Zilmplan fait partie de

LSC Engineering Group

HELPERKNAPP
ENG GEMENG MAT AUSSIICHT

Modification du plan d'aménagement général « Am Moul » à Buschdorf

Plan d'aménagement général

- étude préparatoire partielle
- partie graphique
- partie écrite
- fiches de présentation

janvier 2022

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

4, rue Albert Simon | L-5315 Contern | Tél. : (+352) 26 390-1 | info@zilmplan.lu | www.zilmplan.lu

Auftraggeber

Administration communale Helperknapp

2, rue de Hollenfels

L-7481 Tuntange

Tel. (+352) 28 80 40 – 1

www.Helperknapp.lu

Auftragnehmer

zilmplan s.à r.l.

4, rue Albert Simon

L-5315 Contern

Tél. : (+352) 26 390-1

www.zilmplan.lu

Projektnummer	**20211690-ZP_ZILM**	
Betreuung	**Name**	**Datum**
Erstellt von	Vivianne KEILS M.A. angewandte Humangeographie	Januar 2022
Geprüft von	Henning NIEBOER Dipl. Geograph	Januar 2022

Änderungen

Index	Beschreibung	Date

"P:\LP-SC\2021\20211690_ZP_Mod_PAG_Buschdorf_am_Moul\C_Documents\C1_PAG\C12_Dossier_saisine_CC\20211690-ZP_HELP_ModPAG_Buschdorf_am_Moul.docx"

INHALTSVERZEICHNIS

BESCHREIBUNG DES PROJEKTS 5

MOTIVATION 7

ETUDE PRÉPARATOIRE 8

SECTION 1 INVENTAR UND ANALYSE 8

1.1. NATIONALER, REGIONALER UND GRENZÜBERSCHREITENDER KONTEXT 8

1.2. DEMOGRAPHIE 8

1.3. WIRTSCHAFTLICHE SITUATION 9

1.4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 9

1.5. SIEDLUNGSSTRUKTUREN 9

1.6. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN 10

1.7. MOBILITÄT 10

1.8. WASSERWIRTSCHAFT 11

1.9. NATÜRLICHE UND MENSCHLICHE UMWELT UND LANDSCHAFT 12

1.10. REGLEMENTARISCHE UND NICHT-REGLEMENTARISCHE PLÄNE UND PROJEKTE 14

1.11. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL 15

1.12. DIENSTBARKEITEN 15

SECTION 2 ENTWICKLUNGSKONZEPTE 16

SECTION 3 SCHÉMA DIRECTEUR 17

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG 19

PARTIE ECRITE DU PAG 21

FICHES DE PESENTATIONS 23

ANNEXE 25

BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Die vorliegende Modifikation betrifft den graphischen und schriftlichen Teil des *plan d'aménagement général (PAG)* der Ortschaft Buschdorf der Altgemeinde Boevange/Attert, seit Anfang 2018 Teil der Fusionsgemeinde Helperknapp.

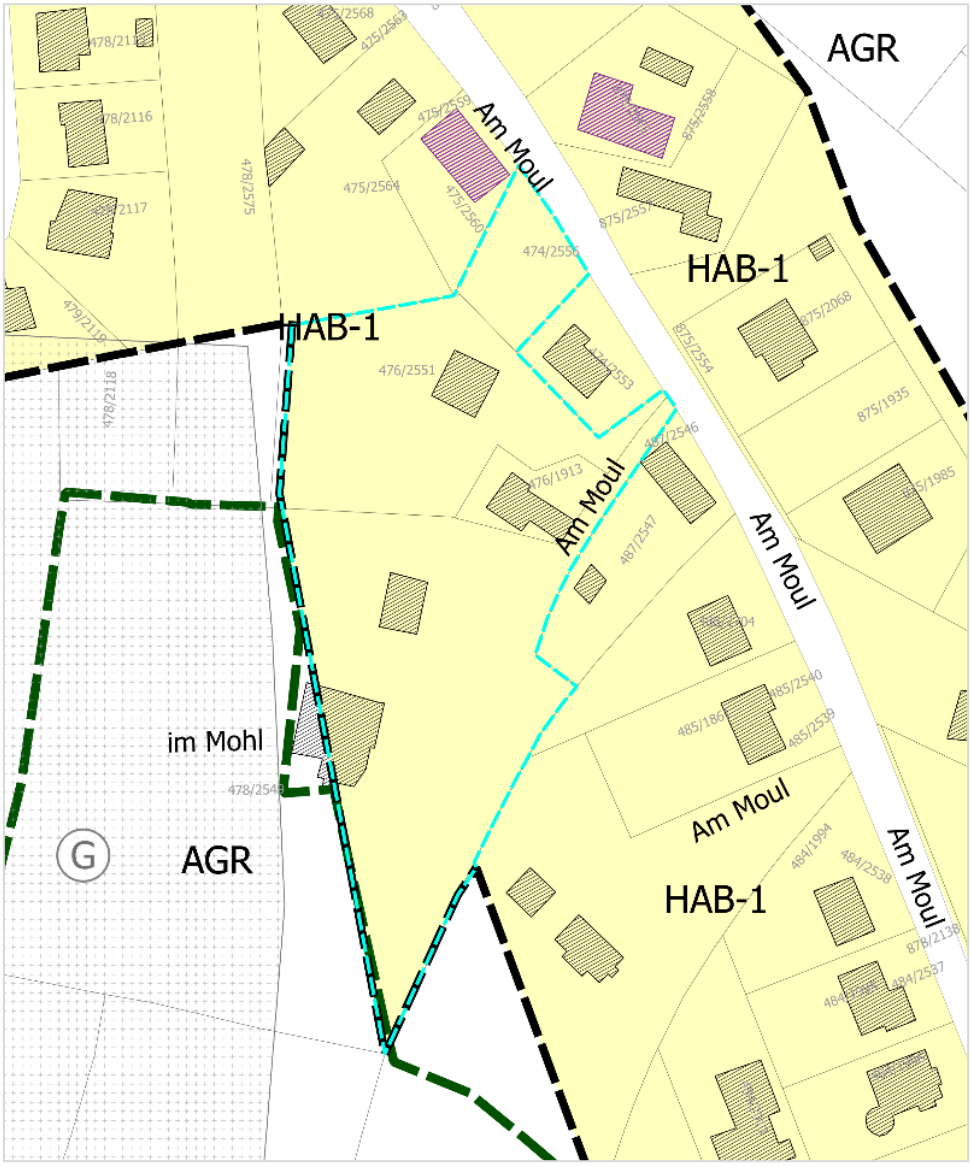
Projekt:	Modifikation des PAG der Altgemeinde Boevange/Attert
Genehmigungsdatum des PAG :	23.08.2018 (Referenz: 89C/013/2017)
In der Folge geändert:	Mod. PAG Rue de l'Attert (Boevange/Attert): 31C/004/2019 Mod. PAG Helperterwee (Buschdorf): 31C/005/2019
Plangrundlage :	PCN 2016
Einwohner in der Altgemeinde Boevange/Attert :	2.678 (01/2022 Gemeindestatistik)
Einwohner in der Ortschaft Buschdorf :	506 (01/2022 Gemeindestatistik)

Geplante Modifikation : Bei der Modifikation handelt es sich um die indikative Ausweisung einer *zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» (NQ)*. Die Fläche gehört derzeit dem *quartier existant (QE)* an und ist als *zone d'habitation 1 (HAB-1)* ausgewiesen. Die Klassierung als HAB-1 soll im NQ beibehalten werden. Zur Integration des neuen Wohnviertels wird entlang der westlichen Abgrenzung eine *zone de servitude type „Intégration paysagère" (ZSU-IP)* mit einer Breite von 2 Metern eingeplant. Hierfür muss in der partie écrite eine entsprechende Definition ergänzt werden.

Ziel der Modifikation ist die innerörtliche Nachverdichtung einer bisher lose bebauten Fläche. Dies soll zu einer effizienten Nutzung vorhandenen Baulands und einer effektiven Innenentwicklung der Ortschaft Buschdorf führen.

Gesamtumfang der Änderung : 7765,49 m² / 0,78 ha

ABBILDUNG 1: AUSSCHNITT DES GÜLTIGEN PAG MIT KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG, DATENBASIS: AC HELPERKNAPP 2021 (ALTGEMEINDE BOEVANGE/ATTERT)

Da die betroffene Fläche als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* ausgewiesen wird, ist die Erarbeitung eines *schéma directeur* mit zugehörigem *fiche technique* erforderlich. Ebenso auch die Anpassung des *fiche de présentation* der Ortschaft Buschdorf sowie der Altgemeinde Boevange/Attert.

Desweiteren macht die Modifikation eine Anpassung des *plan d'aménagement particulier – quartier existant (PAP-QE)* erforderlich. Dies ist Inhalt eines separaten Dossiers.

MOTIVATION

Die Modifikation umfasst eine Fläche am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Buschdorf nahe des Ortsausgangs in Richtung Brouch. Die Fläche gehört bereits vollständig dem Siedlungsbereich an und ist als *zone d'habitation 1 (HAB-1)* des *quartier existant* ausgewiesen. Die Klassierung der Fläche als HAB-1 soll beibehalten bleiben und der Bereich als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich betrifft die folgenden Parzellen:

Parzellennr.	Gesamtgröße	von Modifikation betroffen:	Ausweisung im gültigen PAG
478/2549	1,48 ha	0,43 ha	zone d'habitation 1 (HAB-1), zone agricole (AGR)
476/2551	0,25	0,24	zone d'habitation 1 (HAB-1), zone agricole (AGR)
474/2556	0,06	0,06	zone d'habitation 1 (HAB-1)
476/1913	0,04	0,04	zone d'habitation 1 (HAB-1)

ABBILDUNG 2: AKTUELLE ANSICHT - ORTHOPHOTO 2020 MIT KENNZEICHNUNG DER PARZELLIERUNG UND DER ÄNDERUNGSFLÄCHE

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG, DATENBASIS: ACT 2021

ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 1 INVENTAR UND ANALYSE

1.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext

Die Gemeinde Helperknapp existiert in ihrer dezeitigen Form erst seit dem 01. Januar 2018, als die beiden Altgemeinden Boevange/Attert und Tuntange fusioniert sind. Zuvor hatten beide Altgemeinden unabhängig voneinander einen PAG eingereicht, der jeweils zum 23.08.2018 genehmigt wurde und bis heute rechtsgültig in Kraft sind. Die vorliegende Änderung basiert daher auf dem genehmigten PAG der Altgemeinde Boevange/Attert.

