PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
COMMUNE DE BETTENDORF

PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

VERSION COORDONNÉE

Juin 2026

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349Luxembourg

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 23 et 30 mars 2022 et approuvée définitivement par le ministre de l'Intérieur en date du 21 décembre 2022 (Réf.° 72C/014/2019) et par le ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 09 septembre 2022 (Réf.° 86789/CS-mb).

Modifications :

» Modification ponctuelle concernant **l'article zone d'habitation 2 [HAB-2]** approuvée définitivement par le ministère des Affaires intérieures en date du 26 juin 2026 (Réf. 72C/015/2025) - [Dossier de modification n°02].

Sommaire

Chapitre 1	**Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**	**1**
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	1
Art. 2	Zone d'habitation 2 [HAB-2]	1
Art. 3	Zone mixte villageoise [MIX-v]	2
Art. 4	Zone mixte rurale [MIX-r]	2
Art. 5	Zone de jardins familiaux [JAR]	2
Art. 6	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] et [BEP- éq]	3
Art. 7	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	3
Art. 8	Zone spéciale – dépôt de bois [SPEC-db]	3
Art. 9	Zone spéciale – station service [SPEC-st]	3
Art. 10	Zone de sport et de loisir [REC]	4
Art. 11	Emplacements de stationnement	4
Chapitre 2	**La zone verte**	**6**
Art. 12	Zone agricole [AGR]	6
Art. 13	Zone forestière [FOR]	6
Art. 14	Zone de verdure [VERD]	6
Chapitre 3	**Les zones superposées**	**7**
Art. 15	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	7
Art. 16	Zone d'aménagement différé [ZAD]	7
Art. 17	Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	8
Art. 18	Zone de servitude « urbanisation »	8
Art. 19	Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »	12
Art. 20	Les servitudes « couloirs et espaces réservés »	14
Art. 21	Zone d'extraction	15
Art. 22	Zone de risques naturels prévisibles	15
Art. 23	Zone de bruit	15
Chapitre 4	**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques**	**16**
Art. 24	Dispositions générales	16
Chapitre 5	**Indications complémentaires à titre indicatif**	**17**
Chapitre 6	**Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol**	**18**

Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale. Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Y sont également admis des logements de type collectif avec au maximum 6 logements.

Des activités de commerce, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface construite brute est limitée à 200,00 m² sont autorisées.

Les crèches sont autorisées aux abords des routes nationales (N) et des chemins repris (CR) et dans les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », tels que les PAP NQ B03, B05, B06, B07 et B10, définis sur la partie graphique du PAG.

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

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 d'un quartier d'habitation.

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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements est de type maison d'habitation unifamiliale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type collectif avec au maximum 6 logements.

Dans le cadre des transformations et changements d'affectation d'immeubles et objets classés en tant que patrimoine culturel national suivant la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel et / ou d'une « construction à conserver » selon l'Art. 19 de la présente partie écrite, des immeubles avec 8 unités au maximum sont admis.

Y sont également admis des maisons unifamiliales. Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Des activités de commerce, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface construite brute est limitée à 200,00 m², ainsi que des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, ainsi que des équipements de service public et/ou d'intérêt général sont autorisées. Les chambres meublées sont autorisées dans les immeubles ayant un rez-de-chaussée commercial.

Les crèches sont autorisées aux abords des routes nationales (N) et des chemins repris (CR).

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

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 d'un quartier d'habitation.

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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% des logements est de type collectif.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 80% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre le centre des localités de Bettendorf et de Gilsdorf.

Elle est destinée à accueillir, des habitations de type collectif avec au maximum 6 logements. Y sont également admis des maisons unifamiliales. Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Des activités de commerce, de service et artisanales, dont la surface construite brute est limitée à 500,00 m² par immeuble bâti sont admises. Y sont également admis des exploitations agricoles existantes, des activités de loisirs et de récréation, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des équipements de service public. Les chambres meublées sont autorisées dans les immeubles ayant un rez-de-chaussée commercial.

Les crèches sont autorisées aux abords des routes nationales (N) et des chemins repris (CR).

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

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 d'un quartier d'habitation.

