

Il est porté à la connaissance du public que bureau le B.E.S.T. Ingénieurs-conseils a déposé un projet d'aménagement particulier portant sur les parcelles cadastrales n°1141/9706, 1141/10131 et 1141/7994 de la section A de Bettembourg, sises 14-18, rue de la Gare à Bettembourg, pour le compte de la société LuxDemeures S.A. (B189713).

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain le public pourra en prendre connaissance pendant trente jours à la maison communale (au secrétariat du service technique) à savoir du 28 janvier 2026 au 26 février 2026 inclus.

Pendant ce délai le public pourra aussi consulter le dossier sur le site internet de la commune sous : www.bettembourg.lu.

Des objections à formuler contre la décision susmentionnée doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai susdit par les personnes intéressées, sous peine de forclusion.

Fait à Bettembourg, le 27 janvier 2026

Damien NEY
Secrétaire Communal

Laurent ZEIMET
Bourgmestre



1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de commune de Bettembourg qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 191125-13-000 001c) du PAP.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est principalement destinée aux logements de type collectif, aux activités de commerces ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Y sont encore admis des services administratifs et professionnels, des bureaux, des activités sociales, médicales et paramédicales.

Les rez-de-chaussée des constructions situées le long de la rue de la Gare doivent obligatoirement être occupés par des établissements destinées à recevoir du public.

2.2. Les avant-corps

Les avant-corps sont autorisés en dehors du gabarit théorique « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » renseigné dans la partie graphique du PAP. Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre, ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée. Ils ne pourront pas dépasser sur le domaine public.

2.3. Profondeur

La profondeur de la construction des bâtiments (A), (B) et (C) est égale ou inférieure à 15,00 mètres aux étages et à 20,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin. Pour le bâtiment (D), la profondeur maximale de tous les niveaux hors-sol est renseignée dans la partie graphique.

2.4. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade antérieure, à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante (projetée ou existante). La hauteur des constructions est indiquée dans la partie graphique du présent PAP.

2.5. Toitures

Les toitures plates sont autorisées. Les toitures plates doivent être végétalisées de type intensif et peuvent être recouverte de panneaux photovoltaïque. Les conduits de fumées et de ventilation doivent être regroupés dans la mesure du possible.

2.6. Stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à respecter est défini par l'article 18 de la « partie écrite » du PAG de la commune de Bettembourg en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir.

2.7. Espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, voie carrossable, terrasse, escalier.

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, etc), conformément à l'article 65.4 du RBVS.

Les surfaces renseignées dans la partie graphique en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées à titre indicatif et peuvent être adaptées.

2.8. Architecture

Façade des constructions principales

La conception des nouvelles façades et de celles qui sont transformées et modifiées doit garantir une bonne intégration dans la structure bâtie existante. Les façades doivent reprendre le parcellaire d'origine et respecter les éléments et caractéristiques architecturales d'origine, enduits, matériaux et couleurs ainsi que la forme rectangulaire et verticale des ouvertures, sauf pour les rez-de-chaussée non résidentiels.

Toute construction dépassant l'emprise au sol des constructions antérieures doit en tenir compte dans la conception de la structure de la façade et de la toiture. Un changement dans la conception de la structure des façades est à prévoir tous les 11,00 mètres, respectivement aux limites des parcelles antérieures.

Les balcons sont interdits dans la façade principale.

Les couleurs appliquées sur les façades doivent provenir de la charte des couleurs en annexe.

Les façades en bois sont acceptées sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

Équipements techniques des constructions principales

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, seront choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité. Les équipements techniques en façades sont interdits et devront être intégrés

dans les constructions ou être installés en toiture avec un retrait de minimum 2 mètres et pourvu d'un bardage/habillage en bois ou similaire.

Panneau solaire

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

2.9. Clôtures

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre et/ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur maximale des haies vives, implantées le long de la limite, est de 2,00 mètres.

2.10. Remblais/déblais

Le terrain naturel doit être sauvegarder dans la mesure du possible. Le niveau du terrain projeté peut être modifié suivant la coupe A-A de la partie graphique du présent PAP.

2.11. Servitude de passage sur terrain privé

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage, reprise sur la partie graphique, garantissant la circulation des véhicules des résidents des bâtiment A, B, C et D et des visiteurs, la mobilité douce, la circulation des véhicules d'intervention, de secours et d'entretien et l'évacuation des résidents du bâtiment numéro 20 de la « rue de la Gare » en cas d'incendie.

Cette servitude de passage permet également de garantir l'implantation, l'accès et l'entretien de la canalisation d'évacuation des eaux pluviales d'autres projets adjacents au PAP et le raccordement vers la canalisation mixte dans la « rue de la Gare ». Cette surface doit rester libre de toute construction.

2.12. Plantations sur l'espace vert privé

Seules les plantations non-invasives et adaptées aux lieux sont admises. Les plantations et aménagements projetés sont repris, à titre indicatif, sur le plan n° 191125-13-000 003 (concept d'aménagement paysager et de plantation).

2.13. Accès stabilisé pour véhicules de secours sur l'espace vert privé

Sur le lot 1, entre les bâtiments (B) et (D), un espace stabilisé (type Schotterrasen ou équivalent) doit être aménagé afin de permettre l'intervention des services de secours (camion de pompiers), comme figurant sur la partie graphique.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales et en conformité avec l'autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

3.2. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 0,30 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 1,12 % de la surface totale du PAP.

3.3. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour le lot 1 le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	2148	m ²	241	m ²	3	u.
2	256	m ²	0	m ²	0	u.
Total	2404	m2	241	m2	3	u.

Senningerberg, le 30 décembre 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA

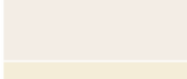
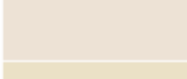
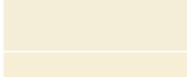
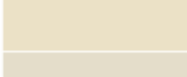
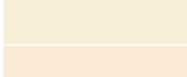
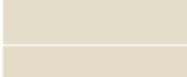
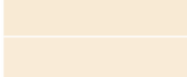
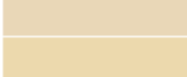
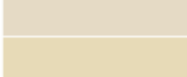
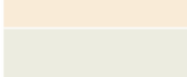
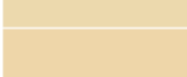
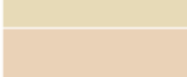
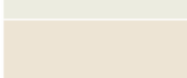
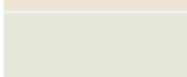
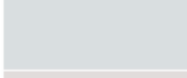
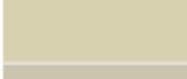
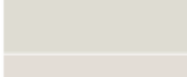
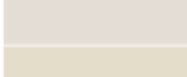
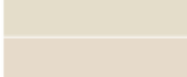
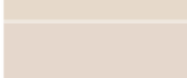


M. URBING

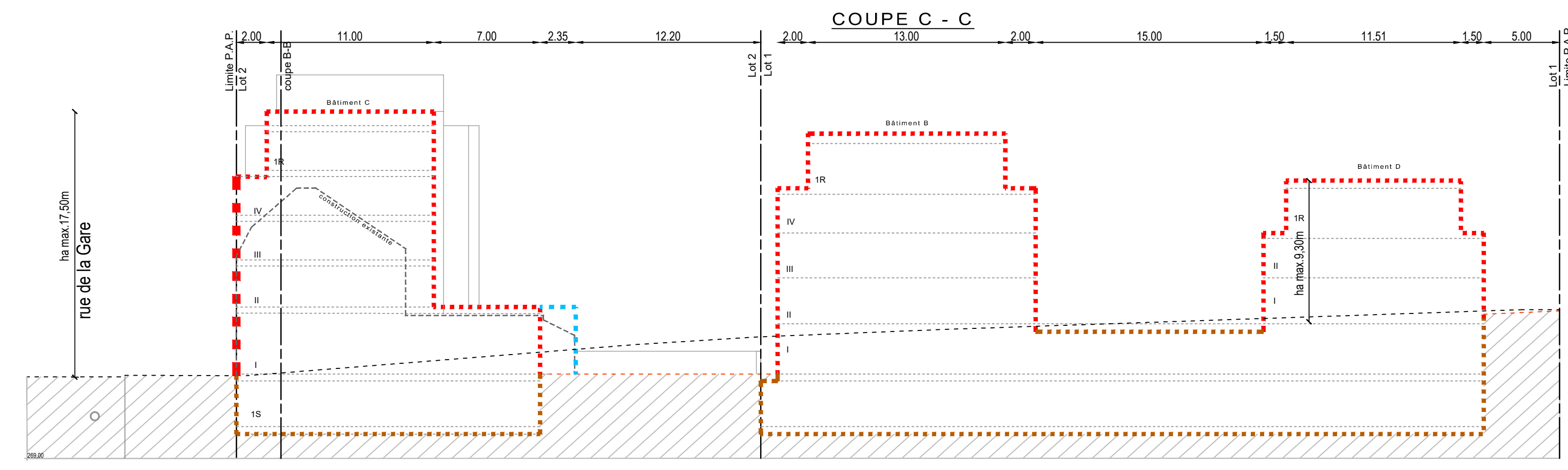
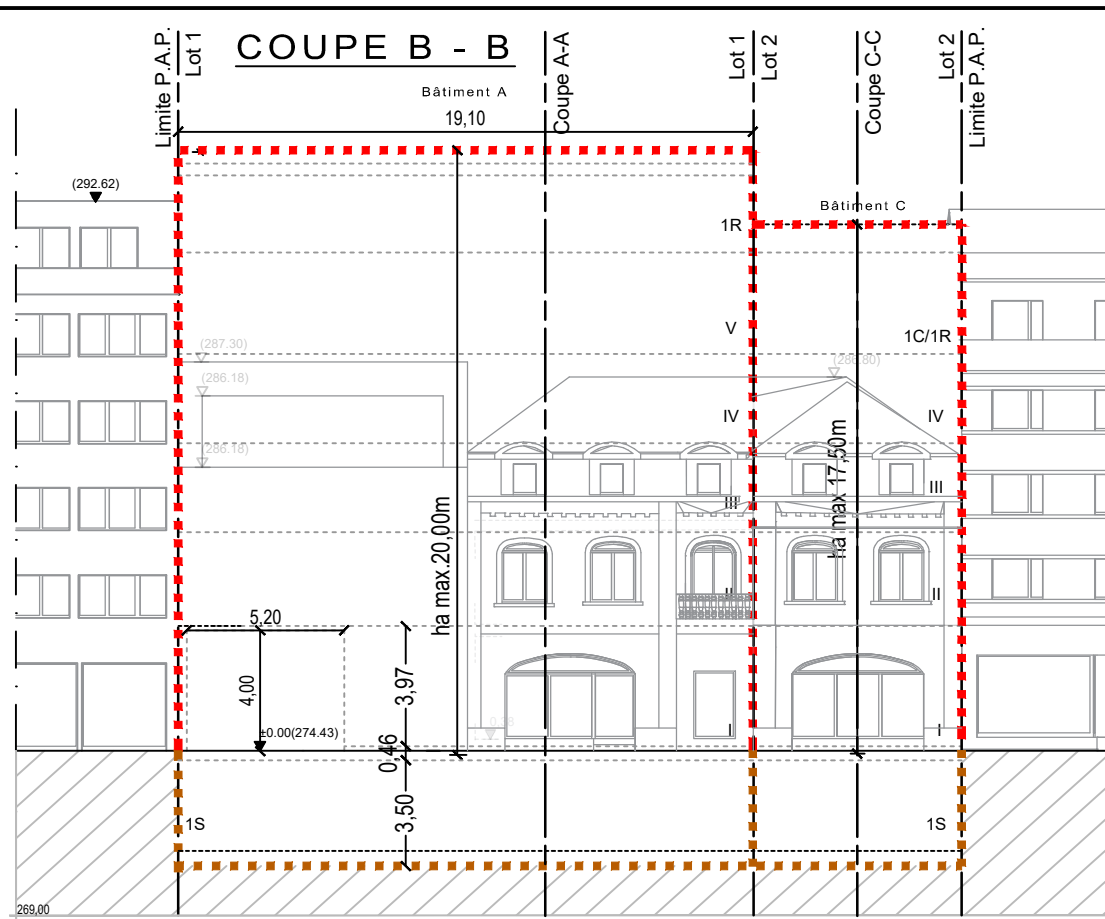
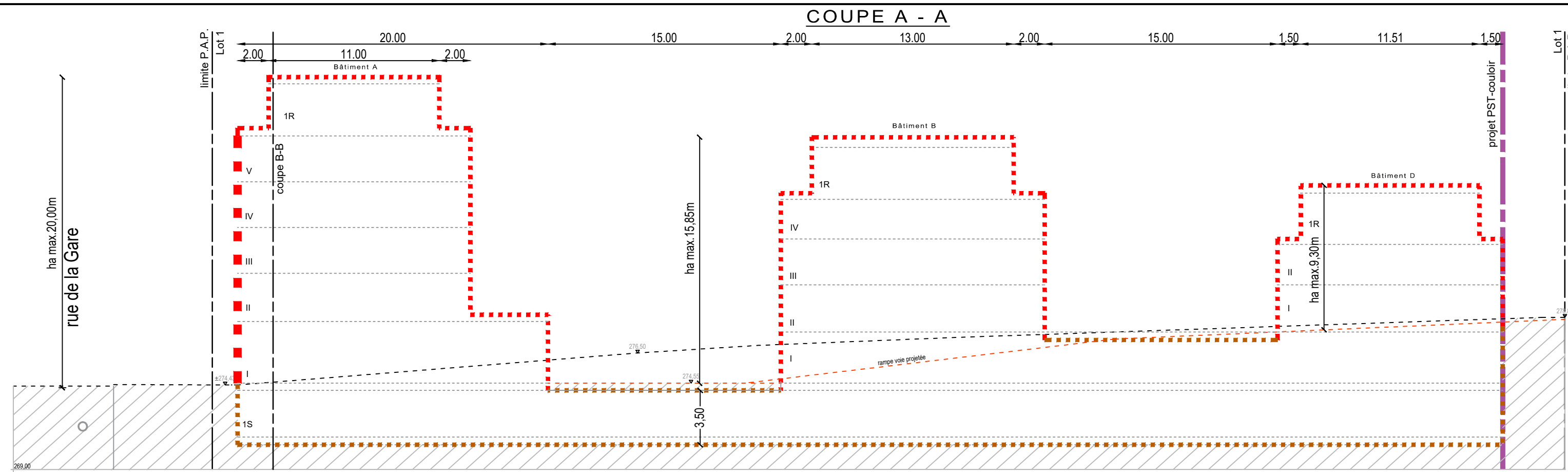
ANNEXE