Gemäß der Gemeindestatistik vom 02.02.2021 leben aktuell 4.576 Einwohner in den 14 Ortschaften der Fusionsgemeinde Helperknapp: 2.617 in der Altgemeinde Boevange/Attert und 1.959 in der Altgemeinde Tuntange. Buschdorf gehört mit mit 508 Einwohnern zu den größten Ortschaften der Gemeinde (nach Tuntange (1.324) Boevange/Attert (935) und Brouch (884)).

Hinsichtlich der genehmigten und zum 01.03.2021 in Kraft getretenen *plans directeurs sectoriels «primaires»* liegt für die Gemeinde eine Betroffenheit im Bereich „Paysage“ vor:

plan sectoriel – paysages (PSP) : *Grand Ensemble Paysager (GEP) – Vallées de l'Eisch et de la Mamer* : betrifft den gesamten Süden der Gemeinde Helperknapp (südlich der N8, entspricht dem Gebiet der Altgemeinde Tuntange), keine Auswirkungen auf die vorliegende Modifikation.

Coupure verte (CV) – CV12: Boevange-sur-Attert – Gréiweknapp : betrifft den unbebauten Bereich zwischen den Ortschaften Boevange/Attert und Grevenknapp, keine Auswirkungen auf die vorliegende Modifikation.

Coupure verte (CV) – CV13: Buschdorf – Brouch : betrifft den unbebauten Bereich zwischen den Ortschaften Buschdorf und Brouch, keine Auswirkungen auf die vorliegende Modifikation.

1.2. Demographie

Aufgrund der Ausweisung der Fläche als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (NQ)* entsteht ein gewisses Bevölkerungspotenzial, welches sich aus den festgelegten Bebauungskoeffizienten ergibt.

Für den Änderungsbereich ergibt sich daher ein Potenzial von 10 Wohneinheiten (Densité de logement

= 13 WE / ha) und unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltsgröße (gemäß Gemeindestatistik 04.01.2022) von 2,65 Personen / Haushalt ein potenzieller Zuwachs von 26 Personen.

Das bedeutet ein Wachstum um rund 5 % für die Ortschaft Buschdorf. Erhebliche Auswirkungen auf die demographische Situation des Ortes oder der Gemeinde sind deshalb nicht zu erwarten.

1.3. Wirtschaftliche Situation

- ohne Bezug zur PAG-Änderung

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Parzellen befinden sich, laut Aussage des Eigentümerplans, der bei Aufstellung des PAG der Altgemeinde Boevange/Attert zur zugehörigen étude préparatoire – partie A (Analyse) erstellt wurde, im Privatbesitz. Da die Herausgabe der Eigentümerdaten mit der Erneuerung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vom 25. Mai 2018 nicht mehr möglich ist, liegt keine Aktualisierung des Standes von 2017 vor.

1.5. Siedlungsstrukturen

Die PAG-Änderung umfasst die Umwidmung eines Bereichs des *quartier existants (QE)* in eine *zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»* am Siedlungsrand der Ortschaft Buschdorf. Die Fläche ist derzeit als *zone d'habitation 1 (HAB-1)* ausgewiesen und umfasst diverse Wohn- und Nutzgebäude in der 22, 22A und 28, Am Moul. Sie grenzt im Norden, Osten und Süden ebenfalls an eine zone HAB-1, im Westen grenzt sie an die zur *zone verte* gehörenden *zone agricole (AGR)* die dort einen in Wellenform abfallenden Verlauf aufweist und mit einem Streuobstbestand strukturiert ist.

Durch die Ausweisung als NQ soll eine Neustrukturierung der Fläche ermöglicht werden, welche eine effektive Nutzung bestehenden Baulandpotenzials mit Bebauung in zweiter Reihe umfasst. Dadurch wird ein geordneter Abschluss des Siedlungsgefüges herbeigeführt. Die Ausweisung des Bereichs als *zone d'habitation 1 (HAB-1)* macht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit geringer Wohndichte möglich.

ABBILDUNG 3 : AUSSCHNITT PARTIE ÉCRITE DES PAG EN VIGUEUR

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Y sont notamment interdits les pensions ou les refuges pour animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Art. 3 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

QUELLE: AC HELPERKNAPP (ALTGEMEINDE BOEVANGE/ATTERT 2021)

1.6. Öffentliche Einrichtungen

- ohne Bezug zur PAG-Änderung

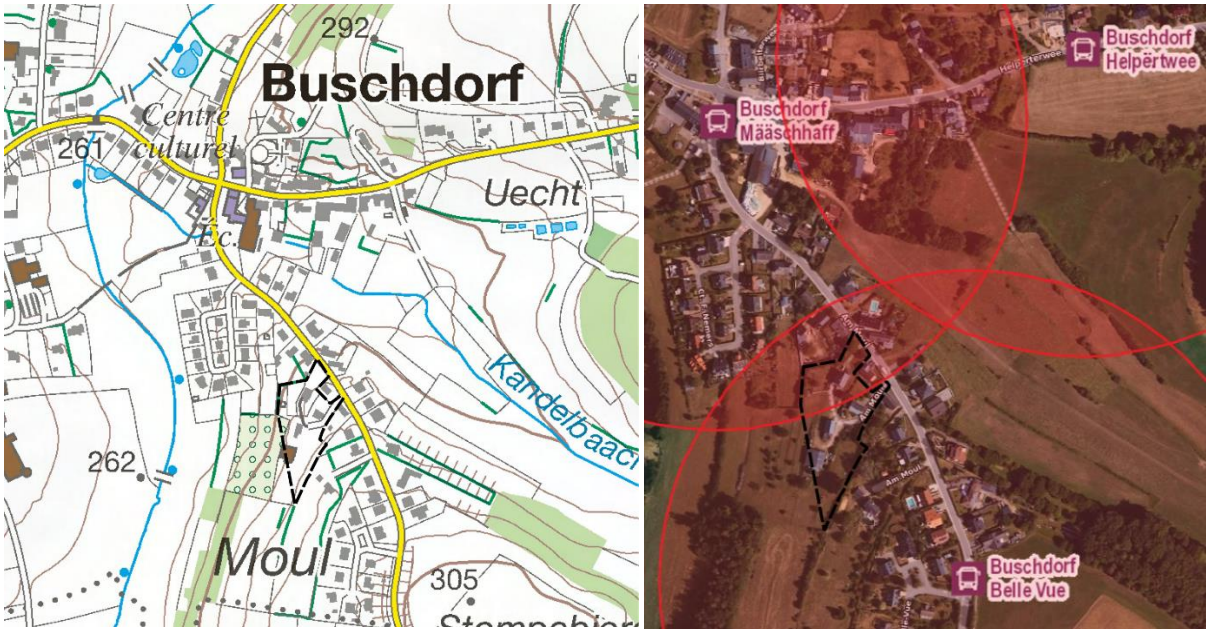
1.7. Mobilität

Die Gemeinde Helperknapp besitzt eine gute, überörtliche Anbindung an das Straßennetz des Großherzogtums.

Im Bereich der Ortschaft Buschdorf erfolgt die Anbindung über chemins reprises (C.R.). Der C.R. 112 verläuft in Nord-Süd-Richtung und verbindet die Ortschaft mit Brouch im Süden, bzw. Boevange/Attert im Norden und führt dort zu den Nationalstraßen N8, bzw. N22. Der C.R. 116 verläuft in Ost-West-Richtung durch Buschdorf und stellt eine Verbindung zwischen Useldange, bzw. über Openthalt zur N8 dar, die Richtung Osten ins Versorgungszentrum Mersch (rund 7 km Luftlinie entfernt) führt. Dort findet sich ein Anschlusspunkt an die Autobahn A7, die eine bedeutsame Nord/Süd-Verbindung innerhalb des Großherzogtums darstellt.

Die Anbindung des Änderungsbereiches soll über die Straße „Am Moul" (C.R. 112) im nördlichen Bereich erfolgen. Die Verkehrsführung innerhalb der Fläche findet über eine Wohnstraße in Form einer Sackgasse statt, welche im Zentrum eine Art Platz bildet und nicht nur als Wendefläche sondern auch als Aufenthaltsraum dienen soll.

ABBILDUNG 4: LINKS: ÜBERÖRTLICHE ANBINDUNG DER ORTSCHAFT BUSCHDORF (GELB: CHEMIN REPRIS) UND RECHTS: HALTESTELLEN BUSCHDORF MIT 300-METER-ERREICHBARKEITSRADIUS MIT KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH ACT 2021

Der öffentliche Verkehr der Gemeinde Helperknapp beschränkt sich auf den Busverkehr. In Buschdorf befinden sich 3 Bushaltestellen. Die Haltestelle „Belle Vue“ überlagert den Änderungsbereich komplett und die Haltestelle „Määschhaff“ überlagert sie zum Teil mit einem Erreichbarkeitsradius von 300 Metern.

Busverbindungen Haltestelle „Belle Vue“ und „Määschhaff“ :

- RGTR-Linie 437 : Mersch - Saeul - Oberpallen

Der nächstgelegene Bahnhof der CFL befindet sich in Mersch und ist über das Straßennetz in rund 9 km Entfernung schnell erreichbar.

1.8. Wasserwirtschaft

Unmittelbar im Bereich der Änderungsfläche fließt kein Oberflächengewässer, sodass kein Hochwasserrisiko vorliegt. Zudem liegt die Fläche nicht in einer festgelegten oder vorgesehenen Trinkwasserschutzzone.

Aufgrund der Ausweisung der Fläche als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»* muss ein Konzept für die infrastrukturelle Anbindung an die Trink- und Abwasserleitungen erstellt werden. Entlang der Straße *„Am Moul“* sind gemeindeeigene Versorgungsstrukturen für die Trinkwasserversorgung vorhanden. Das Abwasser der Gemeinde wird über das *syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires de l'ouest* (SIDREO) entsorgt. Hier verlaufen in der

Straße *„Am Moul“* Mischwasserkanäle für die Abwasserentsorgung. Ein Teil im Osten der Fläche verfügt bereits über einen Anschluss an die bestehenden Strukturen.

