

# Plan d'Aménagement Général de la commune de Tandel

Réunion d'information avec la population  
08.02.2021



**ESPACE ET PAYSAGES**  
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

**VANDRIESSCHE**  
urbanistes et architectes

<p><b>ETP</b> ETUDE PRÉPARATOIRE</p>	<p><b>POURQUOI ?</b> Pourquoi le PAG est réalisé ainsi ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Analyse de la situation existante</li> <li>• 2 Concepts de développement</li> <li>• 3 Schémas directeurs (orientent le PAPNQ)</li> </ul>	<p>Non réglementaire</p>
<p><b>PAG</b> PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL</p>	<p><b>QUOI ?</b> Qu'est-ce qu'on peut construire ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantit le développement cohérent de l'ensemble du territoire communal</li> <li>• Définit l'utilisation du sol pour différentes zones</li> <li>• Définit les zones soumises à PAP NQ et PAP QE</li> </ul>	<p><b>RÉGLEMENTAIRE</b> <b>PARTIE GRAPHIQUE</b> <b>PARTIE ECRITE</b></p> <p><b>Procédure Publique</b></p>
<p><b>SUP</b> STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG</p>	<p><b>INCIDENCES ?</b> ...sur des plans et programmes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse des surfaces présentant un changement lors de la refonte du PAG.</li> </ul>	<p>Non réglementaire</p> <p><b>Procédure Publique</b></p>

○ ESPACE ET PAYSAGES  
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE  
urbanistes et architectes



○ ESPACE ET PAYSAGES  
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE  
urbanistes et architectes

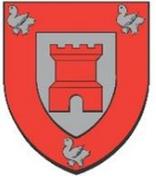
a+a architecture + aménagement

**ProSolut S.A.**  
Ingénieurs-Conseils 

<b>PAP QE</b> PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »	<b>COMMENT ?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Précise le PAG pour les zones urbanisées (prescriptions dimensionnelles)</li><li>• Réglemente les terrains directement constructibles</li><li>• Préserve les caractéristiques urbanistiques du tissu existant</li></ul>	<b>RÉGLEMENTAIRE</b> PARTIE GRAPHIQUE PARTIE ECRITE  <b>Procédure Publique</b>
	Comment c'est possible de construire ? (visible depuis l'extérieur)		

 **ESPACE ET PAYSAGES**  
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT  
**VANDRIESSCHE**  
urbanistes et architectes

<b>RBVS</b> RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES	<b>SOLIDITÉ, SALUBRITÉ, SÉCURITÉ ET VOIRIE ?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fixe les prescriptions relatives à la solidité, la salubrité, la sécurité, la commodité et la durabilité des constructions</li><li>• Est complétée par des dispositions concernant la protection contre le bruit et la performance énergétique</li></ul>	<b>Réglementaire</b>  Règlement communal
	Tout ce qui n'est pas visible depuis la rue		

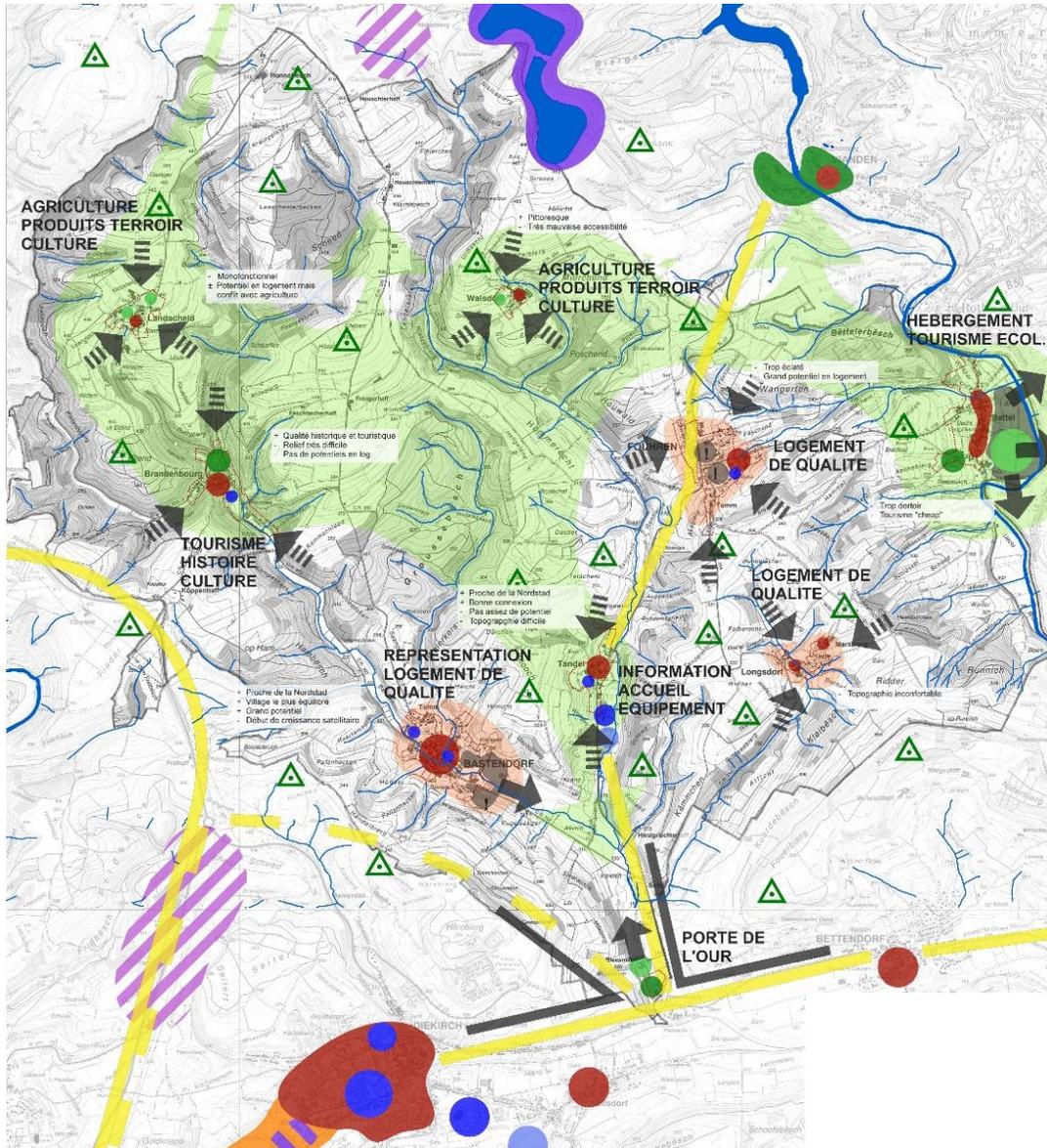


# I L'étude préparatoire

L'ETP 1 « Analyse de la situation existante » couvre 12 thématiques principales :

- 1. Contexte national, régional et transfrontalier**
- 2. Démographie**
- 3. Situation économique**
- 4. Situation du foncier**
- 5. Structure urbaine**
- 6. Equipements collectifs**
- 7. Mobilité**
- 8. Gestion de l'eau**
- 9. Environnement naturel et humain**
- 10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires**
- 11. Potentiel de développement urbain**
- 12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

# L'étude préparatoire – Section 2 « Concept de développement »



## La stratégie de développement

### DÉVELOPPER DE NOUVEAUX QUARTIERS :

- **Importantes réserves** foncières ;
- Développement **mesuré et adapté** à chaque localité ;
- **Adapter** les réserves foncières communales à la **capacité d'accueil** de la Commune de Tandel ;
- Formes urbaines **intégrées au tissu existant** ;

### SE DÉMARQUER DES COMMUNES VOISINES :

- **Articulation** des pôles de la **Nordstad** et de **Vianden** ;
- **Identités villageoises** complémentaires ;

### PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE :

- **Protéger** son **environnement** et **contenir** une **urbanisation** trop invasive ;
- **Intégration** globale du tissu urbain dans son **environnement** ;
- Préserver l'identité de chaque localité et **affirmer** le **caractère** des **centres villageois** ;
- **Préserver** le **bâti** de type **traditionnel** dans les localités, **sans** pour autant **empêcher** une architecture plus **contemporaine**.

## La section 3 de l'étude préparatoire

regroupe les **schémas directeur** qui **orientent** chaque zone soumise à un **PAP** « **nouveau quartier** » inscrite dans la partie graphique du PAG avec:

- avec sa **fiche** renseignant pour le site les **concepts** de:



Développement urbain

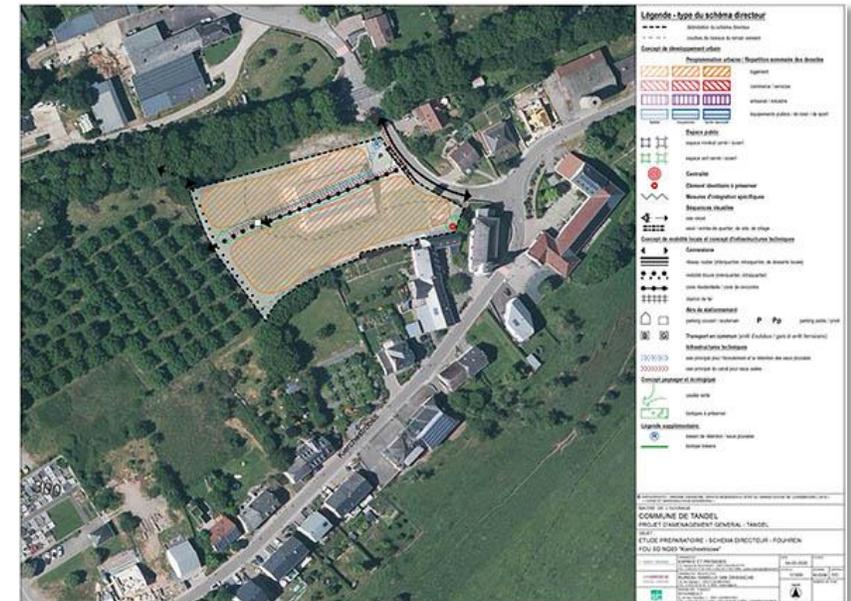
Mobilité et infrastructures

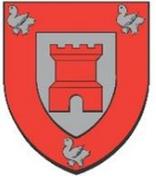
Mise en valeur des paysages

Mise en œuvre



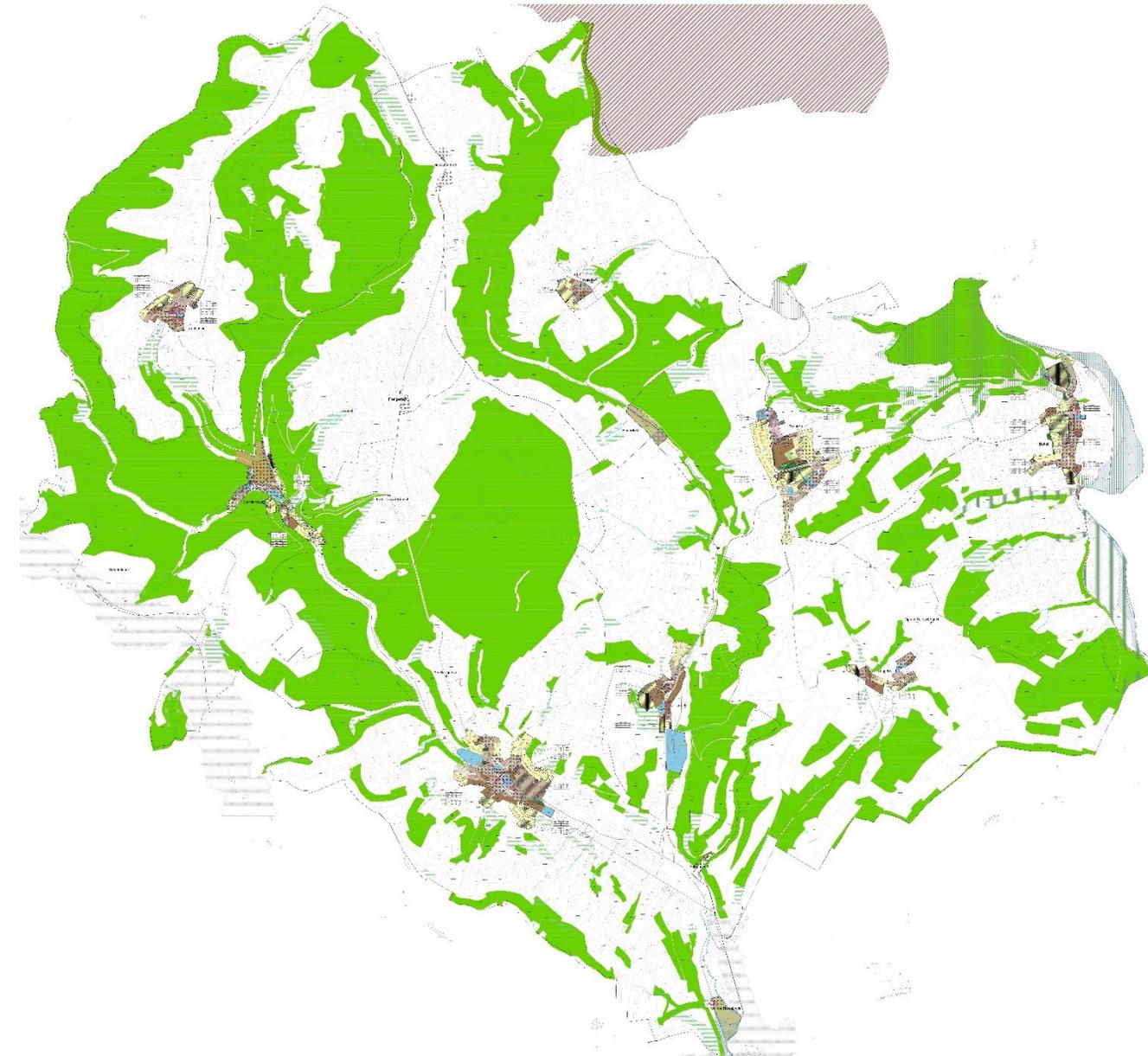
- et sa **partie graphique**





# I **Projet d'Aménagement Général**

Partie graphique / Partie écrite



## La zone verte

AGR

La zone verte est subdivisée selon les catégories suivantes :

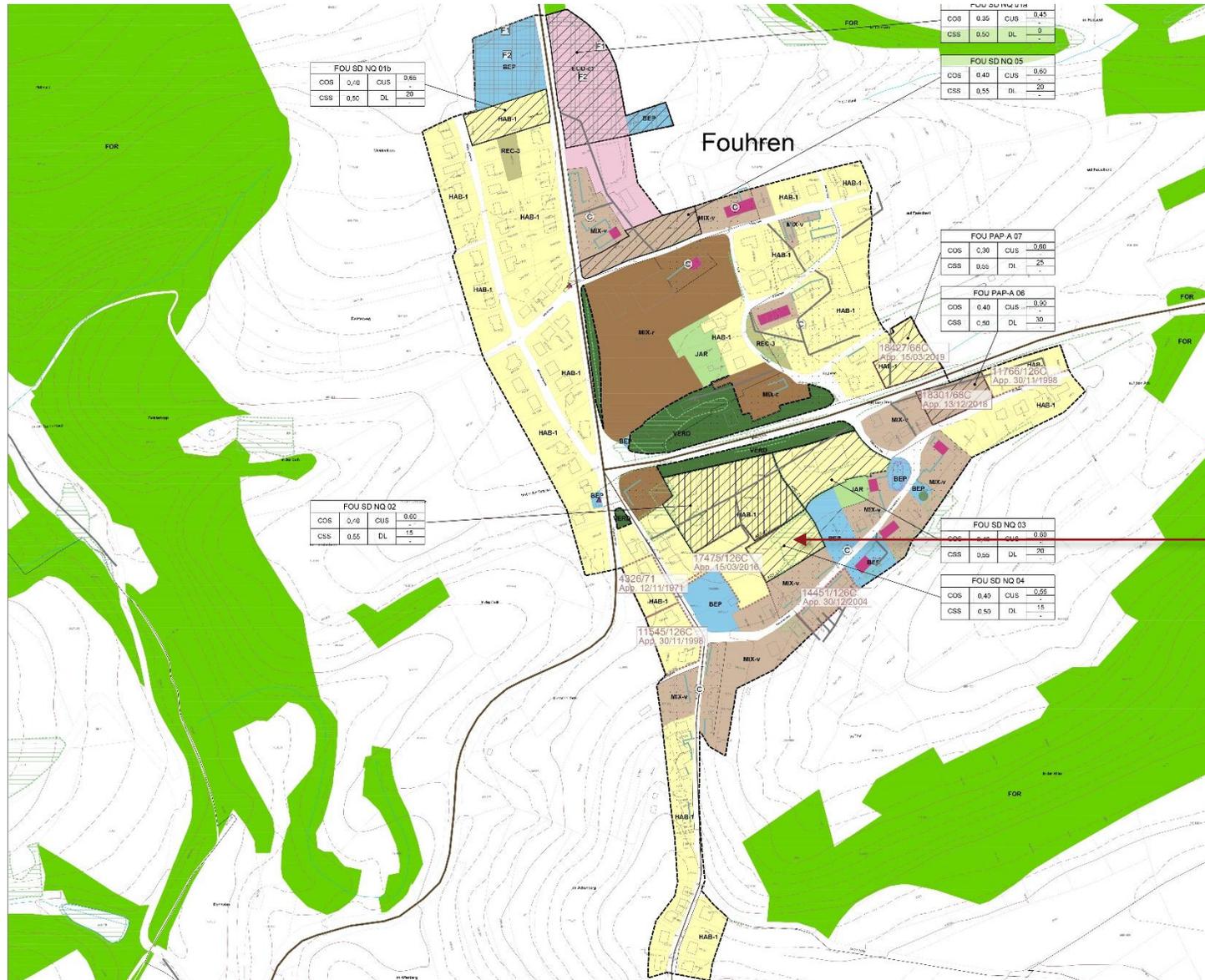
FOR

- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones de verdure

VERD

La zone verte recouvre la majeure partie du territoire. Elle est réglementée par la **loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles**. Cette loi définit notamment les constructions et les travaux autorisés, ainsi que les autorisations et avis nécessaires.

De manière générale, seules les constructions liées à l'affectation de la zone sont autorisées.



FOUHREN

## Les zones d'habitation

**HAB-1**

### Zone d'habitation (HAB-1)

Elle est principalement **destinée** à accueillir des maisons de type **unifamilial**.

Sont **admises** : les **activités compatibles** avec la **tranquillité** d'un quartier d'habitation.

Pour tout **PAP-NQ** : **au moins la moitié** des logements est de type **unifamilial** et **90% minimum** de la surface construite brute est à réserver au **logement**.



FOUHREN

PAG de Tandel

## Les zones d'habitation

**HAB-2**

### Zone d'habitation (HAB-2)

Elle est principalement **destinée** à accueillir des maisons de type **collectif**.

Sont **admises** : les **activités compatibles** avec la **tranquillité** d'un quartier d'habitation.

Pour tout **PAP-NQ** : **au moins la moitié** des logements est de type **collectif** et **80% minimum** de la surface construite brute est à réserver au **logement**.