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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 60%.

La commune peut déroger au principe des 60% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 4 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre des parties des localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, forestières, jardinières, maraîchères, piscicoles et apicoles.

Y sont également admis des maisons unifamiliales. Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, sont admises.

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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Art. 5 Zone de jardins familiaux [JAR]

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] et [BEP- éq]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

» BEP, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements accompagnés, les logements intergénérationnels, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

» BEP - éq, pour les équipements, espaces, aménagements et stationnements publics. Ces espaces sont réservés aux places et espaces publics, aux espaces verts, aux îlots de verdure, aux stationnements de voitures, aux aires de jeux, de loisir et de détente, aux terrasses règlementées et aux équipements d'utilité publique. Les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés. Seuls des constructions et installations de moindre envergure en relation avec la vocation de la zone sont admis.

Art. 7 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport en autobus, ainsi qu'aux équipements de service public et/ou d'intérêt général.

Y sont également admises des activités de commerce de détail qui sont liées à l'entreprise, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux complémentairement à l'activité principale, dont la surface construite brute est limitée à 1.500 m^2 par immeuble bâti.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un logement de service, par entreprise, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Art. 8 Zone spéciale – dépôt de bois [SPEC-db]

La zone spéciale « dépôt de bois » est destinée à accueillir des dépendances et aménagements complémentaires à l'entreprise de bois existante.

Y sont admis les constructions et aménagements nécessaires au stockage de bois ainsi que les hangars et installations pour l'entretien des véhicules de transport de bois et des machines de récolte de bois, sous réserve des conditions précisées dans le plan d'aménagement particulier « quartiers existants » Zone spéciale – dépôt de bois.

Y sont interdits les activités de traitement et de transformation de bois.

Les quatre unités de logement existantes peuvent être maintenues et peuvent subir des travaux de maintenance et de transformation.

Tous travaux, aménagements, ouvrages et installations en zone inondable sont soumis à autorisation suivant l'article 23 (1) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Art. 9 Zone spéciale – station service [SPEC-st]

La zone spéciale « station service » est destinée à recevoir des stations - service, ateliers de réparation, des services de restauration, ainsi que des services de moindre envergure. Les stations - service sont destinées prioritairement aux véhicules particuliers.

Y sont également admissibles des habitations de type collectif avec au maximum 6 logements.

Art. 10 Zone de sport et de loisir [REC]

La zone de sport et de loisir est destinée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, ainsi qu'aux aires de jeux. On distingue :

» La zone REC-aj, **aire de jeux**, qui est destinée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux espaces verts de détente et de repos, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public. Seuls des constructions légères et des aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

» La zone REC-ca, **camping**, qui est destinée à être utilisée exclusivement pour le camping, le caravaning, les chalets saisonniers ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir au séjour temporaire de personnes.
Sur ces fonds, seules sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation de bâtiments de réception, pavillons de services et salles multifonctionnelles.
Des constructions en dur à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.
Y sont également admis des commerces, restaurants et débits de boissons s'ils sont directement liés aux activités principales fixées au premier alinéa.

Art. 11 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations, le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules à aménager sur la parcelle est défini par le présent article. Le cas échéant, le nombre de stationnement résultant est à arrondir vers l'unité supérieure.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations :
» 2 emplacements par unité de logement de type collectif et par maison unifamiliale,
» 1 emplacement supplémentaire par logement intégré,
» 1 emplacement pour visiteurs par tranche de 3 logements dans les maisons plurifamiliales, et
» 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

Pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur, à l'exception des maisons plurifamiliales situées en zone inondable, délimitée comme HQ 100 dans la partie graphique, où tous les emplacements peuvent être à l'extérieur.