ABBILDUNG 5 : TRINK- UND ABWASSERLEITUNGEN IM BEREICH DER ROUTE D'ECHTERNACH MIT KENNZEICHNUNG DER MODIFIKATIONSFLÄCHE

QUELLE: SIGCOM (LETZTER ZUGRIFF: 11/2021)

Retentionsmaßnahmen zum Auffang des anfallenden Regenwassers werden im Norden der Fläche an der Straße „am Moul“ vorgesehen.

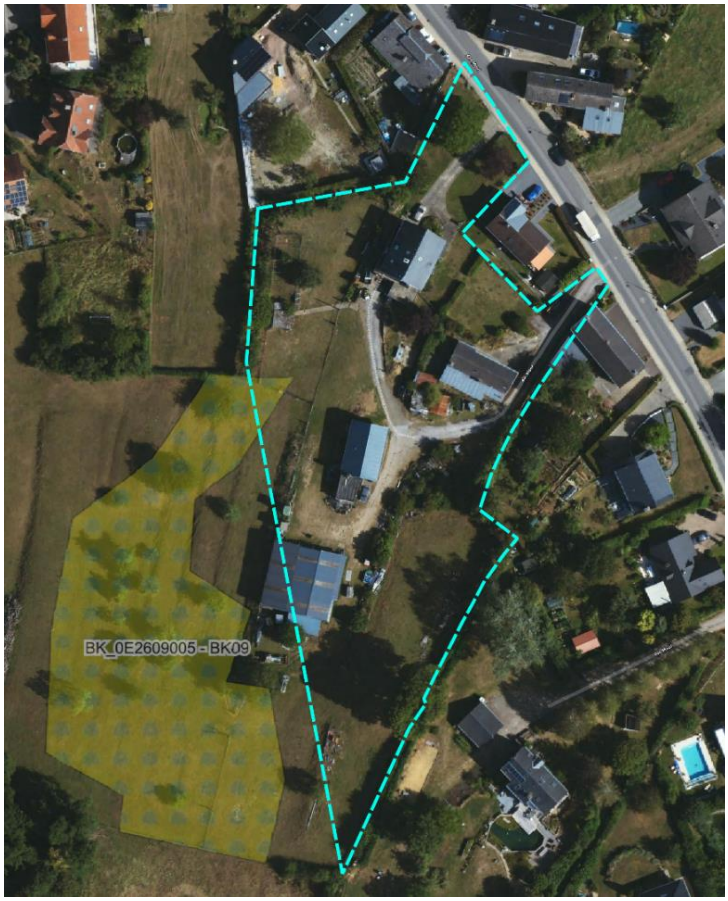
1.9. Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Der Änderungsbereich hat keine Berührungspunkte zu nationalen Schutzgebieten, grenzt im Westen allerdings unmittelbar an das internationale Vogelschutzgebiet „LU0002014 - Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach“ an. Dadruch entstehen jedoch keine Beeinträchtigungen der Schutzziele.

Laut Offenlandbiotopkartierung (Stand 2016) befindet sich eine Teil eines Streuobstbestandes im Änderungsbereich, was durch den Abgleich mit dem Orthophoto von 2020 nicht bestätigt werden kann. Der Streobstbestand befindert sich westlich angrenzend an die Planfläche in der zone verte und wird von der Modifikation nicht beeinträchtigt. Weitere bekannte Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden, wie durch die Biotopkartierung durch Luxplan im Jahr 2021 dokumentiert wurde. Es

befindet sich lediglich ein schützenswerter Einzelbaum auf der Fläche, der allerdings nach der gültigen Kartieranleitung nicht als Art. 17-Biotop zu klassifiezieren ist.

ABBILDUNG 6 : AUSZUG AUS OFFENLANDBIOTOPKATASTER (STAND 2016) MIT KENNZEICHNUNG DER MODIFIKATIONSFLÄCHE



BK09 - Streuobst

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG; DATENBASIS: ACT 2021 (LETZTER ZUGRIFF: 30.11.2021)

Die Fläche ist gänzlich mit einem *habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (art. 17/21)* überlagert um eine Indikation für eine Naturschutzgenehmigung im weiteren Planverfahren festzuhalten. Um einen harmonischen Übergang zwischen dem angrenzenden, unbebauten Land und dem neuen Wohnquartier zu gewährleisten, wird entlang der westlichen Grenze eine *zone de servitude « urbanisation - intégration paysagère* » (ZSU-IP) mit einer Breite von 2 Metern implementiert. Hier soll eine Begrünung mit einheimischen Arten vorgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der ZSU-IP sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, was durch den Avis 2.3 des MECDD (Réf.: 101418/CS) bestätigt wird.

1.10. Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte

Plan d'aménagement général – PAG :

Genehmigungsdatum: 23. August 2018

Referenznr. : 89C/013/2017

Plangrundlage: PCN 2016

Plan d'aménagement particulier – quartier existant – PAP-QE :

Genehmigungsdatum : 23. August 2018

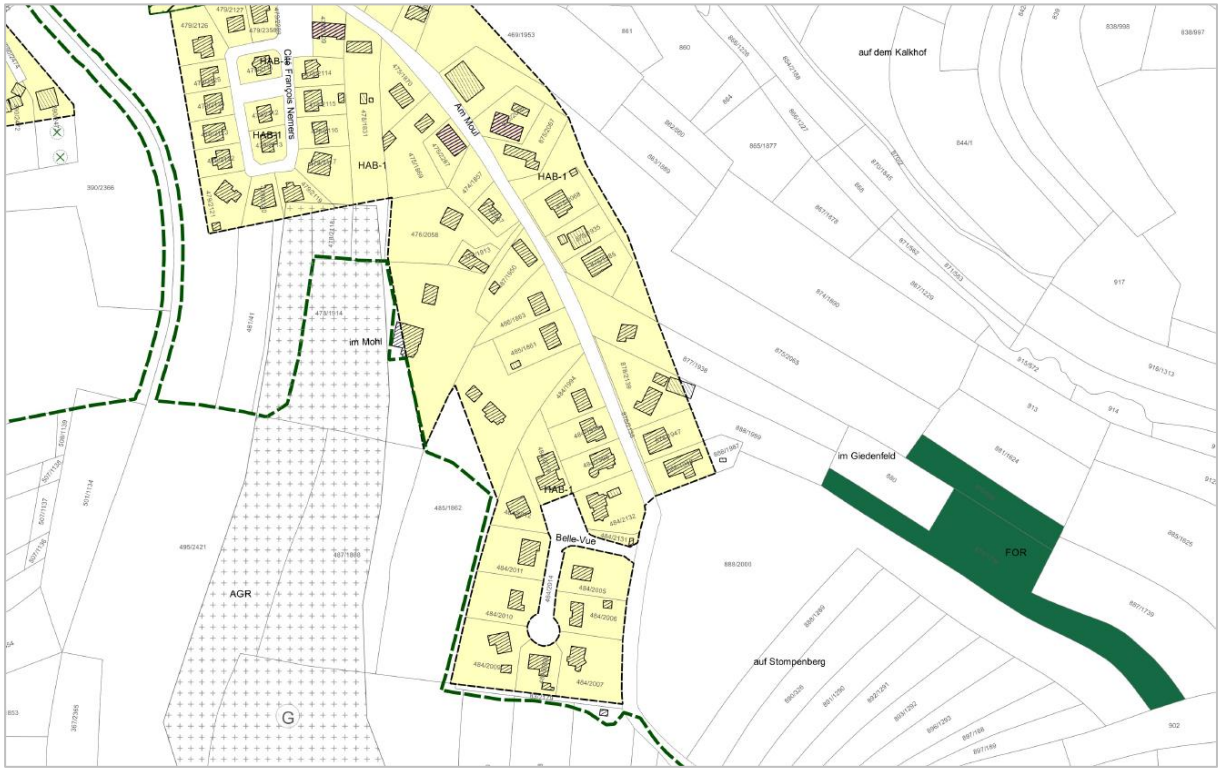
Referenznr. : 89C/013/2017

Plangrundlage : PCN 2016

Seit der Genehmigung des PAG der Altgemeinde Boevange/Attert im August 2018 wurde er bereits mehrfach punktuell angepasst:

- Mod. PAG Rue de l'Attert (Boevange/Attert): 31C/004/2019 ; Genehmigungsdatum: 09.11.2020
- Mod. PAG Helperterwee (Buschdorf): 31C/005/2019 ; Genehmigungsdatum: 06.10.2021

ABBILDUNG 7 : AUSSCHNITT PAG EN VIGUEUR ORTSCHAFT BUSCHDORF



QUELLE: AC HELPERKNAPP (ALTGEMEINDE BOEVANGE/ATTERT 2021)

1.11. Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Die Ausweisung der Fläche als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»* (NQ) bringt ein gewisses städtebauliches Potenzial mit sich, welches sich anhand der vorgesehenen Koeffizienten berechnen lässt. Die Bebauungsdichte sieht hier eine Entwicklung von 13 Wohneinheiten pro ha vor, was bei der Größe des Änderungsbereichs rund 10 Wohneinheiten entsprechend den Regelungen für die *zone d'habitation 1 (HAB-1)* zulässt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltsgröße von 2,65 Personen/Haushalt (Stand: Bevölkerungsstatistik vom 04.01.2022) ergibt sich damit ein potenzielles Bevölkerungswachstum um 26 Personen.

1.12. Dienstbarkeiten

Der Änderungsbereich liegt weder in einem nationalen noch internationalen Schutzgebiet, grenzt im Westen jedoch unmittelbar and das NATURA 2000 Vogelschutzgebiet Vogelschutzgebiet „LU0002014 - Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach" an.

Von der Änderungsfläche sind keine kommunal oder national denkmalgeschützten Gebäude betroffen. Zudem liegt sie weder in einem Hochwassergefahrenbereich noch in einer Trinkwasserschutzzone. Desweiteren besteht für die Fläche kein Altlastenverdacht. Laut Kartierung des *Centre national de recherche archéologique (CNRA)* befinden sich dort ebenfalls keine bekannten archäologischen Fundstellen. Bei einem Vorhaben, welches eine Größe von > 0,3 ha überschreitet, setzt das CNRA generell eine Information und Absprache voraus.