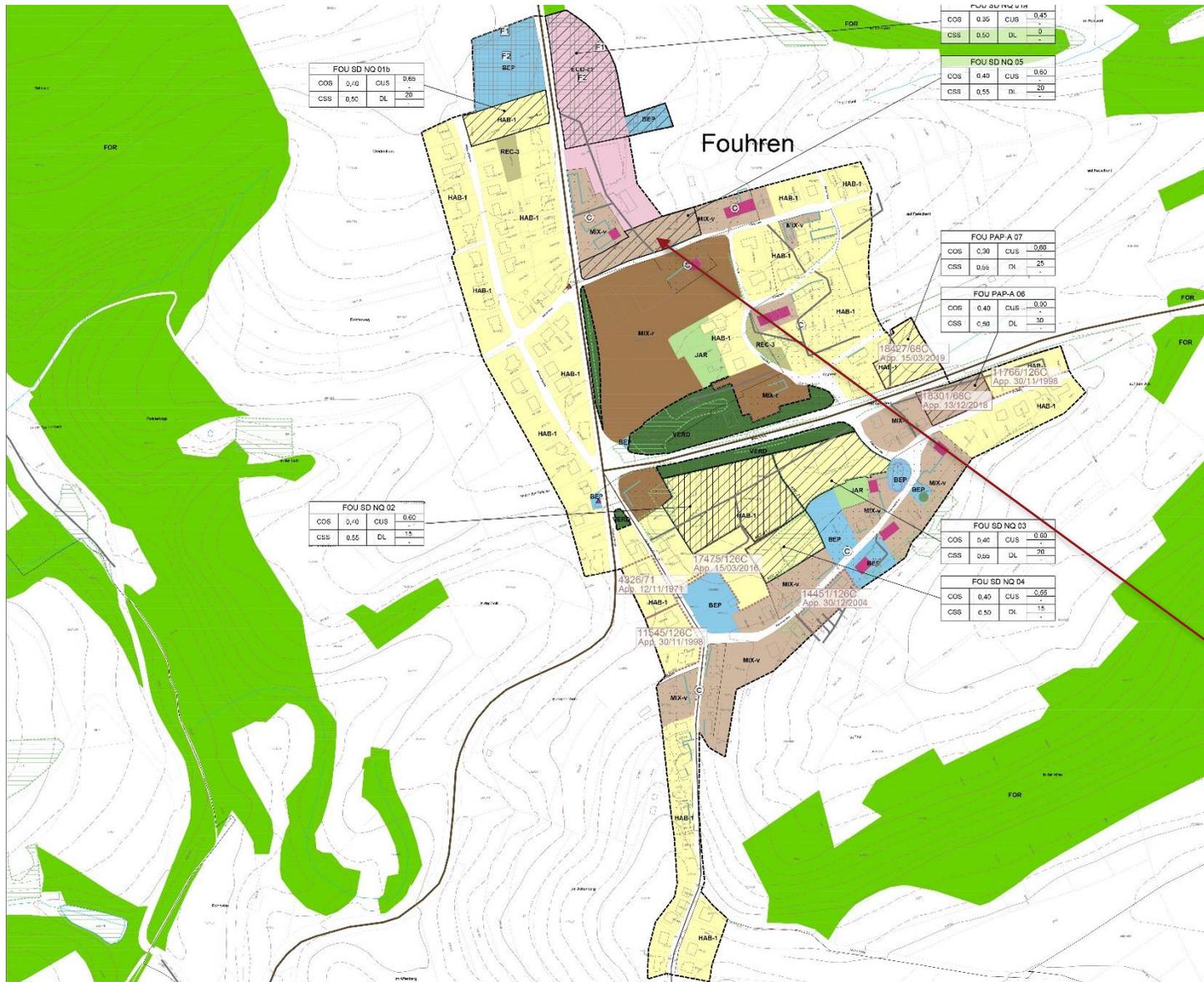


ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE

urbanistes et architectes



FOUHREN

## Les zones mixtes

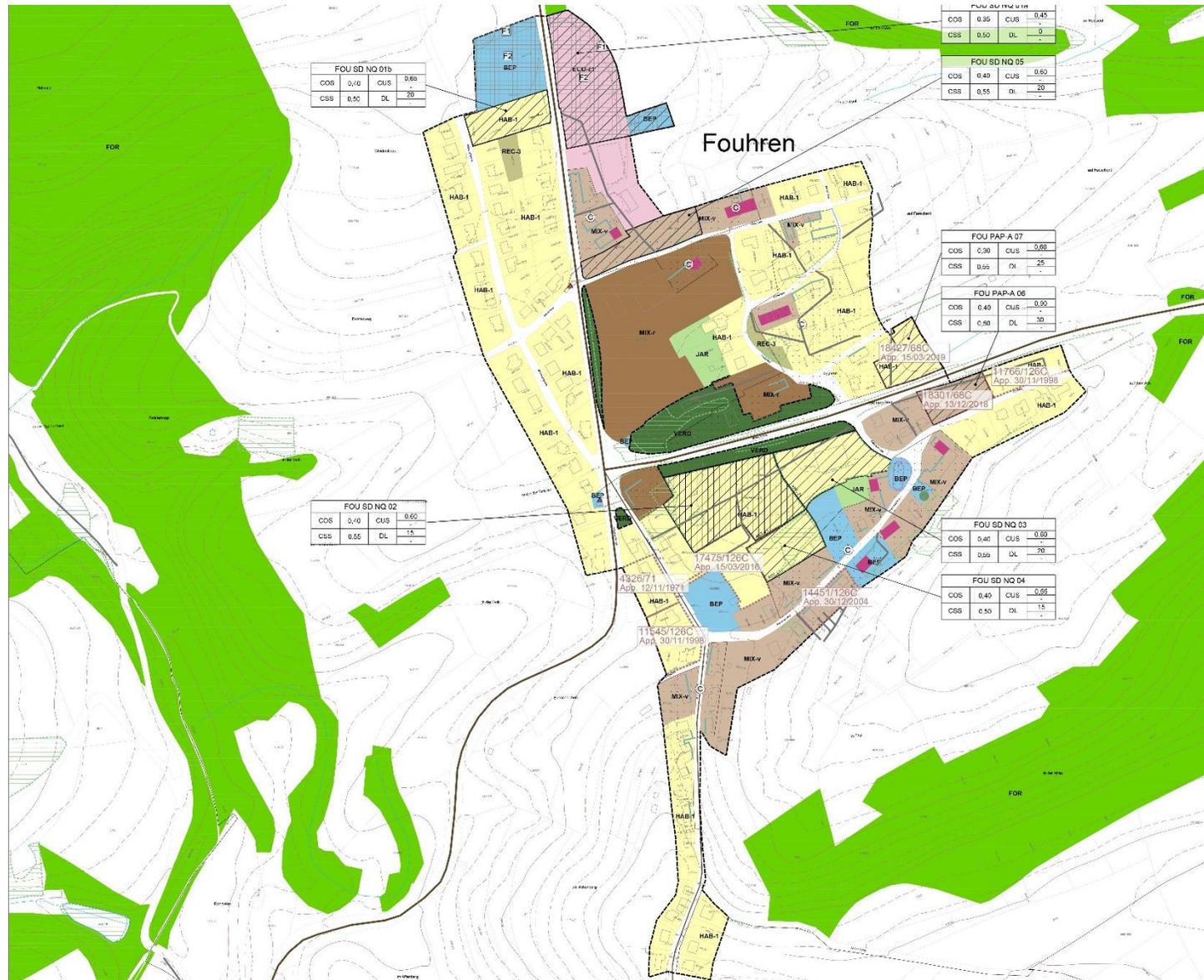
**MIX-v**

### Zone mixte villageoise (MIX-v)

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 300 m<sup>2</sup>** par immeuble bâti, des activités de **loisirs**, des **services** administratifs ou professionnels, des **hôtels**, des **restaurants** et des **débites de boissons**, des **équipements** de service **public**, des **établissements** de **petite et moyenne envergure**, ainsi que des activités de **récréation**.

Pour tout **PAP NQ**, **70 % minimum** de la surface construite brute doit être dédiée au **logement**.





FOUHREN

## Les zones mixtes

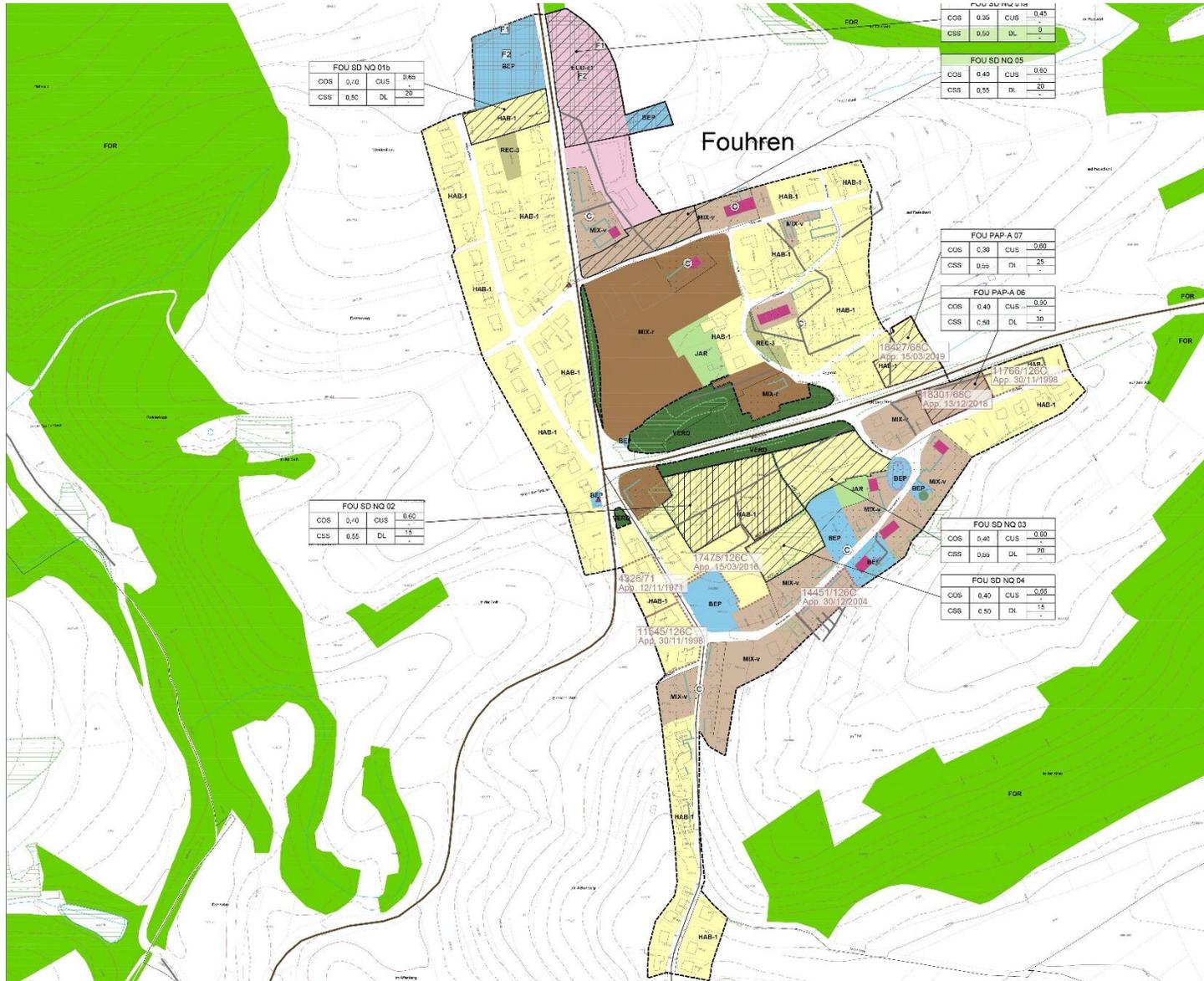
**MIX-r**

### Zone mixte rurale (MIX-r)

Elle est destinée aux **exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles**, ainsi qu'aux centres **équestres**.

Sont admises: maisons **unifamiliales**, **activités** de commerce, artisanales, de loisirs, culturelles **en relation directe** avec la **destination** principale de la zone.





FOUHREN

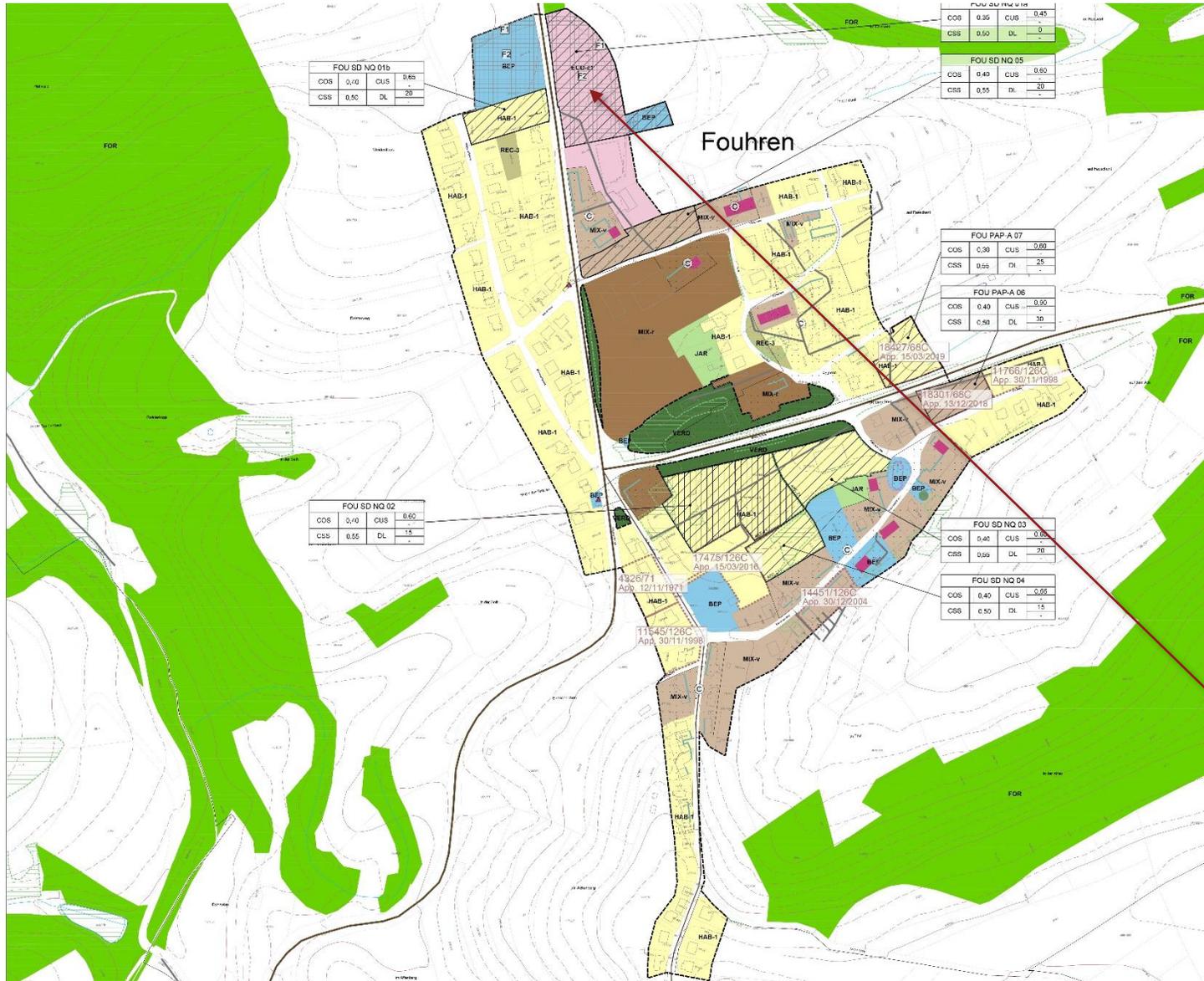
## La zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

**BEP**

Elle est exclusivement **réservée** aux constructions et aménagements **d'utilité publique** et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Sont **admis**: 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**.





## La zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1)

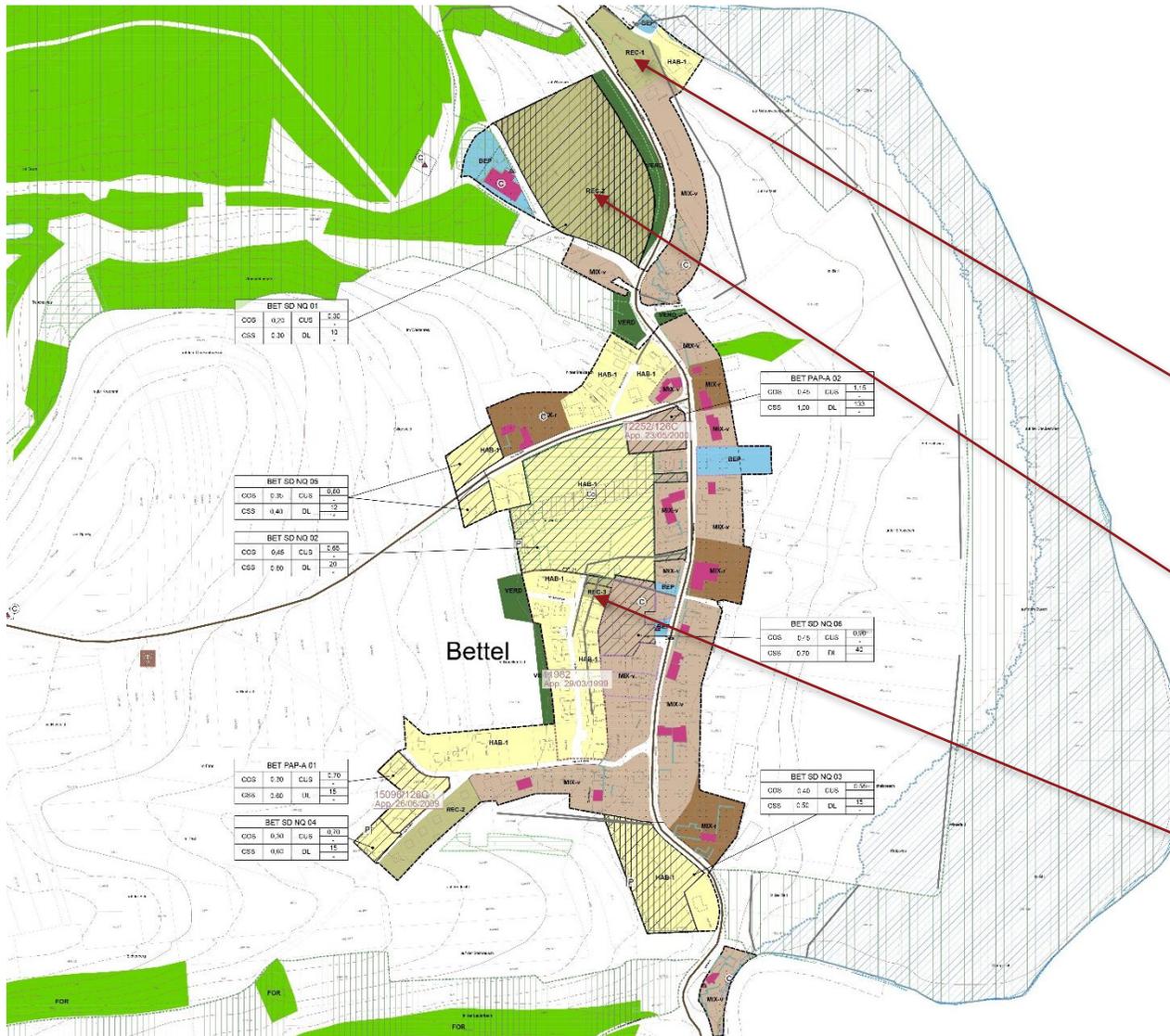
**ECO-c1**

Elles sont exclusivement réservées aux activités **industrielles légères, artisanales**, de **commerce de gros**, de **transport** ou de **logistique**, ainsi qu'aux **équipements collectifs techniques**.