Charte des couleurs

Seules les couleurs référencées ci-dessous sont autorisées pour le traitement des façades des bâtiments du présent PAP. De légères variations en ce qui concerne les nuances de couleur sont tolérées.

Blanc cassé		Ocre		Beige	
	S 0500-N		S 0510-Y10R		S 0505-Y20R
	S 0502-Y		S 0510-Y20R		S 0507-Y40R
	S 0502-Y50R		S 0510-Y30R		S 0804-Y50R
	S 0505-Y10R		S 0515-Y20R		S 0907-Y10R
	S 0505-Y20R		S 1010-Y10R		S 1005-Y10R
	S 0505-Y30R		S 1010-Y20R		S 1005-Y20R
	S 0505-Y40R		S 1015-Y10R		S 1010-Y10R
	S 0603-G80Y		S 1015-Y20R		S 1010-Y40R
	S 0804-Y30R		S 1015-Y40R		S 1510-Y10R
	S 0804-G60Y		S 1020-Y10R		S 1510-Y20R
	S 1000-N		S 1020-Y20R		S 1510-Y30R
	S 1002-B		S 2020-Y10R		S 1510-Y40R
	S 1002-R		S 2020-Y20R		S 1510-G90Y
	S 1002-Y		S 2040-Y10R		S 2005-Y10R
	S 1002-Y50R				S 2005-Y40R
	S 1005-Y10R				S 2010-Y20R
	S 1005-Y40R				S 2010-Y30R
	S 1005-Y50R				S 2010-Y40R
	S 1005-Y60R				S 3010-Y40R
	S 1005-Y70R				

6



LOT 1			
24,22 ares			
-	720	-	3120
1570	1-mb / 1-mj / 1-nc	-	20-c
Bâtiment A	Bâtiment A	-	Bâtiment A
tp	ha - 20,00	-	V+1R+1S
Bâtiment B	Bâtiment B	-	Bâtiment B
tp	ha - 15,85	-	IV+1R+1S
Bâtiment D	Bâtiment D	-	Bâtiment D
tp	ha - 9,30	-	II+1R+2S

LOT 2			
2,30 ares			
-	129	-	400
129	1-mb	-	3-c
129 (max 40°)	hf - 16,50	-	IV+1C+1S
tp (max 62°)	ha - 17,50	-	IV+1R+1S

Périmètre du PAP : 26,82 ares
Terrains situés en zone MIX-u : 26,82 ares
(COSs0,3 - CUSs1,3 - CSSs0,6 - DLS80)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou par bloc

LOT / BLOC	surface d'implantation au sol [m²]	surface constructible brute [m²]	type et nombre de logements	nombre de niveaux
LOT 1	24,22	24,22	1570	15
LOT 2	2,30	2,30	129	12

Délimitation du PAP et des zones du PAG

— délimitation du PAP
— délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

— terrain existant
— terrain remodelé

Nombre de niveaux

— I, II, III : nombre de niveaux plans
— +1,2...R : nombre d'étages en rez-de-chaussée
— +1,2...C : nombre de niveaux sous combles
— +1,2...S : nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

— hf-x : hauteur à la corniche de x mètres
— ha-x : hauteur à l'acrotère de x mètres
— ht-x : hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

— x-mi : x maisons isolées
— x-mj : x maisons jumelées
— x-mb : x maisons en bande

Types et nombres de logements

— x-a : x logements de type unifamilial
— x-b : x logements de type bifamilial
— x-c : x logements de type collectif

Formes de toiture

— tp : toiture plate
— tx (x/100-2/100) : toiture à x versants, degré d'inclinaison
— orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

— alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
— limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour protégé
— alignement obligatoire pour dépendances
— limites de surfaces constructibles pour dépendances
— limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
— limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / blocs

— lot projeté
— lot existant

Degré de mixité des fonctions

— min x% : pourcentage minimal en surface construite brute à consacrer au logement par construction
— max x% : pourcentage maximal et maximal en surface construite brute de logement par construction
— x% : pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

— espace vert privé
— espace vert public
— aire de jeux ouverte au public
— espace extérieur pouvant être scellé (à titre indicatif)
— voie de circulation motorisée
— espace pouvant être dédié au stationnement
— chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
— voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

— arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
— haie projetée / haie à conserver
— muret projeté / muret à conserver

Servitudes

— servitude de type urbanistique
— servitude écologique
— servitude de passage
— élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

— rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
— canalisation pour eaux pluviales
— canalisation pour eaux usées
— fossé ouvert pour eaux pluviales

Légende complémentaire

— limite parcellaire (parcelles inscrites à l'ACT)
— canalisation pour eaux mixtes existantes
— canalisation pour eaux mixtes projetées
— accès carrossable
— accès piéton
— existant à transformer / démolir
— voie d'accès et manœuvre pour camions pompiers
— toiture à la Mansart

(© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015) - copie et reproduction interdites)

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	N°191125-13-000-001c.dwg

Commune : Administration communale de Bettembourg	Dessiné par : CBO Date : 01.06.2023	Signature :
PROJET : P.A.P. 14 -18 'Rue de la Gare' à Bettembourg	Contrôlé par : TMO Date : 01.06.2023	Signature :
OBJET : Projet d'aménagement particulier partie graphique	Responsable : MUR Date : 01.06.2023	Signature :

best Bureau d'Etudes et de Services Techniques
2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg
Tél. : 349090 Fax: 349433
E-mail : best@best.lu

INGENIEURS-CONSEILS

Echelle : 1 : 250

N° DU PLAN : 191125-13-000-001c



- Légende**
- Espace vert
 - Espace vert (Surface non planifiée)
 - Gazon renforcé (Accès pompiers)
 - Dalles gazon
 - Pavage
 - Asphalte
 - Végétalisation de toiture:
 - Thymus pulegioides
 - Hieracium pilosella
 - Sedum album
 - Sedum acre
 - Dianthus deltoides
 - Arbustes:
 - Amelanchier ovalis
 - Cornus mas
 - Carpinus Betulus
 - Crataegus monogyna
 - Calluna vulgaris
 - Arbres:
 - Acer camestre
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus

