

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



050/23

**Séance publique du** 10 mars 2023

**Date de l'annonce publique:** 1<sup>er</sup> mars 2023

**Date de la convocation des conseillers:** 1<sup>er</sup> 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 déléguant – Roby BIWER, conseiller déléguataire)

**Point de l'ordre du jour N° 2.5.**

**Objet** VOTE DU CONSEIL COMMUNAL – MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN  
D'AMENAGEMENT GENERAL– RUE DE LA GARE À BETTEMBOURG

Le conseil communal,

Où les explications de Monsieur le bourgmestre au sujet de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant les parcelles 1141/10131, 1141/7994 et 1141/9706, de la section A de Bettembourg, sises dans la rue de la Gare à Bettembourg ;

Considérant que cette modification vise à superposer une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » SD B22 », à définir des coefficients du degré d'utilisation du sol et à retirer du « secteur protégé de type environnement construit » y inclus les indications « construction protégée » des immeubles concernés ;

Considérant que cette modification permettra de réaliser un nouveau projet mixte au centre de la localité proposant de l'habitation, des commerces et des services de proximité ;

Par analogie, ces modifications du Plan d'Aménagement Général impliquent aussi des modifications de la partie graphique du PAP QE respectif qui fait l'objet d'un dossier séparé ;

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 des modifications proposées en date 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 101414/PS-mb du ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable du 19 janvier 2022, établie conformément à l'article 6.3 ;

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 la modification ponctuelle du 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 qu'aucune observation ni objection n'a été introduite contre ladite modification ponctuelle dans le délai imparti ;

Vu l'avis favorable du ministère de la Santé du 7 novembre 2022 Référence insa-c1-9-9-2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission d'aménagement du 30 janvier 2023, référence 13C/022/2022 ;

Considérant que la commission d'aménagement estime qu'il serait judicieux d'abroger également le secteur protégé au sud des parcelles concernées, étant donné que la plus-value résultant de tels secteurs qui ne couvrent que des surfaces d'une envergure fort réduite, en l'occurrence deux parcelles, s'avère très limitée ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins propose au conseil communal d'adopter la modification ponctuelle du PAG en tenant compte de la remarque de la commission d'aménagement (tableau I) ;

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<sup>er</sup> 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/022/2022, 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 Ministre de l'Intérieur aux fins d'approbation.

En séance à Bettembourg, date que dessus.

(suivent les signatures)

Pour extrait conforme,

Bettembourg, le 10 mars 2023

Damien NEY  
Secrétaire Communal

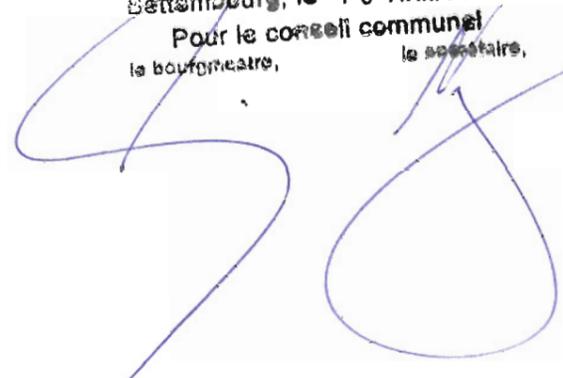


Laurent ZEIMET  
Bourgmestre

**Procédure PAG et PAP QE : Suivi des avis, dossier 2 concernant le site « 14-18 rue de la Gare » 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 14-18 rue de la Gare	La commission estime qu'il serait judicieux d'abroger également le secteur protégé au sud des parcelles concernées. La commission félicite les auteurs du projet pour la conservation des façades historiques.	Modifier la partie graphique du PAG pour supprimer le secteur protégé sur les parcelles concernées.
Avis du Ministère de la Santé	PAG	Site 14-18 rue de la Gare	Le présent dossier ne donne pas lieu à objection du point de vue sanitaire.	
Avis de la cellule d'évaluation (CE)	PAP QE	Site 14-18 rue de la Gare	La cellule n'a pas d'objections à émettre.	Le conseil communal vote le projet de modification du PAP QE sans adaptation.
Avis du Ministère de la Santé	PAP QE	Site 14-18 rue de la Gare	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,



**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 « 14-18 rue de la Gare » à Bettembourg**

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

7 octobre 2022

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

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

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

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

Cette modification ponctuelle vise donc à :

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

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

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

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

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

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

---

*Le présent document se compose par :*

---

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

## SOMMAIRE

<b>Justification des modifications et résumé</b>		<b>7</b>
1	Localisation des terrains à reclasser	11
2	Résumé et justifications de l'initiative	12
<b>Étude préparatoire</b>		<b>13</b>
3	Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante	15
4	Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement	16
5	Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs	16
<b>Projet de modification du PAG</b>		<b>17</b>
6	Modifications apportées au PAG	19
7	Versions coordonnées	25
<b>Annexes</b>		<b>27</b>
1	Fiche de présentation	29
2	Certificat PAG upload	31
3	Schéma directeur	33

