

---

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

obeler  
fenneng:beetebuerg:  
hunchereng  
näerzeng  
eis gemeng

**ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]**

**SECTION 3: Schémas Directeurs**

BETTEMBOURG 21 « Rue de la Montagne » (SD-B21)

Vote du conseil communal le 07 décembre 2018



**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

---

- » Développer un projet d'habitat partagé et participatif, caractérisé par des logements individuels (appartements) avec mutualisation des espaces communs (jardin, atelier, buanderie, salle polyvalente, salle de jeux, (...).

### Caractéristiques du site

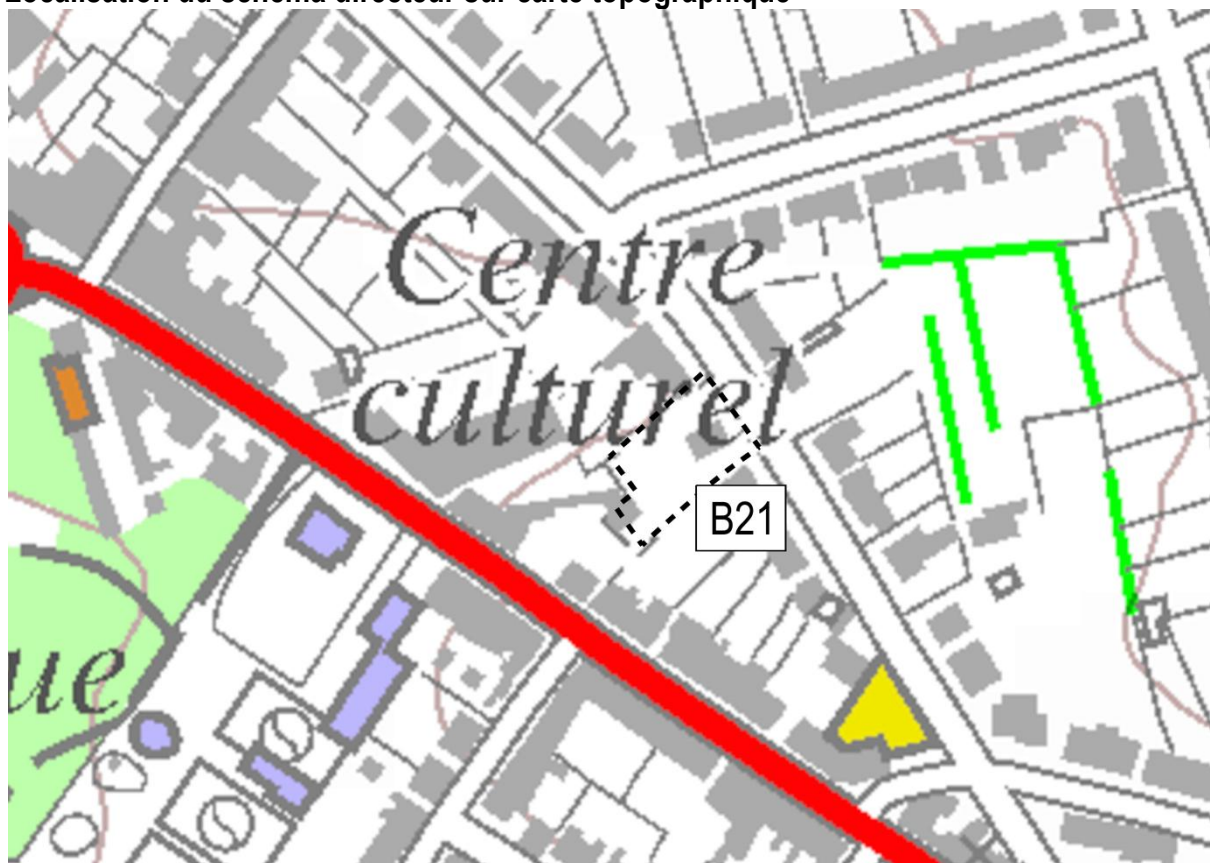
---

- » **Situation:** localité de Bettembourg.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,12 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2018*)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, et en bande.
- » **Accessibilité:** rue de la Montagne.
- » **Transports publics:** gare de Bettembourg et arrêt de bus à 520 mètres maximum.
- » **Végétation:** jardin.