Sont admis:

- si les **caractéristiques du site** le permettent des activités de **commerce de détail** et de **services administratifs** ou **professionnels**, limitées à **2.000 m<sup>2</sup>** de SCB par immeuble bâti, ainsi que le **stockage** (marchandises ou matériaux)
- des établissements de **restauration** en **relation directe** avec les **besoins** de la zone, des **logements de service**.

Pour tout **PAP NQ**, **40 % maximum** de la SCB peut être dédiée au **commerce de détail** et aux **services administratifs** ou **professionnel**.



BETTEL

PAG de Tandel

## La zone de sport et de loisirs (REC)

REC

Elle sont exclusivement **destinées** aux bâtiments, infrastructures et installations de **sports**, de **loisirs**, **récréatives** et **touristiques** et en **relation directe** avec cette zone.

Sont **admis**: des **logements de service directement liés** aux activités y autorisées.

### 1 – ZONE DE CAMPING

**Destination:** camping, caravanning, hébergement temporaire, location touristique

**Admis:** rapport direct avec destination

### 2 – ZONE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

**Destination:** résidence secondaires

**Admis:** hébergement temporaire, location touristique

### 3 – AIRE DE RÉCRÉATION

**Destination:** aires de jeux + rencontre

**Admis:** construction vie comm. + récré



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE

urbanistes et architectes



## Les zones spéciales (SPEC)

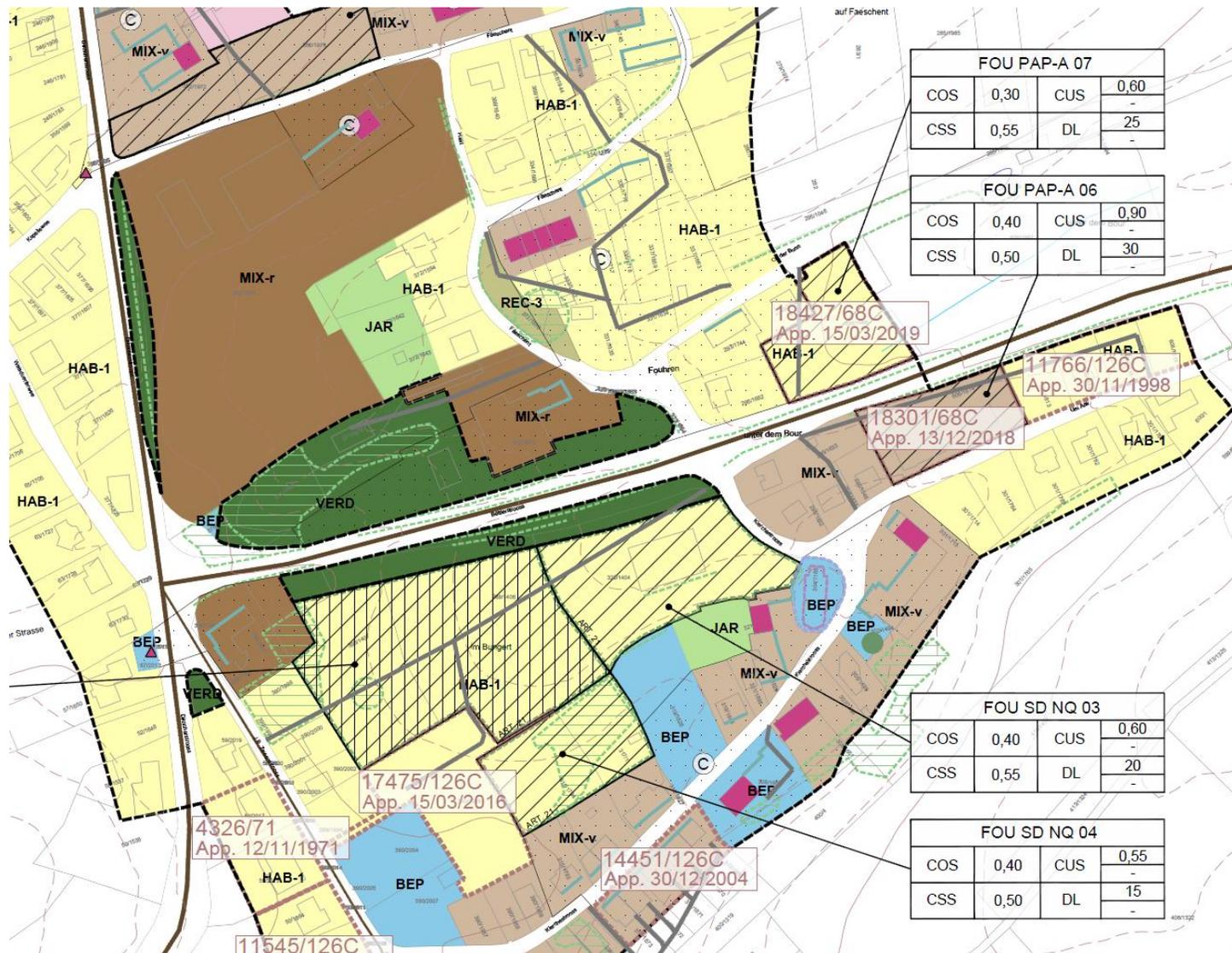
SPEC

### Zone spéciale – Zone du château

Comprend les **ruines** ainsi que les alentours du **château féodal de Brandenburg**.

Sont admis:

- **constructions** nécessaires à la conservation et à l'**exploitation** du **château**
- **transformation**, reconstruction, entretien de bâti **existant sans lien** avec le **château**
- **logement existant**



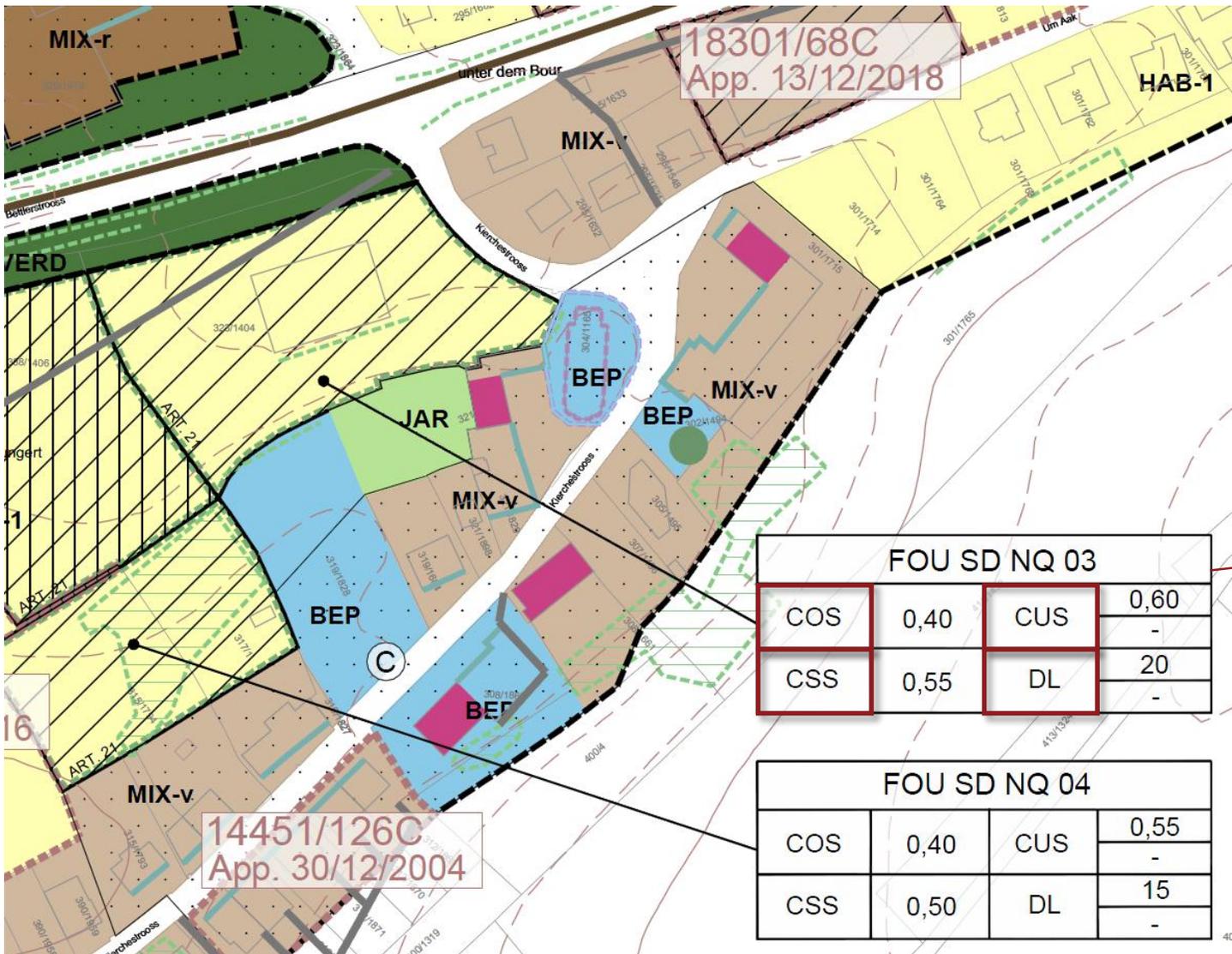
## La zone de jardins familiaux (JAR)

JAR

Elle est destinée à la **culture jardinière** et à la **détente**.

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

# Le Plan d'Aménagement Général – Les zones superposées



Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ)



Pour être urbanisées, ces zones doivent faire l'objet d'un **Plan d'Aménagement Particulier**.

Le développement urbain de ces zones est orienté par un **schéma directeur** et soumis à des **coefficients d'utilisation du sol** :

- **COS** (coefficient d'occupation du sol)
- **CSS** (coefficient de scellement du sol)
- **CUS** (coefficient d'utilisation du sol)
- **DL** (densité de logement)

FOU SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
CSS	0,55	DL	20

FOU SD NQ 04			
COS	0,40	CUS	0,55
CSS	0,50	DL	15

Peuvent être **admis sans PAP** :

- aménagements et constructions **d'utilité publique** nécessaires à la **viabilisation de PAG** et réalisé par la **Commune**, **l'Etat** ou gestionnaire réseau
- **travaux** sur les constructions **existantes limités** à la **destination** de la zone et ajout de **25m<sup>2</sup> de SCB**, **nombre de logement existant**

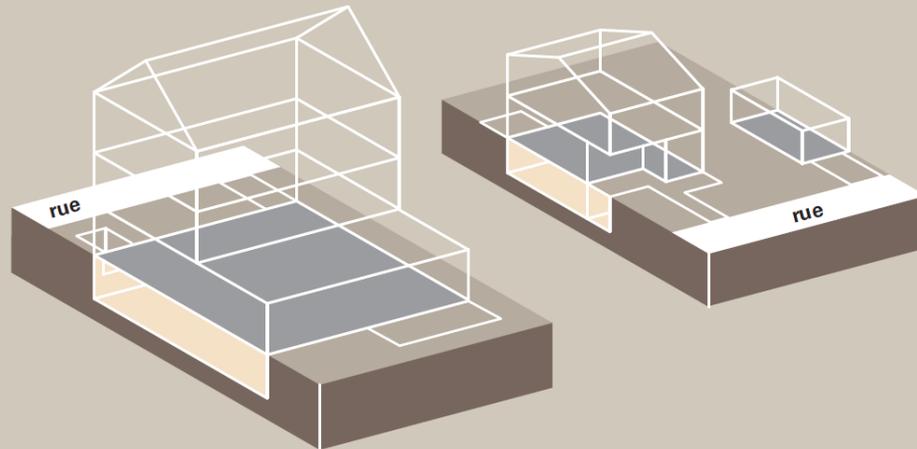
FOU SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

**Degré d'utilisation du sol :**  
Coefficient d'occupation du sol (COS)

## MODE DE CALCUL

$$\text{COS} = \frac{\Sigma \text{surfaces d'emprise au sol}}{\text{surface totale du terrain à bâtir net}}$$

■ surface d'emprise au sol



### Remarques :

- Les surfaces des constructions non closes, telles que les car-ports, ainsi que les surfaces de terrain surplombées d'une construction, telles que les terrasses couvertes d'une saillie, ne sont pas prises en compte.
- Toutes dépendances fermées, telles que les abris de jardin, sont prises en compte.

FOU SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

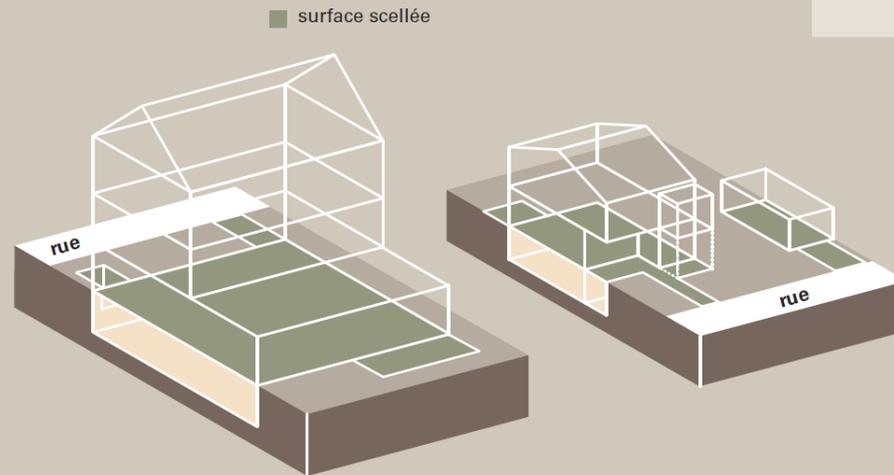
**Degré d'utilisation du sol :**  
Coefficient de scellement du sol (CSS)

## MODE DE CALCUL

$$\text{CSS} = \frac{\Sigma \text{surfaces de sol scellées}}{\text{surface totale du terrain à bâtir net}}$$

### Remarques :

- Toutes les surfaces munies ou surplombées d'une construction, ainsi que les surfaces scellées (p.ex. rampes de garages, terrasses en béton) sont prises en compte.

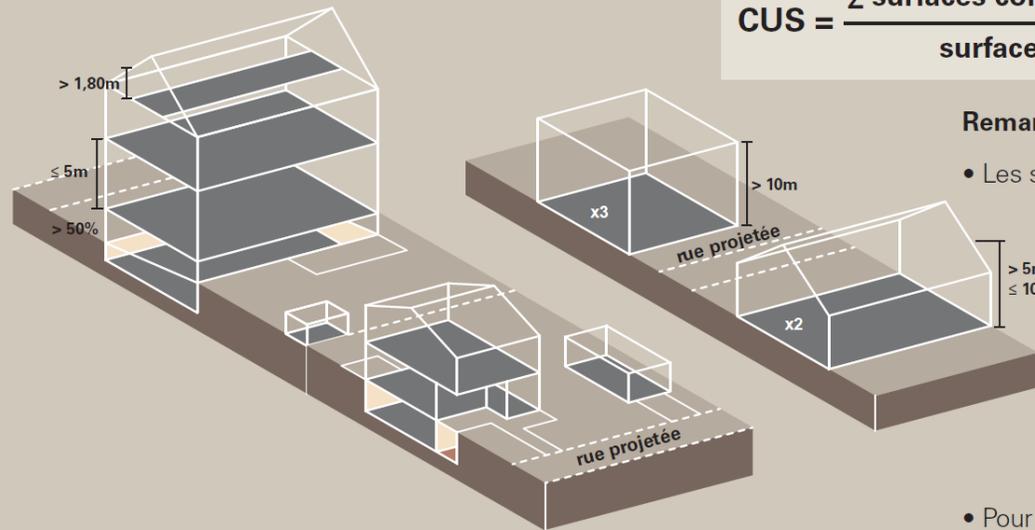


FOU SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

**Degré d'utilisation du sol :**  
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

## MODE DE CALCUL

$$\text{CUS} = \frac{\sum \text{surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$



### Remarques :

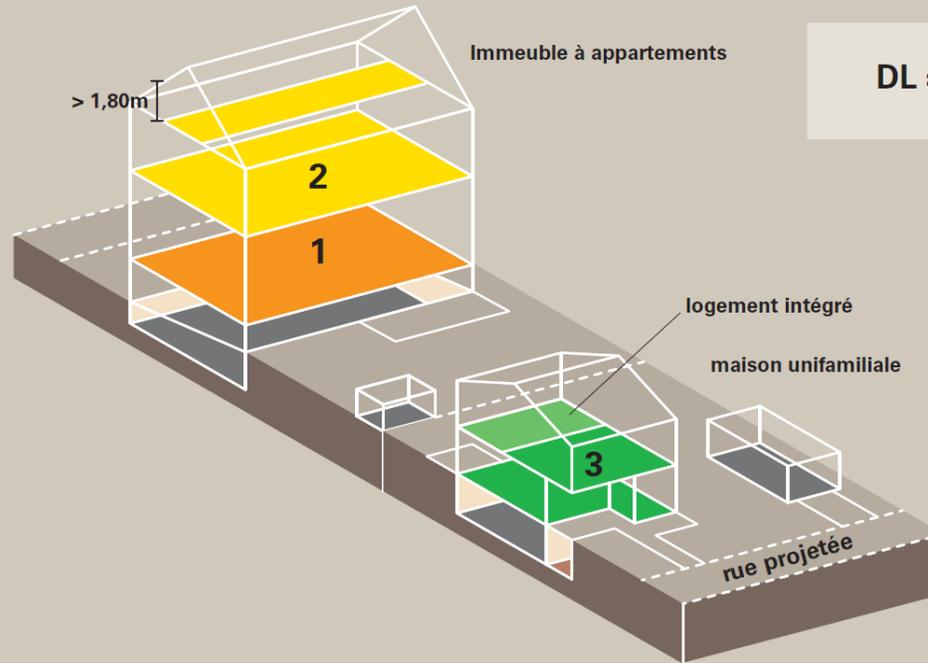
- Les surfaces non aménageables dans les souterrains et les combles ne sont pas prises en compte.
- Toutes les constructions « closes », telles que vérandas, abris de jardin ou garages, sont prises en compte.
- Par contre, les surfaces des constructions non closes, telles que car-ports ou loggias, ne sont pas considérées.
- Pour les niveaux dont la hauteur moyenne entre planchers est comprise entre 5 et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2, tandis que pour les niveaux dont la hauteur moyenne entre planchers dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

FOU SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
CSS	0,55	DL	20
			-

**Degré d'utilisation du sol :**  
La densité de logement (DL)

## MODE DE CALCUL

$$DL = \frac{\Sigma \text{ nombre d'unités de logements}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$



### Remarques :

- La DL n'est définie que dans les zones d'habitation et les zones mixtes.
- L'ensemble des logements de type unifamilial et collectif, y compris les logements pour étudiants ainsi que les logements intégrés pour personnes âgées, sont pris en compte pour la détermination de la DL.
- Par contre, les logements intégrés dans les maisons unifamiliales (« Einliegerwohnung ») ne sont pas pris en compte lors des calculs.