## PLANS

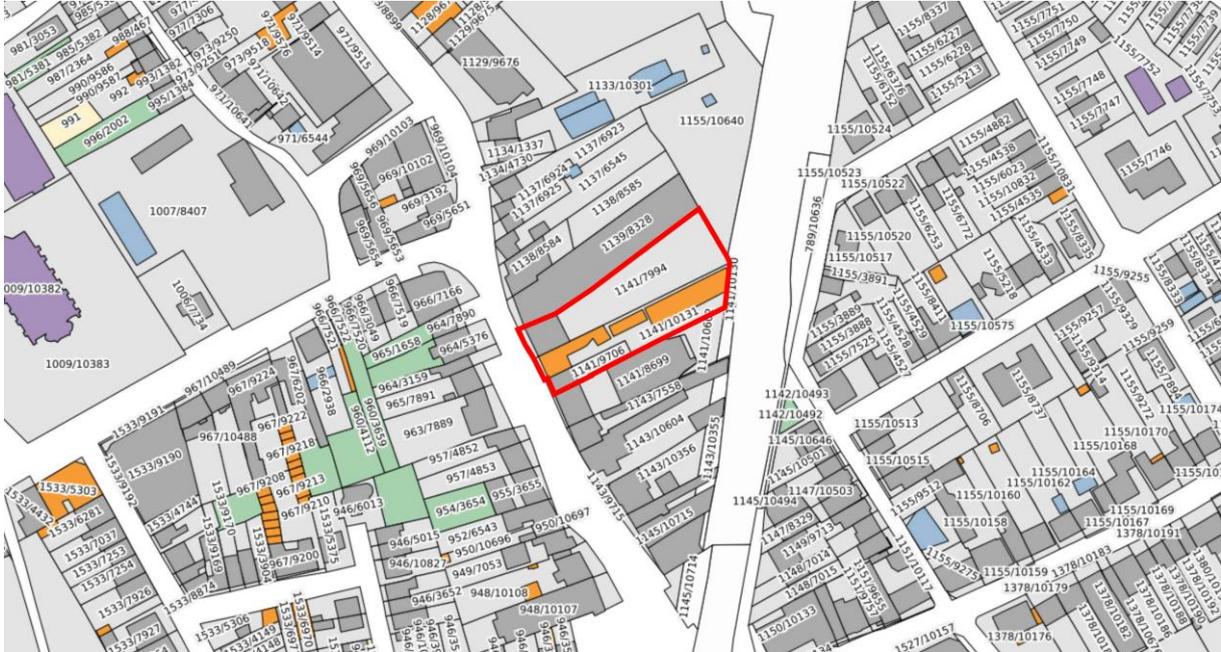
Plan 1	Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	9
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification	21
Plan 3	Extrait du PAG modifié	23



# 1 Localisation des terrains à reclasser

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

Figure 1 Localisation des terrains à reclasser



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

Figure 2 Localisation des terrains à reclasser



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

## 2 Résumé et justifications de l'initiative

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

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

Cette modification ponctuelle vise donc à :