Les emplacements pour visiteurs sont aménagés à l'extérieur de la construction principale.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités :
» 1 emplacement par tranche de 50,00 m^2 de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, établissements artisanaux et industriels, établissements de services, cafés et restaurants,
ou un emplacement par tranche de 3 salariés,
» 1 emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

En sus des emplacements réalisés en vertu du point b), les entreprises doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs propres véhicules de service ou utilitaires et pour les visiteurs, avec un minimum de 3 emplacements ou 75,00 m^2 de surface réservée ces fins.

c) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente

de celle de l'immeuble concerné ; dans les PAP QE uniquement jusqu'à un rayon de 150 mètres, mesuré à partir de la construction concernée.

d) Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

- » des transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, et des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver » sous condition d'être maintenu en vertu de l'Art. 19 du présent règlement ; toutefois la moitié des emplacements calculés conformément aux prescriptions du présent article sont à aménager,
- » des nouvelles constructions et/ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 6 du présent règlement,
- » des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

e) Sur tout le territoire de la commune :

- » Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'un agrandissement et/ou d'une transformation d'un bâtiment accueillant une entreprise et/ou d'un changement d'affectation, le bourgmestre peut imposer une augmentation de 20% du nombre d'emplacements de stationnement nécessaire, si la nature d'une entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations d'une entreprise sont modifiées.

f) Emplacements pour vélos :

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations, le nombre minimal d'emplacements pour vélos à aménager sur la parcelle, le point c) du présent article est applicable, est défini comme suit :

- » 1 emplacement minimum par tranche de 50,00 m² de surface habitable pour les maisons d'habitation collective,
- » 1 emplacement minimum par tranche de 50,00 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs, commerces et activités de services professionnels.

Chapitre 2 La zone verte

Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministre de l'Environnement en vertu des articles 6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 12 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune définies en zone agricole, seules peuvent être érigées des constructions et aménagement servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour les maisons d'habitation et pour les constructions agricoles les reculs mesurés à partir de la limite de la voirie et à partir des autres limites sont d'au moins 5,00 mètres.

En aucun cas la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable. Les frais d'une extension des infrastructures publiques sont à charge exclusive du maître d'ouvrage.

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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés. Tout changement de destination non conforme à l'art. 6 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'est pas autorisé.

Art. 13 Zone forestière [FOR]

Dans la zone forestière, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 14 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure.

Y sont admis des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone ou destinés à l'utilité publique. Des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles sont admises à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 3 Les zones superposées

Art. 15 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Un plan d'ensemble est 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 mineures, de conservation et d'entretien sont autorisables pour les constructions et les aménagements y existants.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire peut être maintenu, entretenu et autorisé temporairement en tant que construction provisoire. Les prescriptions dimensionnelles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Bettendorf.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site suscpetible de faire l'objet de crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

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. 16 Zone d'aménagement différé [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues, des travaux de maintenance et des transformations y sont autorisés, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone d'aménagement différé est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 17 Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone du PAP sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et les dispositions du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Les PAP NQ en procédure depuis la saisine du conseil communal le 25 septembre 2019 du présent projet de PAG sont maintenus pour autant qu'ils soient dûment approuvés par le Ministre.

Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

Numéro sur le plan	Localité	Localité / adresse	No de référence Ministère de l'Intérieur	Approbation Ministre de l'Intérieur
01	Bettendorf	Hinter den Zengen	16447	30.01.2012
04	Bettendorf	Rue du Château - Rue du Moulin	17628	16.08.2016
08	Bettendorf	Route d'Eppeldorf	18425	19.07.2021
02	Gilsdorf	Rue Principale, rue de l'Eau	16526	13.06.2012
03	Gilsdorf	PAP 36, rue Principale	16976	06.10.2014
05	Gilsdorf	Rue des Jardins - in der Ahler	17629	21.10.2016
06	Moestroff	Rue de la Gare - im Wohweg	17926	04.09.2017
07	Moestroff	Route de Diekirch	18233	31.08.2018

Art. 18 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit :

IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

» infrastructures techniques,

» infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées,

» aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Au moins 50% de la surface de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée dont des arbres fruitiers.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

IP-j Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère jardin »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère jardin » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin. Y sont autorisés uniquement des aménagements en relation directe avec la destination de la zone.