FOUHREN

PAG de Tandel

## Concept de développement urbain

### 1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
faible	moyenne	forte densité	

### 2. Espace public

	espace minéral cerné / ouvert
	espace vert cerné / ouvert

### 3. Centralité

4. Élément 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 concept d'infrastructures techniques

### 7. Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

### 8. Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

parking public / privé

### 9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

### 10. Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

## Concept paysager et écologique

11. Coulee verte

12. Biotopes à préserver

FOU SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
CSS	0,55	DL	20
			-

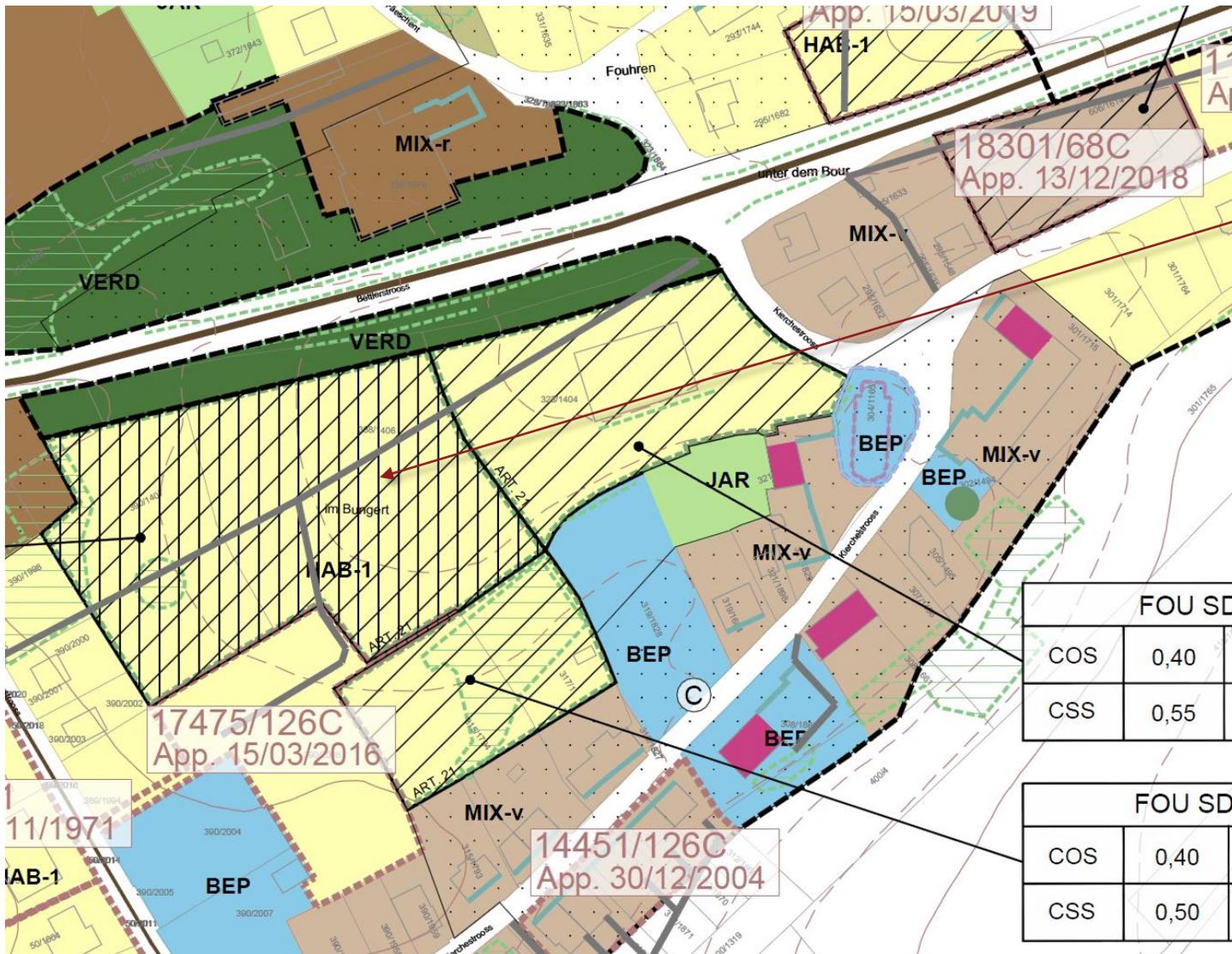


ESPACE ET PAYSAGES

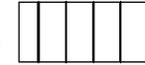
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE

urbanistes et architectes



## Zone d'aménagement différé (ZAD)



Ces zones **définissent** les **réserves foncières** à développer à moyen ou long terme. Elles sont frappées d'une **interdiction temporaire de construire** dans le but de garantir un développement rationnel de la commune.

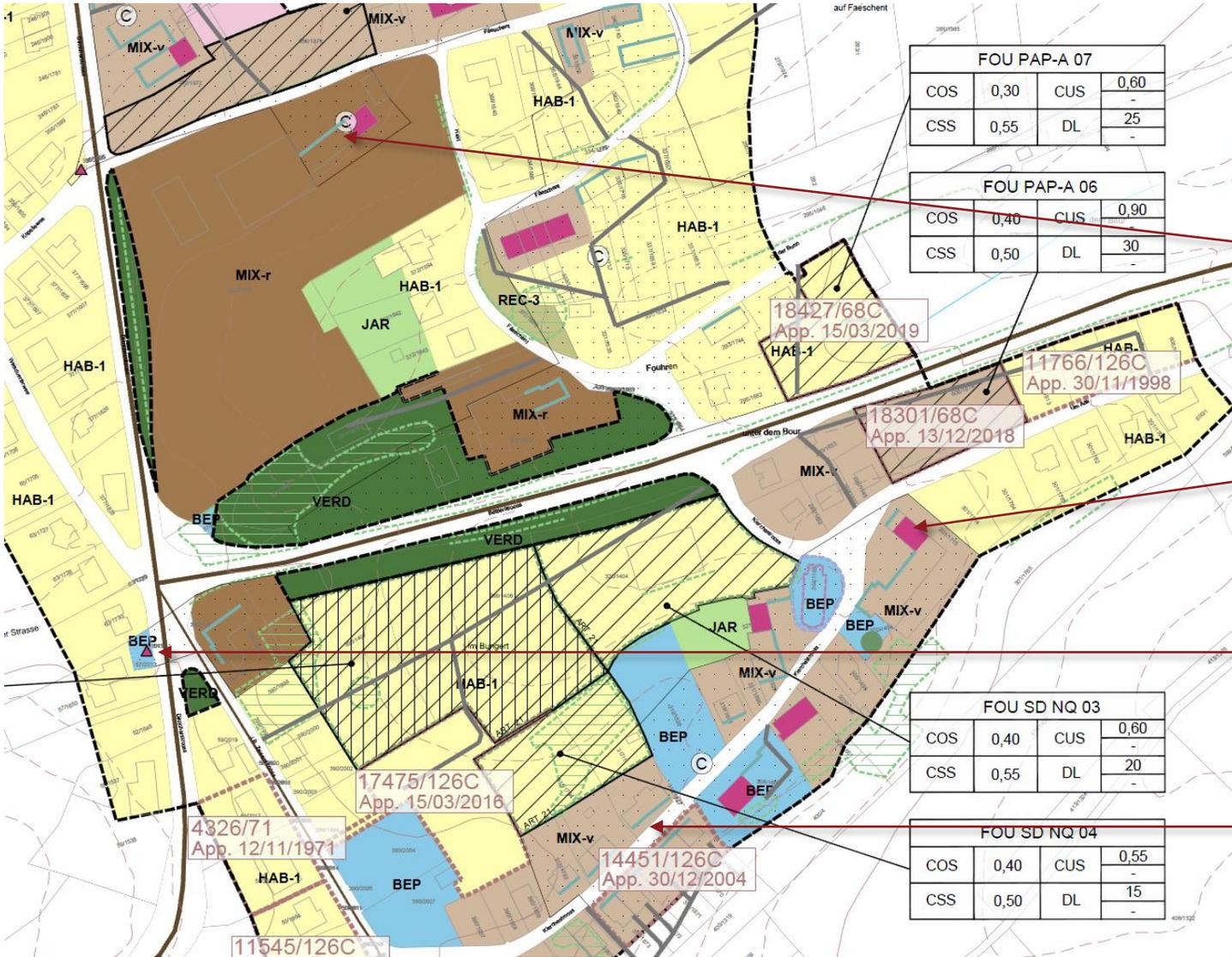
La décision **de lever le statut** de la zone d'aménagement différé doit faire l'objet d'une procédure de **modification du plan d'aménagement général**.

Peuvent être **admis sans PAP** :

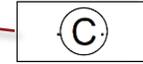
- les **dépendances** et aménagements de **faible envergure**
- les équipements **publics** de **télécommunication**, **eau** potable, **énergie**, eaux usées et pluviales

FOU SD	
COS	0,40
CSS	0,55

FOU SD	
COS	0,40
CSS	0,50



## Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

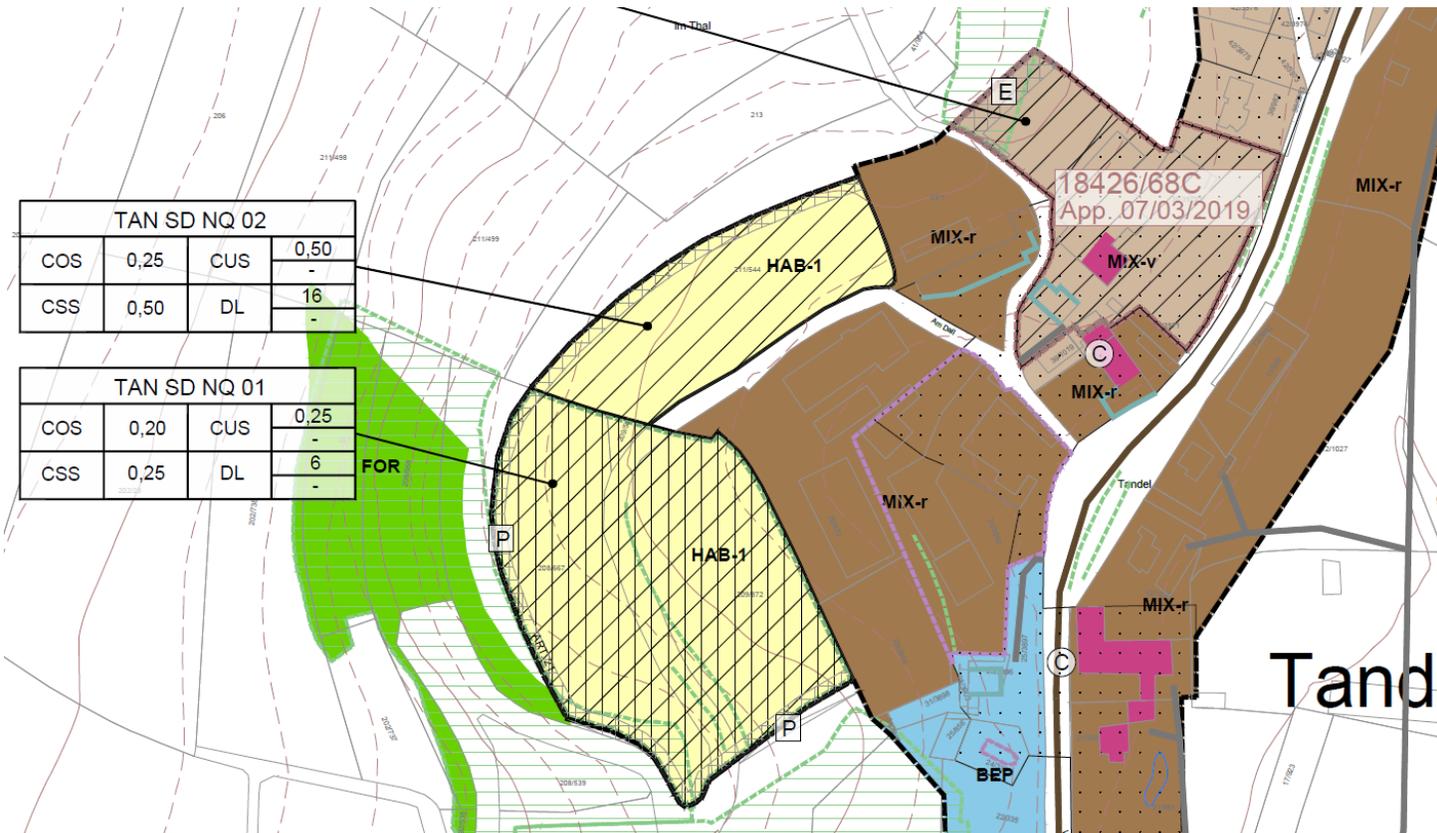


**SECTEUR PROTÉGÉ**  
Les nouvelles constructions doivent **s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant** traditionnel (implantation, gabarit, matériaux et teintes,...)

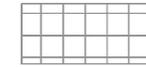
**CONSTRUCTIONS À CONSERVER**  
**Pas de démolition**, transformation, modification ou agrandissement qui nuise à sa valeur. **Extensions** et nouvelles **ouvertures** autorisées à **l'arrière** des constructions.

**PETIT PATRIMOINE À CONSERVER**  
**Pas de démolition**, transformation, modification ou agrandissement qui nuise à sa valeur.

**ALIGNEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER**  
**L'alignement** d'une construction existante à préserver, doit **être conservé** lors de tout projet de transformation ou de construction et/ou de reconstruction.

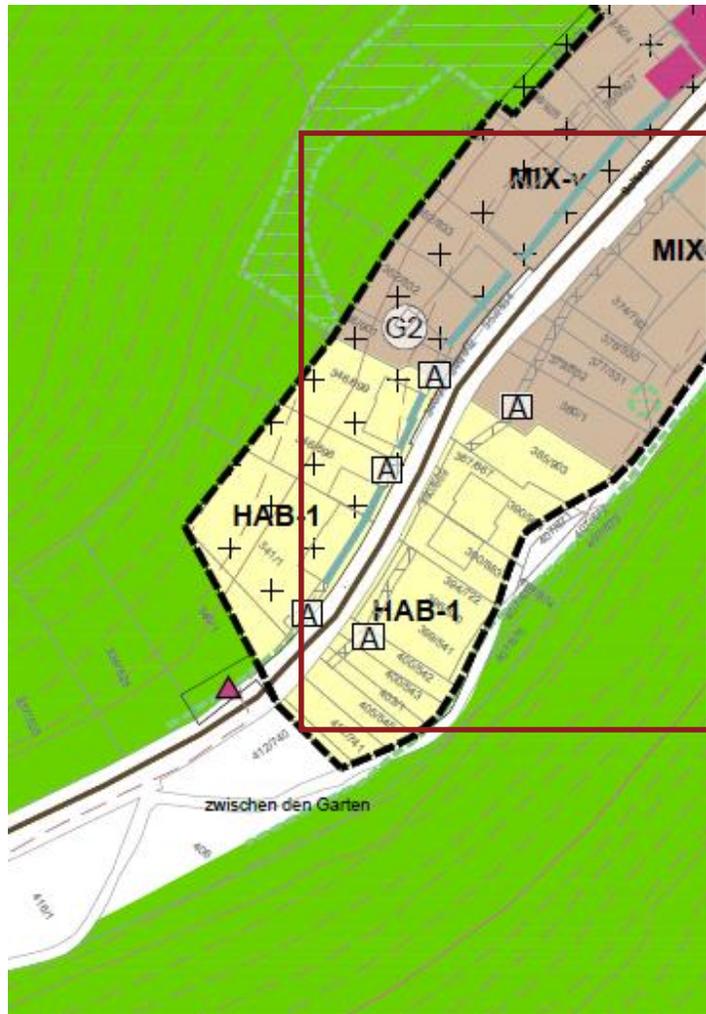


## Zone de servitude « urbanisation »



**Objectif:** assurer la **sauvegarde** de la **qualité urbanistique**, ainsi que de **l'environnement naturel** et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

- A** SERVITUDE « URBANISATION – ALIGNEMENTS »
- C** SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING »
- F** SERVITUDE « URBANISATION – FOUHREN NORD »
- P** SERVITUDE « URBANISATION – INTÉGRATION PAYSAGÈRE »
- Co** SERVITUDE « URBANISATION – CORRIDOR »
- T** SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON »
- E** SERVITUDE « URBANISATION – ECOLOGIE »



SERVITUDE « URBANISATION – ALIGNEMENT » [A]

BRANDENBOURG

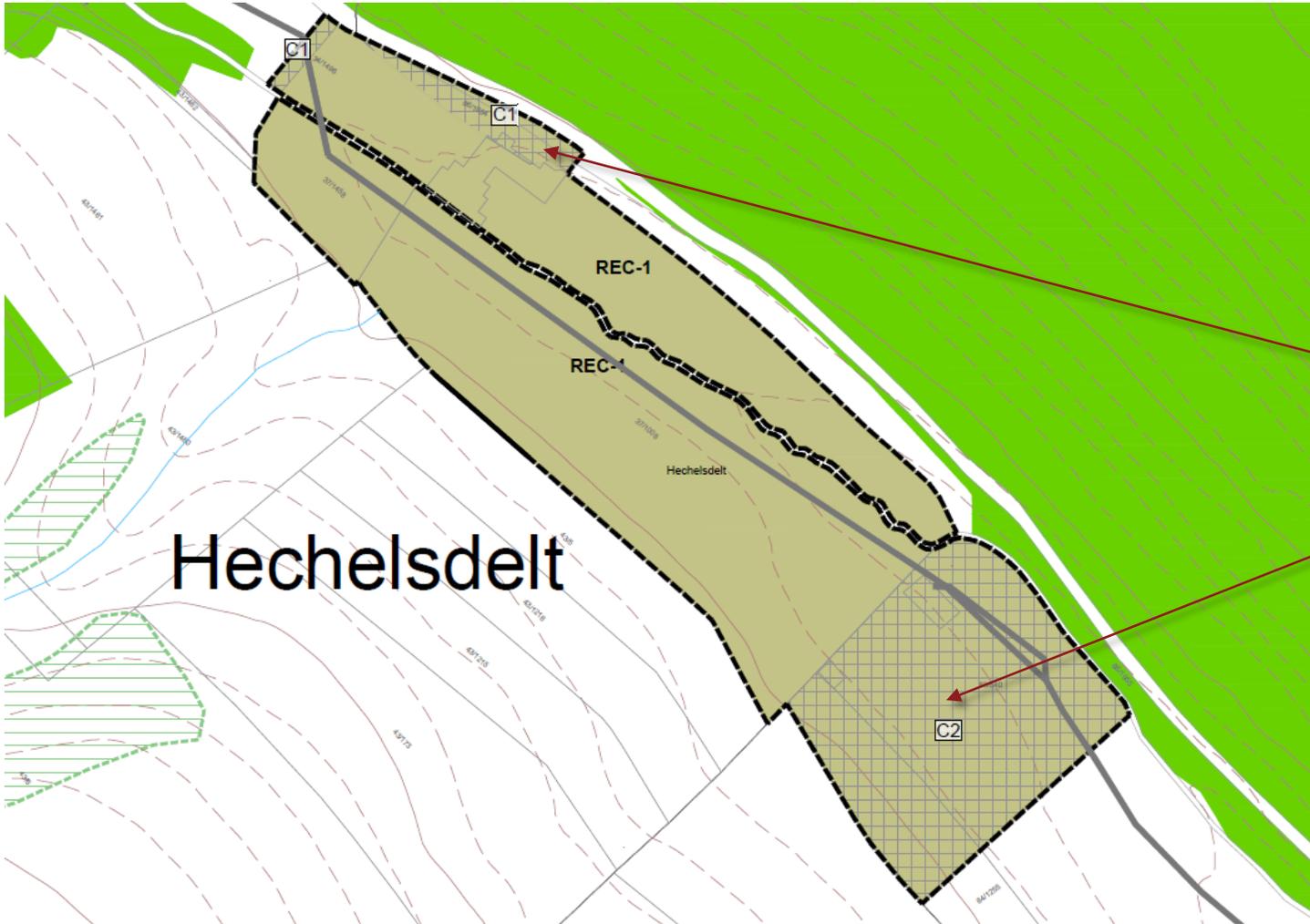


## Zone de servitude « urbanisation »

### SERVITUDE « URBANISATION – ALIGNEMENT » [A]

vise au maintien du caractère rural des villages par la **structuration des rues** et la formation d'espaces-rues.

