# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

# COMMUNE DE BETZDORF

Syrdallgemeng

## PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 08]

## Plusieurs articles

*Octobre 2026 – Vote du conseil communal*

**Modifiée suivant l'avis de la commission d'aménagement du 7 août 2026 (n° réf. : 122C/020/2026) et des réclamations**

ZEYEN BAUMANN

**Zeyen+Baumann sàrl**
36, Rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
**www.zeyenbaumann.lu**

**Partie écrite PAG version initiale** votée définitivement au conseil communal le 1er février 2019 et approuvée définitivement par la Ministre de l'Intérieur en date du 1er août 2019 et par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 6 mai 2019.

---

## Modifications :

» Version adaptée suivant l'entrée en vigueur du **plan directeur sectoriel «paysages»** août 2021 - Règlement grand-ducal du 10 février 2021

» Modification ponctuelle concernant la **suppression de l'article « zone de servitude "urbanisation – construction souterraine" »** approuvée définitivement par la Ministre de l'Intérieur en date du 16 septembre 2021 (Réf. 122C/014/2021) – [Dossier de modification n°01].

» Modification ponctuelle concernant **les articles « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » et « Zone de servitude "urbanisation – cours d'eau" »** approuvée définitivement par le Ministre des affaires intérieures en date du 18 juillet 2024 (Réf. 122C/017/2024) et par le Ministre du MECB dép. Environnement en date du 10 juillet 2024 (Réf. 107151) – [Dossier de modification n°05].

» Modification ponctuelle concernant **l'article 20 de la partie écrite** approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 18 septembre 2025 (Ref. 122C/018/2024) - [Dossier de modification n°06].

» **Modification ponctuelle concernant plusieurs articles - [Dossier de modification n°08]**
**Vote du conseil communal en date du 30 octobre 2026**
**Ajout /** ~~suppression~~ (modifications initiales depuis la saisine)
**Ajout /** ~~suppression~~ (modifications suivant l'avis de la commission d'aménagement du 7 août 2026 (n° réf. : 122C/020/2026) et des réclamations)

# Sommaire

**Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 3**

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1] 3
Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2] 3
Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u] 4
Art. 4 Zone mixte villageoise [MIX-v] 4
Art. 5 Zone mixte rurale [MIX-r] 5
Art. 6 Zone de jardins familiaux [JAR] 5
Art. 7 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 5
Art. 8 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] 6
Art. 9 Zone d'activités spécifiques nationale [SP-n] 6
Art. 10 La zone commerciale [COM] 6
Art. 11 Zone de sports et de loisirs [REC] 7
Art. 12 Zone de gares ferroviaires [GARE] 7
Art. 13 Emplacements de stationnement 7
Art. 14 Règles applicables à toutes les zones 9

**Chapitre 2 La zone verte 10**

Art. 15 Zone agricole [AGR] 10
Art. 16 Zone forestière [FOR] 11
Art. 17 Zone de parc public [PARC] 11
Art. 18 Zone de verdure [VERD] 11

**Chapitre 3 Les zones superposées 12**

Art. 19 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] 12
Art. 20 Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés 12
Art. 21 Zone d'aménagement différé [ZAD] 13
Art. 22 Zone de servitude «urbanisation» 14
Art. 23 Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C » 16
Art. 24 Secteur protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage « N » 19
Art. 25 Zone de bruit 19
Art. 26 Les servitudes « couloirs et espaces réservés » 19

**Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 20**

Art. 27 Dispositions générales 20

**Chapitre 5 Indications complémentaires 22**

**Chapitre 6 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol 24**

**~~Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 3~~**

~~Art. 1. Zone d'habitation 1 [HAB-1] 3~~
~~Art. 2. Zone d'habitation 2 [HAB-2] 3~~
~~Art. 3. Zone mixte urbaine [MIX-u] 4~~
~~Art. 4. Zone mixte villageoise [MIX-v] 4~~
~~Art. 5. Zone mixte rurale [MIX-r] 5~~
~~Art. 6. Zone de jardins familiaux [JAR] 5~~
~~Art. 7. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 5~~
~~Art. 8. Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] 6~~
~~Art. 9. Zone d'activités spécifiques nationale [SP-n] 6~~
~~Art. 10. La zone commerciale [COM] 6~~
~~Art. 11. Zone de sports et de loisirs [REC] 7~~
~~Art. 12. Zone de gares ferroviaires [GARE] 7~~
~~Art. 13. Emplacements de stationnement 7~~

