15)
- Station de pompage (15)
- Réseaux routiers et stationnements
- Cimetière
- Limite de la commune

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018

(2) Mise à jour, AC Bottombourg et Z-B

(3) Source de données: Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Lucid, 2006; les données 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, SSAN, AC, AS, Z-B, 2013-2014

(5) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (7) 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 RAI (LDEN)

(7) MDO, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(8) MDO, Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la nature, ZPN 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) MDO, Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la nature

(10) MDO, ZPN à déclarer: "Zones proposées par le 2^{ème} Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"

(11) MDO - Environnement, Zones Nature 2000, 2015

(12) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - 11/25 du 19 mai 2009 complétés par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat du 21 février 2018)

(13) Mémorial A N°29 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables pour les cours d'eau de l'Alzette et de la War

(14) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et de l'article 21 de la loi du 19 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

(15) Structures et surfaces identifiées sur le plan ont été réajustées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

(16) Guide des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen-Baumann, 2010

(17) Guide des biotopes, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, 2010

(18) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2016

(19) Administration de la Gestion de l'Eau, 2006

(20) Règlements grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels "paysages", "transports", "zones d'activités"

Modifié suivant l'avis de la
commission d'aménagement
du 3 janvier 2023 et la réclamation

Modification ponctuelle du PAG
"Krakelschaff" à Bottombourg
Extrait du PAG modifié

obeler
fenneng-beetebüerg
hünchering
näärzeng
de 9.11.2019

ZEYEN
ZB BAUMANN
Zeyen-Baumann s.r.l.
S. J. Zeyen, S. Baumann
L-7254 Gredingen
T: +352 33 02 04
F: +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

échelle 1:2.500
10 mars 2023

7 Versions coordonnées

Les versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAG seront mises à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle. Les projets des versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAG se trouvent sur le CD.

Annexes

1 Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	<u>Bettembourg</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____ <i>Avis de la commission d'aménagement</i> _____ <i>Vote du conseil communal</i> _____ <i>Approbation ministérielle</i> _____
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	<u>Bettembourg</u> <u>Krakelshaff</u>	
Modification du PAG	☒	Surface brute	<u>4,00</u> ha	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :	
Région	<u>SUD</u>	Commune de	<u>Bettembourg</u>
CDA		Localité de	<u>Bettembourg</u>
		Quartier de	<u></u>
Membre du parc naturel	<u></u>		
		Surface du territoire	<u>21.58</u> km ²
		Nombre d'habitants	<u>11.400</u> hab. Statec 2022
		Nombre d'emplois	<u></u> empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Remarques éventuelles			
» reclasser une partie de la zone d'habitation 1 (HAB-1) en zone d'habitation 2 (HAB-2),			
» reclasser une partie de la zone spéciale – activités économiques de service (SPEC-as) en zone d'habitation 2 (HAB-2),			
» déplacer la zone servitude « urbanisation – coulée verte »,			
» déplacer le couloir pour projets de mobilité douce.			

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

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<u>dans les "quartiers existants" [QE]</u>							
<u>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</u>							
<i>zones d'habitation</i>	3,04	198	1,74%				
<i>zones mixtes</i>	0		0,00%				
<i>zones spéciales</i>	0,96	62	0,54%				
<i>zones de bâtiments et d'équipements publics</i>							
<i>autres</i>							
TOTAL [NQ]	4,00	260	2,28%				
TOTAL [NQ] + [QE]	4,00		260	2,28%			

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 Krakelshaff) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 16.09.2022 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]

SECTION 3: Schémas Directeurs

BETTEMBOURG 17 « Montée Krakelshaff » (SD-B17)

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



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

- » Développer un projet mixte d'habitation et d'activités économiques de service.

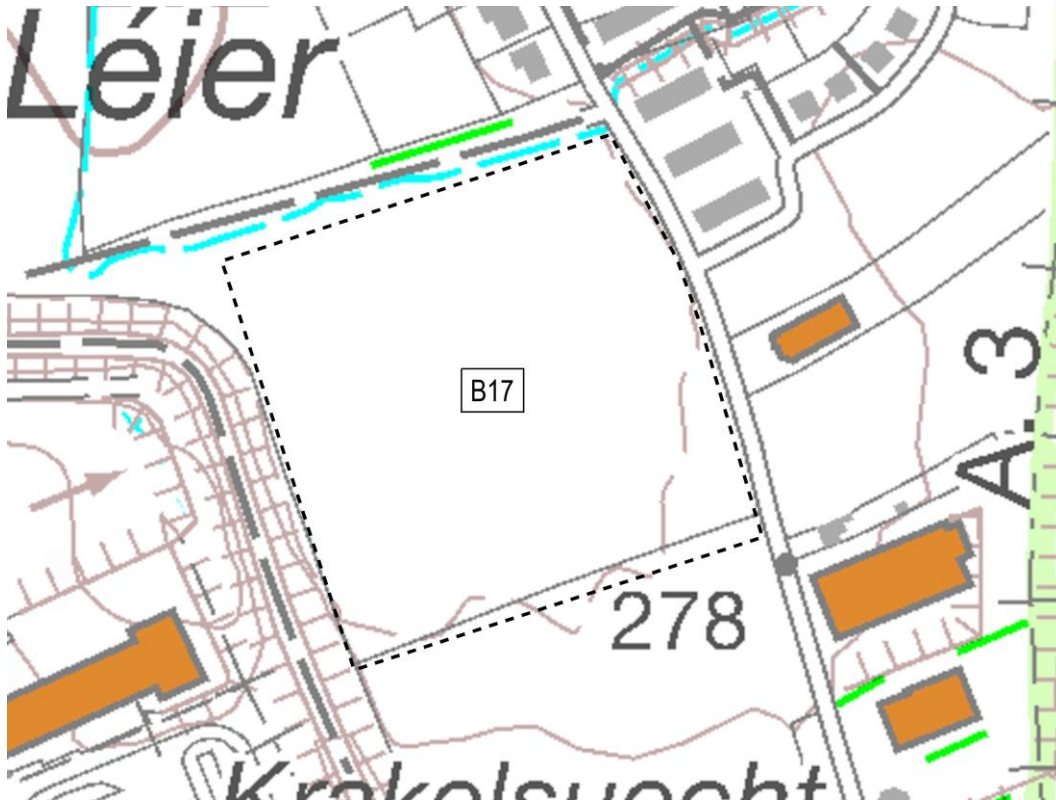
Caractéristiques du site

- » **Situation** : localité de Bettembourg.
- » **Superficie du PAP NQ** : 3,999 ha (*ACT, PCN exercice 2018*)
- » **Topographie** : terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande, maisons plurifamiliales, bâtiments artisanaux et de services.
- » **Accessibilité** : Montée Krakelshaff et rue de la Ferme.
- » **Transports publics** : gare de Bettembourg et arrêt de bus « café du Stadion » à 1,5 kilomètre environ.
- » **Végétation** : terre labourable.