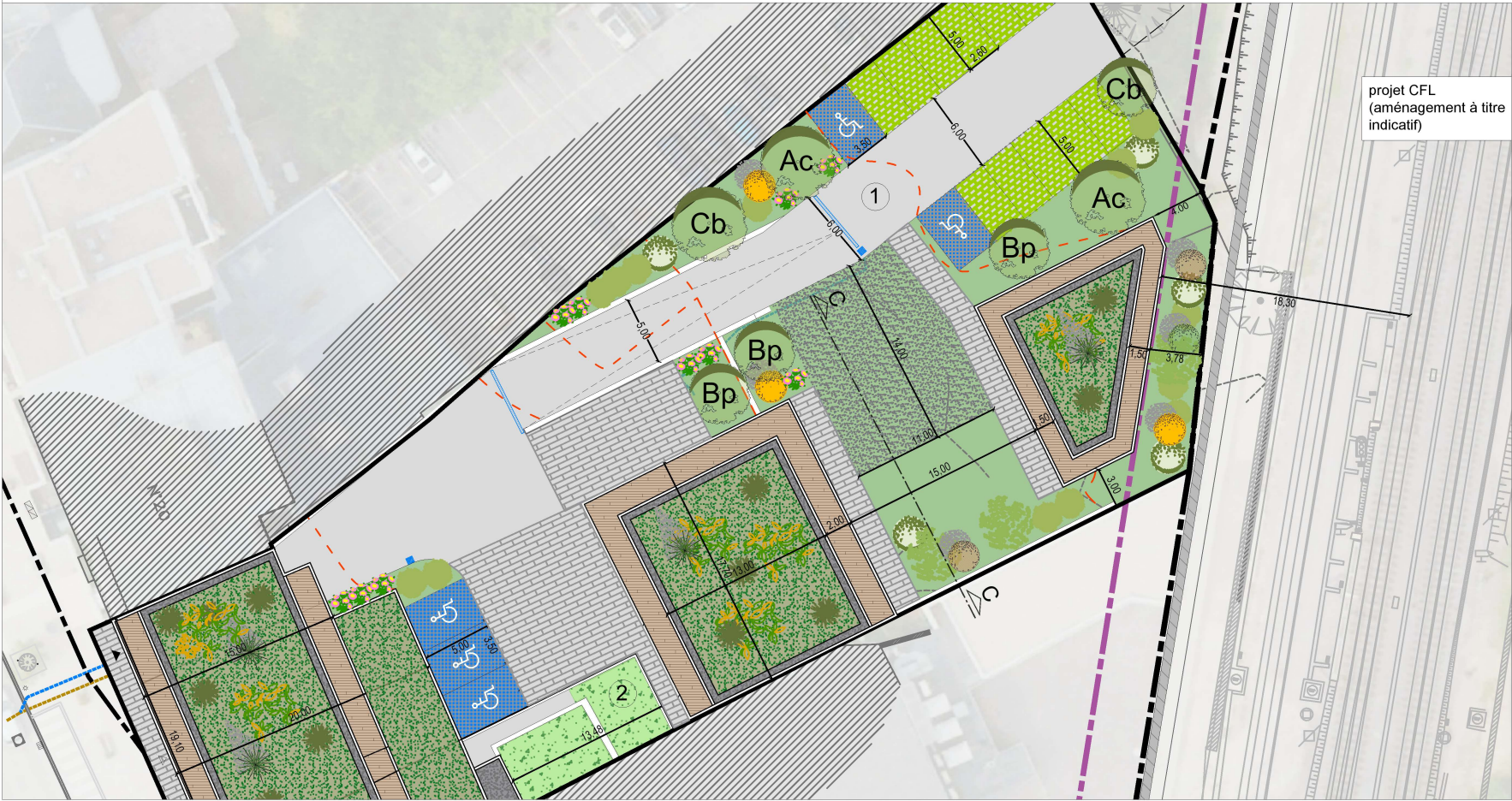
Commune:	Dessinateur + date
Administration communale de Bettembourg	ITH
Projet:	14.01.2026
P.A.P. 14 -18 'Rue de la Gare' à Bettembourg	Responsable + date
Objet:	MUR
Concept paysager (à titre indicatif)	14.01.2026
Plan:	Echelle:
191125-13-000003	1:250
Avant-Projet	
Bureau d'Etudes et de Services Techniques	
best INGENIEURS-CONSEILS	
best ingénieurs-conseils 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg	
+352 34 90 90 best@best.lu www.best.lu	

Coupe CC'

The diagram illustrates a cross-section of a green roof system. The roof structure consists of several layers: a concrete slab (Dalle), waterproofing (Etanchéité), insulation (Isolation), and a non-woven geotextile (Géotextile non tissé). Above these layers is a drainage layer (Natte drainante) and another non-woven geotextile (Géotextile non tissé). The vegetation is divided into three zones:

- Végétalisation extensive - gazon sur gravier:** Extensive grass on gravel substrate.
- Végétalisation extensive - gazon:** Extensive grass on a mineral substrate (Substrat minéral).
- Végétalisation intensive - arbustes:** Intensive shrub vegetation on a substrate of approximately 60 cm height (Substrat +/- 60 cm ht).

Below the roof structure is a parking garage (parking souterrain). The diagram uses various hatching patterns to represent different materials: diagonal lines for concrete, cross-hatching for insulation, and stippling for gravel.



Commune:	Dessinateur + date
Administration communale de Bettembourg	ITH 14.01.2026
Projet:	Responsable + date
P.A.P. 14 -18 'Rue de la Gare' à Bettembourg	MUR 14.01.2026
Objet:	Echelle:
Concept paysager Coupe	1:50
Plan:	
191125-13-000003	Avant-Projet
 Bureau d'Etudes et de Services Techniques best ingénieurs-conseils 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg +352 34 90 90 best@best.lu www.best.lu	



Rasenpflaster



Pflaser



Vegetation mit Gräsern



Bepflanzung mit Sträuchern



Rasenpflaster



Bepflanzung



Gräser und Stauden



Extensive Dachbegrünung



Schotterrasen



Blumenwiese



Kleinbäume und Sträucher



Extensive Dachbegrünung



Schotterrasen



Blumenwiese



Bäume

maître d'ouvrage: Administration communale de Bettembourg	Dessinateur + date ITH 14.01.2026
Projet: P.A.P. 14 -18 'Rue de la Gare' à Bettembourg	Responsable + date MUR 14.01.2026
Objet: Concept paysager - Palette matériaux	Echelle:
Plan: 191125-13-000003	Avant-Projet
best INGÉNIEURS-CONSEILS	
Bureau d'Etudes et de Services Techniques best ingénieurs-conseils 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg	
+352 34 90 90 best@best.lu www.best.lu	



Hieracium pilosella H: 5–20 cm B: 20–40 cm



Sedum album H: 5–15 cm B: 20–30 cm



Sedum acre H: 5–15 cm B: 15–25 cm



Thymus pulegioides H: 10–25 cm B: 20–30 cm

Dachbegrünung - Substrat von 10-15cm



Calluna vulgaris H: 20–60 cm B: 20–40 cm



Dianthus deltoides H: 15–30 cm B: 20–30

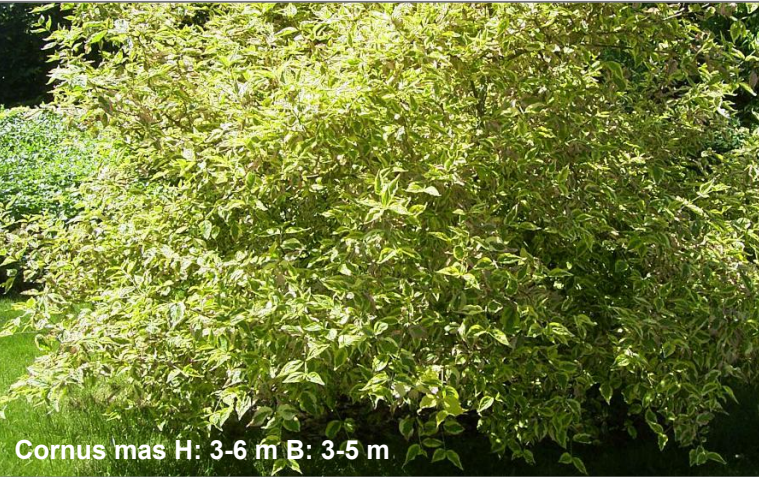


Salvia pratensis H: 40–80 cm B: 30–40 cm



Molinia caerulea H: 60–150 cm B: 50–80

Stauden und Gräser



Cornus mas H: 3-6 m B: 3-5 m



Cornus mas H: 3-6 m B: 3-5 m



Amelanchier ovalis H: 1-3 m B: 1-2 m



Crataegus monogyna H: 3-6 m B: 2-5 m

Sträucher und Kleinbäume



Betula pendula H: 10-25 m B: 6-8 m



Carpinus betulus H: 10-20 m B: 5-12 m



Acer campestre H: 10-15 m B: 6-10 m

Bäume

Commune:	Dessinateur + date
Administration communale de Bettembourg	ITH 14.01.2026
Projet:	Responsable + date
P.A.P. 14 -18 'Rue de la Gare' à Bettembourg	MUR 14.01.2026
Objet:	Echelle:
Concept paysager (à titre indicatif) Palette végétale	
Plan:	
191125-13-000003	Avant-Projet

best

INGENIEURS-CONSEILS

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

best ingénieurs-conseils
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg

+352 34 90 90
best@best.lu
www.best.lu

Table des matières

1. INTRODUCTION	2
1.1. Contexte	2
1.2. Situation cadastrale	3
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	4
2.1. Plan sectoriel transport	4
2.2. Plan d'aménagement général	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	11
3.1. Cadre Urbain.....	11
3.2. Cadre environnemental.....	15
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	17
4.1. Programmation du PAP	17
4.2. Aménagement des espaces privés	18
4.3. Aménagement des espaces publics.....	26
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	27
6. ANNEXES	28

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente, ci-après, les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue de la Gare » à Bettembourg dans la commune de Bettembourg, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Bettembourg afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle, commerciale et d'activités professionnelles.

1.1. Contexte

Bettembourg est le chef-lieu connu de la commune qui porte le même nom et compte quatre autres bourgades : Abweiler, village au caractère champêtre marqué, mais aussi Fennange, Huncherange et Noertzange qui s'étalent vers le Sud-Est. Aujourd'hui, les cinq villages réunissent 11628 habitants (Statec en 2025) qui savent apprécier aussi bien les possibilités croissantes en matière de logement dans la commune que les offres culturelles et de loisirs proposées pour toute la famille.

Bettembourg se situe d'une part sur une ligne de chemin de fer nationale et internationale importante et d'autre part également sur un nœud autoroutier très fréquenté pour le transit vers la France et l'Allemagne. Outre cette position géographique optimale, Bettembourg a beaucoup plus à offrir sur le plan paysager. Ainsi, ses réserves naturelles sont charmantes et contribuent à la constitution d'un patrimoine précieux, tout en améliorant la qualité de vie sur le territoire de la commune (Source : AC de Bettembourg).

La Commune du Bettembourg présente une superficie de 21,58 km².