**~~Chapitre 2 La zone verte 9~~**

~~Art. 14. Zone agricole [AGR] 9~~
~~Art. 15. Zone forestière [FOR] 9~~
~~Art. 16. Zone de parc public [PARC] 9~~
~~Art. 17. Zone de verdure [VERD] 10~~

**~~Chapitre 3 Les zones superposées 11~~**

~~Art. 18. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] 11~~
~~Art. 19. Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés 11~~
~~Art. 20. Zone d'aménagement différé [ZAD] 12~~
~~Art. 21. Zone de servitude «urbanisation» 13~~
~~Art. 22. Secteur et élément protégés d'intérêt communal – environnement construit « C » 15~~
~~Art. 23. Secteur protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage « N » 17~~
~~Art. 24. Zone de bruit 17~~
~~Art. 25. Les servitudes « couloirs et espaces réservés » 17~~

**~~Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 18~~**

~~Art. 26. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques 18~~

**~~Chapitre 5 Indications complémentaires 19~~**

**~~Chapitre 6 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol 21~~**

# 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 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Y sont également admis des logements de type collectif, **des habitations légères,** des activités de commerce, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface de vente et/ou la surface exploitable est limitée à 200,00 m², des professions libérales, des activités culturelles et des équipements de service public et/ou d'intérêt général.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les crèches ne sont autorisées qu'aux abords des routes nationales et des chemins repris.

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.

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.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% 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 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des maisons unifamiliales, **des habitations légères,** des activités de commerce de détail, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface de vente et/ou la surface exploitable est limitée à 400,00 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.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les crèches ne sont autorisées qu'aux abords des rues nationales et des chemins repris.

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.

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.

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.

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 urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre une partie de la localité à caractère urbain de Roodt-Syre. Elle est destinée à accueillir, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public et/ou d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant ne sont autorisées qu'aux abords des routes nationales. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis aux abords de toute la voirie et autre domaine public.

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.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

La commune peut déroger au principe des 50% pour l'aménagement d'équipements de service public.

## Art. 4 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre la partie centrale des localités à caractère rural de Betzdorf, Olingen et Mensdorf. Elle est destinée à accueillir, des habitations, des activités agricoles, équestres et artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation. La surface de vente des activités de commerce et de restauration est limitée à 300,00 m² par immeuble bâti.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les crèches ne sont autorisées qu'aux abords des rues nationales et des chemins repris.

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.

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.

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.

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 50%.

La commune peut déroger au principe des 50% pour l'aménagement d'équipements de service public.

## Art. 5 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre des parties des localités à caractère rural de Berg, Betzdorf, Olingen et Mensdorf. Elle est destinée aux exploitations agricoles, forestières, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, 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.

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. 6 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. 7 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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 logements encadrés, les logements intergénérationnels, les internats, les logements pour étudiants, les logements **réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable** ~~locatifs sociaux~~ et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

BEP - éq, pour les équipements et aménagements publics. Les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés. Seuls des constructions de moindre envergure de type stockage de containeur pour recyclage, des abris bus avec installation sanitaire, des emplacements pour voitures et vélos et des équipements d'utilité publique sont admis.

BEP - dp, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics servant de dépôt.

## Art. 8 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités artisanales, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont autorisées des activités de commerce de détail dont la surface de vente est limitée à 500,00 m² par immeuble bâti et liées aux activités principales, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500,00 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Seuls les bureaux et les activités d'administration relevant des entreprises situées dans cette zone sont admissibles.

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

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale.

~~Y sont interdits tout type d'habitation.~~ **Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.**

Pour tout plan d'aménagement particulier «~~-~~ nouveau quartier~~-~~ », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les activités de commerce de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 20% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

## Art. 9 Zone d'activités spécifiques nationale [SP-n]

La zone d'activités spécifiques nationale est réservée aux activités audiovisuelles et de communications, aux activités de prestations de services en rapport avec les secteurs audiovisuels, des médias et des communications, ainsi qu'aux émetteurs d'ondes électromagnétiques et aux stations de base pour réseaux publics de communications mobiles.

Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée.

Dans le plan d'aménagement particulier « ~~-~~nouveau quartier~~-~~ » est admis un seul logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise.

## Art. 10 La zone commerciale [COM]

La zone commerciale est destinée aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 7% de la surface de vente.

Seuls les bureaux et les activités d'administration relevant des entreprises situées dans cette zone sont admissibles.

Sont également admis un logement de service par bâtiment 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 et la surface habitable est de 80 m$^2$ au maximum.

Les éléments suivants sont à préciser dans le PAP NQ, les matériaux et couleurs des façades et des toitures, ainsi que les éléments publicitaires et les superstructures garantissant une bonne intégration dans le site naturel et bâti. Les toitures seront plates et végétalisées, avec la possibilité d'aménager des panneaux solaires ou d'autres installations pour la production d'énergie renouvelable. Les installations techniques émettant du bruit ne sont pas autorisées sur les toitures. Elles pourront être autorisées du côté Est des bâtiments.

## Art. 11 Zone de sports et de loisirs [REC]

La zone de sports et de loisirs est destinée aux infrastructures et installations équestres, de sports, de loisirs et touristiques, ainsi qu'aux aires de jeux.

On distingue :

» La zone REC-aj, réservée aux espaces verts et aires de jeux.
Y sont autorisés des aménagements et constructions légers en relation avec la destination de la zone.

» La zone REC- éq, réservée aux constructions et installations équestres.

## Art. 12 Zone de gares ferroviaires [GARE]

La zone de gares ferroviaires englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires, ainsi que les P+R et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

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

## Art. 13 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 25,00 mètres carrés ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. **Les accès vers les emplacements de stationnement peuvent être pris en compte dans le cadre de la détermination du nombre minimal d'emplacements de stationnement requis en application du présent article.**

**Les emplacements**~~Ils~~ doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 50,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni céder séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

a) ~~-~~Sont à considérer comme minimum pour les habitations :

- 1 emplacement par studio,
- 2 emplacements par logement,
- 1 emplacement par logement intégré **et habitation légère**,
- 1 emplacement par 3 chambres meublées,
- pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur.

b) ~~-~~Sont à considérer comme minimum pour les activités :

- 1 emplacement par tranche de 40 $m^2$ de surface exploitable dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,
- 1 emplacement par tranche de 60 $m^2$ de surface exploitable dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,
- en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100$m^2$ de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
- 1 emplacement par tranche de 15 personnes lorsque les salles de fêtes, de réunions, de bals, de dancing, de discothèque, d'exposition, halls polyvalents, halls sportifs, etc. sont destinés à recevoir plus de 100 personnes~~,~~;
- 1 emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

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

- un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement,
- des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité : cadence, multi-modalité, zone de chalandise, etc.
- pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné.
- Pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

d) ~~-~~Sur tout le territoire de la commune :

- Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules,
- Pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, également marqués comme bâtiments ou volumes à conserver, peut être autorisé.
- Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p. ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.

e) ~~-~~Emplacements pour vélos :

Pour les nouvelles constructions, le calcul du nombre minimal d'emplacement pour vélos suivant est recommandé :

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

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

- **des transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés en tant que patrimoine culturel national (loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel) ;**
- **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'article 7 du présent règlement ;**
- **des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;**
- **des transformations de commerces, d'hôtels ou de cafés et restaurants existants.**

**Une telle dérogation doit être justifiée par le biais d'un concept de mobilité relatif au projet en question, prenant en compte la situation spécifique du site.**

## Art. 14 Règles applicables à toutes les zones

**a) Les constructions et aménagements dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont admises pour les constructions et les aménagements existants.**

**b) Toute construction existante avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeur ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite à raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.**

# Chapitre 2 La zone verte

**La zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprend :**

- **la zone agricole ;**
- **la zone forestière ;**
- **la zone de parc public ;**
- **la zone de verdure.**

**Toute construction en zone verte est soumise aux dispositions (articles 6 et 7) de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.**

~~**Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.**~~

**Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.**

## ~~Art. 14~~Art. 15 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 chaque exploitation agricole autorisable est admise une maison unifamiliale avec un logement intégré au maximum et en relation directe avec l'exploitation du site, sous condition de respecter les prescriptions suivantes.