Vues sur le site depuis Montée Krakelshaff

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 libres de grande envergure situés à proximité du tissu bâti existant (zones d'habitation et zone d'activités) en périphérie du périmètre d'agglomération, ouverts sur le paysage naturel, déjà desservis par les réseaux techniques et des transports collectifs.

Urbanisme

- » Développer un quartier mixte contemporain (habitation, commerce, services de proximité, etc.) et qui propose de nouveaux types d'habitation moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Arrondir le tissu bâti.
- » Renforcer l'offre en habitat dans la commune.
- » Proposer un quartier d'habitation à échelle humaine.
- » Proposer une mixité de typologie de logements.
- » Développer des habitations à coût modérés sur une partie du projet.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier ; parc, aire de jeux, espace-rue, placette (...).
- » Créer des nouveaux espaces de rencontre conviviaux, de type placette et parc, accessibles à tous.
- » Proposer des nouveaux espaces publics et de loisir.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction et les caractéristiques du nouveau quartier.
- » Connecter en mobilité douce le nouveau quartier aux quartiers existants, mais éviter de reporter la charge de trafic motorisé généré par ce nouveau quartier sur les quartiers d'habitation existants.
- » Créer des liaisons pour la mobilité douce intra- et inter quartier, vers les réseaux de transport public, vers les équipements publics et services de proximité et vers les zones récréatives.

Paysage

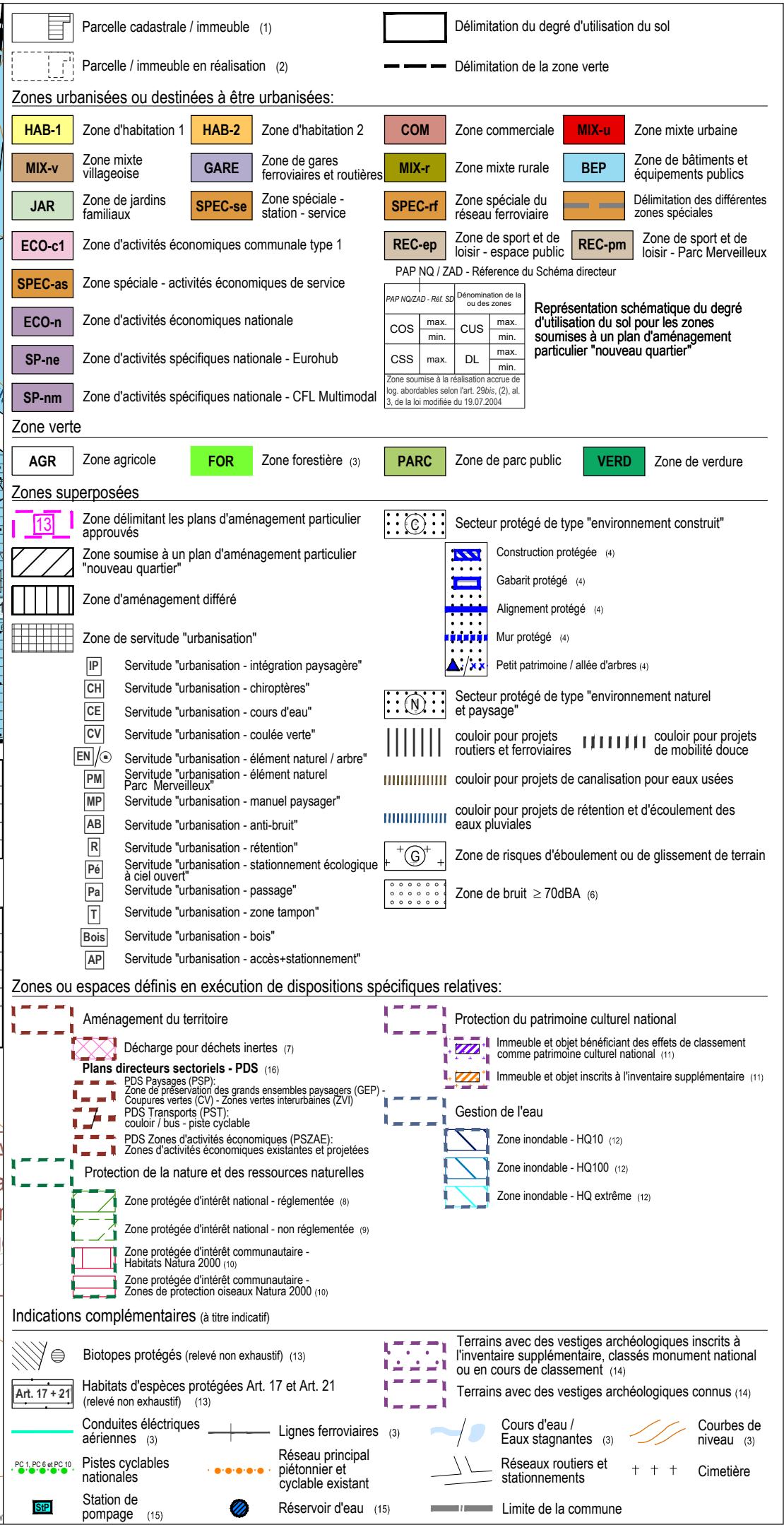
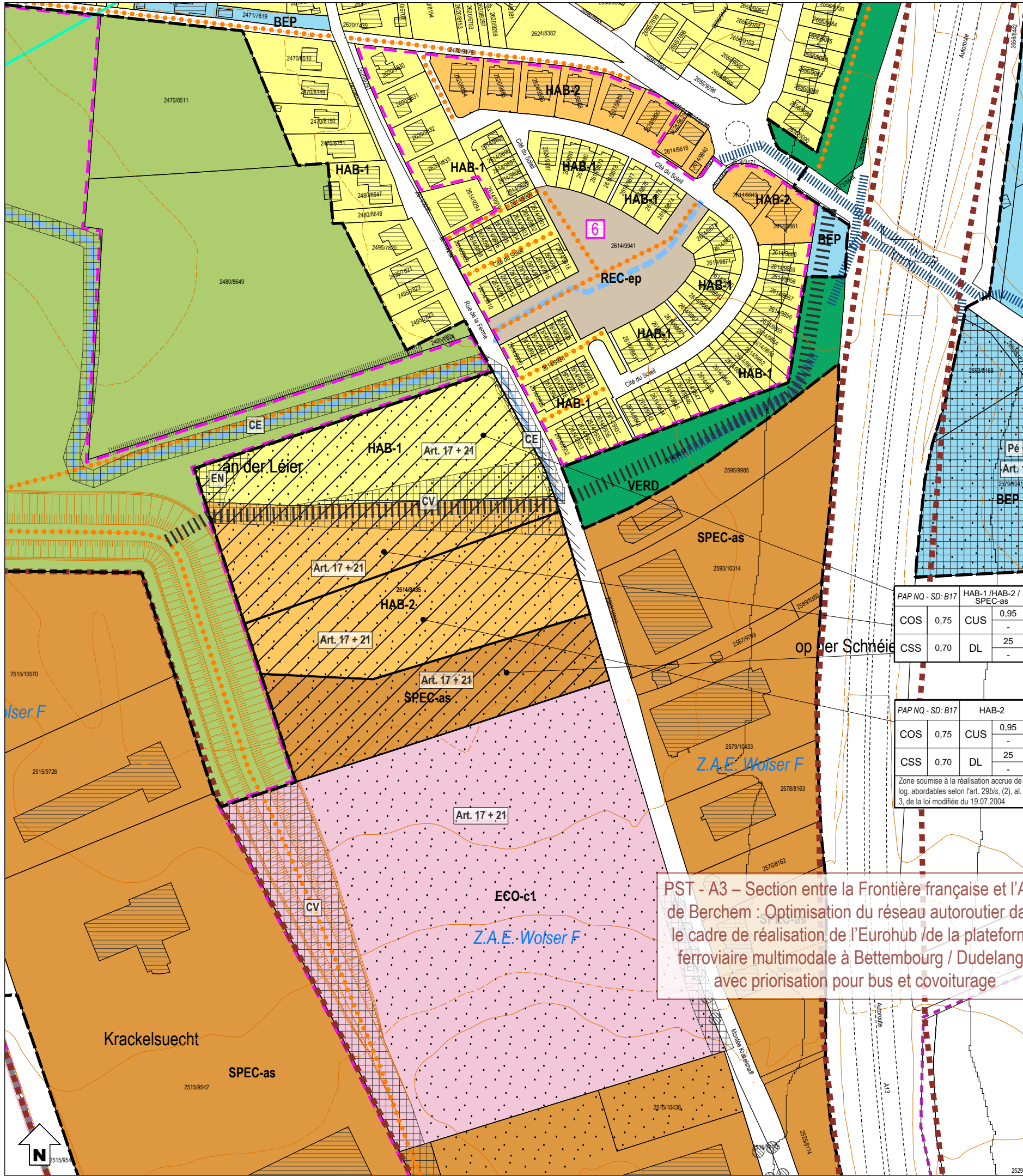
- » Garantir l'intégration du nouveau quartier dans le milieu naturel environnant.
- » Privilégier des percées visuelles vers le paysage ouvert.
- » Garantir le maillage écologique avec les espaces ouverts.