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

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

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

# Étude préparatoire

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

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

#### **3.1 Contexte national, régional et transfrontalier**

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

#### **3.2 Démographie**

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

#### **3.3 Situation économique**

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

#### **3.4 Situation du foncier**

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

#### **3.5 Structure urbaine**

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

#### **3.6 Equipements collectifs**

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

#### **3.7 Mobilité**

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

#### **3.8 Gestion de l'eau**

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

#### **3.9 Environnement naturel et humain**

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

#### **3.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

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

#### **3.11 Potentiel du développement urbain**

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

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

### **3.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

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

## **4 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement**

### **4.1 Concept de développement urbain**

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

### **4.2 Concept de mobilité**

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

### **4.3 Concept des espaces verts**

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

### **4.4 Concept financier**

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

## **5 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs**

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

# **Projet de modification du PAG**

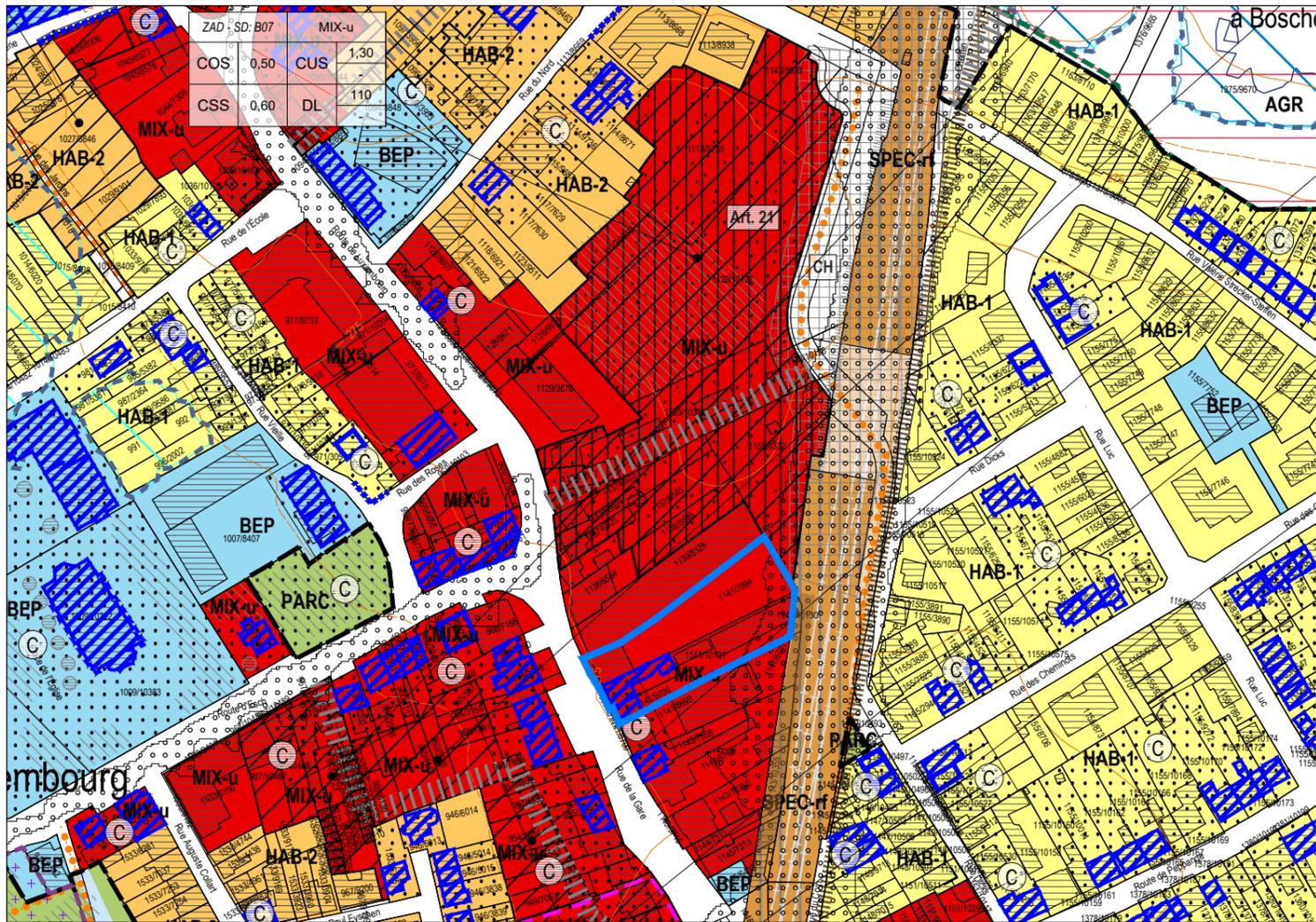
## **6 Modifications apportées au PAG**

### **6.1 Partie graphique**

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

Plan : Extrait du PAG modifié





Modification

échelle 1:2.500  
7 octobre 2022



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

**Légende du PAG en vigueur**

**Parcelles cadastrales / immeubles**

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-as** Zone spéciale - activités économiques de service
- ECO-n** Zone d'activités économiques nationale
- SP-ne** Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub
- SP-nm** Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal
- Zone commerciale**
- SPEC-se** Zone spéciale - station- service
- GARE** Zone de gares ferroviaires et routières
- SPEC-rf** Zone spéciale du réseau ferroviaire
- 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
- FOR** Zone forestière (3)
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

**Délimitation de la zone verte**

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

PAP NQ/ZAD - RM	SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS	min.	CUS	max.
CSS	max.	DL	min.

**Zones superposées**

- 13** Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- CH** Servitude "urbanisation - chiroptères"
- CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CV** Servitude "urbanisation - coulée verte"
- EN/** Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
- PM** Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"
- MP** Servitude "urbanisation - manuel paysager"
- AB** Servitude "urbanisation - anti-bruit"
- R** Servitude "urbanisation - rétention"
- Pé** Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Pa** Servitude "urbanisation - passage"
- T** Servitude "urbanisation - zone tampon"
- Bois** Servitude "urbanisation - bois"
- AP** Servitude "urbanisation - accès+stationnement"
- C** Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction protégée (4)
- Gabarit protégé (4)
- Alignement protégé (4)
- Mur protégé (4)
- Petit patrimoine / allée d'arbres (4)
- N** Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- 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): 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)**

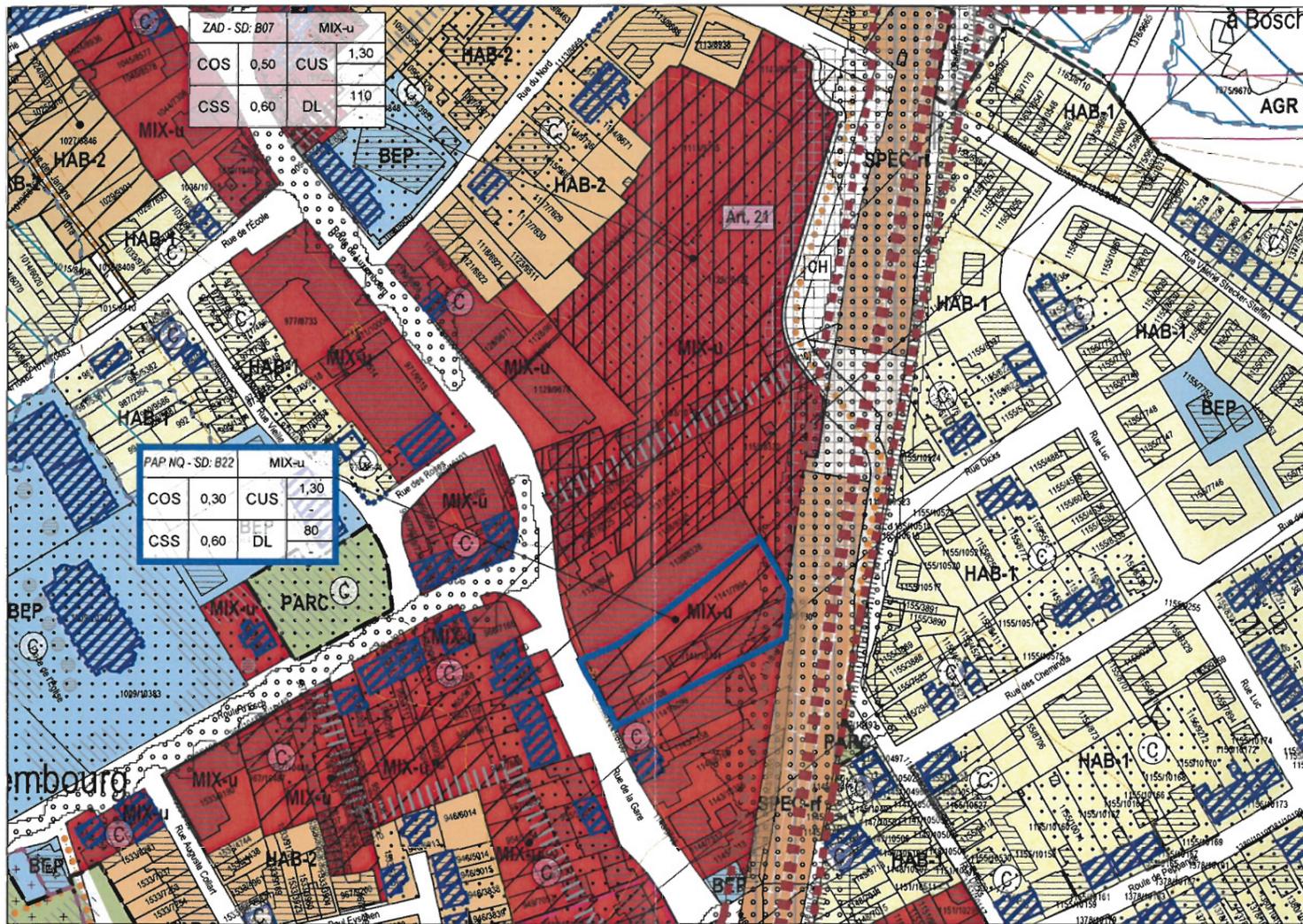
- Art. 17 + 21** Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Conduites électriques aériennes (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Pistes cyclables nationales
- Réseau principal piétonnier et cyclable existant
- Lignes ferroviaires (3)
- Courbes de niveau (3)
- Réservoir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