La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 13,00 mètres et de 17,00 mètres au rez-de-chaussée. La hauteur de la construction principale est de 7,00 mètres à la corniche et de 11,50 mètres au maximum. Elles sont mesurées à partir du terrain naturel.

Pour les maisons d'habitation et pour les constructions agricoles le recul minimal, mesuré à partir de la limite de la voirie, est égal à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 5,00 mètres et pour les autres limites le recul est égal à la moitié de la hauteur à la corniche, avec un minimum de 4,00 mètres

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

Les autorisations de bâtir des maisons d'habitation ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes et qui sera vidangée régulièrement.

Les frais d'une extension des infrastructures publiques sont à charge exclusive du maître d'ouvrage.

~~Les logements, commerces, services et entreprises autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone, peuvent être maintenus respectivement poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.~~

## ~~Art. 15~~Art. 16 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. 16~~Art. 17 Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux.

Y sont admis des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, telles que buvette, toilette et autre construction similaire ou destinée 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.

## ~~Art. 17~~Art. 18 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**, y inclus chemins et ponceaux piétonniers**. 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.

# ~~Chapitre 2~~Chapitre 3 Les zones superposées

## ~~Art. 18~~Art. 19 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 directeur peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations 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 Betzdorf.

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. 19~~Art. 20 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 15 juin 2018 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 la partie graphique du PAG | Nom du PAP ou lieu-dit | Localité | No du dossier au Ministère de l'Intérieur | Approbation définitive Ministre de l'Intérieur |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Vor der Stir | Mensdorf | 12455 | 26.05.2000 |
| 2 | A Gaessent | Mensdorf | 13694 | 28.10.2003 |
| 3 a<br>b<br>c | A Gaessent | Mensdorf | 15771 | 02.03.2009 |
| 4 | Am Stirtzgaart | Mensdorf | 14539 | 09.02.2005 |
| 5 | Maison Petry | Roodt-Syre | 14544 | 06.04.2005 |
| 6 | Am Deich (ancien terrain de football) | Mensdorf | 14689 | 05.10.2005 |
| 7 | Bowengsbierg<br>Modif du PAP | Roodt-Syre | 15011 | 20.06.2006<br>23.04.2012 |
| 8 | A Kéiweed – SES Südwest | Betzdorf | 15160 | 17.01.2007 |
| 9 | „Auf Rinkesch" | Berg | 15418 | 19.08.2008 |
| 10 | route de Luxembourg | Roodt/Syre | 15691 | 02.05.2011 |
| 11 | Laangfelder<br>Modif du PAP | Berg | 16361<br>17614 | 23.09.2011<br>28.06.2016 |
| 12 | Panhold III | Roodt-Syre | 17237 | 27.05.2015 |
| 13 | Rue de l'Eglise | Olingen | 17415 | 17.12.2015 |
| 14 | Rue de la Grotte | Mensdorf | 17416 | 16.12.2015 |
| 15 | Rue d'Olingen | Roodt-Syre | 17456 | 24.03.2016 |
| 16 | Rue Aloyse Hoffmann | Roodt-Syre | 17704 | 21.12.2016 |
| 17 | Rue du Château | Berg | 18166 | 01.03.2018 |
| **18** | **Op den Hoehlerchen – Rue de Roodt-sur-Syre** | **Mensdorf** | **18329** | **13.02.2019** |
| **19** | **Nouveau Supermarché Cactus** | **Roodt-Syre** | **18580** | **17.10.2019** |
| **20** | **Schleedewues** | **Berg** | **18830** | **30.09.2020** |
| **21** | **Rue de Mensdorf** | **Roodt-Syre** | **19043** | **23.09.2021** |
| **22** | **Op dem Millewee** | **Roodt-Syre** | **19082** | **30.09.2021** |
| **23** | **Rue d'Olingen** | **Betzdorf** | **19101** | **18.11.2021** |

## ~~Art. 20~~Art. 21 Zone d'aménagement différé [ZAD]

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

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.