IT - Servitude « urbanisation – intégration topographique »

La zone de servitude « urbanisation - intégration topographique » vise à assurer une bonne intégration des constructions dans la topographie du site. Les dispositions suivantes sont d'application :

» les rues desservantes sont à implanter en majorité parallèlement aux courbes de niveaux,

» la largeur des rues est à limiter,

» les profondeurs des constructions ne peuvent pas dépasser
12,00 mètres pour les terrains dont la pente est de 15 % et plus, et
10,00 mètres pour les terrains dont la pente est de 30% et plus,

» les modulations topographiques du terrain induites par les travaux de remblais et de déblai sont à réduire au minimum et l'inclinaison des pentes des talus ne doit pas dépasser 26,5°,

» des murs de soutènement en pierres naturelles ou en gabions, dont la hauteur maximale est de 1,50 mètre, mesurée par rapport au terrain fini, composés de pierres naturelles de la région, sont admis. La distance minimale, soit le plateau aménagé comme espace vert, situé entre deux murs de soutènement, est d'au moins 2,00 mètres.

IP-db Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère – spéc-dépôt de bois »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère – spéc-dépôt de bois », dans la zone spéciale – dépôt de bois, vise à garantir une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Y sont interdits toute construction non dédiée au stockage de bois.

P Zone de servitude « urbanisation – paysagère »

a) La zone de servitude « urbanisation – paysagère » au site Bleesbréck vise à garantir l'intégration du stationnement de camping-cars dans le paysage. Elle est réalisée sous forme de ceinture verte d'une largeur de 5,00 mètres et composée d'essences arbustives indigènes adaptées aux conditions stationnelles. La gestion permettra l'intégration de l'aire dans le paysage environnant.

b) La zone de servitude « urbanisation – paysagère » au site du Lycée Technique Agricole à Gilsdorf vise à garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage. Des essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles à feuilles caduques exclusivement devront être utilisées pour les plantations prévues.

Les plantations à réaliser sont spécifiées par site comme suit :

P 1 – Aménagement paysager composé de rangées d'arbres, groupes d'arbres et arbres isolés – proche des conditions naturelles.

P 2 – Aménagement d'un parking avec des rangées d'arbres, groupes d'arbres ou haies.

P 3 – Plantation d'un verger composé d'arbres fruitiers à haute tige.

P 4 – Plantation d'arbres isolés et végétalisation des façades avec des arbres fruitiers en espaliers. Ces façades auront un revêtement en bois.

C Zone de servitude « urbanisation – mesures compensatoires »

La zone de servitude « urbanisation – mesures compensatoires » vise à compenser des biotopes ne pouvant être maintenus. Des essences indigènes à feuilles caduques adaptées aux conditions stationnelles exclusivement devront être utilisées pour les plantations prévues.

Les mesures compensatoires sont spécifiées comme suit :

C 1 – Développement de prairies non fertilisées et riches en espèces, à faucher 1 à 2 fois par an.

C 2 – Utilisation de revêtements perméables pour les emplacements de stationnement.

C 3 – Développement d'une végétation en lisière de forêt, à faucher selon les besoins, tous les 3 à 5 ans.

C 4 – Plantation d'un verger composé d'arbres à haute tige avec utilisation du sol par une prairie non fertilisée.

C 5 – Plantation d'une haie vive.

CV Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité des habitats d'espèces. Un aménagement paysager composé majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles, bosquets et haies, est à développer sur au moins 70% de la longueur de la zone.

Seuls des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention, aire de jeux et jardins y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées, à l'exception d'accès ou

liaisons carrossables au PAP NQ SD G05 Schlammepad et au PAP NQ ZAD G02 Steinecker à Gilsdorf, leur largeur est à réduire au minimum.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé. Y sont également interdits tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Le développement des éléments naturels est autorisé.

CE Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau » a un rayon d'au moins 5 mètres mesuré à partir de la crête de la berge du cours d'eau et comprend une bande enherbée ou boisée de la largeur de cette servitude.

A l'intérieur de cette zone de servitude, toute construction, toute modification du terrain naturel dépassant un mètre ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

Cependant, des exceptions, telles qu'un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuelle » ou de caractère public, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées si aucun impact négatif sur le cours d'eau n'est démontré.