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
 (2) Ministère de l'Énergie, de l'Équipement et de l'Énergie, M. à jour, AC Bellemont et Z+8  
 (3) Base de données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - ACT, Luxembourg, 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 patrimonial bâti, SSMN, AC, AS, Z+B, 2013-2014  
 (5) Règlement grand-ducal sur la 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 (LDES)  
 (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, ZPN 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) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature  
 (10) ZPN à déclarer "Zones proposées par le 2<sup>ème</sup> Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017  
 (11) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015  
 (12) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - N°35 du 19 mai 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)  
 (13) Mémorial A N°39 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark  
 (14) Structures et surfaces identifiées sur le plan ont été reportées sur la base de l'article 17 et de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
 (15) Le cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2010  
 (16) Cadastre des biotopes, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, 2010  
 (17) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, mars 2016  
 (18) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008  
 (19) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »

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

obeler  
fenneng  
hünchereng  
näerzeng  
eis gemeng





**Modification ponctuelle**

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction protégée (4)

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

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

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

Réf.: N° 13C/022/2022

Le présent document fait partie de l'avis de la Commission d'Aménagement, émis dans sa séance du 23/11/2022

**Légende du PAG en vigueur**

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**

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

**Zone verte**

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière (3)	<b>VERD</b>	Zone de verdure

**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"

**Servitudes "urbanisation":**

- IP: Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- CH: Servitude "urbanisation - chiroptères"
- CE: Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CV: Servitude "urbanisation - coulée verte"
- EN/c: Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
- PM: Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"
- MP: Servitude "urbanisation - manuel paysager"
- AB: Servitude "urbanisation - anti-bruit"
- R: Servitude "urbanisation - rétention"
- Pé: Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Pa: Servitude "urbanisation - passage"
- T: Servitude "urbanisation - zone tampon"
- Bois: Servitude "urbanisation - bois"
- AP: Servitude "urbanisation - accès+stationnement"

**Secteur protégé de type "environnement construit"**

- Construction protégée (4)
- Gabarit protégé (4)
- Alignement protégé (4)
- Mur protégé (4)
- Petit patrimoine / allée d'arbres (4)

**Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"**

- couloir pour projets routiers et ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
- Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (5)
- Zone de bruit ≥ 70dBA (6)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

**Aménagement du territoire**

**Plans directeurs sectoriels - PDS (16)**

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

**Protection de la nature et des ressources naturelles**

- Zone protégée d'intérêt national - réglementée (8)
- Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (9)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (10)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (10)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif), (13)
- 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)
- Réseaux routiers et stationnements
- Cimetière
- Station de pompage (15)
- Limite de la commune

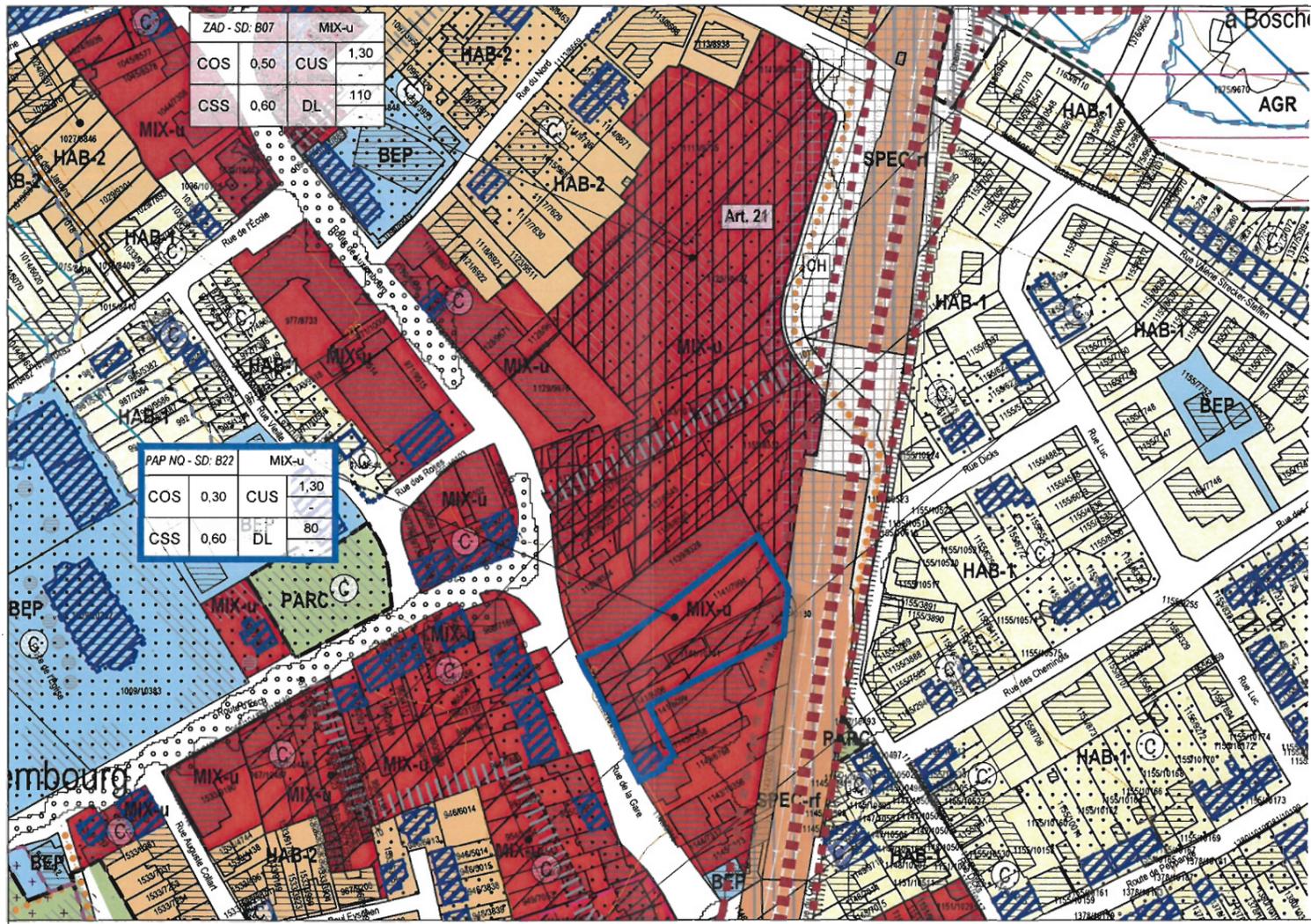
**Protection des sites et monuments nationaux**