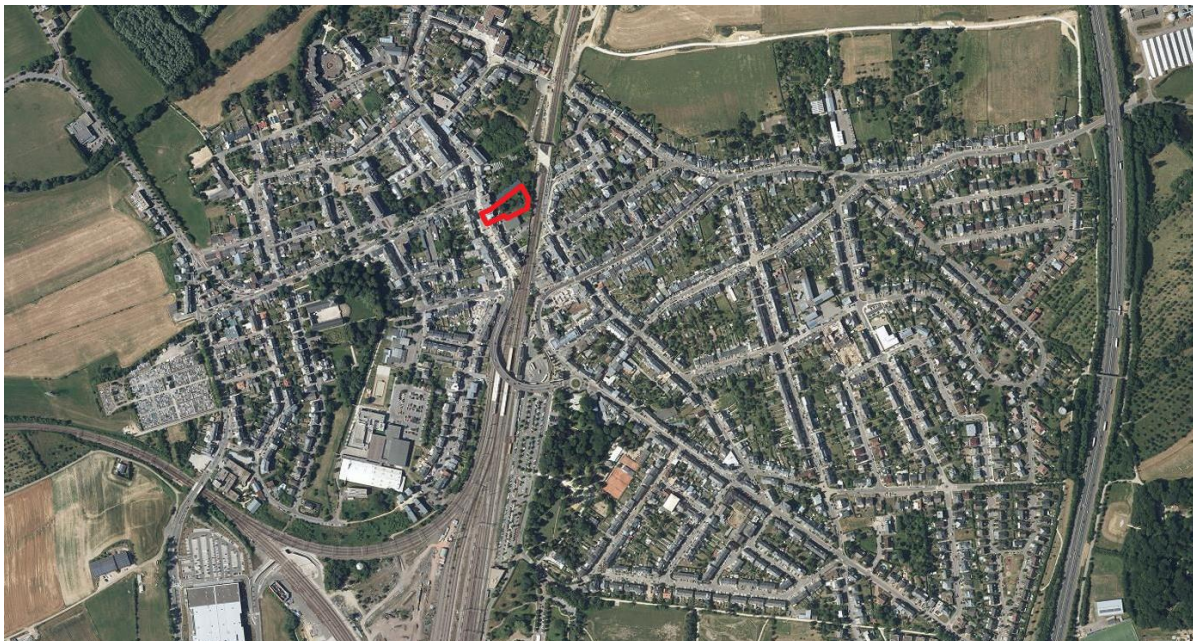


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

Le présent PAP porte sur les fonds situés n° 14-16-18 rue de la Gare cadastré Commune de Bettembourg, section A de Bettembourg.

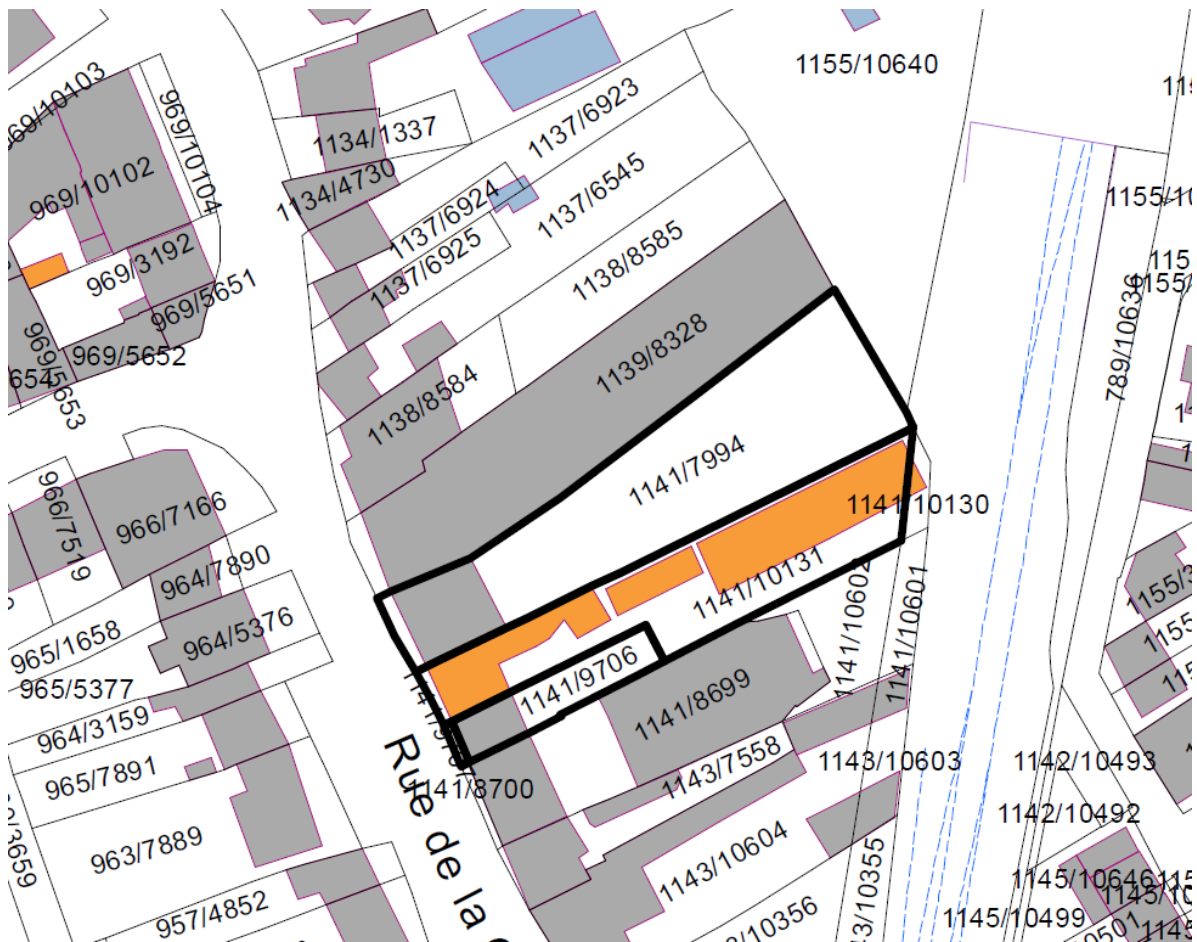
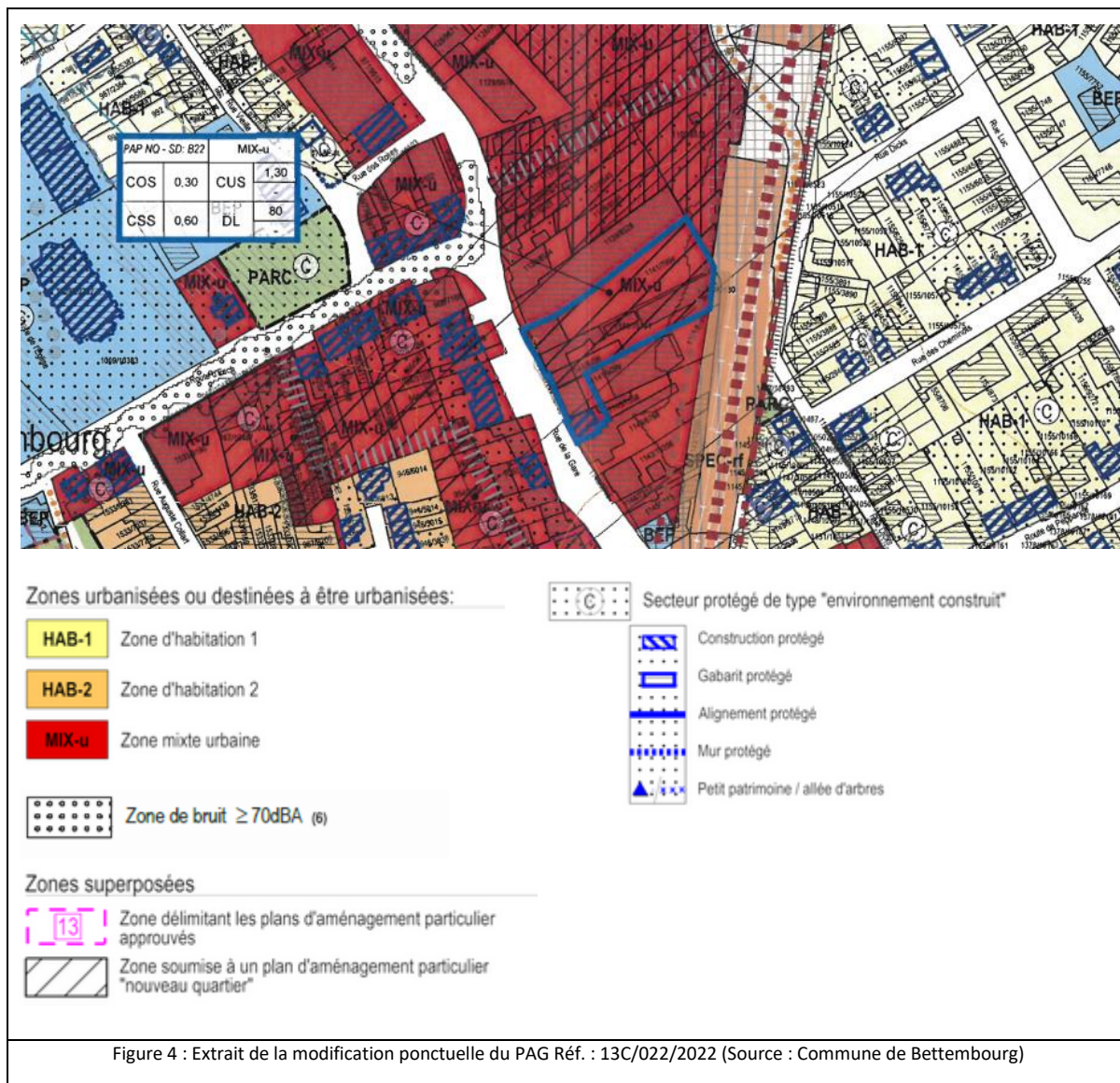


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2.2. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone mixte urbaine », superposés d'une « zone soumise à un PAP « NQ » » au plan d'aménagement général de la Commune Bettembourg, actuellement en vigueur (modification ponctuelle du PAG, référence 13C/022/2022, approuvé par la Ministre de l'intérieur le 27 juin 2023).

2.1.2. Partie graphique



2.2.1. Partie écrite

Les règles d'aménagement de ce site sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Bettembourg.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

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 collège échevinal entendu en son avis.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

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

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

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

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

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

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

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 appart-hôtel. Le bourgmestre imposera le cas échéant des mesures supplémentaires en matière de stationnement, par ex. aire de bus.

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

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

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

d) Sur tout le territoire de la commune

- Sauf exception autorisée par le bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même fond que la construction à laquelle elles se rapportent.
- Dans les zones d'activités, le bourgmestre fixe le nombre d'emplacements de stationnement en fonction du type d'affectation prévu et du gabarit du bâtiment. Le bourgmestre se réserve

le droit d'imposer un nombre supplémentaire d'emplacements de stationnement si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées.

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

e) Dérogation :

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

f) Emplacements pour vélos :

- Pour les maisons d'habitation collective ; 1 emplacement minimum par tranche de 30 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 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. 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.

(Extrait de la partie écrite du PAG)

2.2.2. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et font par conséquent l'objet d'un schéma directeur *référence* : « Rue de la Gare » (SD-B22) définissant les options d'aménagement suivantes :

- 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.