De plus, si la largeur de la servitude dépasse 10 mètres, des infrastructures de viabilisation, telles que les chemins piétons, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau, seront admises dans un rayon supérieur à 5 mètres du cours d'eau (mesuré à partir de la crête de la berge du cours d'eau).

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude. Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour les transformations et changement d'affectations des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement et/ou des « constructions à conserver ».

EN Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre »

La zones de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité et au maintien de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Pour toute disparition d'un ou plusieurs éléments naturels existants, liée à un cas de force majeur, un évènement climatique, un vieillissement ou une disparition naturelle, une reconstitution de nouveaux éléments naturels est à réaliser. La reconstitution doit être composée d'espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles et doit avoir l'envergure de l'élément naturel perdu et correspondre à la valeur écologique et paysagère de celui-ci.

Pé Zone de servitude « urbanisation – stationnement écologique à ciel ouvert »

La zone de servitude « urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert » vise à réserver les surfaces nécessaires à l'aménagement d'aire de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire. Toutes autres constructions y sont interdites.

Ces zones doivent être aménagées selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres. 40% de ces zones seront aménagés en concassé stabilisé.

EL Zone de servitude « urbanisation – entrée de localité »

La zones de servitude « urbanisation – entrée de localité » visent à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'aménagements destinés à l'apaisement du trafic.

Art. 19 Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C »

Les secteurs et éléments protégés de type «environnement construit» constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles répondant à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire locale, sociale, politique, religieuse ou technique, et sont soumis à des servitudes spéciales comprises dans les présents articles et dans la partie écrite des Plans d'aménagement particulier "quartiers existants".

Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression «C».

Le secteur protégé de type « environnement construit » englobe les :
- Construction à conserver ; surface violette dans la partie graphique du PAG
- Gabarit d'une construction existante à préserver ; contour violet dans la partie graphique du PAG
- Alignement d'une construction existante à préserver, ligne bleue dans la partie graphique du PAG
- Mur à conserver ; ligne interrompue bleue dans la partie graphique du PAG
- Petit patrimoine à conserver ; triangle violet dans la partie graphique du PAG
- Arbre à conserver ; étoile violette dans la partie graphique du PAG

Construction à conserver

Les « construction à conserver » ne peuvent subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural, sauf si des faits inhérents à la sécurité et/ou à la salubrité publique, dûment justifiés et établis, justifient alors un projet de démolition.

Pour les façades arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures. Pour les bâtiments des anciens moulins à Bettendorf et Moestroff, des exceptions peuvent également être admises pour les façades principales, des balcons du côté de la Sûre et du jardin ainsi qu'une cage d'escalier.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes du bâtiment.

Ces composantes sont :
- le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les formes et éléments de toiture,
- les dimensions, formes et position des baies,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les matériaux utilisés traditionnellement, et
- les revêtements et teintes traditionnels.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire (ci-après appelée « autorité compétente ») peut demander au Service des sites et monuments nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et à l'intérieur d'une construction à conserver.

L'autorité compétente peut ordonner la conservation de la structure et des éléments historiques et identitaires inventoriés.

Une construction à conserver du type maison unifamiliale ne peut être subdivisée en plusieurs unités (logements ou autres) qu'à partir d'une surface habitable de 250,00 m^2. Un avis du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS) est indispensable.

Gabarit d'une construction existante à préserver

Les « gabarit d'une construction existante à préserver » veillent au maintien du tissu urbain des localités, voire du caractère rural par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarit d'une construction existante à préserver », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit d'une construction existante à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit d'une construction existante à préserver.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions propres à l'édifice, à savoir :
- l'implantation (réelle),
- la profondeur,
- la longueur,
- la hauteur à la corniche,
- la hauteur au faîtage, et
- la pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits, à l'exception de balcons du côté de la Sûre et du jardin, ainsi que d'une cage d'escalier pour les bâtiments de l'ancien moulin à Bettendorf. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c'est à dire le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

Alignement d'une construction existante à préserver

L'alignement d'une construction existante à préserver doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c'est à dire le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

Petit patrimoine, mur

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine à conserver », les « mur à conserver » ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Autres bâtiments