L'alignement de **la façade** sur **voie desservante** de toute nouvelle construction **doit s'inscrire à l'intérieur de la bande** de terrain couverte par la servitude « urbanisation-alignements » telle qu'inscrite dans la partie graphique.



## Zone de servitude « urbanisation »

SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING » [C]  
vise à garantir **l'intégration** de la zone **dans le paysage ouvert**.

### SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING 1 » [C1]

- **Aucune nouvelle construction définitive** ne peut être érigée sur les surfaces couvertes par cette zone.

### SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING 2 » [C2]

- Du 1er octobre au 31 mars, **aucun élément n'identifiera** le site comme **camping**.
- Tout **stationnement permanent** de **roulottes** y est **interdit**
- Le terrain est à **occulter** à la vue lointaine, par la **plantation d'un écran de verdure**

SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING 1 » [C1]

SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING 2 » [C2]

HECHELSDOLT

BETTEL





## Les zones de risques naturels prévisibles



**Risques d'éboulement ou de glissement de terrain :** comprennent des fonds dont **l'usage** peut être **soumis à des restrictions, du fait** de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des **risques d'éboulement ou de glissements de terrains**

### Eboulement d'éléments rocheux [G1]

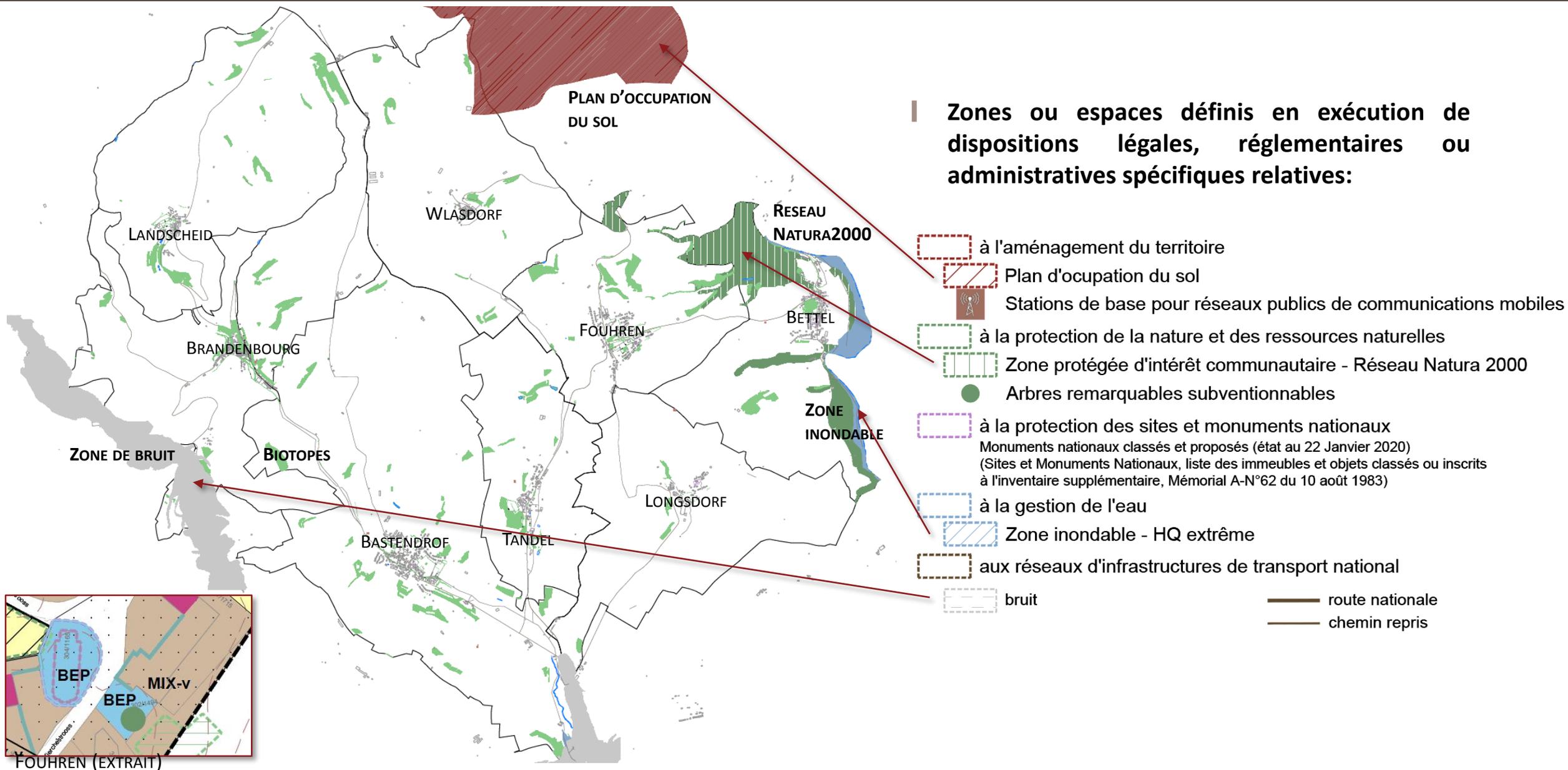
le maître d'ouvrage devra obligatoirement fournir une **étude de stabilité de la roche** par un **géologue/ingénieur en mécanique de roches** et/ou ingénieur en statique ainsi qu'un **plan de stabilisation/confortement de la paroi rocheuse** après intervention.

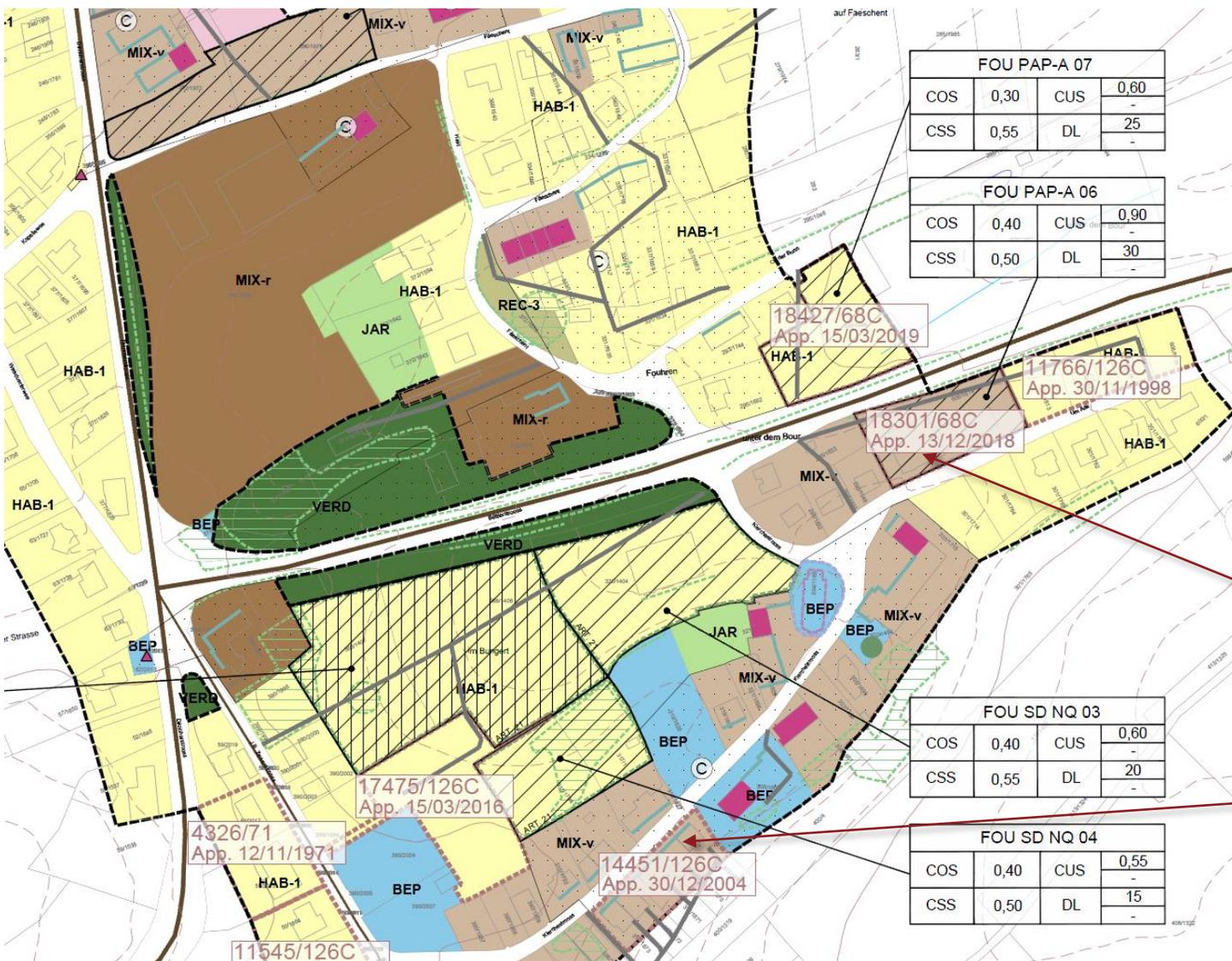
### Eboulis de pente – Glissement de terrains [G2]

le maître d'ouvrage devra obligatoirement fournir une **étude de stabilité de pente** par un **géologue/ingénieur en mécanique de roches** et/ou ingénieur statique ainsi qu'un **plan de stabilisation/confortement du talus** après intervention.

### Glissements de terrain [G3]

la réalisation d'une **étude géotechnique des sols** de fondation est requise **avant la conception** du bâtiment.





## Informations complémentaires



**LIMITE PAP APPROUVÉ PAR LE MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR**

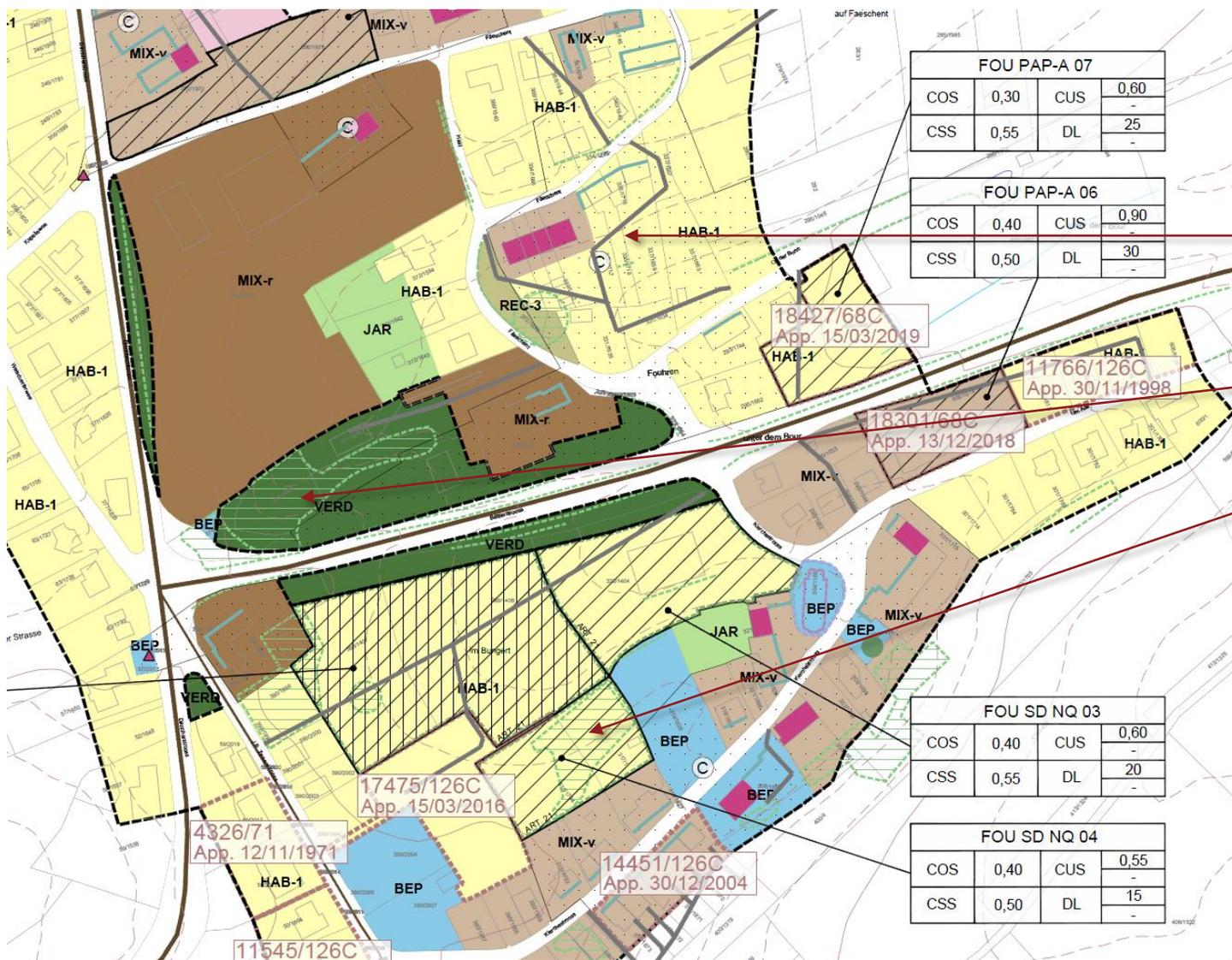
numéro réf. PAP  
Date d'app Min. Int.

### ETIQUETTE PAP APPROUVÉ

Les **PAP approuvés** avant la mise en procédure du présent PAG **perdent leur validité, sauf ceux inscrits dans la partie graphique**.

On distingue:

- Les PAP approuvés **«nouveau quartier»** qui ne sont **pas** encore entièrement **viabilisés**
- Les PAP approuvés **«quartier existant»** qui sont encore entièrement **viabilisés**



## Informations complémentaires (à titre indicatif)

**RÉSEAUX COLLECTIFS SUR TERRAIN PRIVÉ À TITRE INDICATIF**  
(état au 11 février 2020)

**BIOTOPES – ART.17 PNRN**  
(à titre indicatif et non-exhaustif)

**ZONES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ART.21 PNRN**  
(à titre indicatif et non-exhaustif)

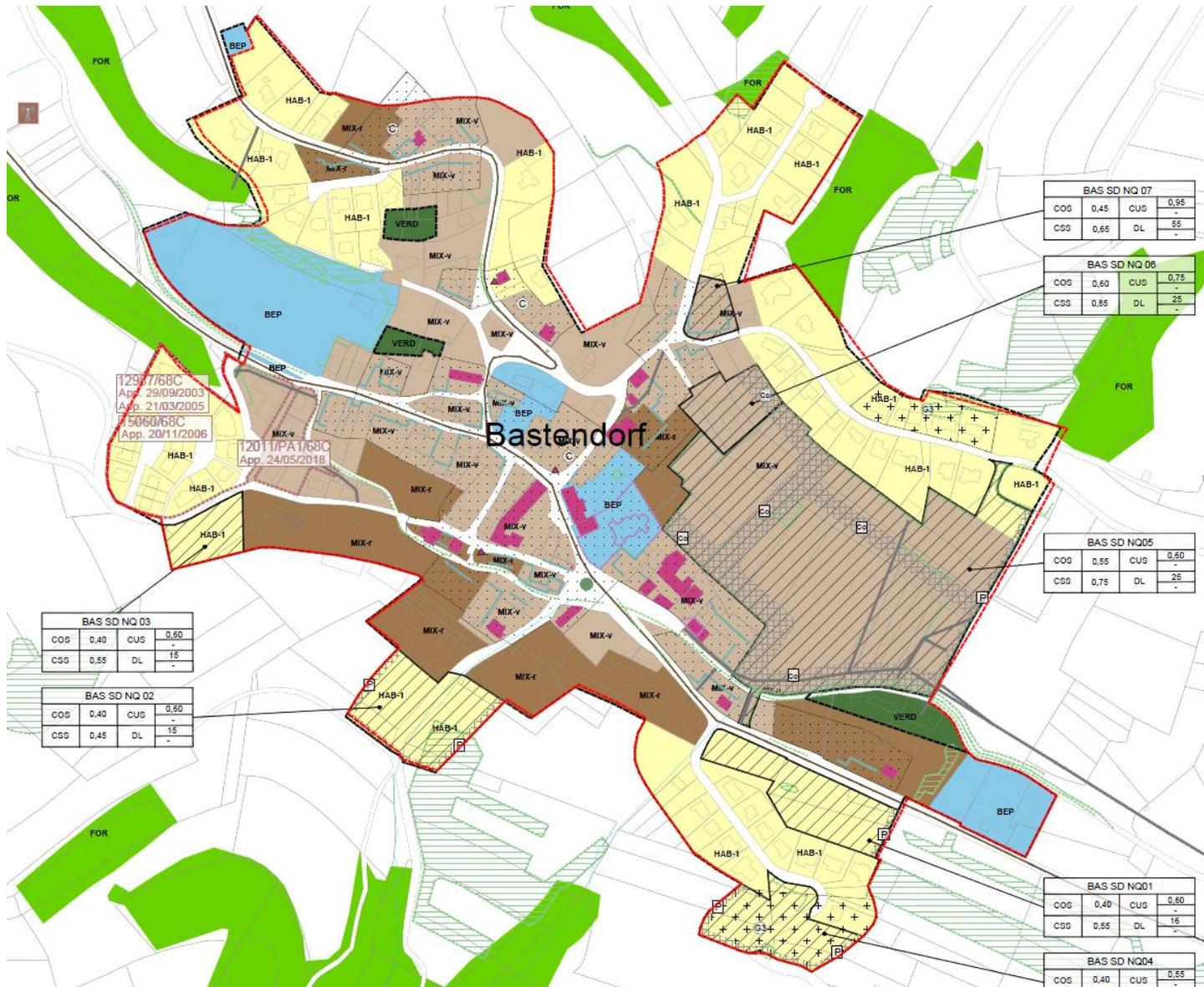
Les dispositions de **l'article 17** et/ou de **l'article 21** de la **loi du 18 juillet 2018 PNRN** précitée **s'appliquent de plein droit** sur les terrains concernés.