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, un hangar agricole ou une construction similaire peut être maintenu, entretenu et autorisé temporairement en tant que construction provisoire.

Dans les zones d'aménagement différé superposées à une zone d'activités économiques communale type 1 ou zone d'activités spécifiques nationale suivant les Art. 7 et Art. 8, des installations photovoltaïques peuvent être aménagées et entretenues en tant que construction provisoire, en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

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. 21~~Art. 22 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui 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 pour ces zones dans le plan d'aménagement général 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 sont détaillées ci-après par type de servitude, applicables dans les zones telles que les dimensions indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement le projet de construction doit préciser les servitudes.

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

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

Les zones de servitude « urbanisation –éléments naturels~~ / arbre~~ » visent 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 de l'élément naturel concerné, 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,

» 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.

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.

**IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

Les zones de servitude « urbanisation – intégration paysagère » visent 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 paysagers végétalisés composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction, stockage de matériaux, stationnement de véhicules à ciel ouvert, ainsi que tout remblai et déblai.

Seules des aires de jeux et de repos, des chemins dédiés à la mobilité douce, les réseaux d'infrastructures, ainsi que les espaces de rétention pour les eaux de pluie y sont autorisés ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

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

Les zones de servitude « urbanisation – intégration jardin » visent 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~~**plantations d'espèces indigènes feuillues adaptées aux conditions stationnelles**, sur une profondeur de 3,00 mètres et indiquées sur la partie graphique. **Pour chaque tranche entamée de 10,0 mètres de longueur le long de la limite de la zone verte, la plantation d'un arbre à haute tige est obligatoire.** Y sont autorisés uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone.

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

Les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » visent à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'un maillage écologique et à un aménagement paysager de manière écologique. En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau mesurés à partir de la crête de la berge du cours d'eau sont prohibés.

Toutefois les aménagements légers, tels qu'un chemin piétonnier, un ponceau, une clôture et un circuit pour un petit train de jardin sont autorisés à Olingen sur les parcelles 355/3134 et 355/3234 (section C d'Olingen) et à Roodt-sur-Syre sur la parcelle 96/4590 (section E de Mensdorf).

~~**CS Zone de servitude « urbanisation – Crues subites »**~~

~~Les zones de servitude « urbanisation – crues subites » visent à garantir la réalisation de mesures qui permettent à réduire le risque de crues subites consécutives à de fortes précipitations.~~

~~Une autorisation de construire pour la réalisation d'une construction principale et / ou d'un remblai ne peut être accordée qu'à condition qu'une étude hydraulique définisse les mesures de prévention à mettre en œuvre afin d'éliminer les risques de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables pour l'ensemble de la zone de servitude « urbanisation » en question. La réalisation de ces mesures ne doit pas aggraver la situation sur les terrains voisins.~~

~~Les mesures identifiées dans le cadre de cette étude doivent être achevées avant le démarrage des travaux visés par l'autorisation de construire.~~

**CV Zone de servitude « urbanisation – coupure verte »**

Les zones de servitude « urbanisation – coupure verte » visent à maintenir les espaces libres entre des ensembles construits. Y sont interdits toute construction, ainsi que tout aménagement de stockage, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

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.

**AC** **Zone de servitude « urbanisation – accès »**

Les zones de servitude « urbanisation – accès » visent à réserver l'accès carrossable, ainsi que des stationnements.

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

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

Les zones de servitude « urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert » doivent être aménagées selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres.

**R** **Zone de servitude « urbanisation – rétention »**

Les zones de servitude « urbanisation – rétention » visent à réserver les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de pluie et de surface. Les espaces de rétention sont à intégrer harmonieusement dans la topographie et le paysage. Des chemins dédiés à la mobilité douce et des aménagements d'agrément y sont autorisés.