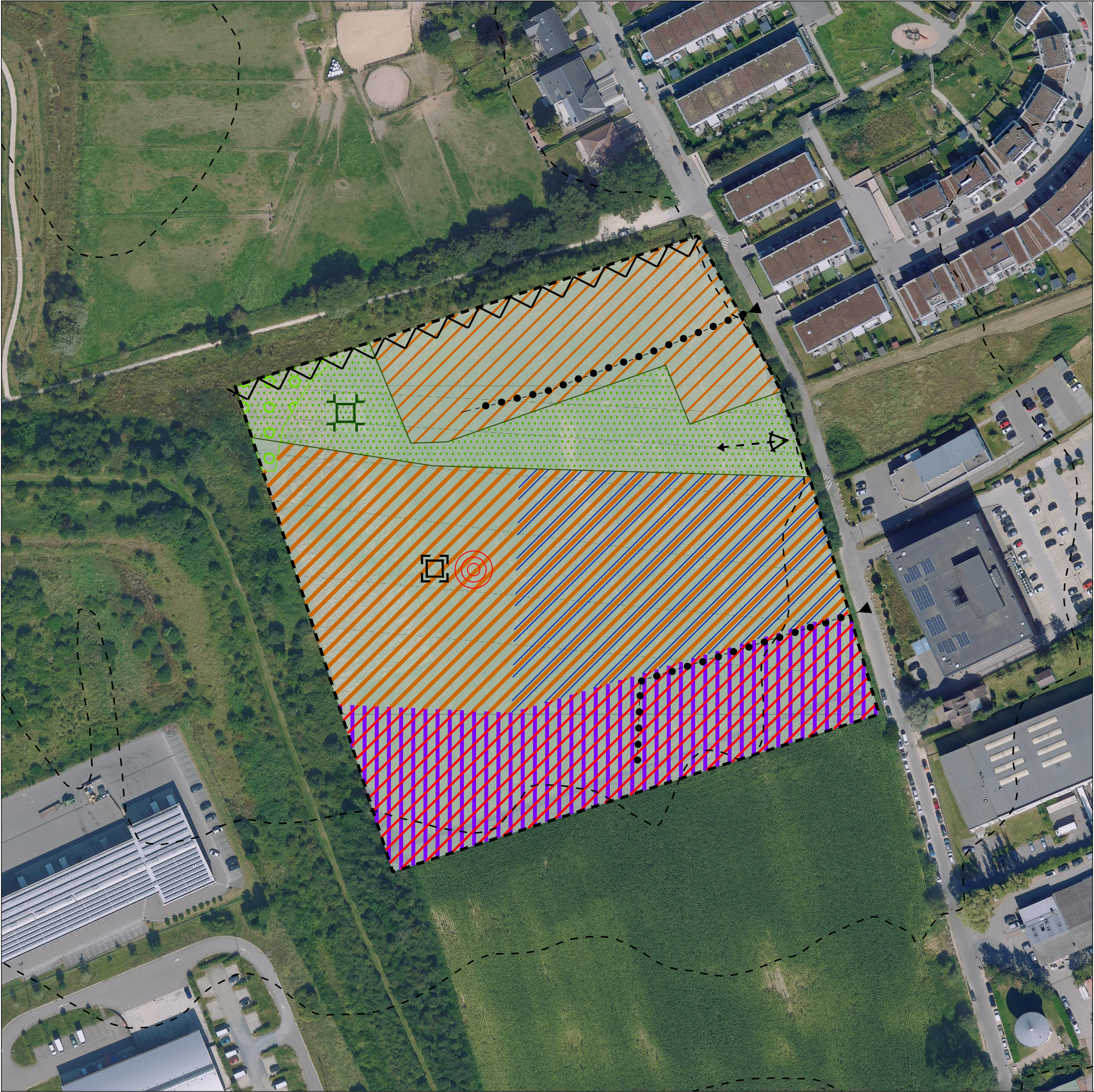
Biotopes et habitats

- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Intégrer les éléments naturels paysagers existants dans le concept urbanistique.

Servitudes urbanistiques

- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.





- 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

Indications supplémentaires

- Résidence pour personnes âgées

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

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Ce nouveau quartier mixte doit être caractérisé, entre autres, par des maisons unifamiliales et plurifamiliales ainsi que par une résidence pour personnes âgées.
- » La partie du site classée en zone d'habitation 1 doit recevoir de l'habitation et des maisons unifamiliales uniquement.
- » Des activités autre que l'habitation sont prévues dans la zone d'habitation 2, cependant la fonction résidentielle doit être prédominante.
- » Ce nouveau quartier doit avoir une densité faible à moyenne de logements.
- » La partie sud du quartier, classée en zone spéciale – activités économiques de service », doit accueillir des affectations autre que l'habitation mais compatibles avec celle-ci.

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

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

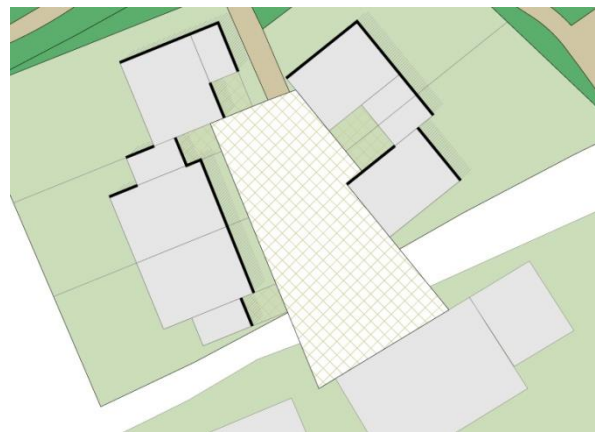
- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la commune. En principe, les surfaces à céder seront supérieures aux 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Les éventuelles indemnités compensatoires relatives au taux de cession de 25% sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

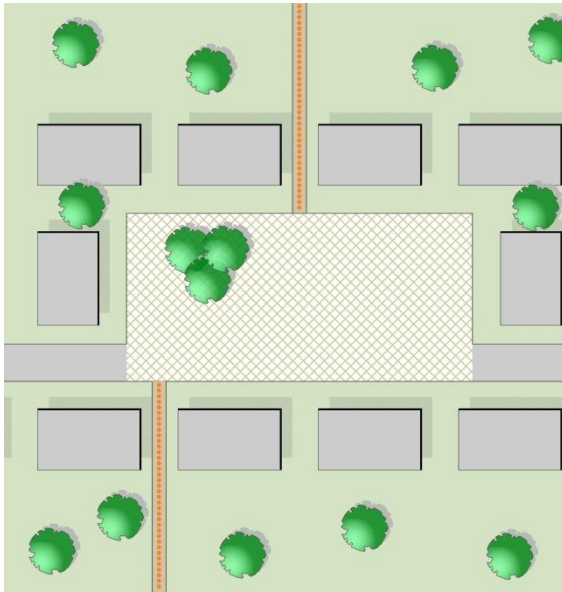
- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder pour aménager :
 - la desserte interne,
 - des liaisons pour la mobilité douce,
 - des infrastructures techniques,
 - des infrastructures pour la gestion de l'eau de ruissellement,
 - une coulée verte, des espaces de détente et une placette publique.
- » Le PAP NQ définira un ou plusieurs emplacements pour l'aménagement d'espaces publics ; aire de jeux, place, placette, îlot de verdure et de détente ainsi que des connexions piétonnes intra et inter-quartier. Il est important que ces espaces soient conviviaux, animés, sécurisant, à destination de tous.
- » Une coulée verte est à aménager à travers le nouveau quartier entre la Cité du Soleil et le parc municipal.



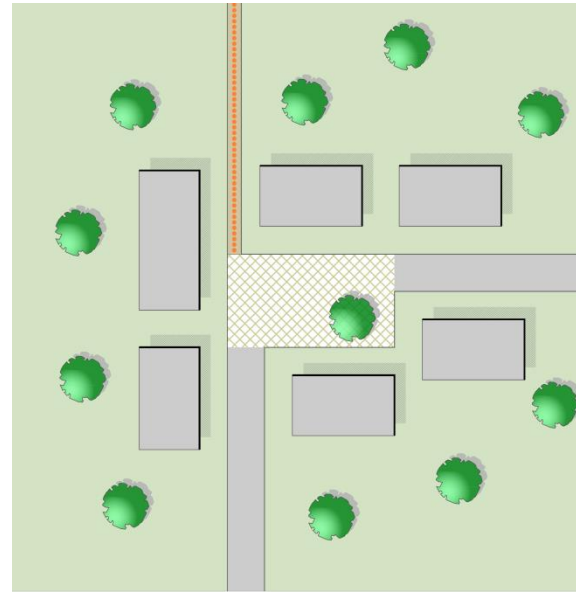
Exemple d'une placette cernée rectangulaire