- 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)

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
 (2) Mise à jour AC Bettembourg et Z-B  
 (3) Base de données Topo-Cartographique (BD-CT) - ACT, Luxembourg, les données ont été réalisées partiellement sur les relevés de Zeyen-Baumann  
 (4) Secteur protégé de type "environnement construit" sur la base de l'inventaire patrimonial SSAN, AC, AS, 2-8, 2013-2014  
 (5) Règlement grand-ducal du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités manuelles 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, ZPN 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) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature  
 (10) ZPN à déclarer: "Zones proposées par le 2<sup>ème</sup> Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"  
 (11) MDDI - Environnement, Zones Naturelles 2000, 2015  
 (12) 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 (ESM) au 21 février 2018)  
 (13) Memorial A N°39 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les centres des zones inondables et les centres des risques d'éboulement pour les cours d'eau de l'Azette et de la Wier  
 (14) Structures et surfaces identifiées sur le plan art 18 relatif à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
 (15) Les structures et surfaces identifiées sur le plan art 18 relatif à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
 (16) Cadastre des biotopes protégés de l'Azette et de la Wier, Zeyen-Baumann, 2010  
 (17) Centre National de Recherche de l'Institut National de la Recherche Scientifique (INRS) et des Infrastructures, 2010  
 (18) Administration de la Gestion de l'Eau, 2006  
 (19) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »



**Modification ponctuelle**

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction protégée (4)

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

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

échelle 1:2.500  
 10 mars 2023

**ZB ZEYEN BAUMANN**  
 Zeyen-Baumann sarl  
 9, rue de Steinsel  
 L-7254 Bereldange  
 T: +352 33 02 04  
 F: +352 33 28 66  
 www.zeyenbaumann.lu

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

**Légende du PAG en vigueur**

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**

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

**Zone verte**

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

**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"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - chiroptères"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - coulée verte"

Servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"

Servitude "urbanisation - élément naturel Parc Merveilleux"

Servitude "urbanisation - manuel paysager"

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

Servitude "urbanisation - rétention"

Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"

Servitude "urbanisation - passage"

Servitude "urbanisation - zone tampon"

Servitude "urbanisation - bois"

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 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)

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)

Réseaux routiers et stationnements

Cimetière

Station de pompage (15)

Limite de la commune

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Evénoc 2018  
 (2) Mise à jour, AC Bettembourg et ZB  
 (3) Base de données Topo-Cartographique (BD-C) - ACT, Lucsbj 2006, les bords ont été régularisés partiellement suivant les relevés de Zeyen-Baumann  
 (4) Secteur protégé de type "environnement construit" sur la base de l'inventaire patrimonial SSAN, AZ, AS, Z-01, 2013-2014  
 (5) Règlement grand-ducal sur la base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités menant à 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) MDD, Règlement grand-ducal du 3 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"  
 (8) MDD, Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, ZPN décliné "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) MDD, Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature  
 (10) MDD, Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature (PNEP) de 2017  
 (11) MDD, Environnement, Zones Nature 2009, 2015  
 (12) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - N°35 du 19 avril 2009, complétée par le Service des Sites et Monuments Nationaux (Etat au 21 février 2018)  
 (13) Mémorial A N°39 de 2015 Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les sites d'eau de l'Etat et de la Wallonie  
 (14) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
 (15) 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  
 (16) Cadastre des biotopes protégés du Issu-Bell et ses alentours, Zeyen-Baumann, 2010  
 (17) Cadastre 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) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »

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

obeleit  
 lemmeng  
 hünchereg  
 natzereng  
 eis gemeng



## **7 Versions coordonnées**

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



## **Annexes**

# 1 Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Bettembourg</u>	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Bettembourg</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Rue de la Gare	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	<u>0,28</u> ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	<u>SUD</u>	Commune de	<u>Bettembourg</u>	Surface du territoire	<u>21,58</u> km <sup>2</sup>
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Bettembourg</u>	Nombre d'habitants	<u>11 400</u> hab. <small>Statéc 2022</small>
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	_____ empl.
Remarques éventuelles			Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>		
Ajouter une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » (SD B22) sur les parcelles 1141/10131, 1141/7994 et 1141/9706					
Retirer la superposition du « Secteur protégé de type "environnement construit" » y inclus l'indication d'une « Construction protégée ».					