ABBILDUNG 8 : ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTÄTTEN IM BEREICH DER ORTSCHAFT BUSCHDORF (2015) MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

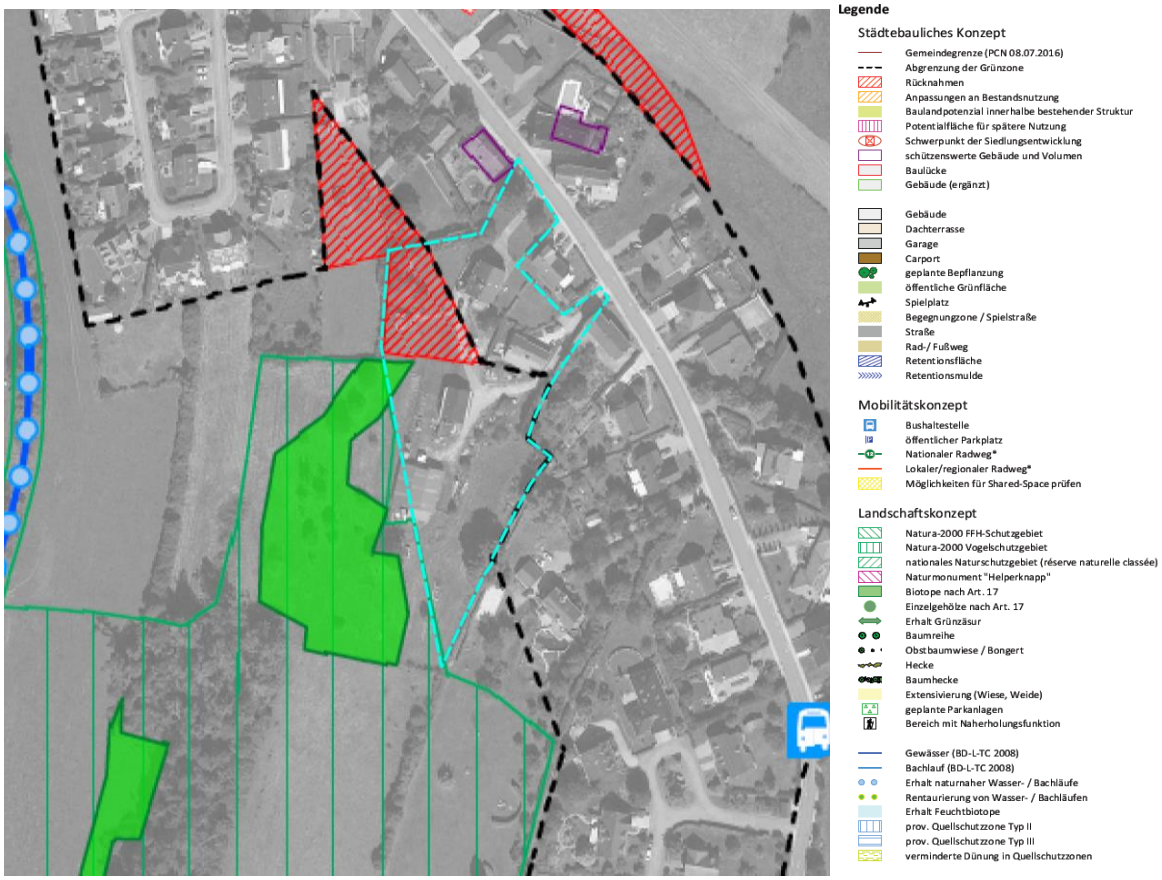
QUELLE: CNRA 2015

SECTION 2 ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Mit der Umwidmung des Änderungsbereichs ensteht in der Ortschaft Brouch ein weiteres Wohnentwicklungsgebiet. Das bestehende Siedlungsgebiet wird dazu in ein Neubaugebiet umgewidmet, sodass es zu einer effektiven Nutzung der Fläche kommen kann.

Erhebliche Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept der Gemeinde sind durch die PAG Änderung nicht erwarten.

ABBILDUNG 9 : AUSSCHNITT AUS DEM CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DER ORTSCHAFT BUSCHDORF MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS



QUELLE: AC HELPERKNAPP 2018 (ALTGEMEINDE BOEVANGE/ATTERT)

SECTION 3 SCHÉMA DIRECTEUR

Da es sich bei der PAG-Änderung um die Ausweisung einer *zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» (NQ)* handelt, muss ein *schéma directeur* mit zugehörigem *fiche technique* erstellt werden.

Dies sieht die Zufahrt im Norden des Änderungsbereichs vor. Die Erschließung innerhalb der Fläche wird über eine in einer Sackgasse endenden Wohnstraße mit einer Art Platz im Zentrum erreicht. Ebenfalls im Norden befinden sich Retentionsmaßnahmen zum Auffang des Regenwassers.

FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – AM MOUL

ORTSCHAFT BUSCHDORF

1. MERKMALE

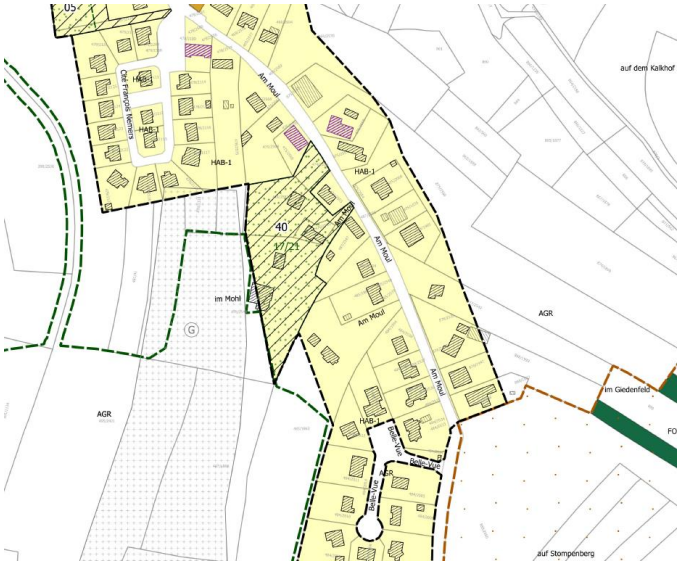
Fläche in ha	0,78 ha
Aktuelle Nutzung	Wohnnutzung mit geringer Dichte (zone d'habitation 1 – HAB-1)
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet mit niedriger Dichte (HAB-1)

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, orthophoto 2020

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

BU – « AM MOUL »			
COS	Max. 0,3	CUS	Max. 0,4
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,5	DL	Max. 13
			Min.



Source: Zilmplan, Extrait du plan d´aménagement général – partie graphique

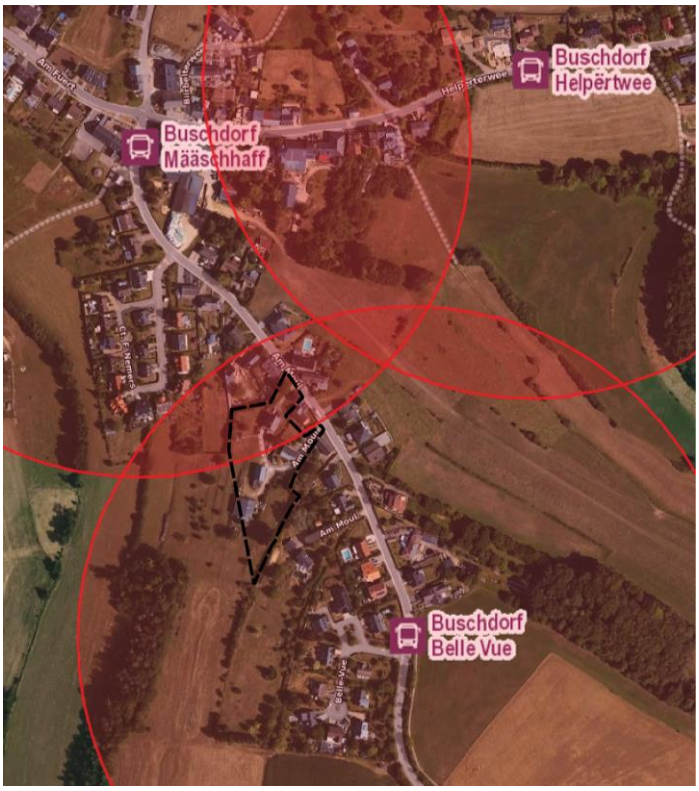
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

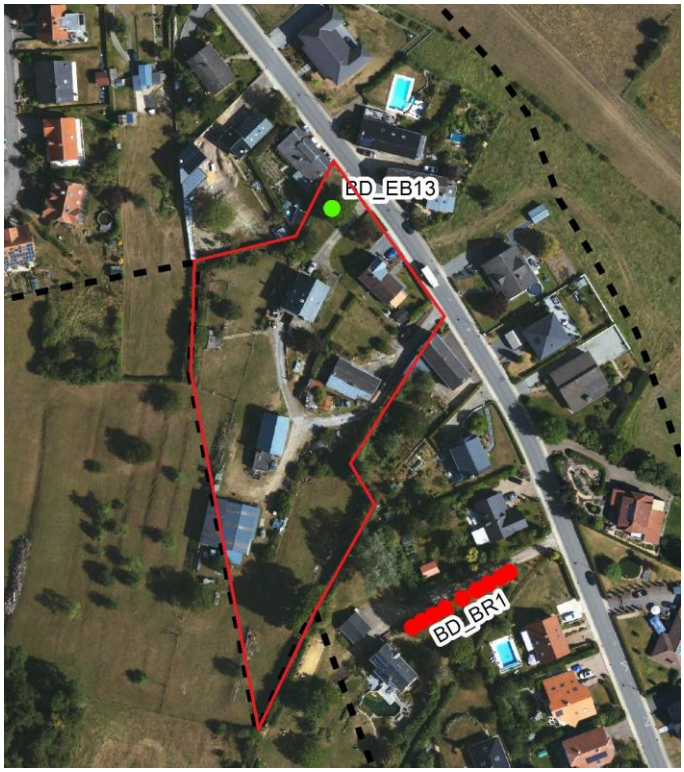
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Süd-Westen der Ortschaft Buschdorf • Umgestaltung einer bereits teilweise bebauten Siedlungsfläche (HAB-1)
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Verdichtung in Form von Form von Einfamilienhäusern (freistehend und angebaut) • Innere Gliederung des Wohnviertels durch Sackgasse/Wohnstraßen mit Schaffung eines gemeinsamen öffentlichen Aufenthaltsraumes
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherung)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Retentionsmaßnahmen)
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Verkehrsberuhigte Straßenerschließung, Hofsituation • Wohnstraße mit Aufenthaltsfunktion