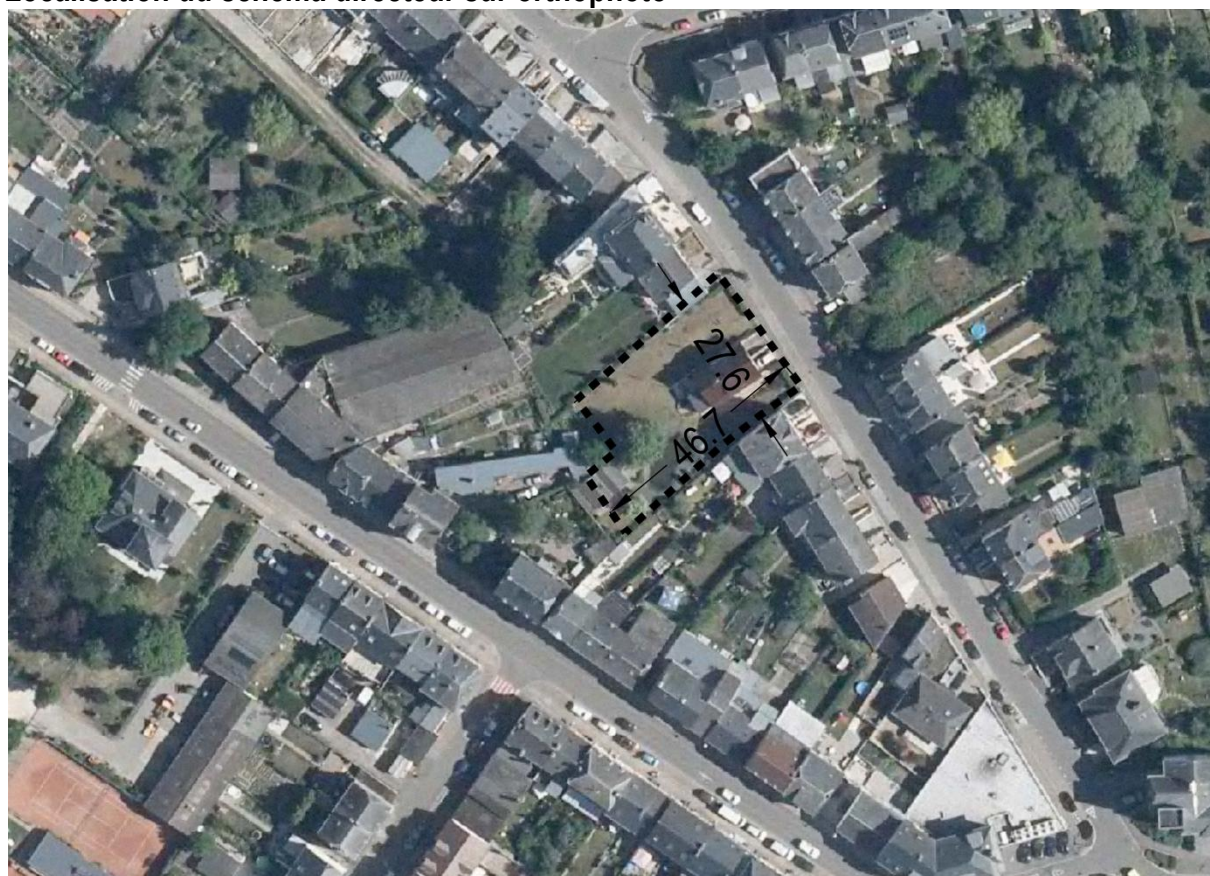
Vue sur le site depuis la rue de la Montagne  
(source : Projet « Ile dans la montagne » à Bettembourg, 13/09/2018)