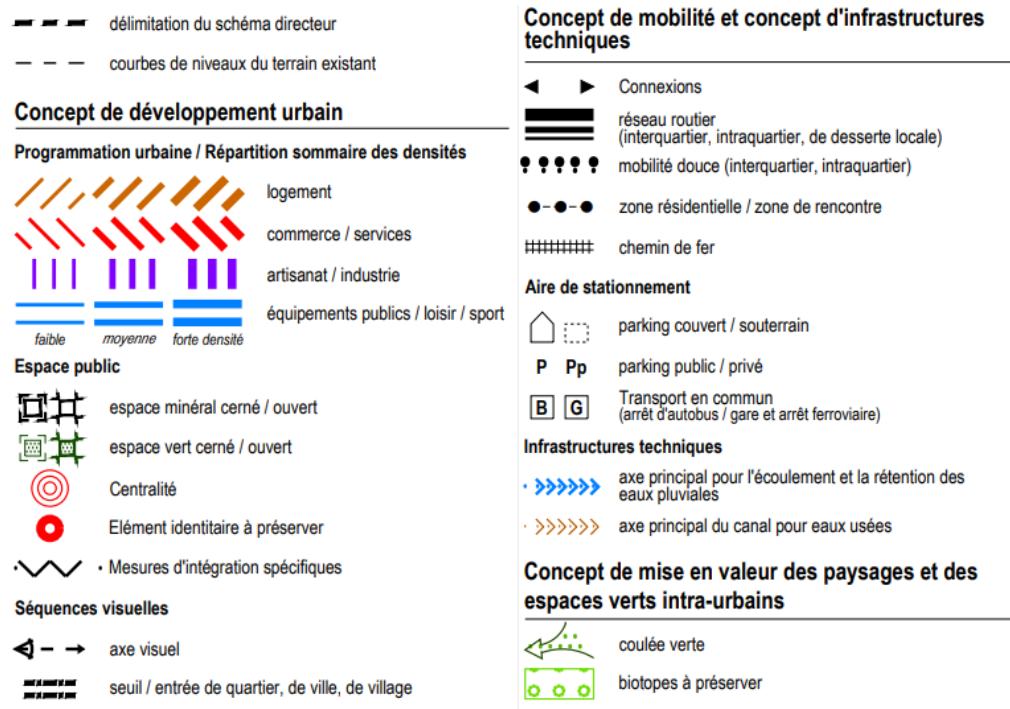


Figure 5: Extrait du Schéma directeur et légende (Source: AC Bettembourg)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

La localité de Bettembourg, situé à l'ouest de l'autoroute A3, s'est développé de chaque côté de la voie ferroviaire ligne 60 et présente une structure compacte mais ordonnée.

Les constructions existantes sur le site seront transformées pour permettre d'un ensemble offrant une mixité de fonctions (habitat, commerces, rencontre ...).

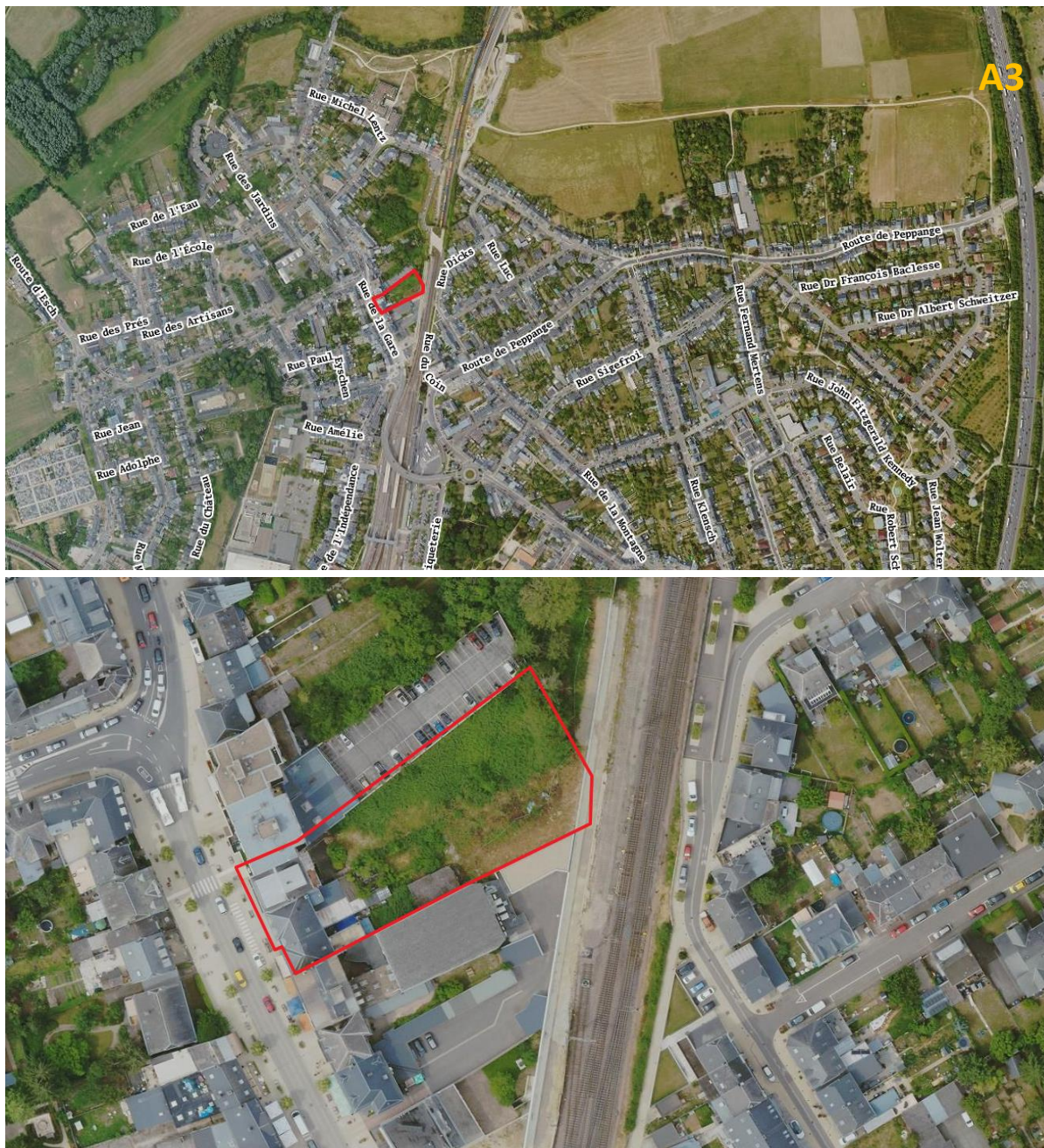


Figure 6: Orthophotoplan (Source: ACT – geoportail.lu)

La zone de projet se trouve au centre de la localité, rue « Rue de la Gare », et entourée d'immeubles collectifs, et de commerces.



Figure 7 : Vues générales à l'intérieur du site (Source : Best)

3.1.2. Équipements publics et services

La commune de Bettembourg dispose d'une large offre d'équipements publics (écoles, centre sportif et culturel, centre de natation An der Schwemm, maison des jeunes et de la culture, bureau de poste, police, centre d'intervention, maison de soins, mairie, ...) et de services (restaurants, magasins de proximité, des sites touristiques comme le Parc Merveilleux...).

La commune présente également des zones industrielles fortement développées renforcées par le secteur logistique et le Terminal Container.

3.1.3. Mobilité et transport en commun.

a) Axe routier

La localité de Bettembourg est traversée par la route de Mondorf dite « N13 », par la route d'Esch dite « N31 » et contournée par l'autoroute A3.

Ainsi, la commune de Bettembourg est facilement reliée à la ville de Luxembourg (centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur).



Figure 7: Trajets routiers (Source : ACT – geoportail.lu)

b) Transport en commun

La zone de projet est située à environ 100 mètres de l'arrêt de bus « Bettembourg Al Gemeng », situé sur la « Route de Luxembourg » - N 31 et qui dessert les lignes suivantes :

- 195 : Bettembourg – Luxembourg
- 200 : Howald, Lux Sud – Bettembourg

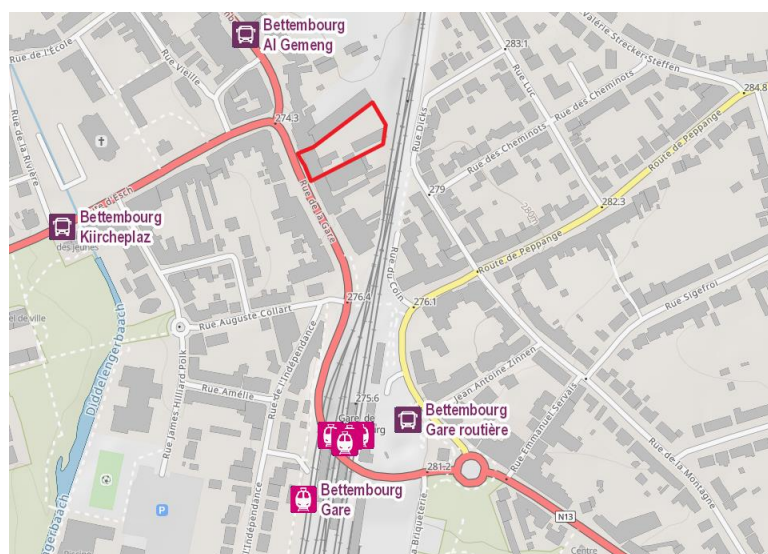


Figure 8: Arrêt de bus et Gare CFL (Source: ACT – geoportail.lu)

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Bettembourg Gare à environ 250 mètres du site, distance parcourue.

c) Chemins de randonnées

Il existe un sentier avec de panneaux didactiques, le sentier « Beetebuerg Bësch » dont la distance est de 3,5 km. Le point de départ de la réserve forestière « Beetebuerg Bësch » se situe entre Leudelange et Bettembourg au CR 163.