5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch nahegelegenen Spielplatz und Park im Dorfzentrum (ca. 250m Entfernung) • Versorgungsinfrastruktur größtenteils außerhalb der Gemeinde (auch mit ÖPNV erreichbar)
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die zu bauende Erschließung • Begrenzung auf 2 Vollgeschosse → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen • Innere Grünflächen und verkehrsberuhigte Erschließungsinfrastrukturen übernehmen eine quartiersinterne Zentralitätsfunktion
5.8 Bauliche Dichten	• Geringe Dichte → ca. 10 Wohneinheiten (13 WE/ha) möglich
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Verdichtete Formen von Einfamilienhäusern (Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser) vorgesehen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Ausrichtung der Gebäude mit einer „Eingangsseite“ zum Straßenraum und einer „Gartenseite“ zur offenen Landschaft bzw. Nachbargärten zur Respektierung des Ortscharakters, Einhaltung der ortsüblichen Mindestabstände
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Keine erhaltenswerten Sichtachsen in diesem Bereich vorhanden
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Keine vorhanden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anschlussmöglichkeit an das bestehende Verkehrsnetz ist über die Straße „Am Moul“ (CR112) im Norden des Plangebietes
6.2 Straßennetzhierarchie	• Flächensparende, primäre Erschließung gestaltet als „zone résidentielle“, die nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird • Sekundäre Erschließung für Fußgänger und Radfahrer
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Privatstellplätze können auch im Rahmen von Sammelstellplatzkonzepten umgesetzt werden

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestellen „Määschhaff“ (ca. 300m) und „Belle Vue“ (ca. 200m): RGTR-Linie 437: Mersch - Saeul - Oberpallen  Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, map.geortail.lu, orthophoto 2020)
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze (Abwasser, Trinkwasser) an die bestehenden Infrastrukturen in der Straße „Am Moul“ im Norden • Regenwasserretention innerhalb des Plangebietes vorgesehen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Behutsame Höhenentwicklung der Bebauung, Berücksichtigung des nach Westen stark abfallenden Geländes durch Abstufung der Bebauung mittels Staffelgeschossen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Aufwertung der ökologischen Vernetzung durch natürliche Übergänge zwischen Privatgärten möglich • Bepflanzungen im öffentlichen Raum

7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Erhalt des schützenswerten Einzelbaumes (BD_EB13) zur Integration in die weitere Planung  Source: eigene Darstellung, zilmplan s.à r.l (Kartierung: Luxplan 2021)
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	• Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Gemeinde, Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	• Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Umsetzung soll in einer Phasen erfolgen • Notwendige technische Infrastruktur, Straßen- und Wegeerschließung, Regenwasserretention und Maßnahmen des Landschaftsraumkonzeptes sollen bereits vor ab realisiert werden
8.4 Abgrenzung des oder der PAPs	• Zur Umsetzung soll ein einzelner PAP über die Gesamtfläche erstellt werden

Délimitation des lots / ilots

Délimitation du schéma directeur

Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

Logement

Commerce/ services

Artisanat / Industrie

Equipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité

2. Espace public

Espace minéral cerné / ouvert

Espace vert cerné / ouvert

3. Centralité

4. Elément identitaire à préserver

5. Mesures d'intégration spécifiques

6. Séquences visuelles

Axe visuel

Seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concepts d'infrastrucutres techniques

7. Connexions

Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

Mobilité douce (interquartier, interquartier)

Zone résidentielle / de rencontre

Chemin de fer

8. Aire de stationnement

Parking couvert / souterain

Parking public / privé

9. Transport en commun (arrêt de bus / gare et arrêt ferroviaire)

10. Infrastrucutures techniques

Axe principal pour écoulement et la rétention des eaux pluviales

Axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

11. Coulée verte

12. Biotopes à conserver

Supplémentaire

Bassin de rétention

Arbre à préserver

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE HELPERKNAPP

HELPERKNAPP
ENG GEMENG MAT AUSSICHT

PROJET

Modification du plan d'aménagement général
"Am Moul" à Buschdorf

PLAN

Schéma Directeur

BUREAU D'ÉTUDES

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tel: +352 26 39 01
info@zilmplan.lu
www.zilmplan.lu

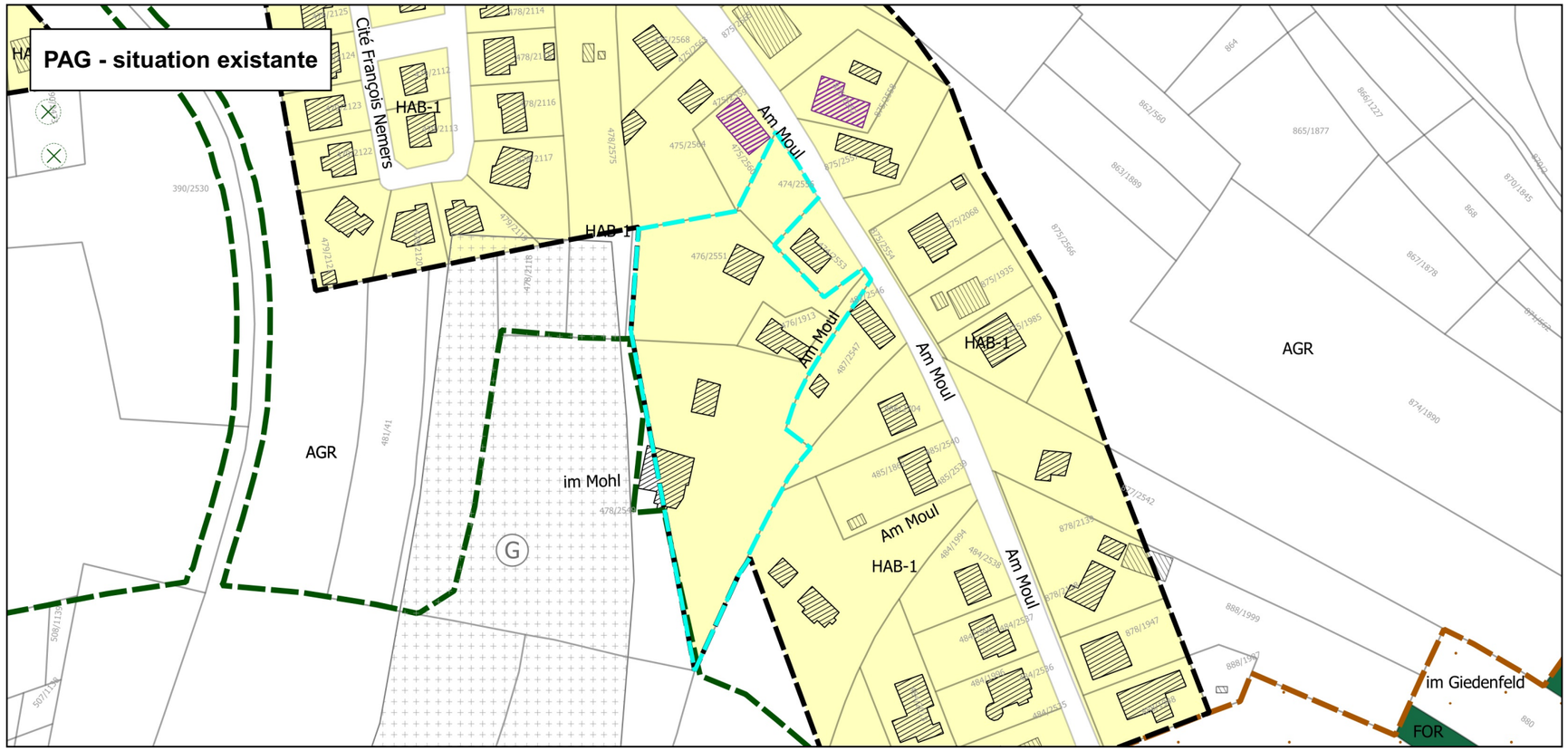
DESSINÉ PAR	JAD	FORMAT	A3
VÉRIFIÉ PAR	HNR	ÉCHELLE	1/1000
DATE	11.01.2022		
FICHIER	P:\LP-SC\2021\20211690_ZP_Mod_PAG_Buschdorf_am_Moul\D_Plans\PDF\SD\		
PLAN N°	20211636_ZP_SD_Buschdorf_Am_Moul		