**AT** **Zone de servitude « urbanisation – aménagement anti bruit »**

Les zones de servitude « urbanisation – aménagement anti bruit » visent à réserver les surfaces nécessaires pour l'aménagement de mesures anti bruit. Le PAP NQ doit préciser le type de mesures à prévoir ainsi que les surfaces nécessaires à sa réalisation.

**EL** **Zone de servitude « urbanisation – entrée de localité »**

Les 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. 22~~Art. 23 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 :

- » bâtiment protégé, surface bleue dans la partie graphique du PAG
- » gabarit et alignement protégés et, trait bleu dans la partie graphique du PAG
- » autres bâtiments
- » petit patrimoine triangle bleu dans la partie graphique du PAG
- **» immeubles classés comme patrimoine culturel national,**
- **» immeubles inscrit sur l'inventaire supplémentaire et**
- **» immeubles qui ne font pas partie d'une catégorie de protection spécifique**.

**Les dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, sans préjudice de l'application des dispositions portant sur les bâtiments protégés ainsi que des dispositions portant sur le petit patrimoine.**

## ~~22.1~~23.1 Bâtiment protégé

Les « bâtiment protégé » 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.

Toute intervention sur un bâtiment protégé 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 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'un bâtiment protégé.

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

Un bâtiment protégé du type maison unifamiliale ne peut être subdivisé en plusieurs unités (logements ou autres) qu'à partir d'une surface habitable de 300,00 m$^2$, tout en en garantissant une bonne qualité de vie. Un avis du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS) est indispensable.

## ~~22.2~~23.2 Gabarit et alignement protégés

Les « gabarit et alignement protégés » 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 protégé et alignement protégés », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit protégé 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 protégé. Un relevé de ces volumes peut être établi par le Service des sites et monuments nationaux.

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. 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 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 et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

### ~~22.3~~23.3 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.

### ~~22.4~~23.4 Petit patrimoine

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine » 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.

### ~~22.5~~23.5 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 « bâtiment protégé », 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.

### ~~22.6~~23.6 Autorisations et avis

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 alignement protégés » 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. 23~~Art. 24 Secteur protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage « N »

Secteur protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage « N »

Le secteur protégé de type «~~-~~ environnement naturel et paysage~~-~~ » constitue les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

~~-~~Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

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

Le secteur protégé de type « ~~-~~environnement naturel et paysage ~~-~~» est marqué de la surimpression « N ».

## ~~Art. 24~~Art. 25 Zone de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Les prescriptions sont précisées dans le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites.

## ~~Art. 25~~Art. 26 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 routiers,
- 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.

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

## Art. 27 Dispositions générales

## ~~Art. 26 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques~~

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.

### 27.1 Aménagement du territoire

***loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire***

- ~~Aménagement du territoire ; *loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*~~

Plans directeurs sectoriels~~ :~~

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

» ~~→~~ Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur ~~—~~sectoriel « paysages » ; Coupure verte (CV42 : Niederanven – ZAE Munsbach – ~~—~~Roodt-sur-Syre.

» Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ; 10 Betzdorf – zone audiovisuelle et de télécommunications.

### 27.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

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

~~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 communautaire – Réseau Natura 2000

~~Zones de protection oiseaux~~

» ~~–~~« Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre » (LU0002006)

» ~~–~~« Région de Junglinster » (LU0002015)

» ~~–~~« Région de Schuttrange, Canach, Lenningen et Gostingen » (LU0002018)

» « Gonderange/Rodenbourg – Faascht » (LU0001045)

~~→~~ Zone protégée d'intérêt national~~ – réglementé~~

» ~~–~~Réserve naturelle ~~en pelouse sèche «Hierden »~~**« Widdebierg-Hierden »** (~~PS 08~~**RF16**)

» **Réserve naturelle « Schlammwiss-Brill » (ZH51)**

## 27.3 Protection du patrimoine culturel

***loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel***

~~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 comme patrimoine culturel national**~~classés monuments nationaux~~

- » Les immeubles **et objets classés comme patrimoine culturel national**~~classés monument national~~, soumis aux dispositions de la **loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel,** implantés sur le territoire de la commune sont repris dans la partie graphique du PAG.

***loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monument nationaux***

**→ Immeubles et objets / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire**

- **» Les immeubles et objets / allée inscrit à l'inventaire supplémentaire, comme patrimoine culturel national, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monument nationaux, implantés sur le territoire de la commune sont repris dans la partie graphique du PAG.**

## 27.4 Gestion de l'eau

***loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau***

~~Protection de l'eau potable; loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau~~

~~→ Zones de protection autour des captages d'eaux souterraines – des sources „Giedgendall1 an 2", „Lampbour" et „Lampicht",~~

~~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~~

~~Zones inondables – HQ 10~~

~~Zones inondables – HQ 100~~

~~Zones inondables – HQ extrême~~**Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentées dans la partie graphique du PAG :**

- **» les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi,**
- **» les zones inondables déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 30 mars 2022 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre,**
- **les zones de protection déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2017 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Lampbour, Giedgendall 1, Giedgendall 2, Lampicht, Auf Setzen 1 et Auf Setzen 4 et situés sur le territoire des communes de Betzdorf et Flaxweiler.**

# ~~Chapitre 3~~Chapitre 5 Indications complémentaires

## A. Protection de la nature et des ressources naturelles

***loi modifiée 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 » et « habitats d'espèces protégées »

- » Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (biotopes et habitats espèces)
- » Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

→ « Art. 17 + 21 » « habitats d'espèces d'intérêt communautaire et/ou sites de reproduction/aires de repos d'espèces animales intégralement protégées » :

- » Structures et surfaces soumises aux dispositions des articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- » L'identification comprend les terrains de chasse essentiels et/ou les corridors de déplacements essentiels pour assurer la fonctionnalité écologique des sites de reproduction / aires de repos des espèces animales intégralement protégées.

→ Mesures – CEF-27 » :

- » Les mesures CEF-27 » définissent les zones dont une urbanisation résulte, selon toute probabilité, en une infraction aux dispositions de l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (espèces concernées : espèces de l'annexe IV de la directive « habitats », espèces visées par l'article 4 de la directive « oiseaux »).

  Afin d'éviter des infractions aux dispositions de l'article 27 de la prédite loi, des mesures « CEF » adaptées aux besoins des espèces concernées doivent être réalisées.

  Sont considérées comme mesures « CEF » (continuous ecological functionality), « Les mesures assurant la permanence de la fonctionnalité écologique d'un site de reproduction/d'une aire de repos dans le cadre de projets/d'activités susceptibles d'avoir un impact sur ces sites/aires doivent être des mesures d'atténuation, c'est-à-dire des mesures minimisant ou même annulant l'impact négatif; elles peuvent néanmoins comporter des mesures d'amélioration ou de gestion active d'un site de reproduction/d'une aire de repos donné(e) afin qu'il ne subisse à aucun moment une réduction ou une perte de sa fonctionnalité écologique »[1].

[1] Commission Européenne (2007) : Document d'orientation sur la protection stricte des espèces animales d'intérêt communautaire en vertu de la directive «Habitats» 92/43/CEE

## B. Sites archéologiques

***loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel***

→ Sites archéologiques :

- » – Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable, indiqués comme tels sur la partie graphique
- » – 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 Betzdorf

## C. Autres indications

→ Zone de risques – « "contamination »" :

- » Les zones de risques – « "contamination" » visent à assurer la décontamination de terrains pollués avant leur réaffectation.
- » Y sont interdits toute construction et aménagement, tant que les travaux de dépollution nécessaires en fonction de l'affectation prévue, n'ont pas été effectués suivant les dispositions légales en vigueur et les exigences des autorités étatiques compétentes.

→ 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 ».

# ~~Chapitre 4~~Chapitre 6 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol

*Source : Règlement grand-ducal **modifié** 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 oeuvre 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.

**Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.**

**Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.**

**Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.**

### 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.

**Définitions supplémentaires :**

**Surface exploitable ~~(définition commune de Betzdorf)~~**

La surface exploitable représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, comprenant les bureaux, les surfaces commerciales, les salles à manger, de consomma**tion** et de réception, les salles de soins, les salles d'attente et autres locaux similaires. Ne sont pas compris dans la surface exploitable, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public.

**Habitation légère**

**Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.**