Exemple d'une placette cernée irrégulière

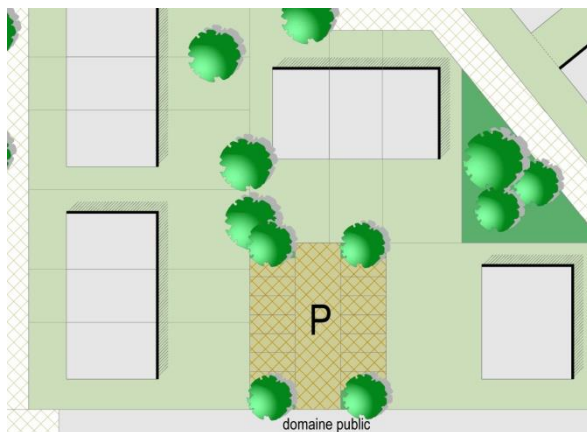


Exemple d'une place centrale rectangulaire

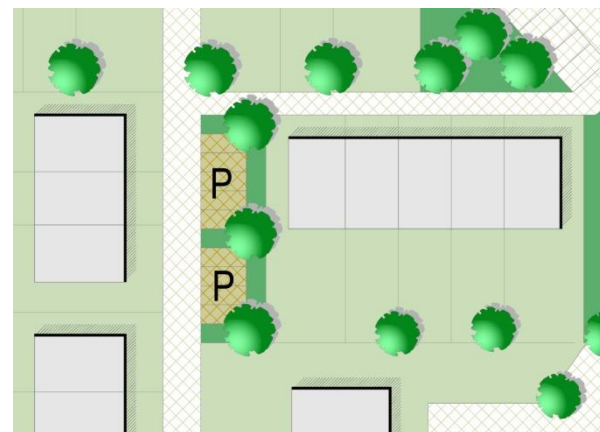


Exemple d'une placette cernée rectangulaire

- » La conception des dessertes internes doit garantir un trafic apaisé et des espaces rue conviviaux.
- » Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet PAP NQ doit favoriser des aires de stationnement en site propre ou perpendiculaires à la rue plutôt que parallèles à la rue.

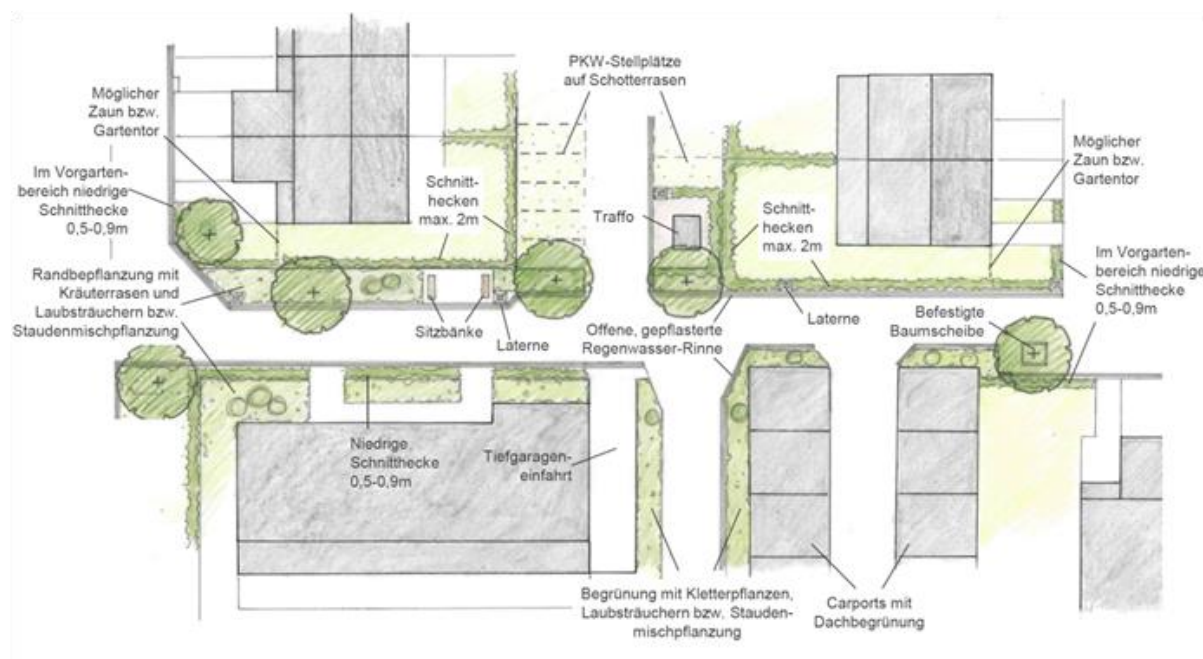


Exemple d'une aire de stationnement en site propre hors rue



Exemple d'une aire de stationnement en site propre perpendiculaire à la rue

- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.
- » Pour les aires de stationnement aménagées parallèlement à la rue, les arbres sont à implanter dans l'alignement des bandes de stationnement et non aux dépens de la largeur des espaces destinés à la mobilité douce et de la largeur des trottoirs.



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

- » Dans la partie du projet classée en zone d'habitation 1, le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes dans la Cité du Soleil et la rue de la Ferme, soit 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs de 13,0 à 15,0 mètres maximum.
- » Afin de garantir un éclairage optimal des constructions d'habitation, il sera important de limiter les profondeurs à 13,00 mètres pour les constructions jumelées ou en bande et à 15,00 mètres pour les constructions isolées.
- » L'aménagement de la coulée verte permettra d'adoucir l'interface entre les îlots et contribuera à une meilleure intégration de la résidence pour personnes âgées et des maisons plurifamiliales.
- » Pour garantir une certaine intimité et un éclairage naturel des pièces de vie, 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.

e – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

HAB-1 / HAB-2 / SPEC-as					
COS	max.	0,75	CUS	max.	0,95
				min.	-
CSS	max.	0,70	DL	max.	25
				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 3,999 ha, avec une densité brute de 25 logements par hectare, il y a un potentiel de 100 nouveaux logements.