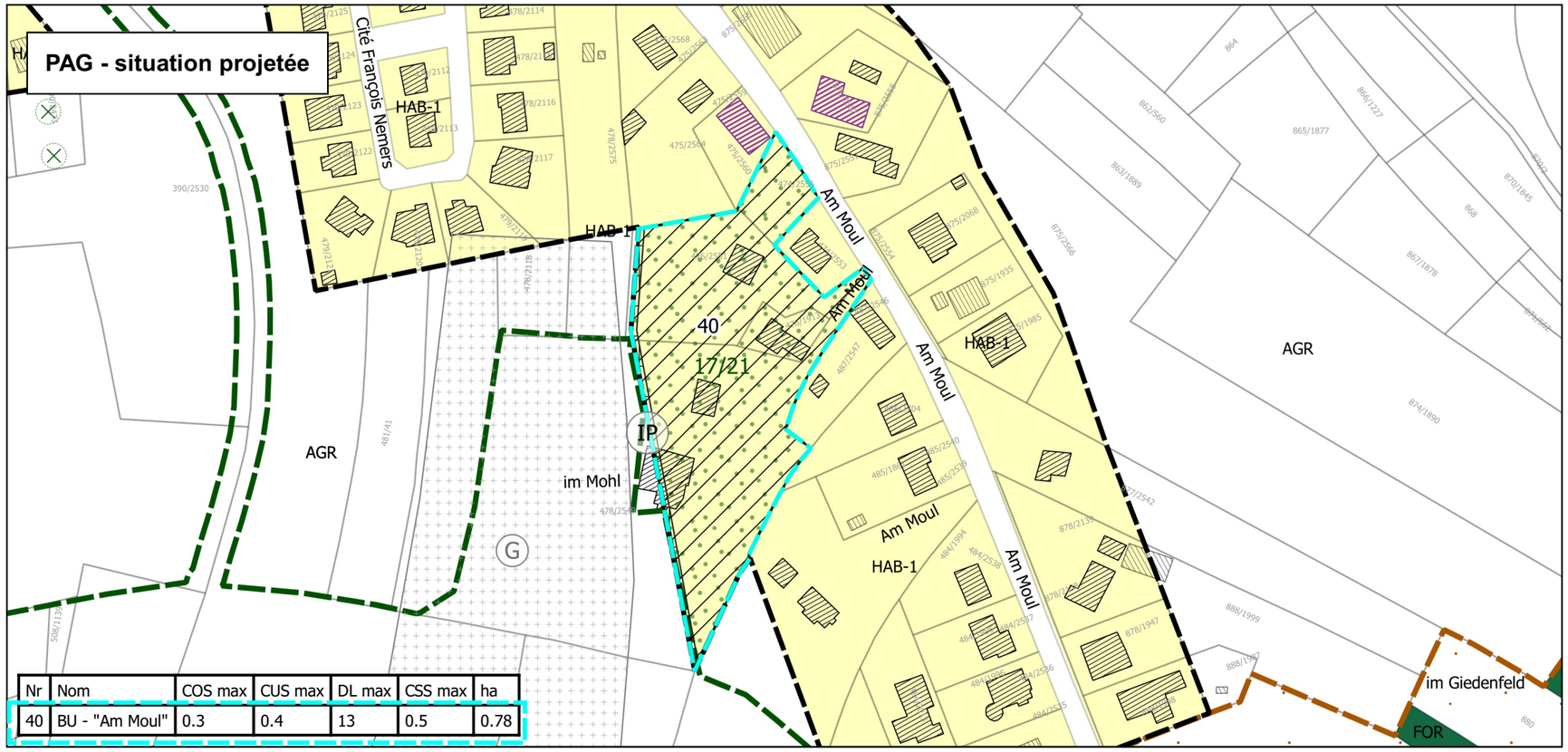
FOND DE PLAN © ORIGINE CADASTRE : DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE

DEMANDE D'APPROBATION





Nr	Nom	COS max	CUS max	DL max	CSS max	ha
40	BU - "Am Moul"	0.3	0.4	13	0.5	0.78

Légende

Délimitation de la zone verte

Délimitation de la modification "Am Moul"

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

HAB-1 Zone d'habitation 1

Zone verte:

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

Représentation schematique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude urbanisation:

IP "Intégration paysagère"

Secteur et éléments protégées d'intérêt communal:

Construction à conserver

Zones de risques naturels prévisibles:

G Zone de risque d'éboulement ou de glissement de terrain

Zones ou espaces définis en exécution de disposition légales et réglementaires ou administratives spécifique relatives:

à l'aménagement du territoire

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

17/21 Habitat d'espèce art.17/21 loi PN

Biotopes art. 17 (point)

Fond de plan:

Bâtiment existant (PCN 2016)

Parcellaire (PCN 2016)

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE HELPERKNAPP

PROJET

Modification du PAG « Am Moul » à Buschdorf

PLAN

PAG - situation existante et projetée

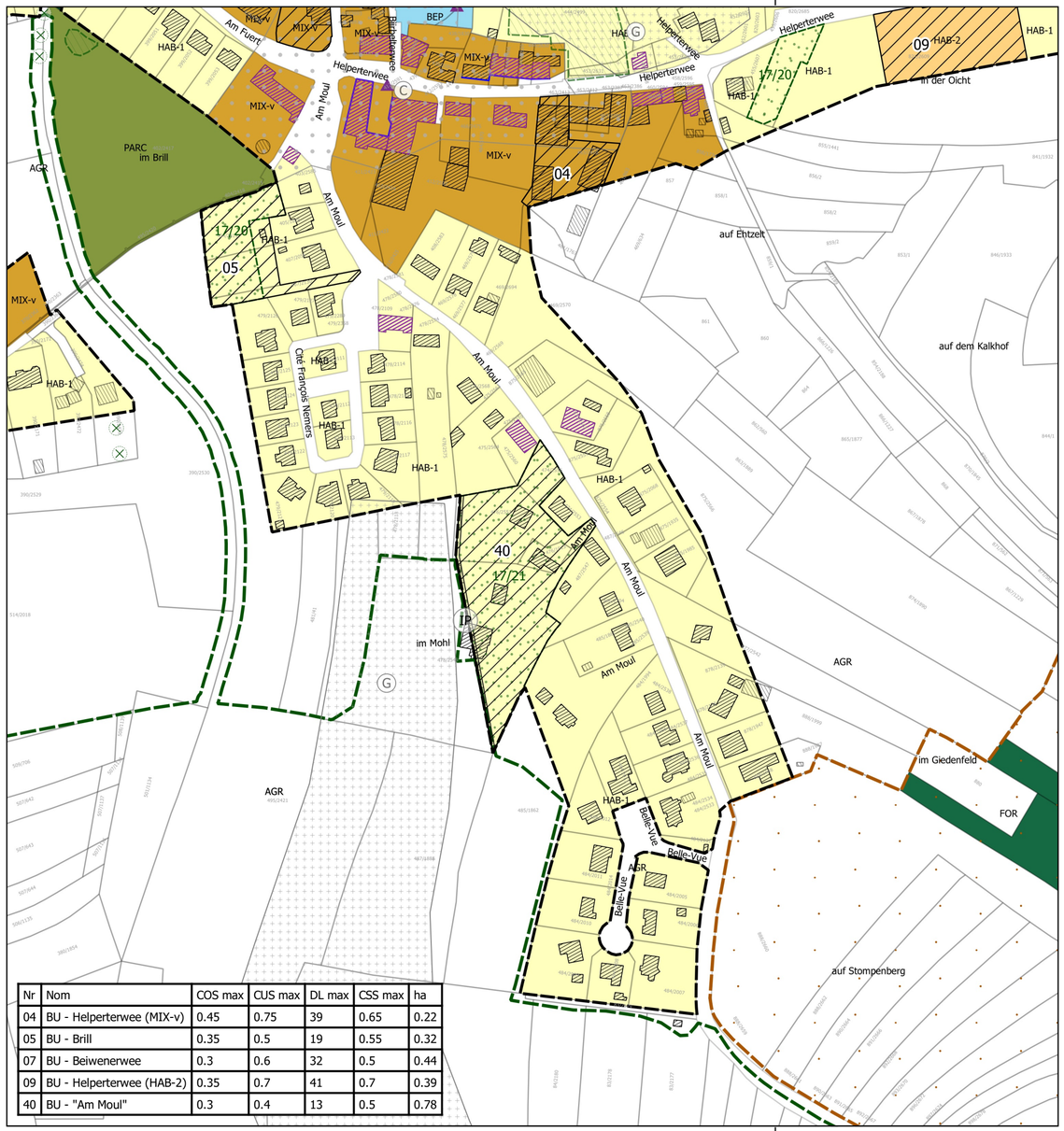
BUREAU D'ÉTUDES

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : (+352) 26 390-1
info@zilmplan.lu
www.zilmplan.lu

DESSINÉ PAR	VKS	FORMAT	DIN-A3 (420 x 297 mm)
VÉRIFIÉ PAR	HNR	ÉCHELLE	1:2000
DATE	16.02.2022		0 25 50 m
FICHIER	P:\LP-SC\2021\20211690_ZP_Mod_PAG_Buschdorf_am_Moul\D_Plans\PDF\PAG		
PLAN N°	20211690_ZP_Helperknapp_ModPAG_Am_Moul_Buschdorf_01_situation_existante-projetée		

FOND DE PLAN

© ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES



Nr	Nom	COS max	CUS max	DL max	CSS max	ha
04	BU - Helperterwee (MIX-v)	0.45	0.75	39	0.65	0.22
05	BU - Brill	0.35	0.5	19	0.55	0.32
07	BU - Beiwenerwee	0.3	0.6	32	0.5	0.44
09	BU - Helperterwee (HAB-2)	0.35	0.7	41	0.7	0.39
40	BU - "Am Moul"	0.3	0.4	13	0.5	0.78

© ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Légende

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-v Zone mixte villageoise

Zone verte:

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- PARC Zone de parc public

Représentation schematique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »:

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (nbr.)
CSS	max.	DL	max. (nbr.)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Zone de servitude urbanisation:

IP "Intégration paysagère"

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

Secteur protégé de type «environnement construit»

Construction à conserver

Alignement d'une construction existante à préserver

Petit patrimoine à conserver

Zones de risques naturels prévisibles:

Zone de risque d'éboulement ou de glissement de terrain

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

PSL Plan directeur sectoriel PSP « paysages »

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

17/21 Habitat d'espèce art.17/20 loi PN

Biotop Art.17 (polygone)

Biotopes art. 17 (point)

Fond de plan (PCN2016):

Parcellaire

Bâtiments démolis (Orthophoto 2013)

Bâtiments ajoutés (Orthophoto 2013 et suivant la commune 08/2016)

Bâtiment existant

MAÎTRE D'OUVRAGE

Administration Communale de Helperknapp
2, rue de Hollenfels
L-7481 Tuntange

Date/Signature

MAÎTRE D'OEUVRE

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : (+352) 26 390-1
info@zilmplan.lu
www.zilmplan.lu