<b>Potentiels de développement ur</b>		<b>S'applique uniquement à la modification ponctuelle du PAG</b>				
<b>Hypothèses de calcul</b>						
Surface brute moyenne par logement	_____	m <sup>2</sup>				
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,6</u>	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	_____	m <sup>2</sup>				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____	m <sup>2</sup>				
		<b>nombre d'habitants</b>			<b>nombre approximatif d'emplois</b>	
	<b>surface brute [ha]</b>	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones d'habitation	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones mixtes	<u>0,28</u>	_____	<u>58</u>	<u>0,51%</u>	_____	_____
zones d'activités	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____	_____	_____	_____	_____	_____
autres	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>0,28</u>	_____	<u>58</u>	<u>0,51%</u>	_____	_____
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>0,28</u>	_____	<u>58</u>	<u>0,51%</u>	_____	_____

<b>Phasage</b>	<b>Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG</b>					
	<b>surface brute [ha]</b>		<b>nombre d'habitants (selon DL max.)</b>		<b>nombre d'emplois (selon CUS max.)</b>	
	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
	_____	_____	_____	_____	_____	_____

<b>Zones protégées</b>	<b>Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG</b>			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____	ha	Nombre d'immeubles à protéger	_____
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	_____	ha		



## 2 Certificat PAG upload

# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

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

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



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

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain



### **3 Schéma directeur**



---

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

obeler  
fenneng:beetebuerg:  
hunchereng  
näerzeng  
eis gemeng

**ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]**

**SECTION 3: Schémas Directeurs**

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

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



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

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

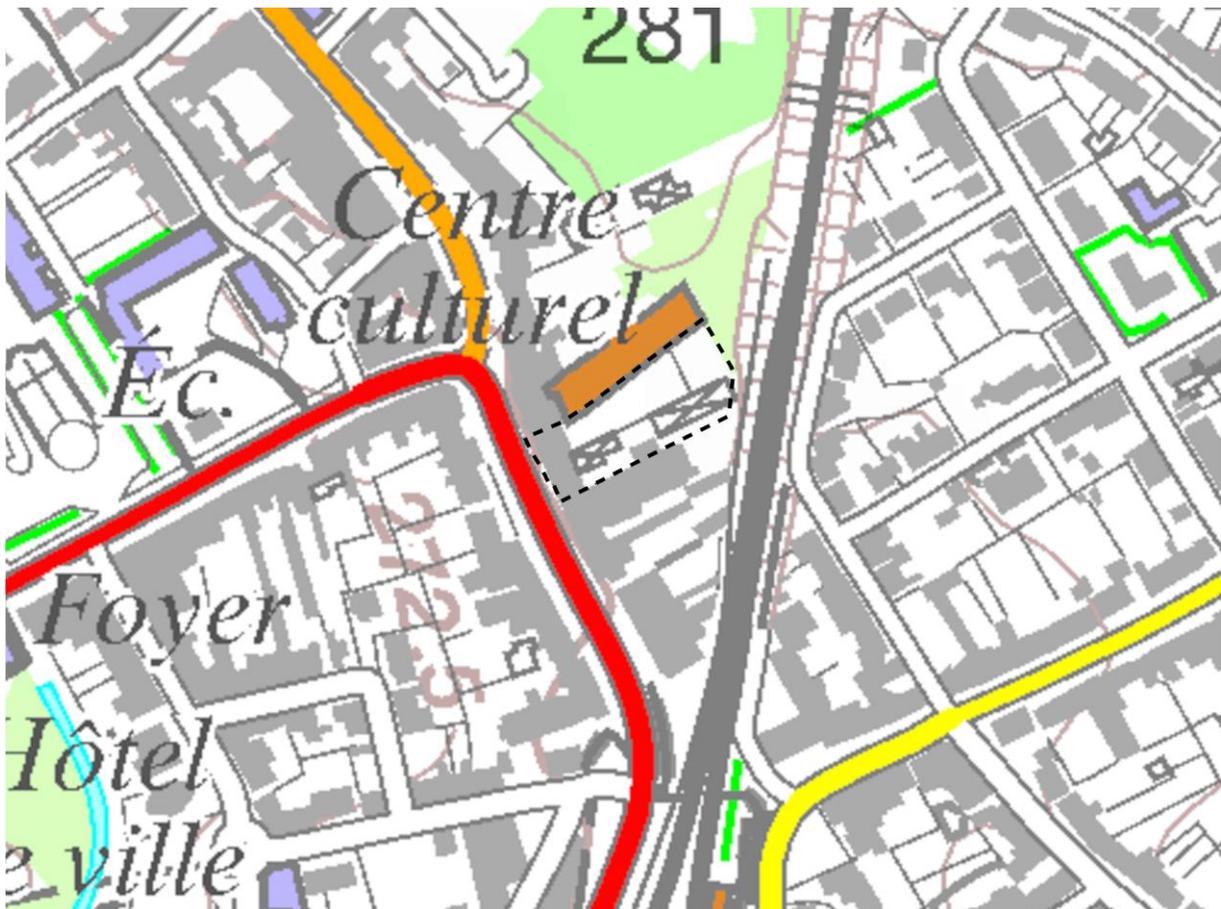
## Prémices

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

## Caractéristiques du site

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

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



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

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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

## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

---

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

### Urbanisme

---

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

### Mobilité

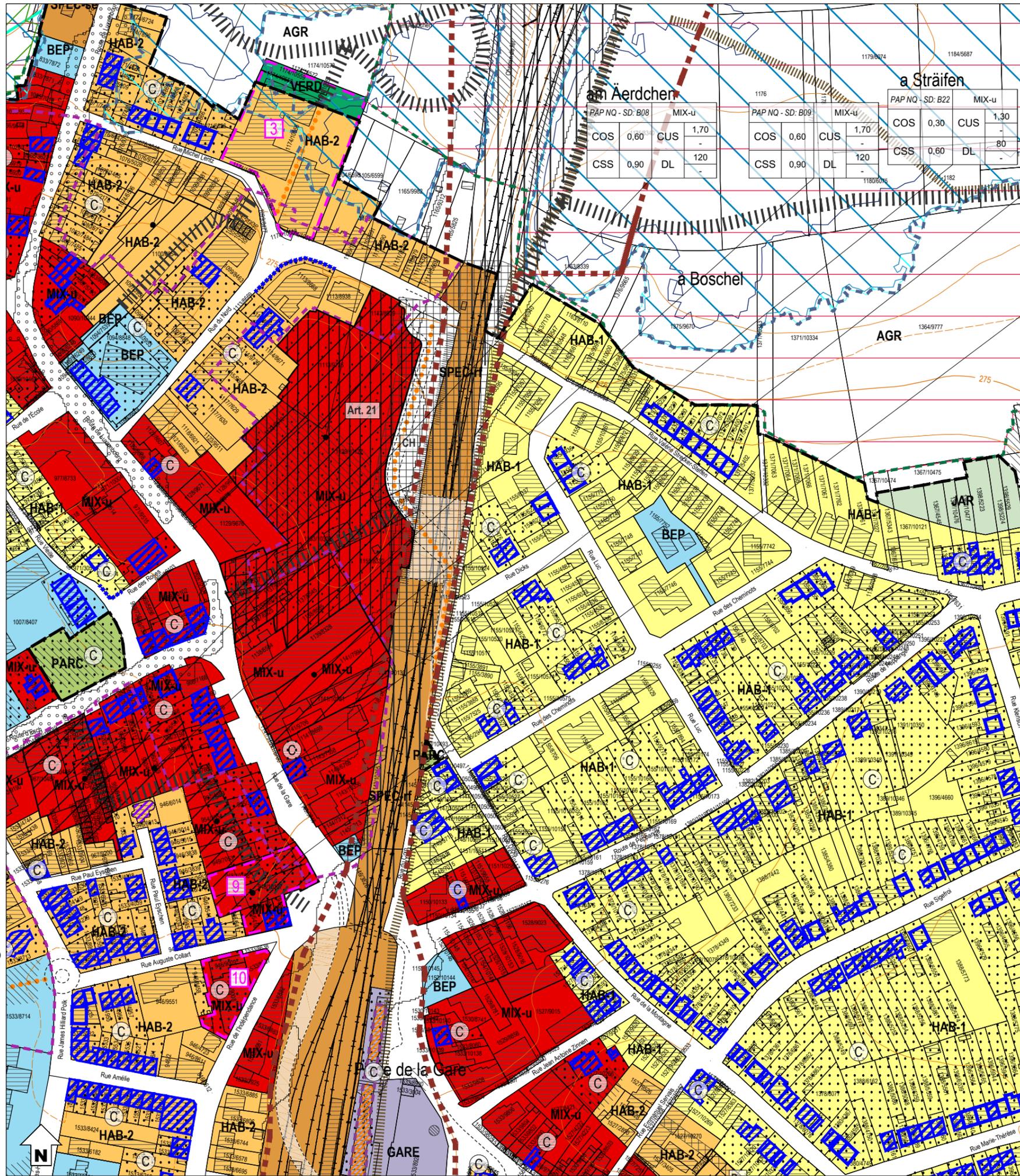
---

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

### Servitudes urbanistiques

---

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



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

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**

<b>HAB-1</b> Zone d'habitation 1	<b>HAB-2</b> Zone d'habitation 2	<b>COM</b> Zone commerciale	<b>MIX-u</b> Zone mixte urbaine									
<b>MIX-v</b> Zone mixte villageoise	<b>GARE</b> Zone de gares ferroviaires et routières	<b>MIX-r</b> Zone mixte rurale	<b>BEP</b> Zone de bâtiments et équipements publics									
<b>JAR</b> Zone de jardins familiaux	<b>SPEC-se</b> Zone spéciale - station - service	<b>SPEC-rf</b> Zone spéciale du réseau ferroviaire										
<b>ECO-c1</b> Zone d'activités économiques communale type 1	<b>SPEC-as</b> Zone spéciale - activités économiques de service	<b>REC-ep</b> Zone de sport et de loisir - espace public	<b>REC-pm</b> Zone de sport et de loisir - Parc Merveilleux									
<b>ECO-n</b> Zone d'activités économiques nationale	<b>SP-ne</b> Zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub	PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur										
<b>SP-nm</b> Zone d'activités spécifiques nationale - CFL Multimodal	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PAP NQ/ZAD - Réf. SD</th> <th colspan="2">Dénomination de la ou des zones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>max. min.</td> <td>CUS max. min.</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>max.</td> <td>DL min.</td> </tr> </tbody> </table>			PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones		COS	max. min.	CUS max. min.	CSS	max.	DL min.
PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones											
COS	max. min.	CUS max. min.										
CSS	max.	DL min.										