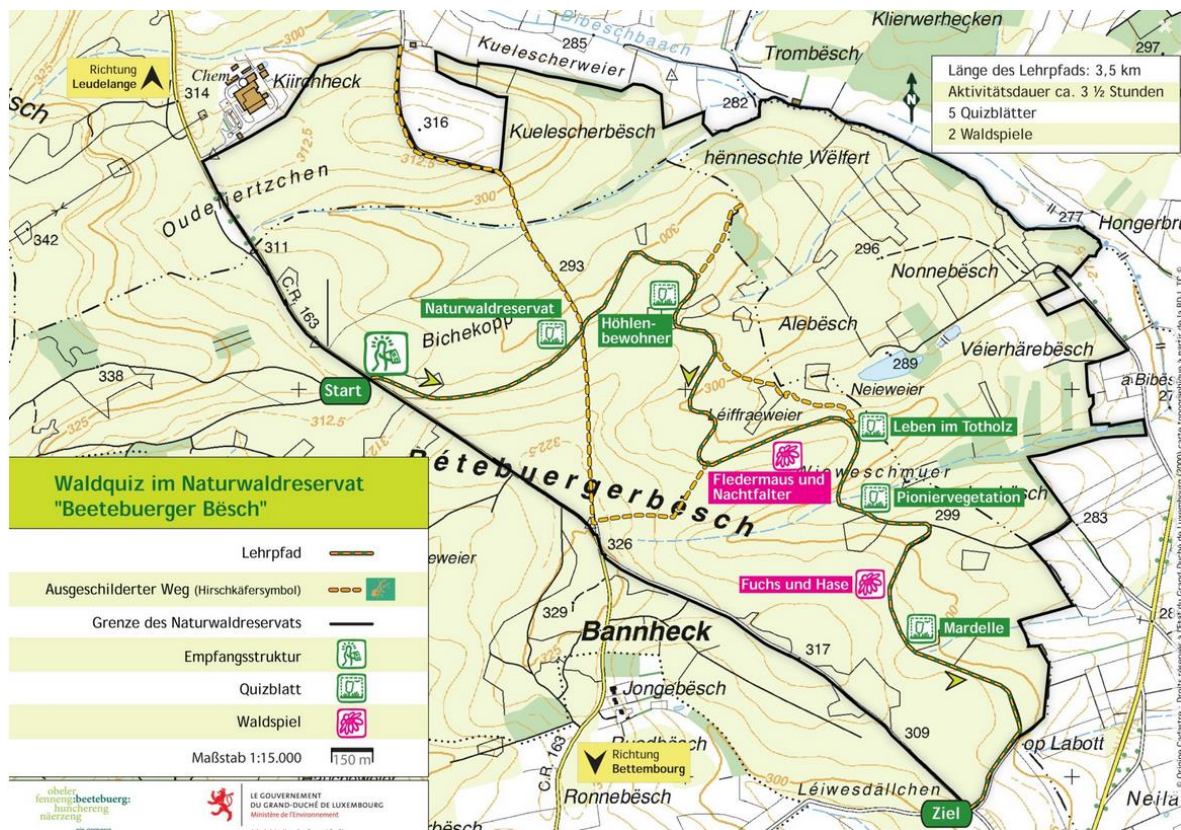
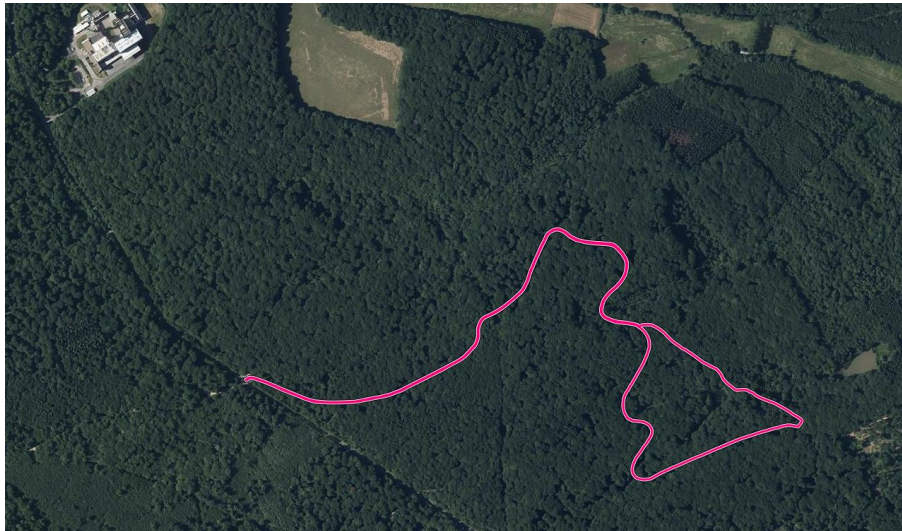


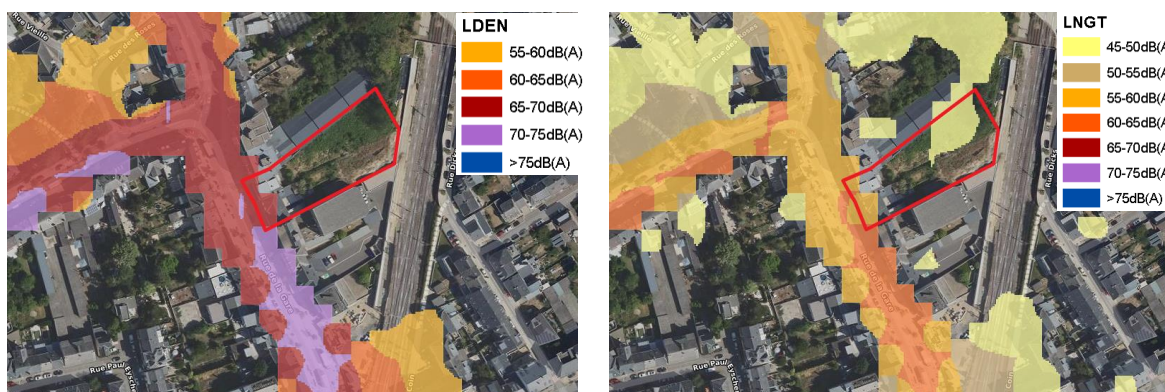
Figure 9: Sentier didactique « Beetebuerg Bësch » (Source: ACT – geoportail.lu)

3.2.4. Zone de bruit

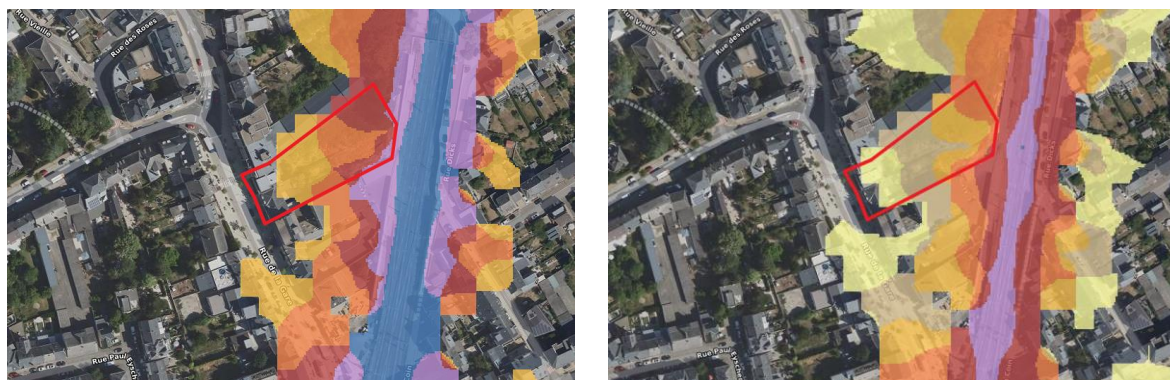
- Axes routiers et axes ferroviaires

Une petite partie de la zone de projet est située dans la zone de bruit axes routiers avec des nuisances sonores de 60-70 dB(A) pendant la journée et 55-60 dB(A) pendant la nuit. La zone est également située dans la zone de bruit axes ferroviaires avec des nuisances sonores jusqu'à 70dB(A).

La qualité de vie des futurs occupants ne peut pas être affectée par le bruit du trafic de la rue de la Gare. Ainsi, le projet respectera les dispositions sur la protection contre le bruit renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Bettembourg.



La voie ferroviaire se trouve à l'est des terrains concernés.



4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de **26,82 ares** et se situe au centre de la localité de Bettembourg à 150 mètres de la gare ferroviaire.

Les terrains concernés sont situés en « zone mixte urbaine - MIX-u » (COS 0,30 – CSS 0,60 – CUS 1,30 – DL 80) superposés de la zone « soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » ;

La localité de Bettembourg compte 11 628 habitants (Statec, 2025). Les **23 unités de logements** supplémentaires projetées contribueront à une croissance de 55 habitants (2,4 hab. / ménage) soit une augmentation de 0,47 % de la population de la localité de Bettembourg.



Figure 13 : Concept paysager à titre indicatif (Source BEST)

Le projet porte sur la réalisation de **23 logements** et autres fonctions (commerces, professions libérales, bureaux, activités médicales et paramédicales, services...). Il prévoit un **bâtiment (A)** destiné majoritairement aux logements avec des bureaux et un ou deux commerces rez-de-chaussée, un deuxième **bâtiment (B)** en deuxième rang, destiné aux logements, aux activités médicales ou paramédicales, aux bureaux, services ..., un troisième **bâtiment (C)** destiné également aux logements et autres fonctions au rez-de-chaussée et un dernier **bâtiment (D)** destiné à principalement à des activités.

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le présent développement a pour objectif majeur la densification du tissu urbain existant par l'intermédiaire d'un projet d'habitat et de travail, tout en maintenant une structure bâtie en cohérence avec les abords immédiats du site.

Le projet propose la création :

- d'une résidence comprenant un local commercial au rez-de-chaussée de maximum 250m², des bureaux et des appartements sur les niveaux supérieurs ;
- d'un bâtiment plurifamiliale de 3 unités comprenant un local commercial au rez-de-chaussée de maximum 130 m²;
- d'une résidence en deuxième rang destinée aux logements, aux bureaux, services ;
- et un quatrième bâtiment destiné principalement à des activités.

La majorité de ces logements sont bi-orientés afin de garantir un cadre de vie agréable et confortable favorisant la sédentarisation des futurs habitants.

a) Implantation

Le projet prévoit reprendre l'implantation des bâtiments existants numéros 14, 16 et 18 de la rue de la Gare. Les bâtiments (A), (B) et (D) ont un sous-sol en commun.

Les constructions donnant sur la « rue de la Gare » (A et C) reprendront à peu de choses près l'alignement des bâtiments accolés voisins et le bâtiment en deuxième rang (B) est accolé au bâtiment existant sur la parcelle 1141/8699 (Le cinéma Ciné Le Paris ouvert depuis 1978). Ce dernier a un recul de 15 mètres par rapport au bâtiment (A).

En troisième rang, le bâtiment (D) est implanté de façon parallèle aux autres constructions et celui-ci a également un recul de 15 mètres par rapport au bâtiment (B).

b) Hauteurs des constructions

D'une manière générale, les constructions projetées ont une hauteur conforme à celles des bâtiments existants de la « rue de la Gare ». Pour le bâtiment (A), le projet prévoit une construction de 5 niveaux pleins et un niveau en retrait. La hauteur à l'acrotère maximale sera de 20,00 m.

Pour le bâtiment (B) la hauteur est de 15,85 m, soit quatre niveaux pleins et un niveau en retrait et pour le bâtiment (C) le projet prévoit quatre niveaux pleins avec un niveau sous combles, ou un niveau en retrait, d'une hauteur à l'acrotère maximale de 17,50 mètres.

Les niveaux en retrait des constructions projetées ont les reculs suivants :

- bâtiment A : 2,00 mètres sur la partie avant de l'immeuble ;
- bâtiment B : 1,5 mètre ;
- bâtiment C : 2,00 mètres sur la partie avant de l'immeuble ;
- bâtiment D : 1,5 mètre.