Date/Signature

CONSEIL COMMUNAL

COMMISSION D'AMENAGEMENT

MINISTERE DE L'INTERIEUR

MODIFICATIONS

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A		
B		
C		
D		

PROJET

Modification du PAG « Am Moul » à Buschdorf

HELPERKNAPP
ENG GEMENG MAT AUSSIICHT

OBJET

Demande d'approbation

PLAN

Partie graphique de la modification partielle du PAG

DESSINÉ PAR	VKS	FORMAT	595 x 297 mm
VÉRIFIÉ PAR	HNR	ÉCHELLE	1:2500 (0 – 25 – 50 m)
DATE	16.02.2022		
FICHIER	P:\LP-SC\2021\20211690_ZP_Mod_PAG_Buschdorf_am_Moul\D_Plans\PDF\PAG		
PLAN N°	20211690_ZP_Helperknapp_ModPAG_Am_Moul_Buschdorf_02_demande_d_approbation		

FOND DE PLAN © ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES

N

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (dossier_informatique_Mod_Am Moul_a) soumis par Zilmplan (vivianne.keils@luxplan.lu) le 16.02.2022 concernant la modification de la commune de Administration communale de Boevange.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

PARTIE ECRITE DU PAG

VERSION COORDONNEE

[…]

Art. 13 Zones 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 pour ces zones 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.
On distingue:

[…]

(7) La 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, ta 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 adapter à la station.
Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des infrastructures de viabilisation - tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les infrastructures techniques et les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Ces infrastructures de viabilisation doivent être aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est interdit. Une certaine variabilité de ces bandes de verdure est à prévoir, non seulement en vue de garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage environnant, mais également en vue d'en entrecouper une linéarité trop accentuée. Ces surfaces sont à planter de manière à ce qu'une plantation d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles, bosquets et haies puisse se développer sur au moins 70% de la longueur de fa zone. La coupe en caisson des structures arbustives périphériques est interdite. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser.

[…]

AC Helperknapp

Partie de l'ancienne Commune de Boevange/Attert

Plan d'aménagement général

(PAG)

Partie écrite

VERSION APPROUVÉE - NOVEMBRE 2017

ADAPTÉE PAR LA MODIFICATION DU PAG – HELPERTERWEE – JULLIET 2020

VERSION SAISINE DE LA MODIFICATION DU PAG – AM MOUL (BUSCHDORF) – MARS 2022

Maître d'ouvrage
Administration communale Helperknapp
2, rue de Hollenfels
L-7481 Tuntange
Tel. 28 80 40 - 1
www.helperknapp.lu

Bureau d'études

zilmplan s.à r.l.
83, parc d'activités
L-8308 Capellen
Tél. : (+352) 26 390-1
www.zilmplan.lu

N° de référence	**20140500-ZP_ZILM**	
Suivi/Assurance qualité	**Nom et qualité**	**Date**
rédigé par	Ben Backendorf, M.sc. Urbanisme et Aménagement du territoire	29/11/2018
vérifié par	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	18/09/2019

Résumé et modifications

Indice	**Description**	**Date**
A	Modifications suivant le vote du conseil communal	
B	Modifications suivant l'approbation du Ministre de l'Intérieur	05/11/2018
C	Modification du PAG - Helperterwee	07/07/2020
D	Version saisine de la Modification du PAG - Am Moul (Buschdorf)	16/02/2022

Z:\Boevange sur Attert\PAG 2011\C_Documents\PE\Boevange_PAG_partie écrite_ModPAG_Helperterwee_20190701.docx

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 Dispositions Générales 4

Art. 1 Contenu du plan d´aménagement général 4

Chapitre 2 Zonage 5

Art. 2 Zones d'habitation 5

Art. 3 Zone d'habitation 1 [HAB-1] 5

Art. 3bis Zone d'habitation 2 [HAB-2] 5

Art. 4 Zones mixtes 5

Art. 5 Zone mixte villageoise [MIX-v] 5

Art. 6 Zone mixte rurale [MIX-r] 6

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

Art. 8 Zone de sport et de loisirs [REC] 6

Art. 9 Prescriptions générales 6

Art. 10 Emplacements de stationnement 6

Art. 11 La zone verte 7

Art. 12 Zones d'aménagement différé 8

Art. 13 Zones de servitude «urbanisation» 8

Art. 14 Zones de servitudes couloirs et espaces réservés » 10

Art. 15 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal 10

Art. 16 Zones de risques naturels prévisibles 12

Art. 17 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» 13

Art. 18 Représentation des zones 13

Art. 19 Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles- – à titre indicatif et non exhaustif 13

Chapitre 3 Dispositions transitoires 15

Art. 20 Plans d´aménagement particuliers en vigueur 15

Chapitre 1 Dispositions Générales

Art. 1 Contenu du plan d´aménagement général

Le plan d´aménagement général de la commune de Boevange/Attert se compose d´une partie écrite et d´une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- 1 plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC et comportant la délimitation des plans de localités

  -Plan 0 Plan d'ensemble

- 4 plans de localité à l'échelle 1/2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé:
  - Localité de Boevange-sur Attert,
    Plan N° 20140500-ZP_BOEV_PAG_02_BOEV
  - Localités de Grevenknapp, Bill, Openthalt, Finsterthal,
    Plan N° 20140500-ZP_BOEV_PAG_03_GREVENKNAPP
  - Localité de Buschdorf,
    Plan N° 20140500-ZP_BOEV_PAG_04_BUSCH
  - Localité de Brouch,
    Plan N° 20140500-ZP_BOEV_PAG_05_BROUCH

Chapitre 2 Zonage

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

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Y sont notamment interdits les pensions ou les refuges pour animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Art. 3 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 3bis Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

Pour le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» "Helperterwee" aux moins 25 pour cent des logements dois être de type unifamilial.

Art. 4 Zones mixtes

On distingue:

1. La zone mixte villageoise [MIX-v] ;
2. La zone mixte rurale [MIX-r]

Art. 5 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 800 m2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Dans la zone mixte villageoise au lieu-dit Finsterthal, la surface de vente des activités de commerce est limitée à 200 m² par immeuble bâti.

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

Art. 6 **Zone mixte rurale [MIX-r]**

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, 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.

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

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

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 locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 8 **Zone de sport et de loisirs [REC]**

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

La zone de sport et de loisirs au lieu-dit Finsterthal est destinée à accueillir des équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement de séjour.

Section 2 *Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

Art. 9 **Prescriptions générales**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d´utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d´habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède est reprise à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 10 **Emplacements de stationnement**

(1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction transport public.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m2, ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacement de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

(2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements par logement pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement de moins de 50 m² et deux (2) emplacements par logement de 50 m² où plus pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 60 m2 de surface pour les bureaux et administrations ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 m2 de surface pour les commerces, cafés et restaurants ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m2 de surface ou par tranche de deux salariés pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 15 sièges pour les églises, salles de réunion, salles de fêtes et installations sportives ;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m2 de surface ou par salarié pour les garages de réparation ;
- un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;
- un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

(3) Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Soit 1 emplacement pour vélos par tranche de 5 emplacements voitures obligatoires et un minimum de 4 emplacements pour vélos.

Section 3 *La zone verte*

Art. 11 **La zone verte**

La zone verte comporte:

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

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Section 4 *Les zones superposées*

Art. 12 **Zones d'aménagement différé**

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.

Art. 13 **Zones 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 pour ces zones 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.

On distingue:

(1) **La zone de servitude « urbanisation » – « C5 »**

La zone de servitude « urbanisation » – type« écologique » « C5 » a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. La largeur est d'au moins 5m.

(2) **La zone de servitude « urbanisation » – « C10 »**

La zone de servitude « urbanisation » – type« écologique » « C10 » a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. La largeur est d'au moins 10m.

(3) **La zone de servitude « urbanisation » – « C15 »**

La zone de servitude « urbanisation » – type« écologique » « C15 » a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. La largeur est d'au moins 15m.

(4) **La zone de servitude « urbanisation » – « CE »**

La zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords et permet de conserver les fonctions écologiques. La largeur de la servitude peut-être ponctuellement réduite, notamment dans le cas de l'aménagement d'un franchissement du cours d'eau.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du projet d'exécution.

(5) **La zone de servitude « urbanisation » – « Huelwee »**

La zone de servitude « urbanisation » - « Huelwee » a pour but la protection du monument naturel « Huelwee ». Toute destruction du talus existant ou de sa végétation est interdite.

(6) **La zone de servitude « urbanisation » – « Bongert »**

La zone de servitude « urbanisation » - « Bongert » a pour but la protection du verger existant. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers.

(7) **La 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, ta 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 adapter à la station.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des infrastructures de viabilisation - tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les infrastructures techniques et les amé-nagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Ces infrastruc-tures de viabilisation doivent être aménagées selon les principes d'un aménagement écologique ré-duisant au minimum les surfaces scellées. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est interdit. Une certaine variabilité de ces bandes de verdure est à prévoir, non seule-ment en vue de garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage environnant, mais également en vue d'en entrecouper une linéarité trop accentuée. Ces surfaces sont à planter de manière à ce qu'une plantation d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles, bosquets et haies puisse se développer sur au moins 70% de la longueur de fa zone. La coupe en caisson des structures arbustives périphériques est interdite. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser.

Art. 14 **Zones de servitudes couloirs et espaces réservés »**

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» 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.

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

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

Art. 15 **Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent 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 nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués dans la partie graphique du PAG de la surimpression «C».

(1) Servitudes spéciales dans les secteurs protégés de type « environnement construit » :

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son gabarit et son langage architectural au bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type « environnement construit ».

Les aspects à respecter sont l'agencement traditionnel des bâtiments et des aires situés dans le secteur protégé de type «environnement construit», l'implantation, la typologie, l'intégration au site et le gabarit des constructions caractéristiques, de même que la forme et la pente de la toiture, le rythme des façades, les matériaux et les ouvertures en toiture, les saillies, la configuration de la corniche, les ouvertures en façades, ainsi que les matériaux et les teintes traditionnels et typiques. Ils sont à traduire dans une architecture contemporaine de qualité pour toute nouvelle construction.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les servitudes spéciales des « secteurs et éléments protégés » de type «environnement construit» à travers le biais d'une servitude de type urbanistique.

Dans le cadre de l'établissement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier» sis entièrement ou partiellement dans un « secteur protégé d'intérêt communal », le Conseil communal peut imposer la modification d'éléments de la composition urbaine et architecturale, ainsi que des plantations à réaliser afin d'assurer l'insertion du projet dans le secteur protégé de type «environnement construit».