f – Typologie et mixité des constructions

Typologie

- » Ce nouveau quartier mixte doit être caractérisé, entre autres, par des maisons unifamiliales et plurifamiliales ainsi que par une résidence pour personnes âgées.
- » La partie du site classée en zone d'habitation 1 doit recevoir de l'habitation et des maisons unifamiliales uniquement.
- » Les constructions unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » Les maisons de type unifamiliale auront au maximum 2 niveaux pleins et un niveau supplémentaire dans un comble ou étage en retrait.
- » La partie du site classée en zone d'habitation 2 doit recevoir des maisons plurifamiliales ainsi qu'une résidence pour personnes âgées.
- » Les constructions plurifamiliales sont à implanter de manière isolée.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, taille variable des logements, locaux collectifs, éclairage naturel des parties communes, espaces libres de qualité, (...)).
- » Les maisons de type plurifamiliales auront au maximum 3 niveaux pleins et un niveau supplémentaire dans un comble ou étage en retrait.
- » La résidence pour personnes âgées aura une hauteur totale maximum de 13,0 mètres.
- » Le projet doit prévoir la réalisation de logements à coût modéré.¹ Une partie du site est soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'article 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004.
- » Le gabarit des constructions sur la partie du site classée en zone spéciale – activités économiques de service est limité à une hauteur totale maximum de 13,0 mètres.
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible des logements et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

Mixité

- » La partie du site classée en zone d'habitation 1 est destinée à l'habitation uniquement. Une activité professionnelle peut être autorisée en complément à l'habitation à condition de se limiter à 10% de la surface construite brute de la maison unifamiliale.
- » Des activités autre que l'habitation sont autorisables au rez-de-chaussée de la résidence pour personnes âgées et des maisons plurifamiliales cernant la placette publique.
- » Sur la partie du site classée en zone spéciale – activités économiques de service l'habitation y est interdite. Afin de garantir une animation de la placette publique, il sera important de prévoir des activités commerciales ou de service au rez-de-chaussée des immeubles cernant la placette.

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

Environnement

- » Des interfaces entre le projet d'habitation et le paysage doivent être garanties par l'aménagement de coulées vertes à travers le site du projet et en direction de la zone récréative ainsi que par des aménagements naturels dans les fonds de parcelle à la périphérie du projet et une architecture et un choix de gabarit adaptés, qui seront définies dans le cadre du PAP NQ. Pour les biotopes détruits des surfaces de compensation sont à prévoir.

1. Loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

- » Le concept d'aménagement doit composer avec les éléments naturels existants et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; la coulée verte doit traduire cet aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.
- » Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager de préférence selon des principes écologiques et les plantations sont à réaliser avec des essences adaptées aux conditions stationnelles.

Eléments naturels, biotopes et habitats

- » Les biotopes protégés existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement. Pour les biotopes protégés détruits, des surfaces de compensation sont à prévoir.

Autres

- » Une étude spécifique relative aux crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ. 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
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.

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

- » Le concept d'aménagement ne doit pas obstruer les axes visuels (ni par l'aménagement, ni par l'équipement, ni par du mobilier) et créer des vues intéressantes, tout en respectant l'intimité des résidents.

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

- » Aucun

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

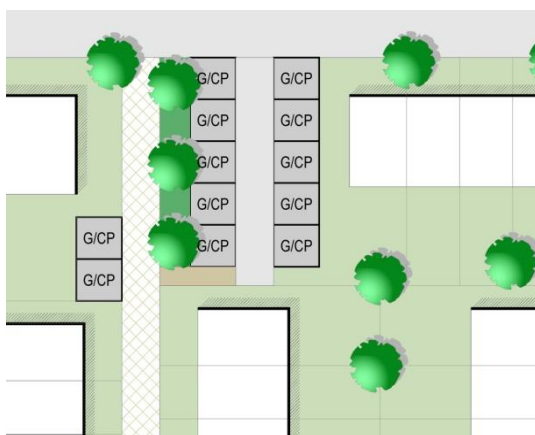
a – Accessibilité et réseau de voiries

- » Ce nouveau quartier est à desservir par des nouvelles rues à créer.
- » Le nouveau quartier d'habitation composé de maisons unifamiliales situé en zone d'habitation 1 doit être desservi à partir de la rue de la Ferme uniquement.
- » Les maisons plurifamiliales ainsi que la résidence pour personnes âgées situées en zone d'habitation 2 doivent être desservies à partir de la Montée du Krakelshaff uniquement.
- » La zone d'activités, située en zone spéciale – activités économiques de service, doit être desservie à partir de la Montée du Krakelshaff uniquement.
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager, vers les réseaux de transport public et les pistes cyclables ainsi que vers les réseaux récréatifs.
- » La desserte interne de la zone d'habitation doit se faire selon une rue résidentielle « zone 20 ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre, dans la coulée verte ou entre les constructions.
- » La configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec le service compétent de la commune.

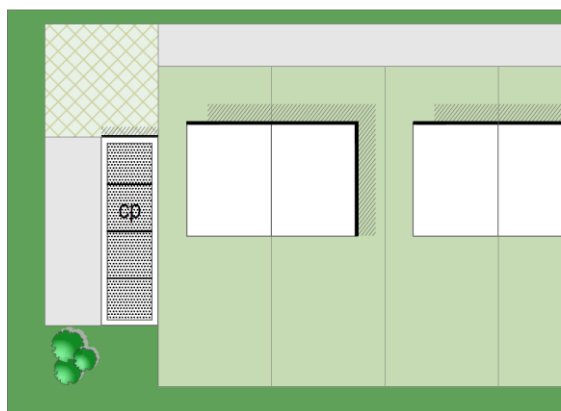
b – Concept de stationnement

- » Favoriser les stationnements groupés en site propre.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.

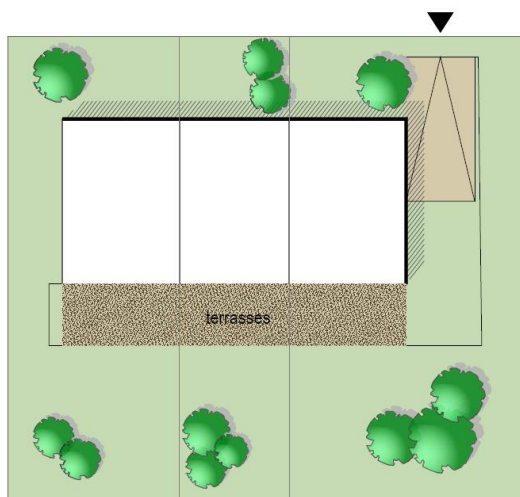
- » Pour réduire l'effet visuel négatif de la succession de rampes d'accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il est préférable de proposer des car-port groupés à l'entrée des ensembles d'habitation ou de prévoir l'aménagement de garages individuels au sous-sol, avec un accès collectif.