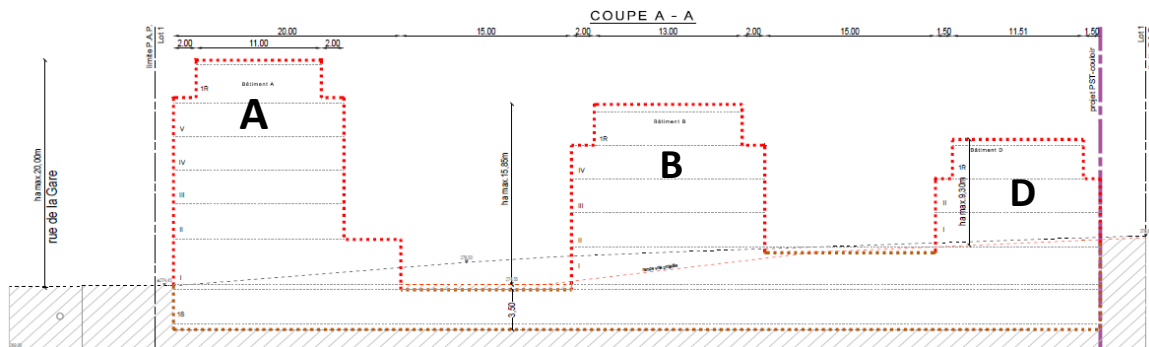


Figure 14 : Coupe longitudinale des bâtiments (Source : BEST)

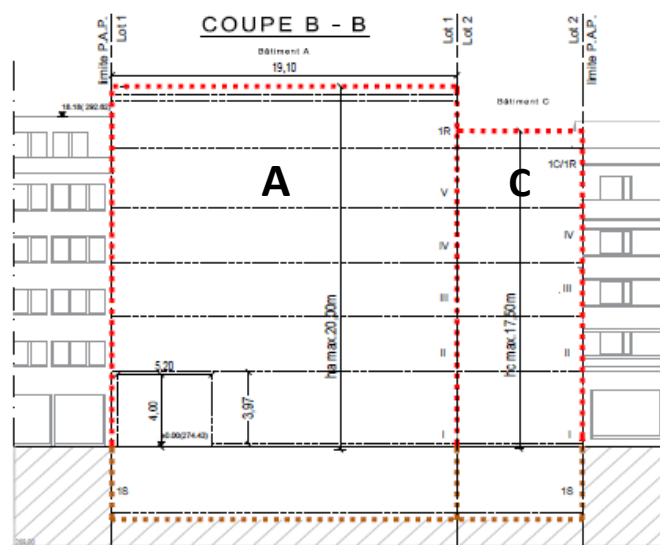


Figure 15 : Coupe transversale des bâtiments (Source : BEST)

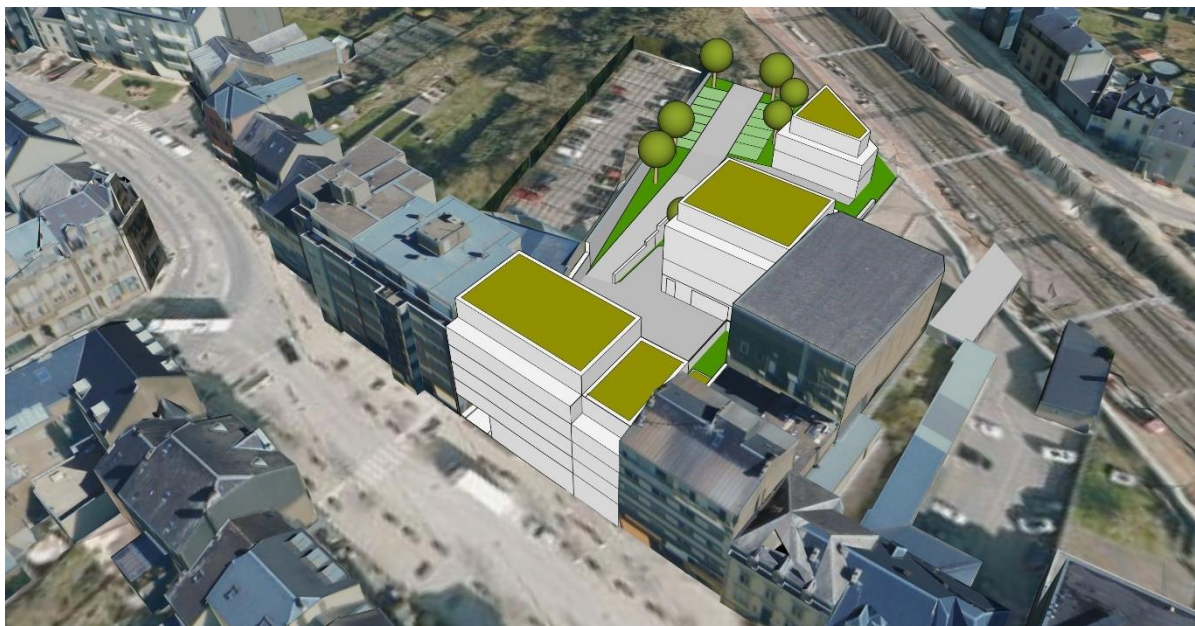


Figure 16 : Modélisation 3D à titre indicatif, vue de la rue de la Gare : BEST)

c) Concept architectural

Le projet PAP a été développé en collaboration avec le bureau d'architecture Feierstein Architectes.

Les bâtiments existants possèdent des éléments architecturaux caractéristiques qui seront, dans la mesure du possible, préservés ou mis en valeur, notamment les façades donnant sur la rue de la Gare. Leur matériaux, façades ou détails décoratifs seront intégrés comme référence ou inspiration dans les projets d'architecture du présent PAP.

- Les bâtiments (A) et (C), en interface directe avec la rue de la Gare, comportent au rez-de-chaussée une partie commerciale pour dynamiser la rue, avec des espaces transparents pour encourager la fréquentation piétonne et des enseignes discrètes. Le projet prévoit d'utiliser des matériaux modernes tels que le verre, le métal ou le bois traité pour apporter une touche actuelle, tout en intégrant des éléments de style traditionnel.
- Les bâtiment (B) et (D) agit comme un noyau résidentiel ou mixte, offrant un espace de vie privé tout en étant connectée au premier bâtiment par un sous-sol au -1. Le projet architectural de ces bâtiments prévoit l'utilisation de matériaux en concordance avec les bâtiments (A) et (C). Dans la mesure du possible, les deux portes de garage du bâtiment (B) seront dissimulées dans les façades en utilisant la même couleur, voire le même matériel, que le reste du bâtiment.

L'objectif est de conjuguer la conservation de l'identité patrimoniale avec une architecture contemporaine qui dynamise le tissu urbain et répond aux exigences modernes en termes de confort, d'efficacité énergétique et de durabilité.



Figure 17 : Modélisation 3D à titre indicatif, vue de la rue de la Gare : BEST)



Figure 17a : Modélisation 3D à titre indicatif : BEST)

d) Emplacement de stationnement

L'accès aux stationnements des bâtiments (B) et (C) se fait depuis la rue de la Gare en passant sous le porche de l'immeuble (A). L'accès carrossable du lot 2 peut se faire depuis la rue de la Gare.

Afin de garantir un aménagement de qualité autour des bâtiments, la majorité des emplacements de stationnement privés sont aménagés en sous-sol, accessible via un ascenseur pour voitures et via un accès carrossable au rez-de-chaussée. Les deux accès sont projetés sur deux façades distinctes, notamment la façade nord et la façade ouest (flèche rouge sur l'image 18).

Le projet prévoit également des stationnements privés souterrains, des stationnements privés au rez-de-chaussée à l'intérieur de la fenêtre constructible et des emplacements extérieurs privés.

Le PAP prévoit un emplacement minimum par unité de logement et un 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.



Figures 17b, 17c : Modélisations 3D à titre indicatif, vue de la rue de la Gare : BEST)

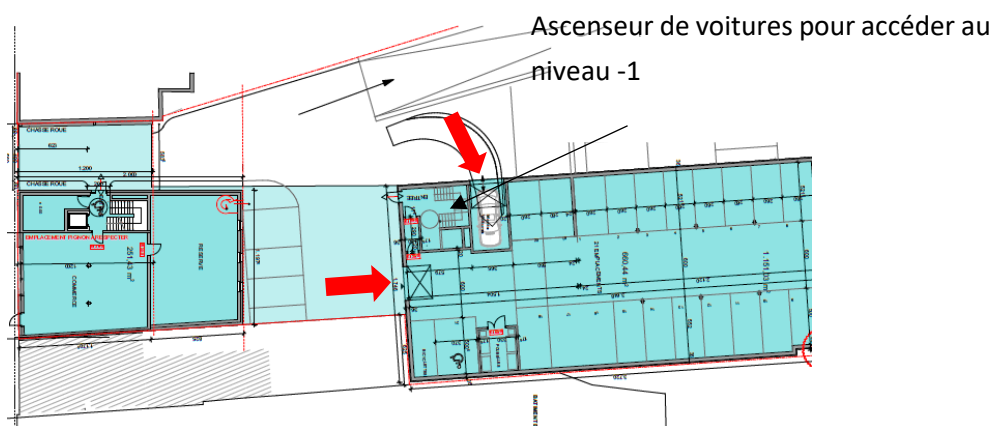


Figure 18 : Aménagement à titre indicatif des accès au garage souterrain (Source : Feierstein Architectes)

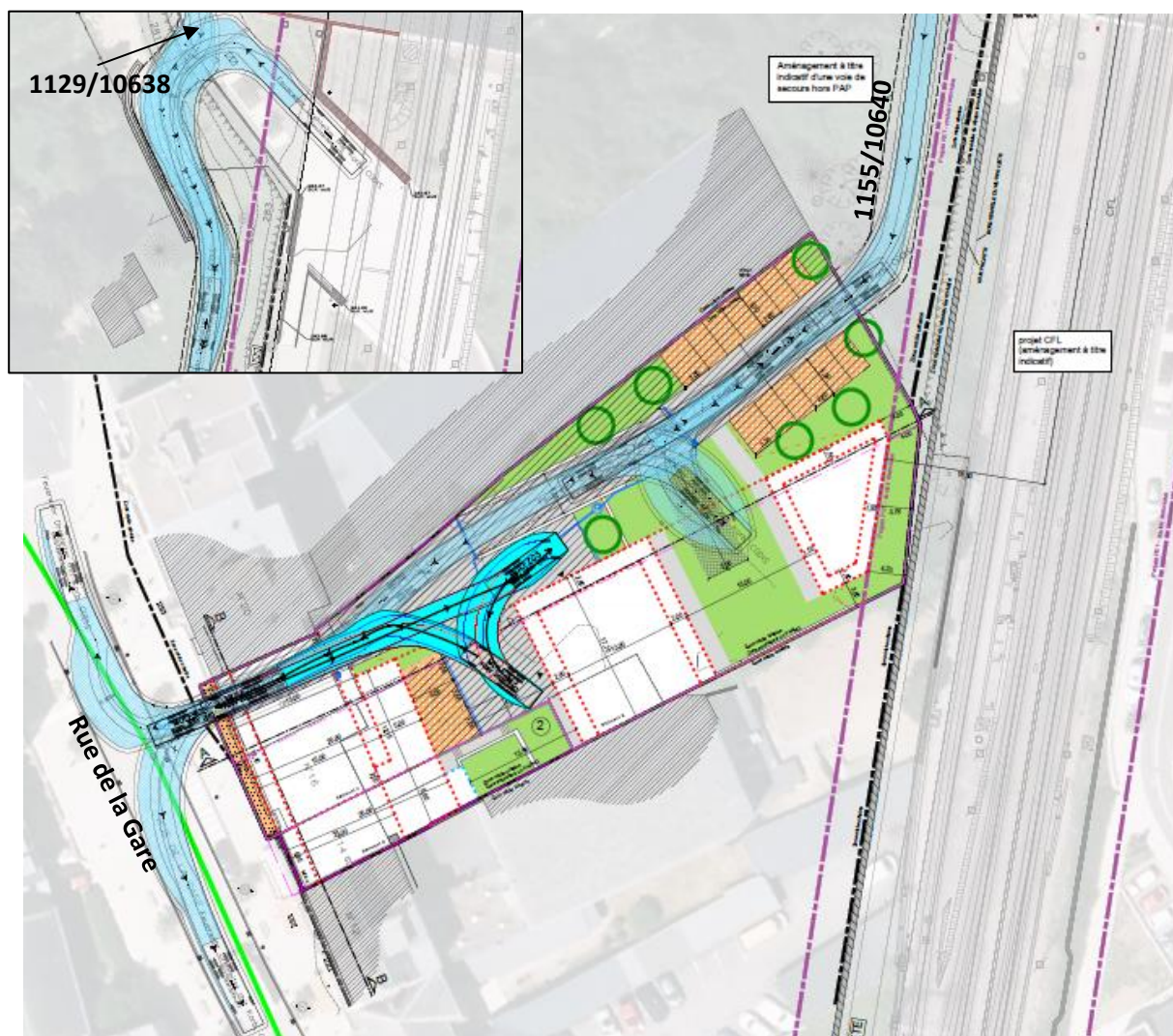


Figure 19 : Aménagement de la voirie hors PAP à titre indicatif et girations camion-pompiers (Source : BEST)

e) Voie de circulation

Pour les résidents et les visiteurs, le PAP prévoit une voirie interne à deux sens qui se raccordera à la rue de la Gare.

