

---

# 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 et modifié suite à l'avis de la commission d'aménagement du 3 janvier 2023 (n° réf. : 13C/022/2022)

Vote du conseil communal le 10 mars 2023



**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

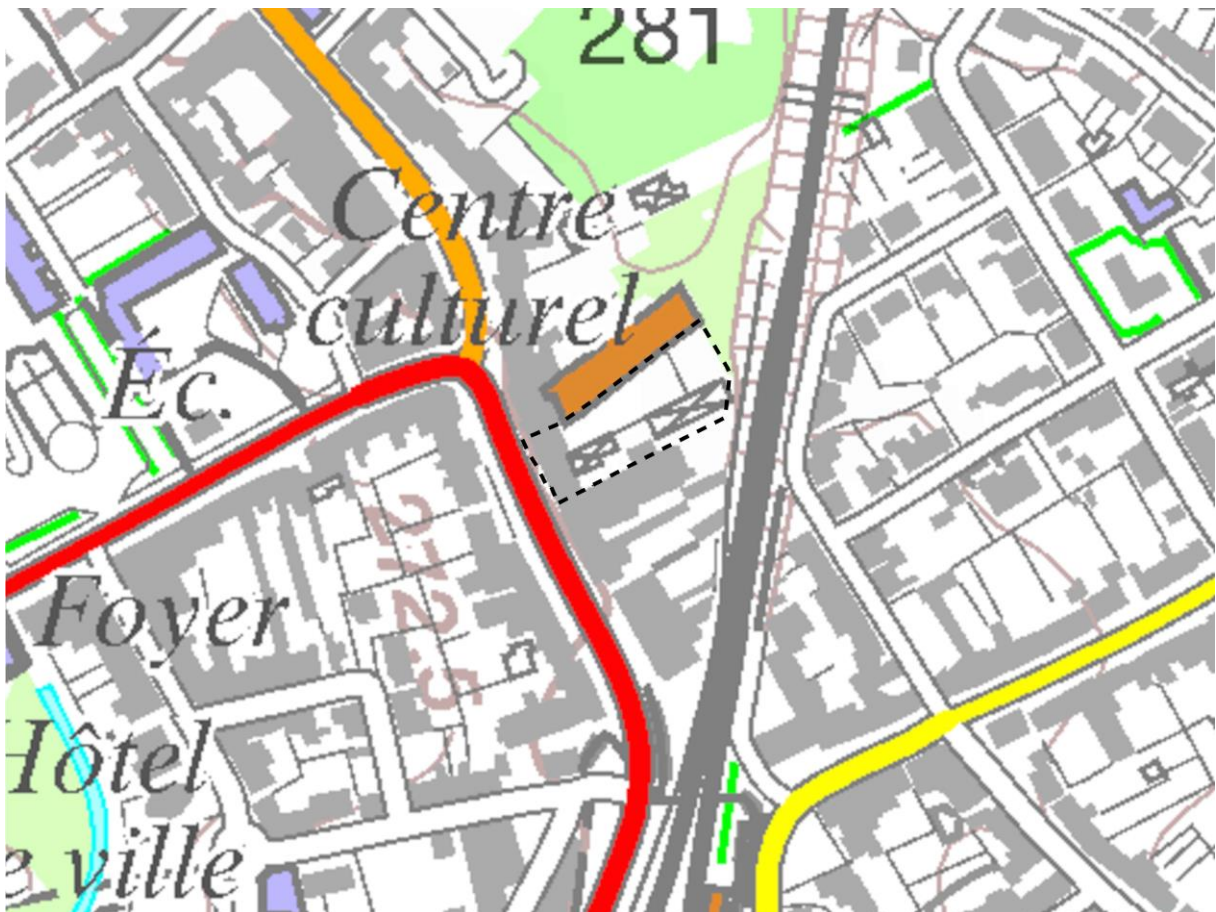
## Prémices

- » 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

---

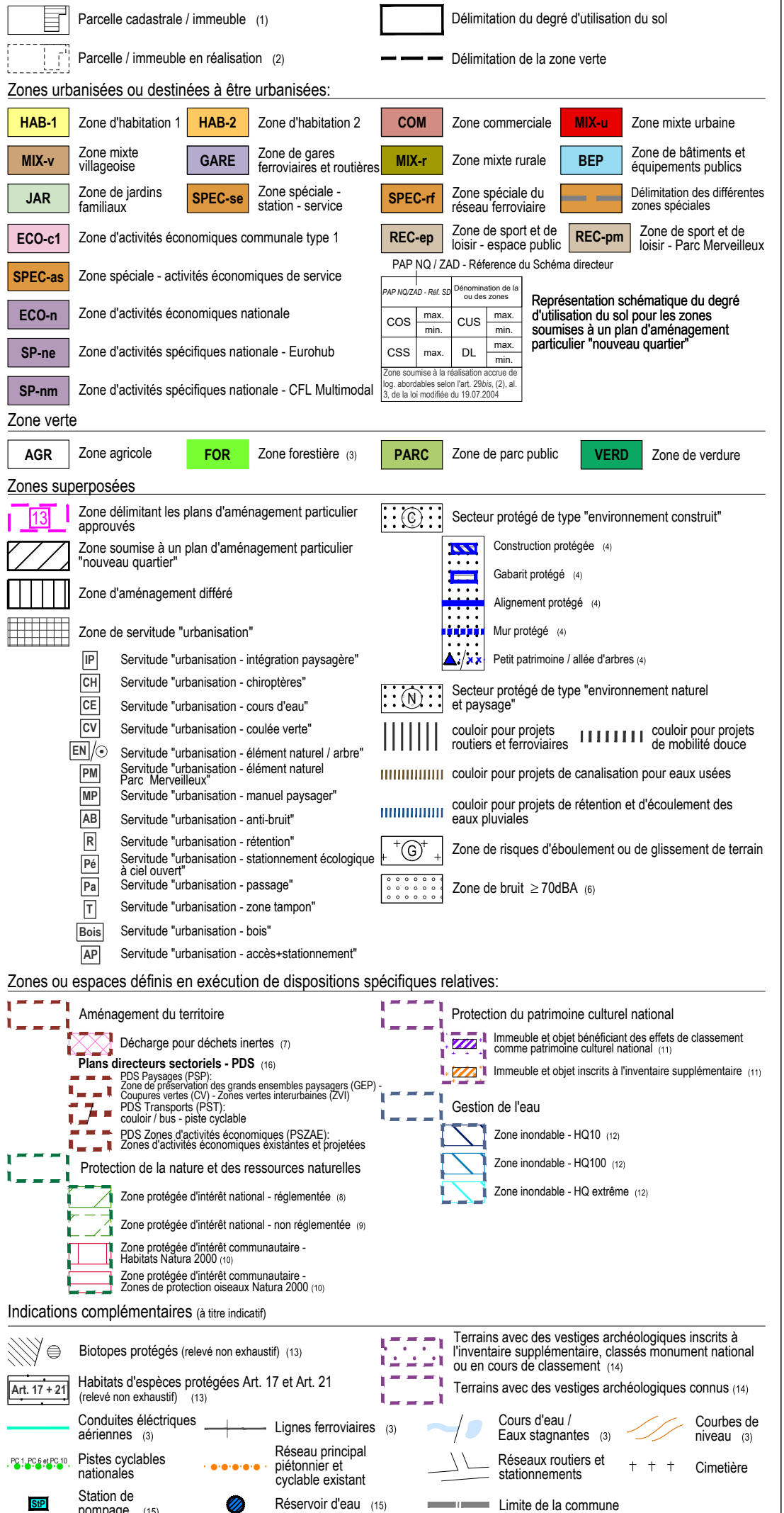
- » Proximité de la gare de Bettembourg et d'un arrêt d'autobus.
- » Matérialiser l'accès au projet depuis la rue de la Gare via une Porte cochère dans le bâtiment sis n°18 rue de la Gare.

### 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.









- 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 2022



## 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 aménagé le long des voies ferrées pour relier le futur quartier en intérieur d'îlot à la gare de Bettembourg.

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

---

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**g – Typologie et mixité des constructions**

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

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

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

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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

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

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

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

## **b – Concept de stationnement**

---

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

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

---

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

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

---

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

# **4. Concept paysager et écologique**

## **a – Intégration au paysage**

---

- » Sans objet.

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

---

- » Sans objet.

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

---

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

# **5. Concept de mise en œuvre**

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

---

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

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

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

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

**b – Faisabilité**

---

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

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

---

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

## 6. Bibliographie

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

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