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.



## Potentiel de construction à Brandenburg

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
Habitants en 2020		335 hab.
Lacunes (QE)	0,49 ha	20 hab.
PAP NQ	1,77 ha	69 hab.
ZAD	0,38 ha	8 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		<b>+ 97 hab.</b> +28% <b>= 432 hab.</b>



## Potentiel de construction à Bastendorf

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
<b>Habitants en 2020</b>		<b>715 hab.</b>
<b>Lacunes (QE)</b>	1,93 ha	80 hab.
<b>PAP NQ</b>	7,21 ha	420 hab.
<b>ZAD</b>	0 ha	0 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		<b>+ 500 hab. + 69% = 1215 hab.</b>



## Potentiel de construction à Tandel

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
<b>Habitants en 2020</b>		<b>113 hab.</b>
<b>Lacunes (QE)</b>	0,51 ha	21 hab.
<b>PAP NQ</b>	1,91 ha	116 hab.
<b>ZAD</b>	1,32 ha	19 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		<b>+ 156 hab.</b> <b>+ 138%</b> <b>= 269 hab.</b>



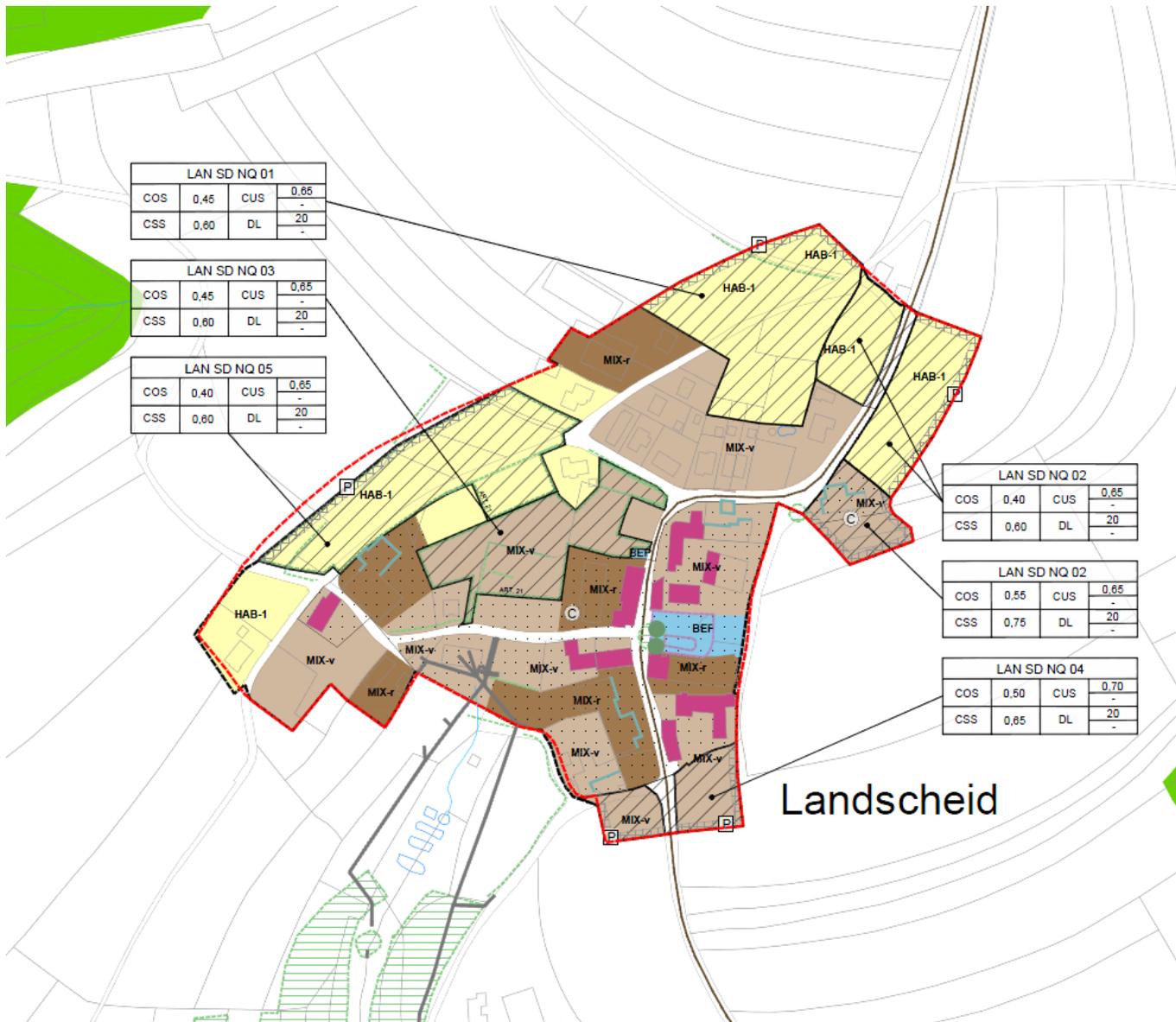
## Potentiel de construction à Fouhren

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
<b>Habitants en 2020</b>		412 hab.
<b>Lacunes (QE)</b>	1,93 ha	80 hab.
<b>PAP NQ</b>	3,30 ha	124 hab.
<b>ZAD</b>	1,07 ha	44 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		+ 248 hab. + 60% <b>= 660 hab.</b>



## Potentiel de construction à Bettel

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
<b>Habitants en 2020</b>		<b>379 hab.</b>
<b>Lacunes (QE)</b>	0,70 ha	29 hab.
<b>PAP NQ</b>	3,87 ha	298 hab.
<b>ZAD</b>	3,00 ha	124 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		<b>+ 451 hab.</b> <b>+ 118 %</b> <b>= 830 hab.</b>



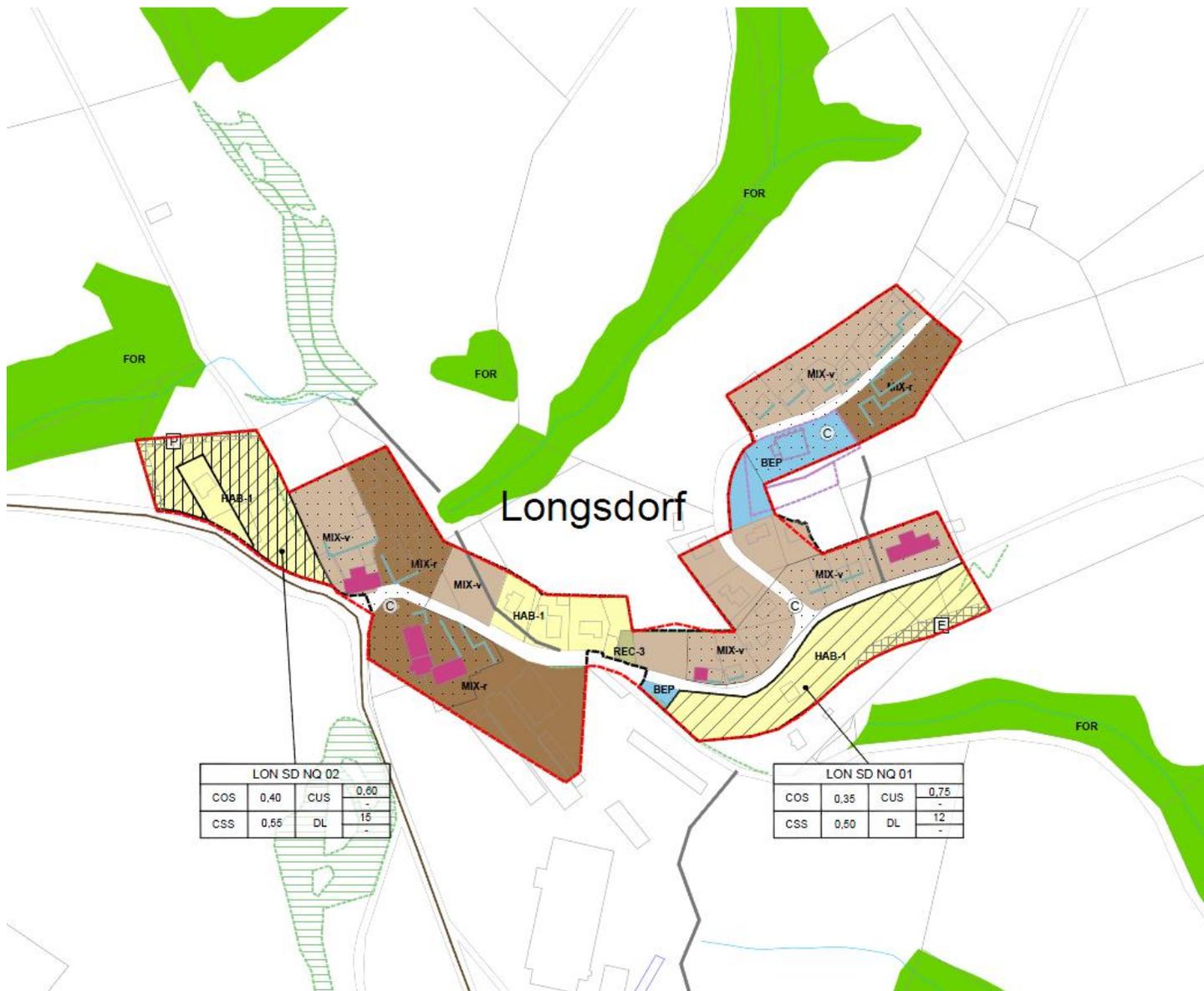
## Potentiel de construction à Landscheid

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
<b>Habitants en 2020</b>		107 hab.
<b>Lacunes (QE)</b>	0,76 ha	31 hab.
<b>PAP NQ</b>	4,02 ha	179 hab.
<b>ZAD</b>	0 ha	0 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		+ 210 hab. + 196 % <b>= 317 hab.</b>



## Potentiel de construction à Walsdorf

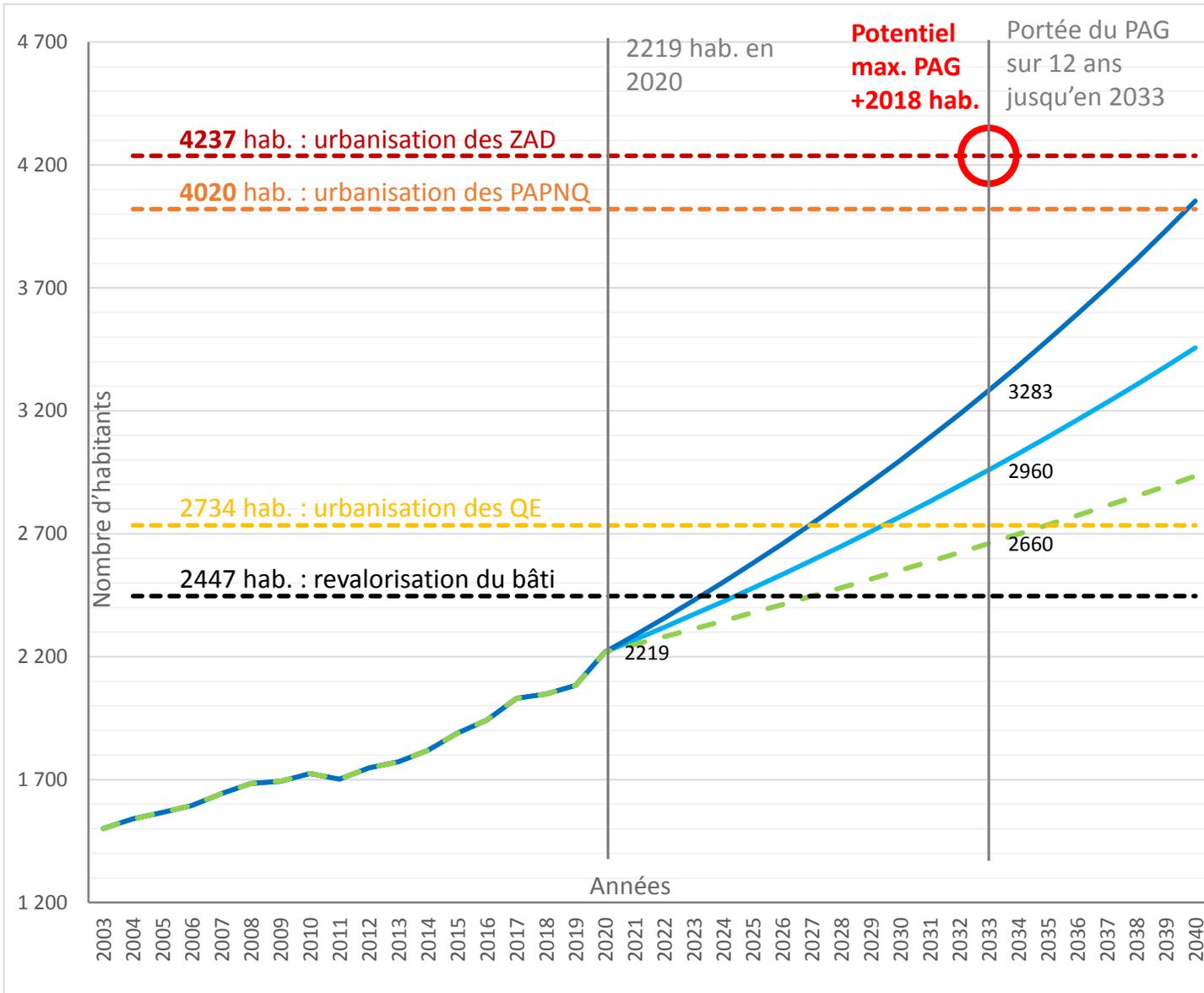
	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
<b>Habitants en 2020</b>		<b>59 hab.</b>
<b>Lacunes (QE)</b>	0,47 ha	19 hab.
<b>PAP NQ</b>	1,35 ha	55 hab.
<b>ZAD</b>	0 ha	0 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		<b>+ 74 hab.</b> <b>+ 125 %</b> <b>= 133 hab.</b>



## Potentiel de construction à Longsdorf

	Surface brute (ha)	Habitants équivalents (2,76 hab/mén)
Habitants en 2020		99 hab.
Lacunes (QE)	0,16 ha	7 hab.
PAP NQ	0,77 ha	25hab.
ZAD	0,55 ha	22 hab.
<b>POTENTIEL TOTAL</b>		<b>+ 54 hab.</b> <b>+ 54 %</b> <b>= 153 hab.</b>

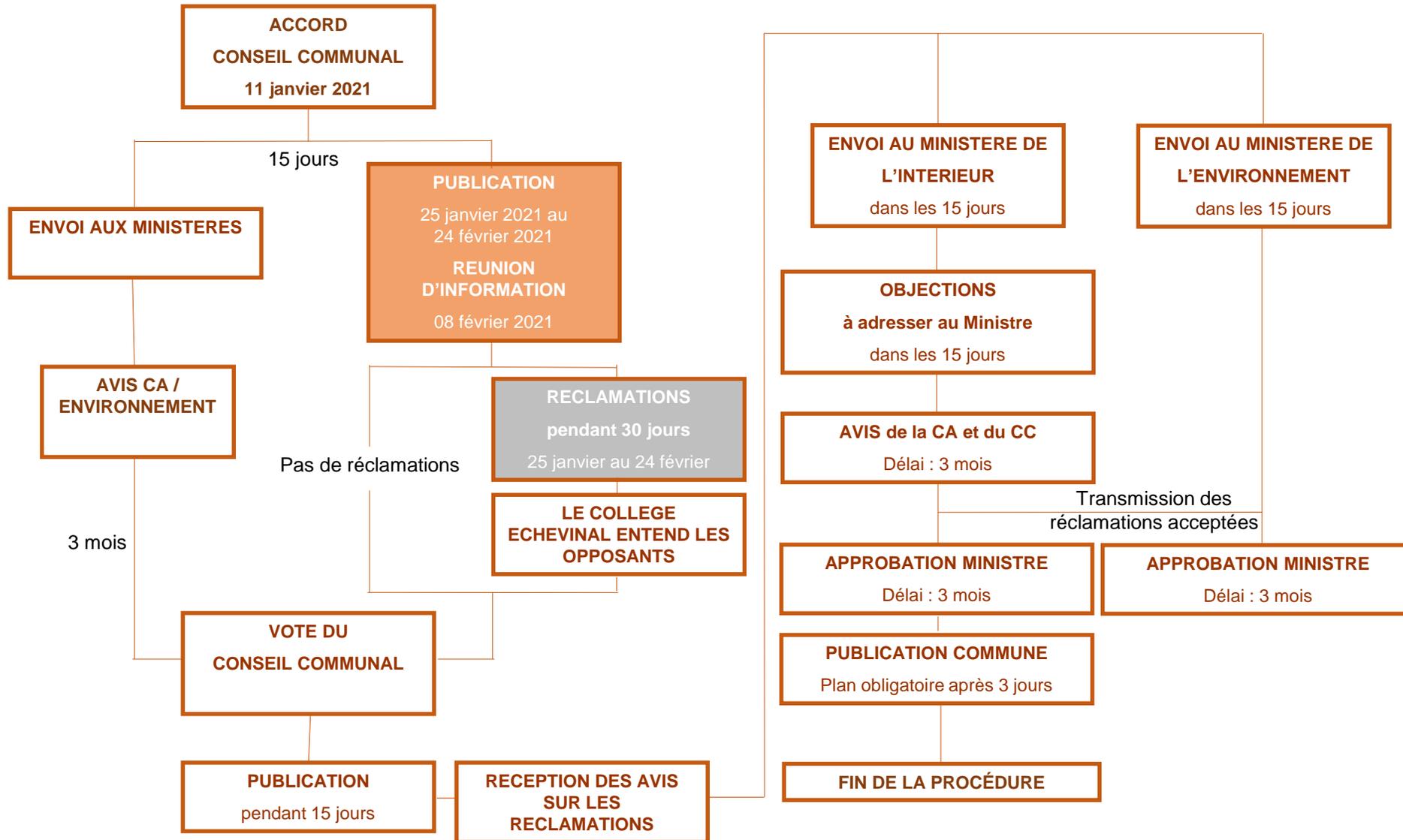
# Le Plan d'Aménagement Général – Potentiel de développement

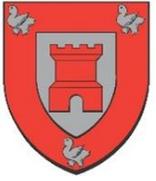


## Potentiel de développement du nouveau PAG

- Tendance maximale de la croissance de la population (+3,06%)**
- Tendance moyenne de la croissance de la population (+2,24%)**
- Demande de croissance selon le pacte logement (+1,41%)**

	Surface brute (ha)	Potentiel Habitants équivalents (2,76 hab/mén)	Nombre total d'habitants
Habitant en 2020	/	/	2219 hab.
Revalorisation du bâti existant	/	+ 228 hab.	2018 hab.
Terrains constructibles à court terme (QE)	6,95 ha	+ 287 hab.	
Terrains constructibles à moyen terme (NQ)	23,92 ha	+ 1286 hab.	
Terrains constructibles à long terme (ZAD)	6,32 ha	+ 217 hab.	4237 hab.