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment situé dans le secteur protégé de type «environnement construit» n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

(2) Servitudes spéciales pour les éléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés d'intérêt communal, à savoir les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », le « gabarit d'une construction existante à préserver » et « l'alignement d'une construction existante à préserver », sont indiqués dans la partie graphique du « PAG ».

Ils sont repris dans l'annexe n°II, énumérant le type de protection, ainsi que l'adresse et/ou le numéro de parcelle relatif à l'élément protégé.

Les « constructions à conserver » :

Les « constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs aménagements extérieurs immédiats du fait de leur valeur patrimoniale.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune transformation, modification, rénovation, rénovation énergétique, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural.

Tout projet en rapport avec les « constructions à conserver » formant un ensemble architectural ou une unité avec d'autres constructions à conserver ou gabarits d'une construction à préserver, tels une ferme avec dépendances, un moulin, des maisons jumelées et autres, doit se faire dans le respect de l'ensemble architectural.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent visibles comme ajouts ultérieurs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Le caractère typique de la « construction à conserver » doit être conservé et restauré dans les règles de l'art. Les éléments typiques et représentatifs sont à conserver dans un souci d'authenticité de la substance bâtie. Sont à considérer :

- le rythme des surfaces pleines et vides ;
- la forme et les éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des ouvertures en façade ;
- les modénatures et les éléments de décoration ;
- les méthodes et les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Les aménagements extérieurs immédiats de la « construction à conserver » sont à mettre en valeur avec les mêmes soins en ce qui concerne le revêtement des sols, les murs, les clôtures et l'aménagement des jardins d'agrément.

La démolition d'une « construction à conserver » est en principe interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Le « petit patrimoine à conserver »

Le « petit patrimoine à conserver », tels les cimetières, les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir, dans la mesure du possible, à leur emplacement actuel.

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » :

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » marque la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation de certaines constructions de par leur rôle dans la définition de l'environnement

construit. Le gabarit d'une construction est défini par son volume, sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que ses pentes et la forme de sa toiture.

Il peut être imposé d'incorporer tout ou partie des encadrements ou modénatures d'origine dans la façade reconstruite ou transformée. De même il peut imposer la sauvegarde de la façade principale entière.

En cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations sont possibles:

- de maximum 50 cm en ce qui concerne les hauteurs maximales, afin de respecter les vides d'étage, ce qui inclus l'assainissement énergétique, et sous réserve de respecter les hauteurs maximales à la corniche et au faîtage valables pour la zone ;
- de maximum 1,90 m en ce qui concerne l'implantation, la largeur et la profondeur, afin de permettre un recul par rapport aux limites de parcelles latérales et arrière pour des raisons de vue directe ;
- de maximum 50 cm en ce qui concerne l'implantation, la largeur ou la profondeur, afin de permettre un recul sur l'alignement de voirie pour des raisons de sécurité routière ;
- en ce qui concerne l'implantation, la largeur ou la profondeur, afin de respecter les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé prescrits par le plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Les saillies, les décrochements et les retraits au niveau d'un « gabarit d'une construction existante à préserver » sont interdits sur les façades visibles du domaine public.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporaine et sont en harmonie avec le gabarit existant à préserver.

L' « alignement d'une construction existante à préserver » :

Les « alignements des constructions existante à préserver » sont indiqués au niveau de la partie graphique du plan d'aménagement général par un alignement obligatoire.

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Il peut être exigé que l'alignement obligatoire soit respecté sur la totalité de la surface de la façade sur rue et que les saillies et les retraits par rapport à l'alignement obligatoire soient prohibés.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques et du caractère et de la valeur patrimoniale de l'immeuble ou de la partie de l''immeuble en question.

Art. 16 **Zones de risques naturels prévisibles**

Au-delà des zones définies à l'article en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques, les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds qui sont 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.

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

Tous travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou transformation sont soumis à une étude géotechnique préalable.

Art. 17 **Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»**

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 «nouveaux quartiers».

Section 5 *Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques*

Art. 18 **Représentation des zones**

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.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

Art. 19 **Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles- – à titre indicatif et non exhaustif**

Sont représentés dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- **Biotopes (article 17)**

  Les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées) en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

- **Habitats d'espèce protégée et/ou habitats essentiels (articles 17 et/ou 20)**

Les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

- **Surfaces potentielles pour mesures compensatoires CEF d'habitats protégées (article 20)**

  Espaces appropriés à la réalisation de mesures « CEF » (mesures destinées à assurer la permanence de la fonctionnalité écologique des sites de reproduction ou des aires de repos) selon les dispositions de l'article 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Chapitre 3 Dispositions transitoires

Art. 20 Plans d´aménagement particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) mentionnés ci-dessous et marqués à titre indicatif dans la partie graphique conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) en vigueur correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants:

Localité	***lieu-dit***	***Adoption CC***	***N° approbation ministérielle***
Boevange	« Belle Vue »	22.04.2008	15491
Boevange	« Am Lëtschert »	21.08.2015	17330
Boevange	« Lëtschert »	10.08.2016	17660
Brouch	« rue de Buschdorf »	06.12.2012	16704
Brouch	« Am Ourbécher »	18.07.2013	16617
Brouch	« Oben dem Dorf »	27/07/2017	17987
Brouch	« Rue du Village »	11.06.2014	17041
Brouch	« Madere »	11.07.2007	15297
Buschdorf	« Béiwener Wee »	22.10.2008	15657
Grevenknapp	« Lotissement à Grevenknapp »	15.02.2007	16142

Tous les autres PAP en vigueur deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

ANNEXE I TERMINOLOGIE

Annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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/m2 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 telles 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.

Annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portesfenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),

- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),

- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;

- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;

- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

FICHES DE PESENTATIONS

COMMUNE DE BOEVANGE/ATTERT
(ALTGEMEINDE)

LOCALITE DE BUSCHDORF

Fiche de présentation - Commune de Boevange

Refonte général du PAG		Commune de	Boevange/Attert	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG		Localité de		*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit		*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	x	Surface brute	1.886 ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région	Centre-Nord	**La présente fiche concerne :**			
		Commune de		Surface brute du territoire	1.886 ha
		Localité de		Nombre d'habitants	2.617 hab.
CDA		Quartier de		Nombre d'emplois	69 empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	

Remarques éventuelles

Nombre d'emplois RP2011: 69 (sans frontaliers, 2005: 128 emplois avec frontaliers)

Potententiels dans QE: Estimation sur base des concepts (EP-C) et PAP en vigueur

**Gemeindestatisik 01.01.2021*

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	140	m^2
Nombre moyen de personnes par logement	2,68	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	-	m^2
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	45	m^2

		nombre d'habitants			nombre appoximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	131,78		604			0	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	11,1		383				
zones mixtes	1,07		95			0	
zones d'activités	0					0	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0						
autres	0						
TOTAL [NQ]	12,17		478			0	
TOTAL [NQ] + [QE]	143,95	2.617	1082	41,3	69	0	0,0

Phasage

surface brute *[ha]*		nombre d'habitants *(selon DL max.)*		nombre d'emplois *(selon CUS max.)*	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
0	0	0	0	0	0

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	21,33	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	99 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archélogiques»	0	ha		

Fiche de présentation - Localité de Buschdorf

Refonte général du PAG		Commune de	Boevange/Attert	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*
Mise à jour du PAG		Localité de		*Avis de la commission d'aménagement*
		Lieu-dit		*Vote du conseil communal*
Modification du PAG	x	Surface brute	ha	*Approbation ministérielle*

Organisation territoriale de la commune

Région	Centre-Nord	**La présente fiche concerne :**			
		Commune de	Boevange/A.	Surface brute du territoire	477,41 ha
		Localité de	Buschdorf	Nombre d'habitants	508 hab.*
CDA		Quartier de		Nombre d'emplois	? empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	

Remarques éventuelles **Gemeindestatisik 01.01.2021*

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	140	m^2
Nombre moyen de personnes par logement	2,68	hab.*
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	-	m^2
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	45	m^2

		nombre d'habitants			nombre appoximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	27,29		91			0	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	2,26		38				
zones mixtes	1,07		95				
zones d'activités	0						
zones de bâtiments et d'équipements publics	0						
autres	0						
TOTAL [NQ]	3,33		133			0	
TOTAL [NQ] + [QE]	30,62	508	224	44,0	inconnu	0	

Phasage

surface brute *[ha]*		nombre d'habitants *(selon DL max.)*		nombre d'emplois *(selon CUS max.)*	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
0	0	0	0	0	0

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	3,26	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	27 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archélogiques»	0	ha		

ANNEXE

AVIS 2.3. MECDD VOM 07.02.2022
(RÉF.: 101418/CS)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'environnement

Luxembourg, le 07 FEV. 2022

Administration communale
Helperknapp
2, rue de Hollenfels
L-7481 Tuntange

COMMUNE HELPERKNAPP
ENTREE LE 14 FEV. 2022
SERVICE TECHNIQUE

N/Réf : 101418/CS
Dossier suivi par : Cynthia Schneider
Tél. : 247 86865
E-mail : cynthia.schneider@mev.etat.lu

REÇU le
- 9 FEV. 2022

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune Helperknapp au lieu-dit « am Moul » à Buschdorf

Mosnsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 3 décembre 2021 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles sous condition qu'une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » appropriée sera définie le long du bord Ouest d'au moins 2 mètres de largeur pour des raisons d'intégration éco-paysagères. Le libellé de la SU pourra être formulé et adapté, selon les circonstances, de la manière suivante :

> *« 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 adapter à la station. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les infrastructures techniques et les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Ces infrastructures de viabilisation doivent être aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est interdit. Une certaine variabilité de ces bandes de verdure est à prévoir, non seulement en vue de garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage environnant, mais également en vue d'en entrecouper une linéarité trop accentuée. Ces surfaces sont à planter de manière à ce qu'une plantation d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles, bosquets et haies puisse se développer sur au moins 70% de la longueur de la zone. La coupe en caisson des structures arbustives périphériques est interdite. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser. »*

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

La Ministre de l'Environnement,
du Climat et du Développement durable

Carole DIESCHBOURG

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur, Administration de la Nature et des Forêts