Les travaux à réaliser sur les autres bâtiments se trouvant dans le secteur protégé", ainsi que la construction de nouveaux immeubles situés dans le secteur protégé "C", doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, ainsi que les matériaux et teintes traditionnels de la région. Une architecture contemporaine de qualité est de

mise pour toute nouvelle construction. La transformation et l'implantation des nouvelles constructions sont déterminées en s'inspirant du contexte urbanistique existant avec ses bâtiments d'origine et autres éléments caractéristiques et notamment des constructions existantes voisines du site.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés "travaux") sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

La démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir. Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler une démolition peut être autorisée après avis positif d'un expert en statique.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles des parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE) et du règlement sur les bâtisses, les dispositions de la présente partie écrite font foi.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

Assainissement énergétique

Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée. Le cas échéant, un empiètement sur le domaine public communal peut être autorisé, sous réserve de garantir la sécurité et l'utilisation de ce dernier.

Pour les « construction à conserver » et les « gabarit d'une construction existante à préserver », l'article 10 du règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 7 du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoient, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions de la présente partie écrite.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit et/ou alignement d'une construction existante à préserver » doit être accompagnée d'un levé topographique et cadastral, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

Art. 20 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales. L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

On distingue :

- le couloir pour projets de mobilité douce,
- le couloir pour projets de canalisation pour eaux usées, et
- le couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales.

Art. 21 Zone d'extraction

La zone d'extraction est destinée à l'exploitation de la carrière et à leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

Art. 22 Zone de risques naturels prévisibles

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, du fait de leur configuration géologique, alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains.

Une étude des sols doit être réalisée avant tout projet et les résultats de cette étude doivent être pris en compte pour le calcul statique des nouveaux aménagements et nouvelles constructions.

Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « G ».

Art. 23 Zone de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur Lden de 65 dB(A) sur base de la cartographie résultante du règlement grand- ducal du 2 août 2006 portant application de la directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites.

Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 24 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

- Aménagement du territoire ;
  Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- Les Plans directeurs sectoriels « secondaires »

  → Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ».

- Les Plans directeurs sectoriels

  → Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » : Zones de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) – Müllerthal et Coupures vertes (CV) – CV09 : Bettendorf – Gilsdorf / Bleesbreck et CV10 : Bettendorf – Moestroff.

- Protection de la nature et des ressources naturelles :
  Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

  → Zone protégée d'intérêt national – réglementée
  - RN 17 „Carrière de Bettendorf-Schoofsbësch"

  → Zone protégée d'intérêt national – non réglementée
  - ZPIN „Bettendorf-Gemengebësch »

- Protections des sites et monuments nationaux ;

  Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.
  → Immeubles et objets classés monuments nationaux
  → Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

  Les immeubles classés monuments nationaux et ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire implantés sur le territoire de la commune sont repris dans la partie graphique du PAG.

- Gestion de l'eau,
  loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau
  → Zone inondable, Administration de la Gestion de l'Eau – 2013 - partie graphique
  - Zone inondable – HQ 10
  - Zone inondable – HQ 100
  - Zone inondable – HQ extrême

  → Zone de protection d'eau potable, Administration de la Gestion de l'Eau – 2019 - partie graphique
  - Bettendorf FCC – 702 – 06, code 2027, et
  - Gilsdorf FCC – 702 – 04, code 2026

Chapitre 5 Indications complémentaires à titre indicatif

Zones ou espaces repris à titre indicatif

- Protection de la nature et des ressources naturelles :

  loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

  Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

  → « Art. 17 » « biotopes protégés » :

  - *Les biotopes protégés, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG*

  - Les structures et surfaces identifiées sur la *partie graphique du PAG* ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

  → « Art. 17 « habitats d'espèces protégées » :

  - Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

  → « Art. 21 » « sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales intégralement protégées » :

  - Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

- Sites archéologiques :

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

  - Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement, indiqués comme tels sur la partie graphique du PAG.

  - Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction, indiqués comme tels sur la partie graphique du PAG.

  - Terrains avec potentialité archéologique – englobent le territoire de la commune de Bettendorf.

Chapitre 6 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par 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, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m^2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.