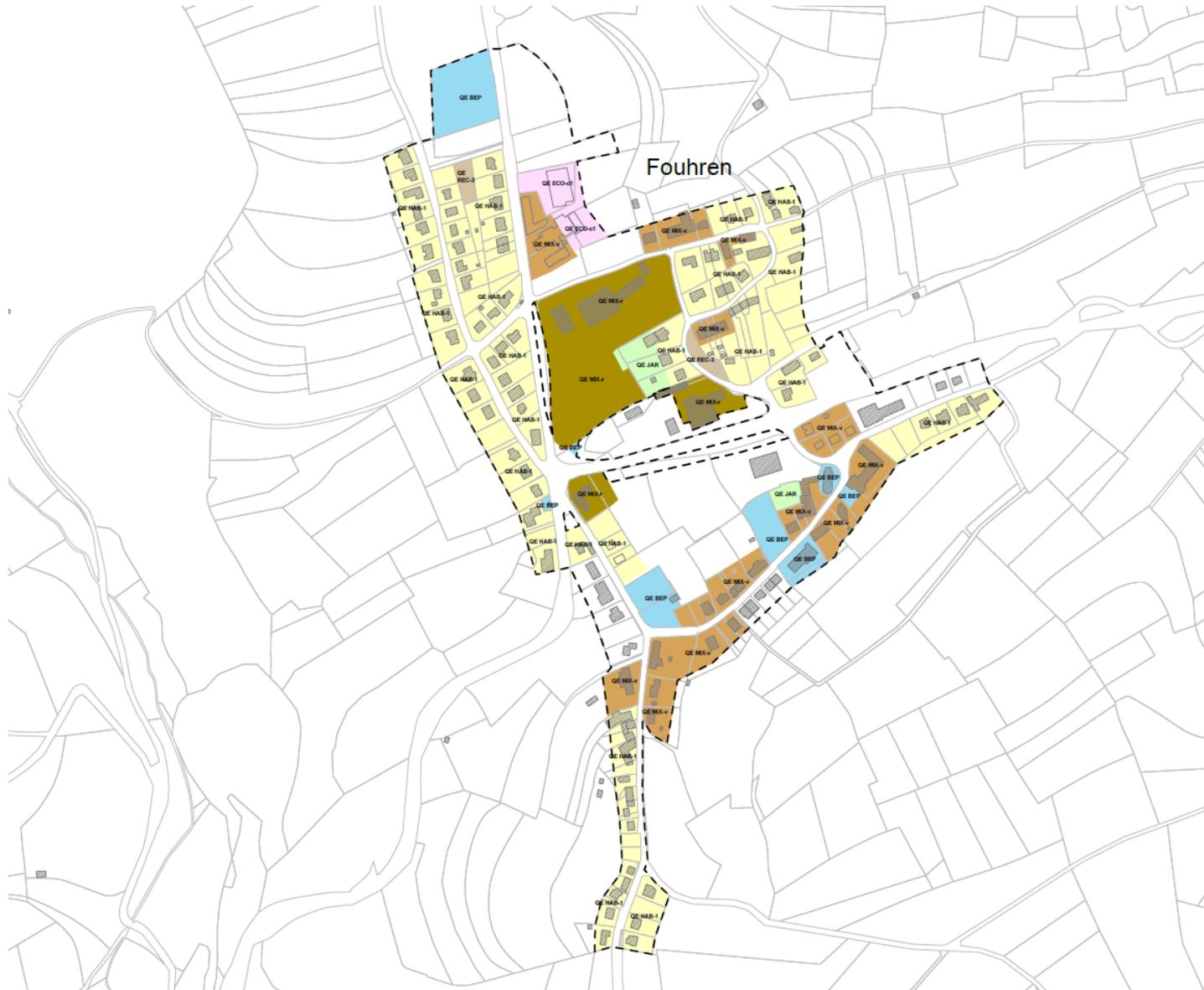


# I Plan d'Aménagement Particulier

Quartier existant

Partie graphique / Partie écrite

# Plan d'Aménagement Particulier – Quartier Existant



## Plan de localisation

QE HAB-1

**QUARTIERS D'HABITATION**  
Quartier d'habitation 1

QE MIX-v

**QUARTIERS MIXTES**  
Quartier mixte villageois

QE MIX-r

Quartier mixte rural

QE BEP

Quartier de bâtiments et d'équipements publics

QE ECO-c1

**QUARTIERS D'ACTIVITÉS**  
Quartier d'activités économiques communale - 1

QE SPEC

**QUARTIER SPÉCIAL – ZONE DU CHÂTEAU**

QE REC

**QUARTIER DE SPORTS ET DE LOISIRS**  
1 – camping  
2 – résidences secondaires  
3 – aire de récréation

QE JAR

**QUARTIER DE JARDINS FAMILIAUX**

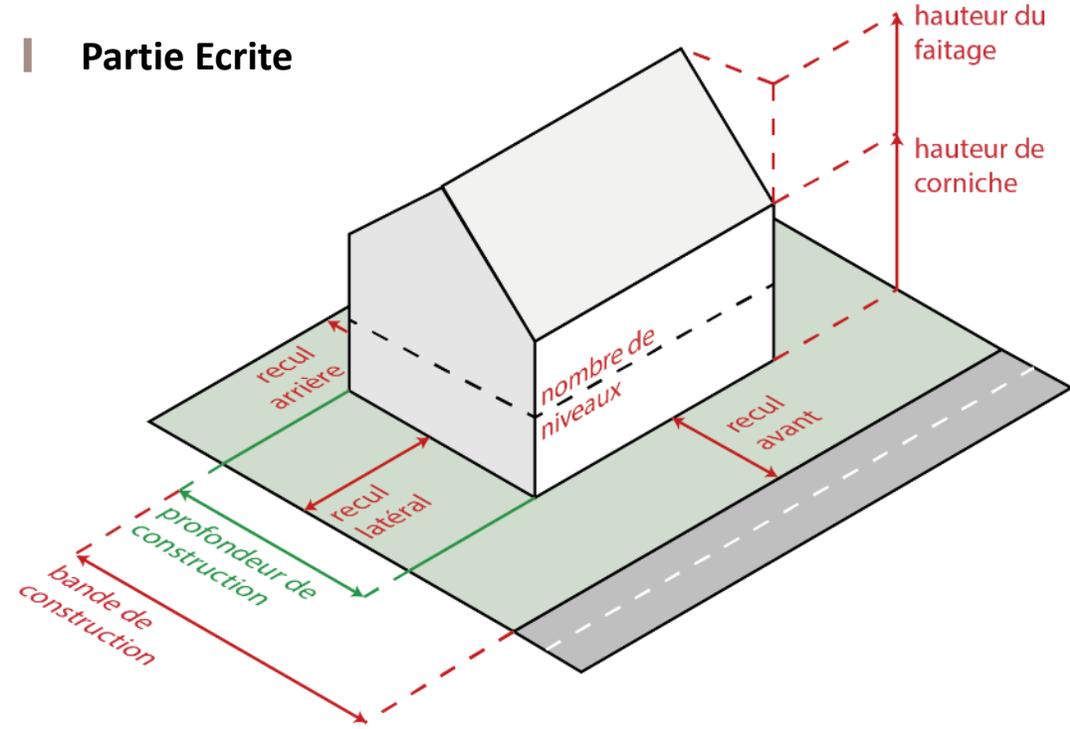
# Plan d'Aménagement Particulier – Quartier Existant

Concerne: les terrains **entièrement viabilisés** c'est à dire les **quartiers existants**

Initiative: seulement la **Commune**

Permet: de délivrer directement des **autorisations de construire**  
de maintenir **la structure actuelle des quartiers** et leur densité

Défini: des **prescriptions dimensionnelles**



# Plan d'Aménagement Particulier – Quartier Existant

Concerne: les terrains **entièrement viabilisés** c'est à dire les **quartiers existants**

Initiative: seulement la **Commune**

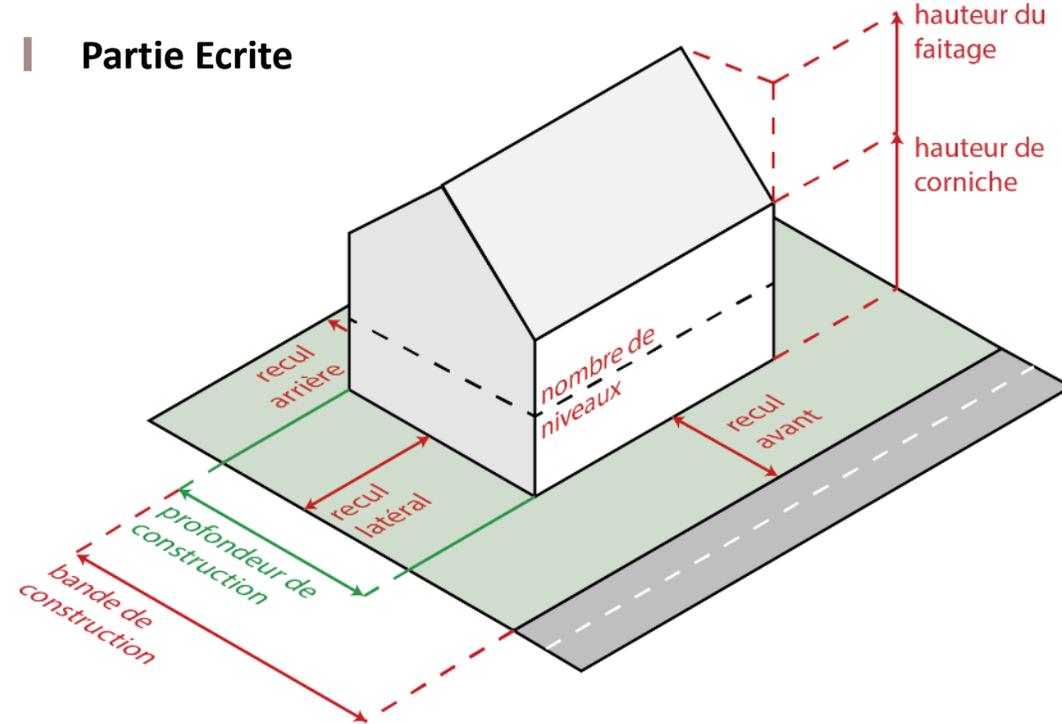
Permet: de délivrer directement des **autorisations de construire**  
de maintenir **la structure actuelle des quartiers** et leur densité

Définit: des **prescriptions dimensionnelles**

Par quartier on a des prescriptions de:

Type de prescription	Prescriptions du quartier « QE HAB-1 »
Récus* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.1.1)	Avant (art.1.1.1) bande d'alignement, existant conservé, ou min 5,00m et max 6,00m Latéral (art.1.1.2) Min 3,00m (sauf accolé) ou existant conservé Arrière (art.1.1.3) Min 8,00m Distances entre constructions principales* (art.1.1.4) Min 6,00m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art.1.2)	Typologie (art.1.2.1) Uni-familial, isolé, jumelé*, ou groupe en bande* 3 unités max 2 <sup>ème</sup> position interdite sauf existant conservé Profondeur* des constructions principales* (art.1.2.2) Niveaux pleins : max 16,00m Etaage* sous-toit : max 12,00m Niveaux en sous sol : max 18,00m
Nombre de niveaux* (art.1.3)	Max 2 + 1 comble* aménagé + 1 sous-sol (II+1C+1S)
Hauteur* des constructions principales* (art.1.4)	Corniche* bande* d'élevation ou max 6,50m
	Acrotère* Max 5,80m
	Faîtage* Bande d'élévation ou max 12,00m
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.1.5)	Max 1 (sauf fermes protégées voir art.14)

- **Recul** (avant, latéraux et arrières)
- **Types et disposition** des constructions (unifam/collectif, profondeur, 2<sup>ème</sup> position)
- **Nombre de niveaux**
- **Hauteurs** (corniche, acrotère, faîte)
- **Nombre de logements**



# Plan d'Aménagement Particulier – Quartier Existant

Concerne: les terrains **entièrement viabilisés** c'est à dire les **quartiers existants**

Initiative: seulement la **Commune**

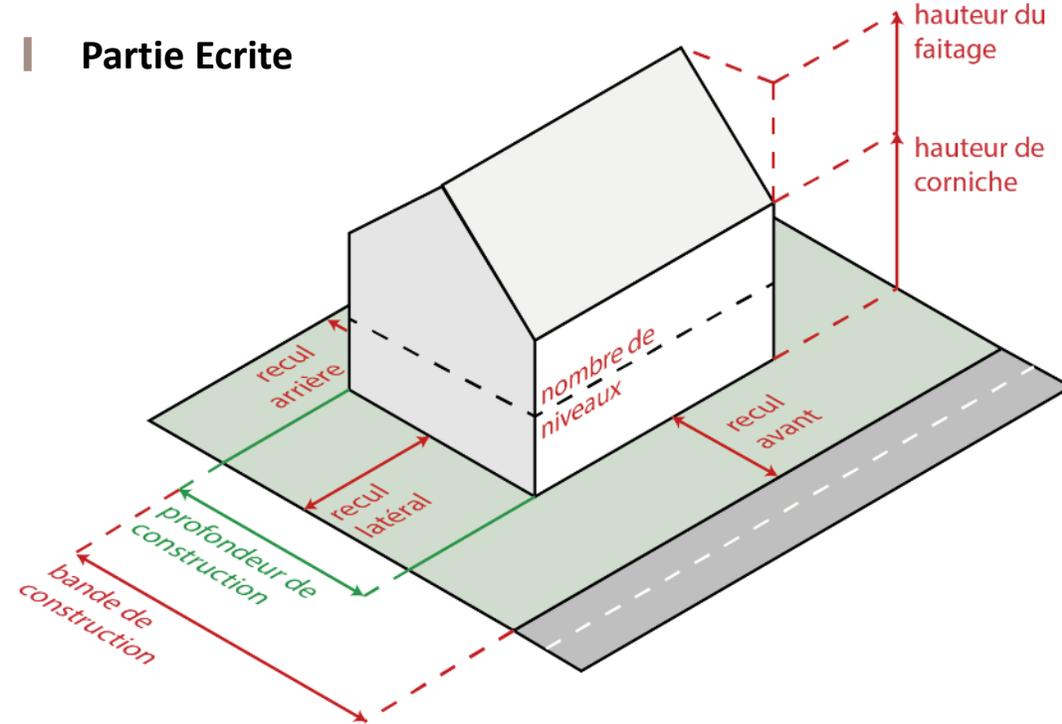
Permet: de délivrer directement des **autorisations de construire**  
de maintenir **la structure actuelle des quartiers** et leur densité

Définit: des **prescriptions dimensionnelles**

Par quartier on a des prescriptions de:

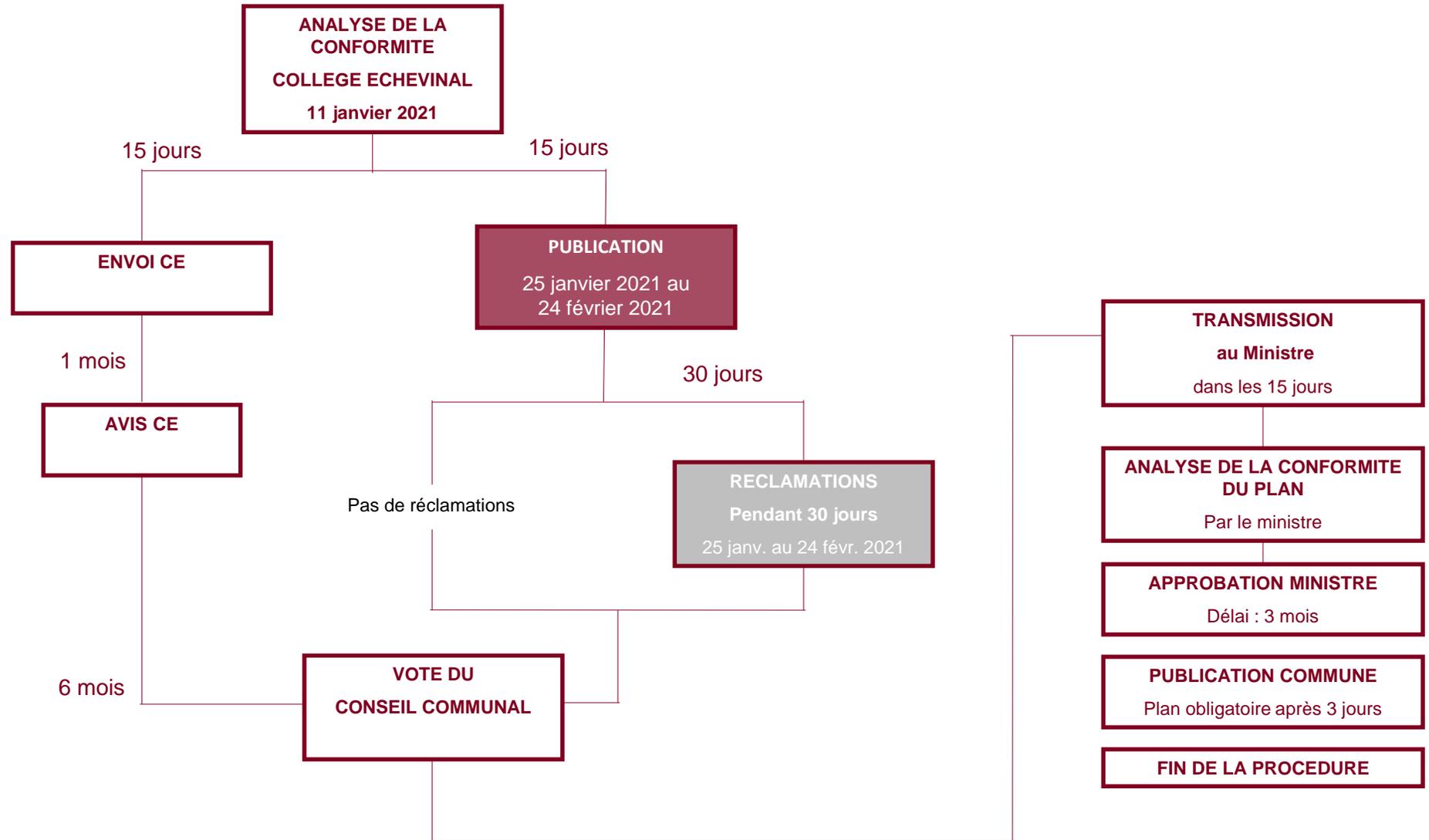
Type de prescription	Prescriptions du quartier « QE HAB-1 »
Récus* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.1.1)	Avant (art.1.1.1) bande d'alignement, existant conservé, ou min 5,00m et max 6,00m Latéral (art.1.1.2) Min 3,00m (sauf accolé) ou existant conservé Arrière (art.1.1.3) Min 8,00m Distances entre constructions principales* (art.1.1.4) Min 6,00m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art.1.2)	Typologie (art.1.2.1) Uni-familial, isolé, jumelé*, ou groupe en bande* 3 unités max 2 <sup>ème</sup> position interdite sauf existant conservé Profondeur* des constructions principales* (art.1.2.2) Niveaux pleins : max 16,00m Etage* sous-toit : max 12,00m Niveaux en sous sol : max 18,00m
Nombre de niveaux* (art.1.3)	Max 2 + 1 comble* aménagé + 1 sous-sol* (II+1C+1S)
Hauteur* des constructions principales* (art.1.4)	Corniche* bande d'élevation ou max 6,50m Acrotère* Max 5,80m Faîtage* Bande d'élévation ou max 12,00m
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.1.5)	Max 1 (sauf fermes protégées voir art.14)