Une liaison routière sera aménagée en dehors du PAP sur la parcelle 1155/10640 (appartenant à l'Etat), longeant la ligne ferroviaire, vers la parcelle 1129/10638 appartenant au domaine communal (déjà viabilisée en voirie).

L'objectif de cet aménagement est de garantir une autre sortie de secours en cas d'incendie pour les résidents du présent PAP vers la voie de desserte communale au nord-est du site. Le PAP prévoit une voirie avec des bornes escamotables ou amovibles sur l'extrémité de la voirie. Seuls les pompiers et les véhicules de secours et d'intervention seront autorisés à l'emprunter, et en contresens si nécessaire.

La liaison routière sur la parcelle 1155/10640 permettra également l'évacuation des résidents du bâtiment voisin du numéro 20 rue de la Gare. Pour cela, le PAP prévoit une servitude de passage sur le lot 1.

Les frais relatifs à la construction de la liaison, entre le PAP et la parcelle 1129/10638, seront à la charge de l'initiateur du projet. Ce point sera traité, et éventuellement ajouté, dans la convention d'exécution.



Figure 20 : Vues sur les bâtiments concernés (Source : googlemaps)

4.2.2. Degré d'utilisation du sol

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)									
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol					zone Mixte-u				
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG									
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG									
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 26,82 ares									
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :									
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS
		80			1,30			0,30	0,60
Application des dispositions de l'article 29bis									
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui									
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable									
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 10 %									
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 2.404 m ²									
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 240 m ²									
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)									
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 0,00 ares									
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100,00 %									
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 3.487 m ²									
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 1.116 m ²									
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 237 m ²									
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 3.724 m ²									
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 106,80 %									
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :									
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS
	0,000	88,000		0,000	1,3884		0,000	0,3204	0,641
Analyse de la conformité du PAP au PAG									
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée		
		minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum / exclusivement	minimum	minimum / maximum	maximum		
Lot 1	24,22 ares	/ 20 u.	/ 3.120 m ²	/ 2.148 / 2.148 m ²	241 m ²	/ 720 m ²	1.570 m ²		
Lot 2	2,30 ares	/ 3 u.	/ 400 m ²	/ 256 / 256 m ²	m ²	/ 129 m ²	129 m ²		
Total	26,52 ares	0 / 23 u.	0 / 3.520 m ²	0 / 2.404 / 2.404 m ²	241 m ²	0 / 849 m ²	1.699 m ²		
Coefficients résultants du projet de PAP :									
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	Log-abo
	0,000	85,757		0,000	1,3125		0,000	0,3201	10,025 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :									
	oui	oui		oui	oui		oui		oui

Tableau 1 : Tableau récapitulatif (source : mint.gouvernement.lu)

Le propriétaire du lot 2 n'a pas voulu participer à ce nouveau projet. Le maître d'ouvrage dispose plus de la moitié de la surface des terrains concernés par ce projet.

Le projet a été développé de manière à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de cette parcelle reste garantie.

4.2.3. Servitude de passage

Le PAP prévoit une servitude de passage afin de garantir la circulation de véhicules motorisés, la mobilité douce, la circulation des véhicules d'intervention de secours et d'entretien et l'évacuation des résidents du bâtiment numéro 20 de la « rue de la Gare » en cas d'incendie.

Cette servitude de passage permet également de garantir l'implantation, l'accès et l'entretien de la canalisation d'évacuation des eaux pluviales du projet adjacent sur la parcelle 1155/10640 et le raccordement vers la canalisation mixte dans la « rue de la Gare ».

4.2.4. Biotopes

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

4.2.5. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.* ».

Le présent projet nécessite donc la création de logements abordables.

La surface construite brute destinée exclusivement au logement étant de 2404 m², le PAP réserve donc 241 m² à du logement abordable sur le lot 1, ce qui correspond à environ trois unités de logement.

4.2.6. Déblais / remblais

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum un (1) mètre par des remblais ou des déblais.

4.3. Aménagement des espaces publics

4.3.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet prévoit la cession de 0,30 ares de terrain à la Commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 1,12% de la superficie brute du PAP.

4.3.2. Evacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des « eaux usées » et des « eaux pluviales » via un système séparatif.

Actuellement, la zone de projet est assainie par une canalisation pour « eaux mixtes » située dans la « rue de la Gare ». Ce canal sera préservé et utilisé afin d'évacuer les eaux usées issues des futures constructions.

Les eaux pluviales recueillies par les surfaces scellées du site et fossés ouverts sont évacuées vers la canalisation pour « eaux mixtes » située dans la « rue de la Gare ».

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	26,52 ares (98,88 %)
Terrain privé devenant public	0,30 ares (1,12 %)
Surface totale	26,82 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Total parcelles	2
Total logements	23
Logements par hectare	85,76 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales et plan périmètre PAP ;
- Extrait du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Bettembourg ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Avis CGDIS ;
- Accord de principe AGE ;
- INRA - Levée de contrainte archéologique ;
- Plan d'aménagement particulier - Plan (plan n°191125-13-100 001) ;
- Levé topographique avec prises de photos.

Senningerberg, le 15.12.2025

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING



Date de la réunion:

19 janvier 2026

Présents: Monsieur Laurent ZEIMET, bourgmestre ; Madame LORSCHÉ, échevine ; Monsieur Jean Marie JANS, échevin ;
Monsieur Damien NEY, secrétaire.

Excusé: Monsieur Gusty GRAAS, échevin ;

Objet ANALYSE DE LA CONFORMITÉ DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « RUE DE LA GARE » À BETTEMBOURG – PAP NQ SD : B22

Le collège des bourgmestre et échevins,

Où les explications de Monsieur le bourgmestre au sujet du projet d'aménagement particulier présenté le 30 décembre 2025 par le bureau B.E.S.T. Ingénieurs-conseils pour le compte de la société LuxDemeures S.A. (B189713), portant sur des fonds sis à Bettembourg, longeant la rue de la Gare n°14-18, parcelles cadastrales n°1141/9706 (+/-2,3 ares), 1141/10131 (+/-10,57 ares) et 1141/7994 (+/-13,87 ares) d'une superficie globale de 26,82 ares ;

Considérant que suivant le Plan d'Aménagement Général modifié de la commune de Bettembourg du 7 décembre 2018, les parcelles sont classées en zone mixte urbaine [MIX-u], zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et concernées par le schéma directeur PAP NQ – SD : B22 ;

Considérant que le projet d'aménagement particulier prévoit la construction de deux lots avec un respectivement 3 immeubles comprenant un ensemble de 23 unités de logement avec des bureaux, commerces, activités médicales ou paramédicales sur les parcelles cadastrales numéros 1141/9706, 1141/10131 et 1141/7994 de la section A de Bettembourg, d'une surface totale de 26,82 ares ;

Considérant que le projet d'aménagement particulier est conforme au Plan d'Aménagement Général et qu'il est conforme quant aux coefficients du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (COS, CUS, CSS et DL), suivant l'application des dispositions de l'article 29bis ;

Considérant qu'il y a lieu de constater que le projet soumis pour avis respecte les grandes lignes du schéma directeur PAP NQ – SD B22, à savoir : « *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.* » ;

Considérant que le Projet d'Aménagement Particulier présenté apporte les remarque(s) suivante(s) :

- Les limites des surfaces constructibles pour les constructions souterraines ne sont pas clairement identifiables dans la vue en plan de la partie graphique ;

Considérant que le rapport justificatif est détaillé et complet ;

Considérant que le projet d'aménagement particulier ne prévoit qu'une cession de 1,12 % en vue de les englober dans le domaine public (voirie, trottoir, espace pour transformateur et parking public) ;

Considérant que la commune renonce à toute autre indemnité compensatoire à condition que la partie de la parcelle 172/1587 située en dehors de la surface couverte par la zone PAP d'une superficie d'approximativement 1,46 are soit cédée gratuitement à la commune en vue de l'englober dans le domaine public et de garantir l'aménagement du domaine public le long du projet d'aménagement particulier couvert par le schéma directeur PAP NQ – SD N05 ;

Considérant que le projet d'aménagement particulier est conforme au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la commune ;

Vu l'avis urbanistique concernant un projet de PAP NQ SD B22 « rue de la Gare » à Bettembourg du bureau Zeyen & Baumann du 31 juillet 2024 ;

Vu l'avis de la commission de l'urbanisme et du logement du 12 janvier 2025 ;

Vu le schéma directeur référence PAP NQ-SD: B22 élaboré dans le cadre de l'élaboration du nouveau PAG de la commune ;

Vu le plan d'aménagement général de la commune de Bettembourg du 7 décembre 2018 approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur le 1^{er} août 2019 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (PAG 2020) tel que modifié ;

Vu l'accord de principe de l'Administration de la gestion de l'eau enregistré sous le numéro EAU/ACP/24/0026 du 14 novembre 2024 ;

Vu la demande de modification de l'accord de principe de l'Administration de la gestion de l'eau du 17 décembre 2025 ;

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 à l'unanimité des voix

- d'envoyer le dossier à la cellule d'évaluation pour avis ;
- de publier et de déposer le projet d'aménagement particulier avec le rapport justificatif pendant 30 jours à la maison communale ;

conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En séance à Bettembourg, date que dessus.

(suivent les signatures)

Pour extrait conforme,

Bettembourg, le 19 janvier 2026

Damien NEY
Secrétaire Communal

Laurent ZEIMET
Bourgmestre