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2013

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2013

## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

---

- » Redévelopper/densifier des terrains déjà construits, situés au sein de la localité de Bettembourg à l'intérieur du tissu bâti, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Développer un projet d'habitat partagé et participatif.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec le type de projet (faisabilité, viabilisation d'un projet d'habitat partagé et participatif qui repose sur un certain nombre de logements) et la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Aménager des espaces commun de qualité et qui favorisent le lien social.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Mobilité

---

- » Dans la mesure du possible, rechercher une liaison pour la mobilité douce entre la rue de la Montagne et la Route de Mondorf.









- - - 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 2018



## 2. Concept de développement urbain

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

---

Le développement de ce site doit permettre la construction d'un projet d'habitation partagé et participatif, caractérisé par des logements individuels (appartements) avec mutualisation des espaces communs (jardin, atelier, buanderie, salle polyvalente, salle de jeux, (...)).

Ce nouveau projet d'habitation est caractérisé par une maison plurifamiliale. La réalisation d'un projet de « résidence partagée et participative » dispense le projet de respecter l'obligation de construire au minimum 20% de logements de type maison unifamiliale.

Une liaison pour la mobilité douce entre la rue de la Montagne et la Route de Mondorf est à rechercher.

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

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

---

- » Le PAP NQ est situé aux abords d'une rue existante, à priori pas de cession à faire.
- » 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

---

- » Dans la mesure du possible, des surfaces sont éventuellement à prévoir pour l'aménagement d'une liaison de mobilité douce.

### 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 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et un niveau en sous sol / rez de jardin pour accueillir les pièces communes notamment.
- » La façade côté rue doit prolonger et s'intégrer dans le front bâti existant. Le rythme des façades doit s'assimiler à une façade de type maison unifamiliale en bande.
- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades arrière de bâtiment, environ 20,0 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 de petite envergure à vocation d'habitation.

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

HAB-2					
<b>COS</b>	max.	0,50	<b>CUS</b>	max.	1,10
				min.	-
<b>CSS</b>	max.	0,65	<b>DL</b>	max.	50
				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 0,12 ha, avec une densité brute de 50 logements par hectare, il y a un potentiel de 6 nouveaux logements.

**g – Typologie et mixité des constructions**

- » Le développement de ce site doit permettre la construction d'un projet d'habitation partagé et participatif, caractérisé par des logements individuels (appartements) avec mutualisation des espaces communs (jardin, atelier, buanderie, salle polyvalente, salle de jeux, (...)).
- » Ce nouveau projet d'habitation doit être caractérisé par une maison plurifamiliale. Seule la réalisation d'un projet de « résidence partagée et participative » dispense le projet de respecter l'obligation de construire au minimum 20% de logements de type maison unifamiliale.
- » L'implantation de la maison plurifamiliale est à choisir en fonction de sa taille. Il est important que le concept architectural évite la monotonie d'une longue rue, construite en continue.
- » La maison plurifamiliale doit être de taille raisonnable et 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.
- » Le nouveau 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****Autres**

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

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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

- » Aucun.

### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### a – Accessibilité et réseau de voiries

---

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue de la Montagne.
- » Dans la mesure du possible, une liaison de mobilité douce est à rechercher, entre la rue de la Montagne et la route de Mondorf.

#### b – Concept de stationnement

---

- » 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, Gare", sur la Place de la Gare est situé à 520 mètres maximum du site (distance parcourue).
- » La gare de Bettembourg se situe à 0,52 km maximum (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 au cas par cas avec les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées par un système séparatif dans le réseau existant.
- » Concernant l'évacuation des eaux usées, elles doivent être acheminées par un système séparatif dans le réseau existant dans la rue de la Montagne.

### 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.

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 ou supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

### 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 ».
- » Ce projet doit être réalisé en une phase.
- » 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)