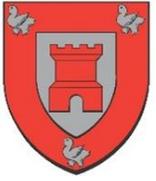
- **Recul** (avant, latéraux et arrières)
- **Types et disposition** des constructions (unifam/collectif, profondeur, 2<sup>ème</sup> position)
- **Nombre de niveaux**
- **Hauteurs** (corniche, acrotère, faîte)
- **Nombre de logements**



Pour les quartiers destinés au logement (QE HAB-1, QEMIX-v, QEMIX-r) on a:

- **Niveaux** nombre max.: **2 pleins+1C+1S**
- **Hauteur** corniche max.: **7,00m** sauf pour **QE HAB-1** (6,50m)  
faîte max.: **12,50m** sauf pour **QE HAB-1** (12,00m)
- **Toitures** min. : **2 versants** sauf max **40%** de rez pour **autres toitures** (0° à 35°)
- **Logements** nombre max.: **1** sauf pour **QE MIX-v**: (2),  
sauf changement d'affectation de **fermes protégées**





# I Procédures

ETUDE PREPARATOIRE (ETP)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Analyse de la situation existante</li><li>2. Concept de développement</li><li>3. Schémas directeurs</li></ol>	PROCEDURE PAG
PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Partie graphique</li><li>▪ Partie écrite</li></ul>	
STRATEGISCHE UMWELTPRUFUNG (SUP)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Catalogue de mesures</li></ul>	PROCEDURE SUP
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Partie écrite</li><li>▪ Plan de localisation</li></ul>	PROCEDURE PAP
REGLEMENT SUR LES BATISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Partie écrite</li></ul>	LOI COMMUNALE

**SAISINE du conseil communal le 11 janvier 2021**  
Projet d'Aménagement Général  
Etude préparatoire et fiche de présentation

Pendant toute la durée de la procédure,  
le **PAG en vigueur** et le **projet de PAG**  
doivent **être respectés** pour tout projet,  
soit **la mesure la plus contraignante**  
entre les deux PAG

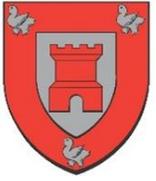
**APPROBATION du PAG**  
Par le ministre de l'Intérieur

**APPROBATION du PAG**  
Par le ministre de l'Environnement

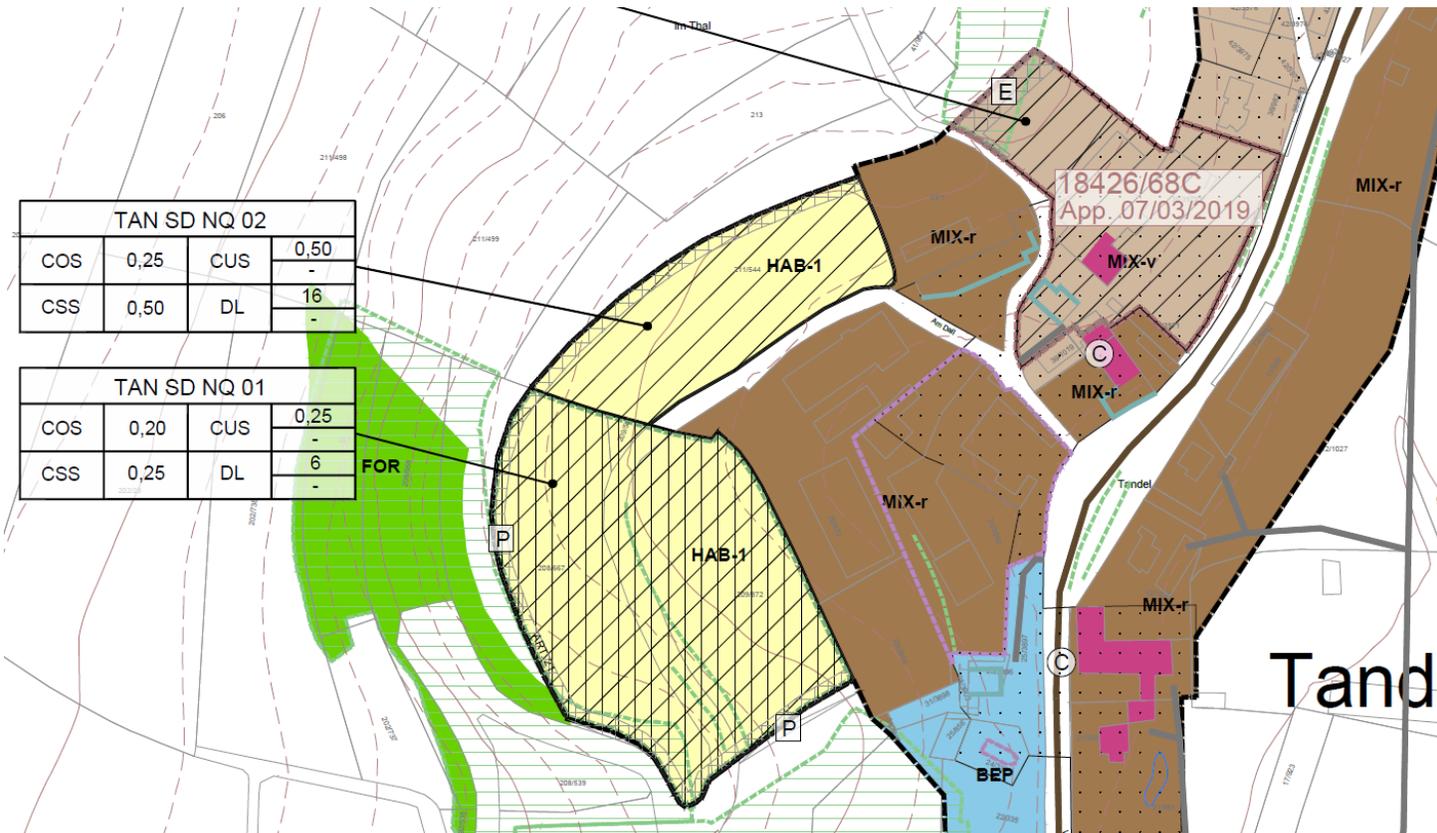
- Saisine du conseil communal : 11 Janvier 2021
- Documents consultables pendant 30 jours à la maison communale et sur le site internet : du 25 janvier 2021 au 24 février 2021 inclus
- Séance d'information au public : 08 février 2021

## **Réclamations par écrit à adresser au collège des bourgmestre et échevins :**

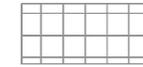
- **PAG** et **PAP-QE**: *pendant 30 jours* - du 25 janvier au **24 février 2021 inclus**
- **SUP**: *pendant 45 jours* - du 25 janvier au **11 mars 2021 inclus**



# I L'étude SUP

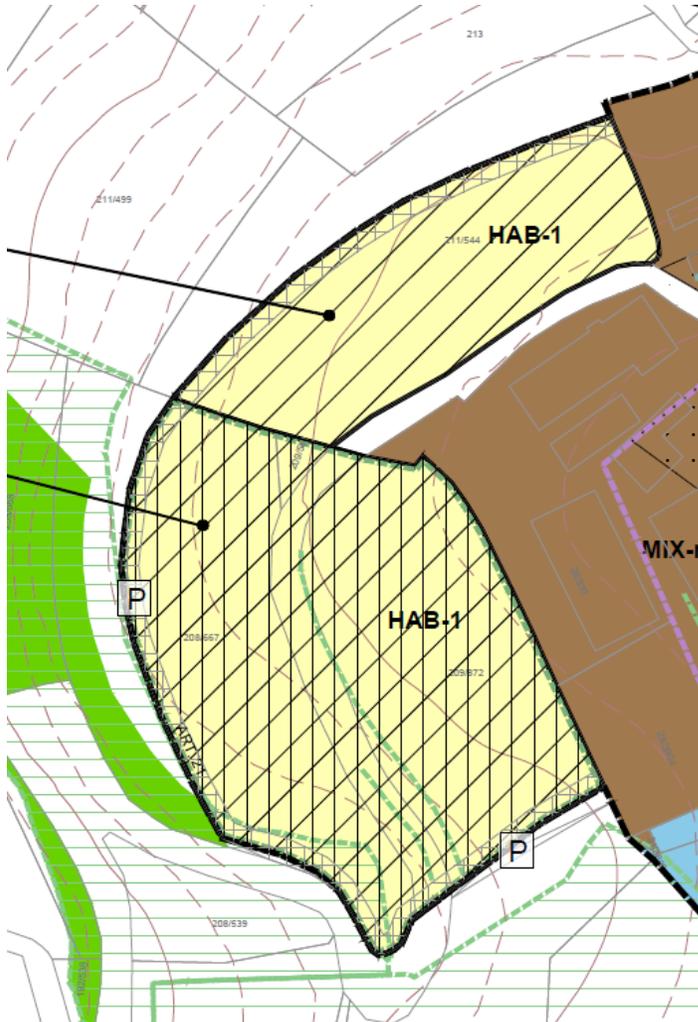


## Zone de servitude « urbanisation »



**Objectif:** assurer la **sauvegarde** de la **qualité urbanistique**, ainsi que de **l'environnement naturel** et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

- A** SERVITUDE « URBANISATION – ALIGNEMENTS »
- C** SERVITUDE « URBANISATION – CAMPING »
- F** SERVITUDE « URBANISATION – FOUHREN NORD »
- P** SERVITUDE « URBANISATION – INTÉGRATION PAYSAGÈRE »
- Co** SERVITUDE « URBANISATION – CORRIDOR »
- T** SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON »
- E** SERVITUDE « URBANISATION – ECOLOGIE »



SERVITUDE « URBANISATION – INTÉGRATION PAYSAGÈRE » [P]

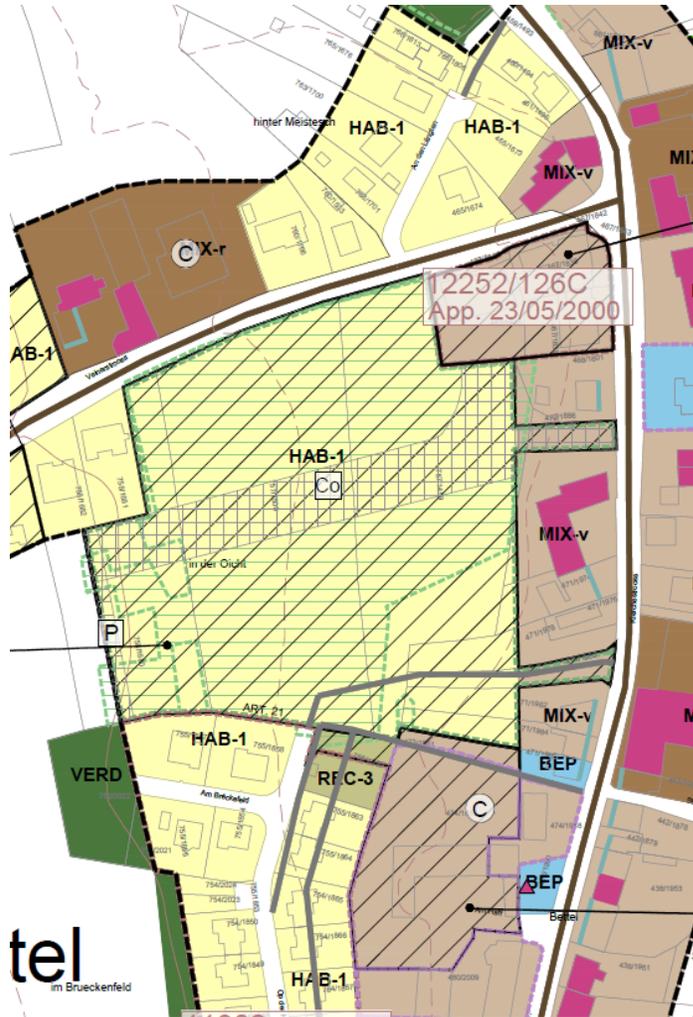
TANDEL

## Zone de servitude « urbanisation »

### SERVITUDE « URBANISATION – INTÉGRATION PAYSAGÈRE » [P]

visée à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage et à assurer une **transition progressive entre ces zones urbanisées** ou destinées à être urbanisées **et la zone verte**.

- sont **interdits**: **bâtiments, stationnement, dépôt, remblai, déblai**, conifères non indigènes, bambous et **plantations artificielles**
- sont **admis**: aménagements de **rétenion d'eau, chemins piétons, clôtures ajourées**
- si **PAPNQ**: il doit préciser les aménagements et plantations



SERVITUDE « URBANISATION – CORRIDOR » [Co]

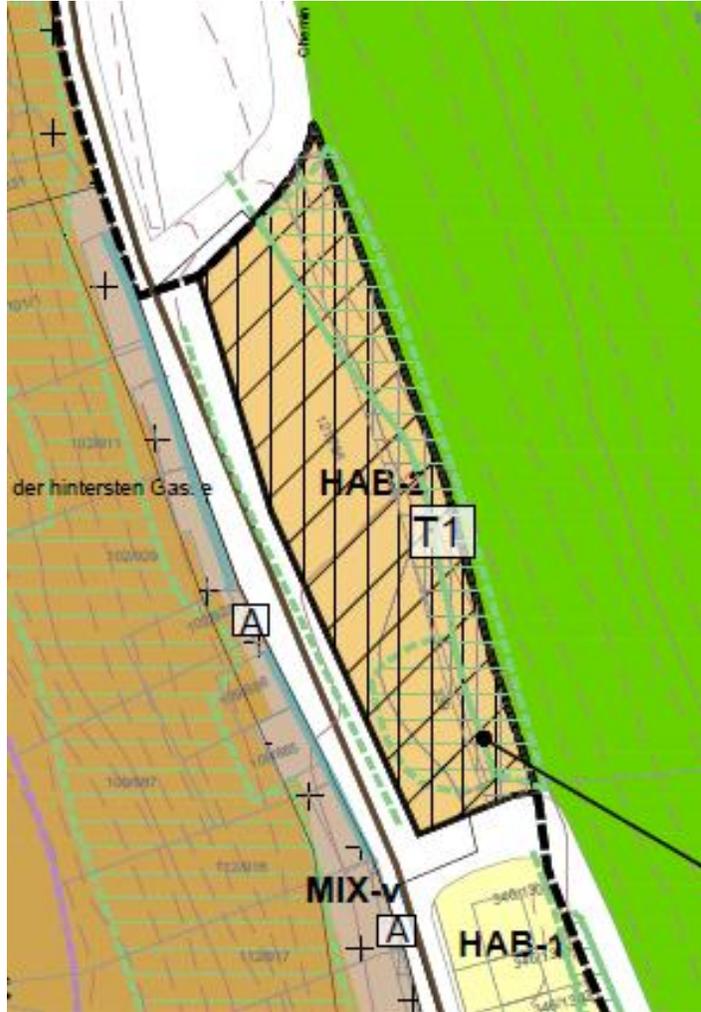
BETTEL

## Zone de servitude « urbanisation »

### SERVITUDE « URBANISATION – CORRIDOR » [Co]

visée à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ ou à **maintenir le maillage écologique**, ainsi que pour **garantir la connectivité** pour **chauves-souris**.

- sont **admis** à condition d'un aménagement **écologique** : chemins **mobilité douce**, réseaux **d'infrastructure**, espaces de **rétention**
- sont **limités**: **l'éclairage**, l'emprise des surfaces de **stationnement** et des **dessertes routières**
- si **PAPNQ**: il doit préciser les **mesures** à mettre en place **pour le corridor chiroptères**,
  - le **tracé** du couloir indiqué dans la partie graphique **peut être adapté** jusqu'à 5 ou 10m si la cohérence du projet est augmentée.



SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON COURS D'EAU » [T1]

BRANDENBOURG



SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON COURS FORÊT » [T2]

BETTEL

## Zone de servitude « urbanisation »

### SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON » [T]

vise à améliorer **l'intégration** de **l'urbanisation** dans **le paysage naturel** et à renforcer la **protection** de la **zone verte** et de la **gestion** de la **biodiversité**.

- requiert: un **aménagement écologique de qualité**
- sont **admis** si ponctuels: accès motorisé, mobilité douce perméable, si indispensables: infrastructures techniques, rétention EP

### SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON COURS D'EAU » [T1]

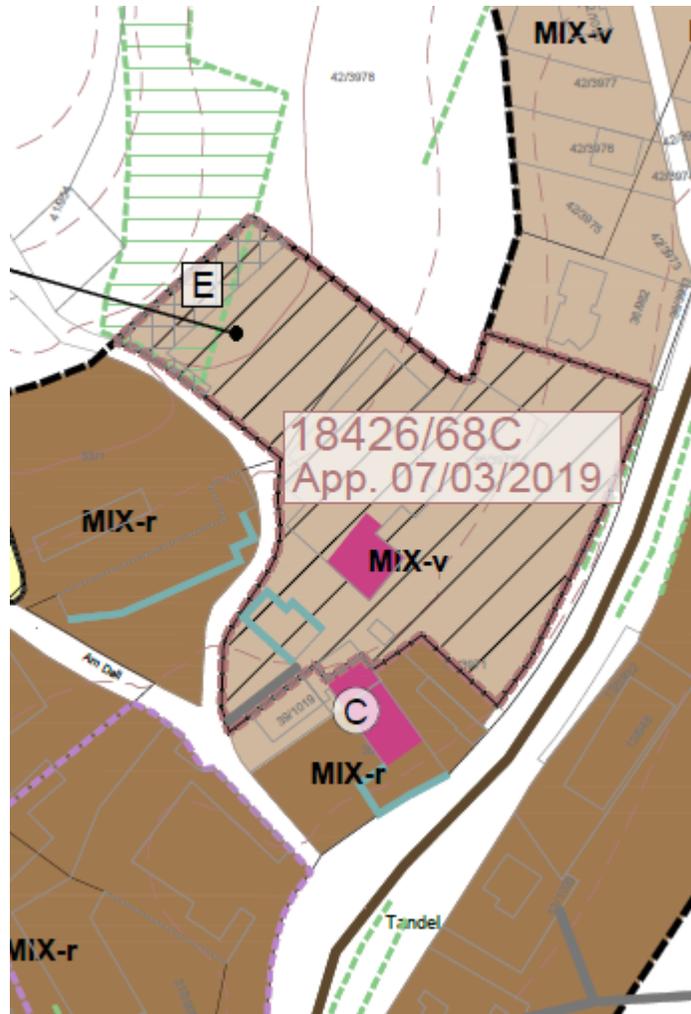
vise à **protéger** ou **renaturer** les **cours d'eau** permanents ou temporaires et leurs abords.

- sont **prohibés**: toute modification du terrain naturel
- sont **admis**: adaptation à la position réelle du tracé cours d'eau inscrit au PAG
- si **PAPNQ**: il doit préciser les mesures à mettre en place

### SERVITUDE « URBANISATION – TAMPON FORÊT » [T2]

correspond à une **distance à respecter** par les **constructions** ou **aménagements** nouveaux, **par rapport aux forêts** afin de protéger ces dernières.

- **garder** cette distance **libre de constructions** et aménagements, sauf exceptions



SERVITUDE « URBANISATION – ÉCOLOGIQUE » [E]

TANDEL

## Zone de servitude « urbanisation »

### SERVITUDE « URBANISATION – ÉCOLOGIQUE » [E]

A l'intérieur de la servitude écologique définie sur la partie graphique, **toute construction** et toute **modification du terrain naturel** sont **prohibés**, à l'exception des éventuels fossés ouverts pour l'évacuation des eaux pluviales.