**Zone verte**

<b>AGR</b> Zone agricole	<b>FOR</b> Zone forestière (3)	<b>PARC</b> Zone de parc public	<b>VERD</b> Zone de verdure
--------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

**Zones superposées**

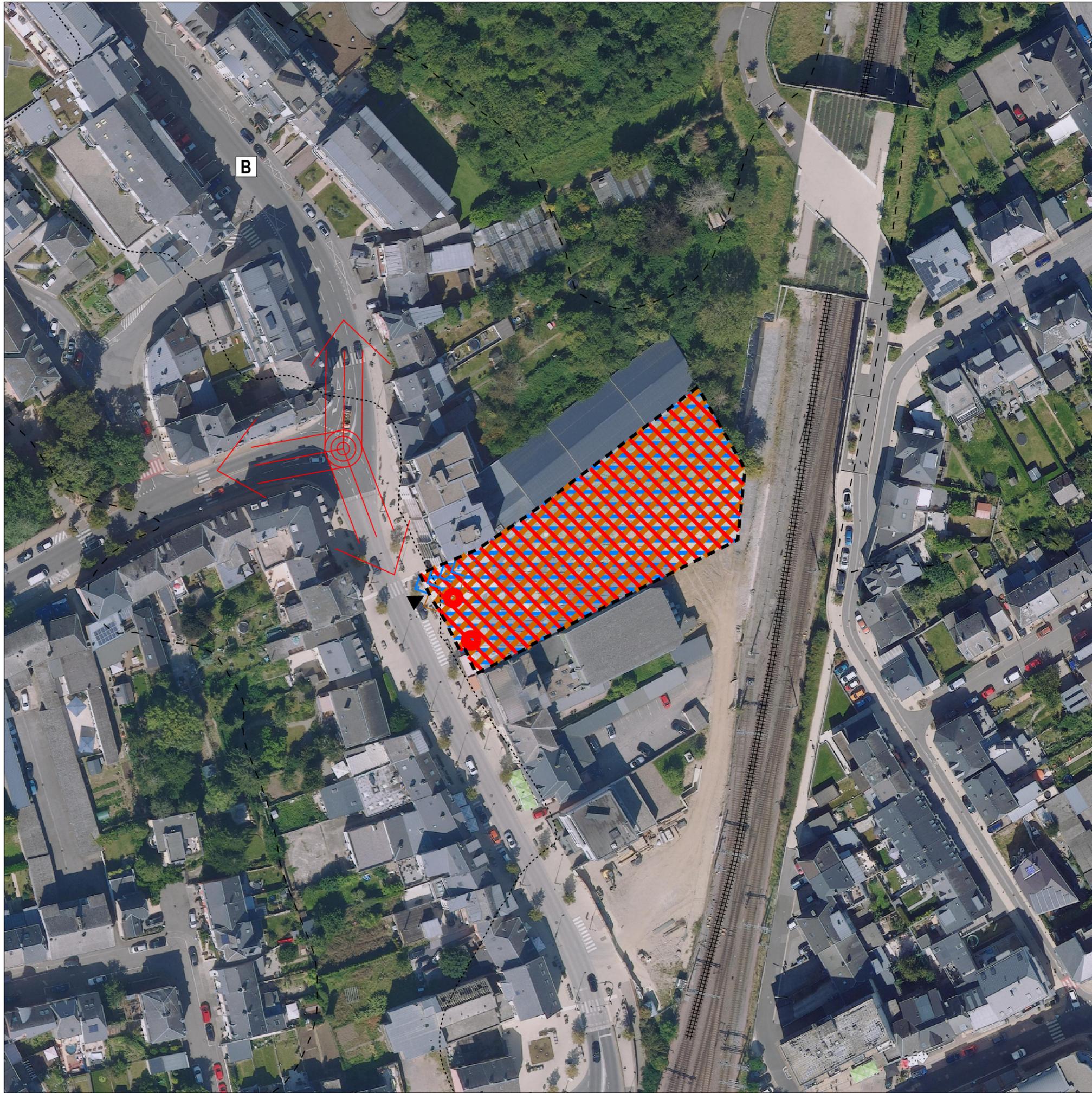
	Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Construction protégée (4)
	Zone d'aménagement différé		Gabarit protégé (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement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

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

	Aménagement du territoire		Protection du patrimoine culturel national
	Décharge pour déchets inertes (7)		Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (11)
<b>Plans directeurs sectoriels - PDS (16)</b>	Plans directeurs sectoriels - PDS (16)		Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)
PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupures vertes (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)		<b>Gestion de l'eau</b>	Gestion de l'eau
PDS Transports (PST): couloir / bus - piste cyclable			Zone inondable - HQ10 (12)
PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées			Zone inondable - HQ100 (12)
<b>Protection de la nature et des ressources naturelles</b>	Protection de la nature et des ressources naturelles		Zone inondable - HQ extrême (12)
	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)		Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
<b>Art. 17 + 21</b> Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)	Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
	Conduites électriques aériennes (3)		Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
	Pistes cyclables nationales		Réseaux routiers et stationnements
	Station de pompage (15)		Réseau principal piétonnier et cyclable existant
			Réservoir d'eau (15)
			Courbes de niveau (3)
			Cimetière
			Limite de la commune



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
  - commerce / services
  - artisanat / industrie
  - équipements publics / loisir / sport
- faible    moyenne    forte densité

#### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

#### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

#### Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp** parking public / privé
- B G** Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

#### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte
- biotopes à préserver

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

## 2. Concept de développement urbain

### a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

---

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

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

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

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

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

---

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

### c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

---

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

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

---

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

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

---

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

**f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol**

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

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

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

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

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

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

**g – Typologie et mixité des constructions**

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

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

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

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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

**j – Éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence**

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

**3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques****a – Accessibilité et réseau de voiries**

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

## **b – Concept de stationnement**

---

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

## **c – Accès au transport collectif**

---

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

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

---

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

# **4. Concept paysager et écologique**

## **a – Intégration au paysage**

---

- » Sans objet.

## **b – Coulées vertes et maillage écologique**

---

- » Sans objet.

## **c – Biotopes à préserver et Habitats**

---

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

# **5. Concept de mise en œuvre**

## **a – Programme de réalisation du projet**

---

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

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

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

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

**b – Faisabilité**

---

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

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

---

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

## 6. Bibliographie

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

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_proj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf)

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

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

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

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

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

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)

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

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

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

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

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

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)