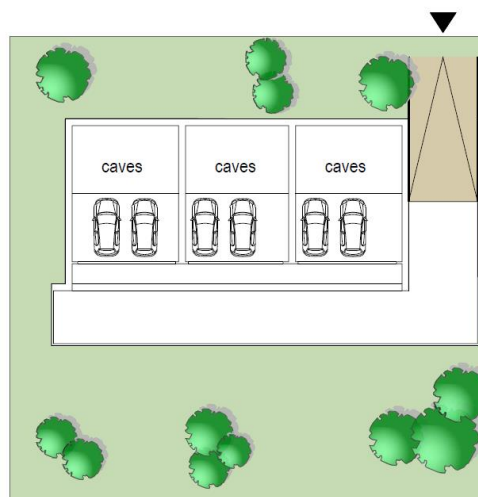
Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre



Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre



Exemple de garages aménagés au sous-sol à l'intérieur de maisons unifamiliales en bande, avec un accès collectif



- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

c – Accès au transport collectif

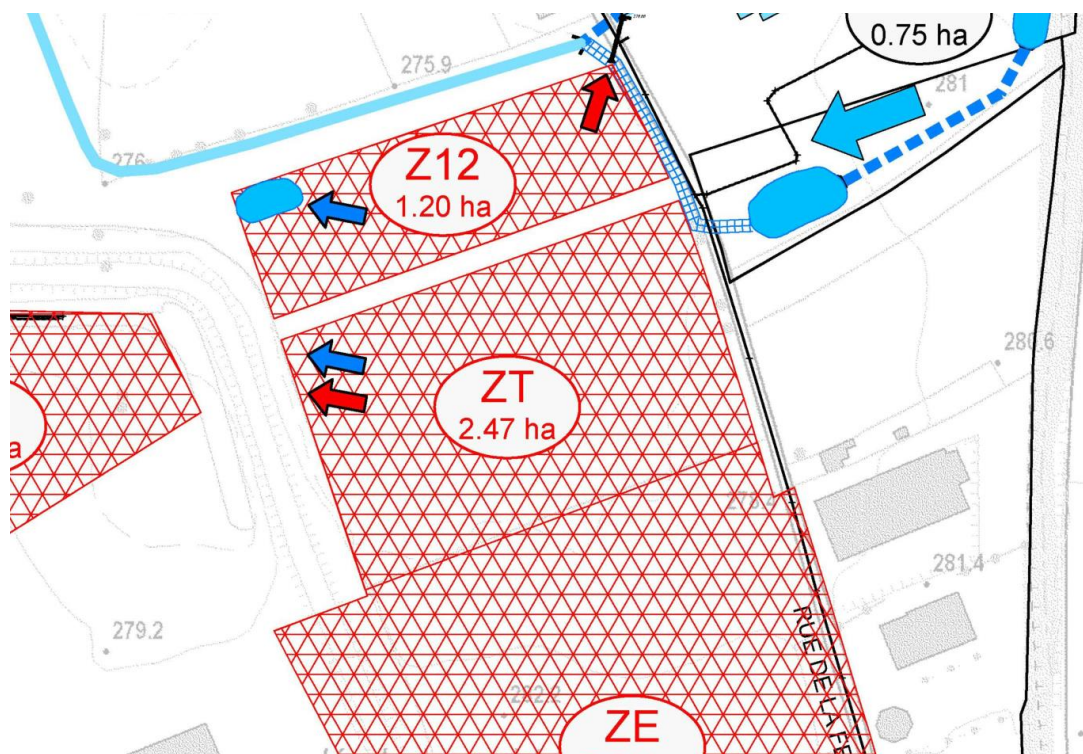
- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Bettembourg, Café du Stadion », sur la Route de Mondorf est situé à 730 mètres environ du site (distance parcourue).
- » La gare de Bettembourg se situe à 1,5 km environ (distance parcourue) et elle est desservie par le bus 304 qui passe par l'arrêt d'autobus « Bettembourg, Café du Stadion ».

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 au cas par cas 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 au cas par cas avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.

Concept assainissement



LEGENDE:

	CANALISATIONS EXISTANTES
	MESURES D'ASSAINISSEMENT - RESEAU LOCAL
	MESURES D'ASSAINISSEMENT - COLLECTEUR
	MESURES D'ASSAINISSEMENT ELIMINATION DES EAUX DE SURFACE
	CANALISATIONS PROJETEES
	FOSSES PROJETES
	LIMITE COMMUNALE
	ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES
	ZONES D'EXTENSION
	DEVERSOIR EXISTANT A METTRE HORS SERVICE
	BASSIN D'ORAGE PROJETE
	STATION DE POMPAGE PROJETEE
	RACCORD D'EAUX PLUVIALES
	RACCORD D'EAUX USEES
	POINT DE RACCORDEMENT
	RETENTION PROJETEE
	DEVERSOIR EXISTANT
	BASSIN D'ORAGE EXISTANT
	OUVRAGE DE RETENTION - EAUX MIXTES
	STATION DE POMPAGE EXISTANTE
	STATION D'EPURATION EXISTANTE
	COURS D'EAU

MESURES D'ASSAINISSEMENT

- 1 ASSAINISSEMENT "RUE DU VILLAGE" A ABWEILER. (DÉJÀ RÉALISÉ)
- 2 BASSIN D'ORAGE I ENTRE LES VOIES CFL ET L'A3 A BETTEMBOURG. (EN COURS)
- 3 RACCORD DE DUDELANGE + Z.I. PAR COLLECTEUR D'EAUX USEES A LA STATION D'EPURATION DE BETTEMBOURG AVEC SUPPRESSION DES DEVERSOIRS PRES DE LA "RUE DE LA BRIQUETTERIE" ET PRES DE LA "RUE LENTZ".
- 4 RESTITUTION DES EAUX SUPERFICIELLES AU MILIEU NATUREL AUX ABORDS DE LA "ROUTE DE MONDORF" A BETTEMBOURG.
- 5 ASSAINISSEMENT ET/OU EQUIPEMENT DES OUVRAGES DE DECHARGE.
- 6 ASSAINISSEMENT CANALISATION D'EAUX MIXTES "RUE DE L'ECOLE" A NOERTZANGE.
- 7 ASSAINISSEMENT CANALISATION D'EAUX MIXTES "RUE F. MERTENS" A BETTEMBOURG.
- 8 ASSAINISSEMENT CANALISATION D'EAUX MIXTES "RUE DICKS" A BETTEMBOURG.
- 9 INTEGRATION DU PROJET DE LA STATION DE POMPAGE "TOUSSANTSMILLEN" AVEC CONDUITE DE REFOULEMENT DANS LE PROJET BASSIN D'ORAGE "TOUSSANTSMILLEN" DE L'A.C. KAYL.
- 10 MESURES VISANT L'ELIMINATION DES EAUX CLAIRES DES RESEAUX DE CANALISATION D'EAUX MIXTES.
- 11 ASSAINISSEMENT CANALISATION D'EAUX PLUVIALES "RUE IN LACHEMER" DANS LA Z.I. SCHELECK 2 PRES DU HELA.
- 12 MESURES VISANT A ASSAINIR DES NOUVEAUX PAP.

Source: Extraits du plan K-003 A, plan directeur avec mesures de mises en conformité projetées, Schroeder & Associés, Janvier 2018

- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées par un système séparatif vers le bassin de rétention à aménager au Nord-Ouest du site.
- » Le PAP NQ doit veiller à l'intégration dans le concept urbanistique des infrastructures pour l'évacuation des eaux pluviales et définira précisément l'emplacement du/des bassin(s) de rétention.
- » Concernant l'évacuation des eaux usées, elles doivent être acheminées dans le réseau existant dans la rue de la Ferme.

4. Concept paysager et écologique

a – Intégration au paysage

- » Une attention particulière des espaces libres doit permettre de garantir le maillage écologique avec le paysage.
- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du projet donnant sur le paysage, notamment sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Les plantations à réaliser doivent être des espèces indigènes et être adaptées aux conditions stationnelles.
- » Le concept architectural et les aménagements prévus en limite de propriété postérieure doivent garantir une intégration vis-à-vis du paysage ouvert, respectivement le nouveau parc.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.

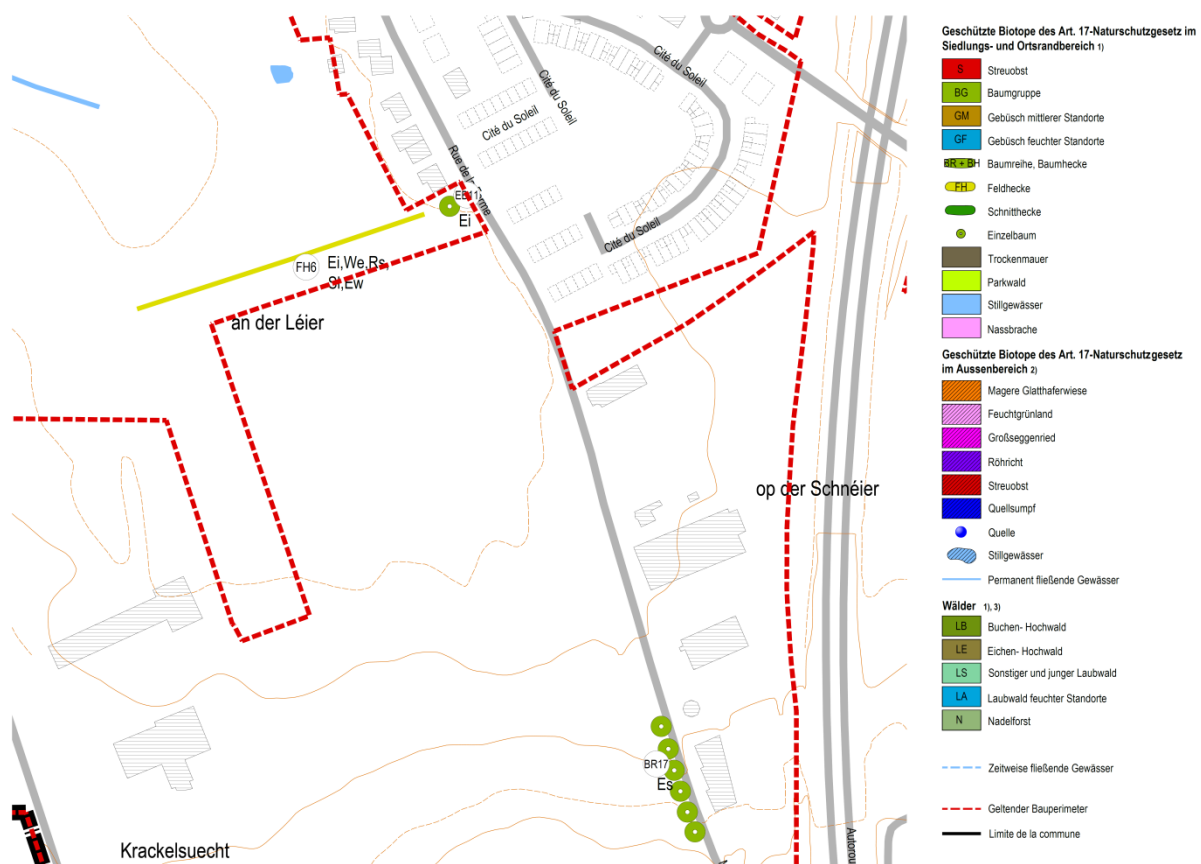
b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Le concept d'aménagement doit composer avec le végétal et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local (promenade du soleil – nouveau parc).
- » Une coulée verte est à aménager à travers le site pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Cette coulée verte doit structurer le quartier et être des zones récréatives.
- » Le PAP NQ précisera la largeur de la coulée verte par rapport à la zone d'habitation et à la zone d'activités.

c – Biotopes et habitats d'espèces protégés

- » Les biotopes protégés détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).
- » Le terrain abrite les habitats de plusieurs espèces d'oiseaux.
- » Les haies existantes sur les limites sont à maintenir.
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer.
- » ART 17/21 : Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces / biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).

Cadastre des biotopes



Source: Extraits du plan « Biotopkataster », Zeyen + Baumann, mai 2014

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),
- » le Ministère de l'Environnement,
- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement.

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.
- » Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.

- » Si le taux de cession est supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces / biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Une étude spécifique relative aux crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ. 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

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

- » Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un ou deux PAP « nouveau quartier ». Si le présent schéma directeur est réalisé en deux PAP NQ, la faisabilité des PAP NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.
- » Le PAP NQ définira 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

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

https://www.pacteclimat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf

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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

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, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

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

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.pdf>

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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html