

# COMMUNE DE BERTRANGE

## MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL « Brill 2024 »

Mai 2024



**4urba**  
urbanisme et aménagement

14 rue Vauban L-2663 Luxembourg  
(+ 352) 22 02 45  
info@4urba.lu  
www.4urba.lu

**Initiateur:**

**Administration Communale de Bertrange**  
2, beim Schlass  
L-8058 Bertrange



Commune de BERTRANGE

**Urbaniste-Aménageur:**



**4urba** urbanisme et aménagement  
14, rue Vauban  
L-2663 Luxembourg

Tél. : (352) 22 02 45  
E-Mail : [info@4urba.lu](mailto:info@4urba.lu)

---

## PREAMBULE

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung wurde in Anwendung des « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain » (im Folgenden: LOI ACDU) durchgeführt.

Die folgenden « règlements grand-ducaux » liegen dem vorliegenden Dokument zugrunde :

- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général (im Folgenden: RGD-EP)
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune (im Folgenden: RGD-FP)
- Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (im Folgenden: RGD-PAG)

Das vorliegende Dokument besteht demzufolge aus folgenden Teilen :

- Introduction
- Etude préparatoire ponctuelle
- Fiche de présentation
- Projet d'aménagement général
- Annexes

---

## CONTENU

INTRODUCTION	5
ÉTUDE PRÉPARATOIRE PONCTUELLE	9
FICHE DE PRÉSENTATION	27
PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	29
1. Champ d'application	29
2. Partie graphique	33
3. Partie écrite	35
ANNEXES	37
Annexe 1: Partie graphique coordonnée	37
Annexe 2: Partie écrite coordonnée	39
Annexe 3: Schéma directeur "Brill"	41
Annexe 4: Certificat de conformité des fichiers informatiques	43
Annexe 5: Certificat OAI	45

# INTRODUCTION

## **Anlass und Zielsetzung der punktuellen PAG-Änderung (siehe Abb. 1 bis 3)**

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung betrifft den Bereich "Brill" nordwestlich des Ortskerns von Bertrange, westlich angrenzend an die Wohnsiedlung "Cité Am Wénkel".

Dieser Bereich war bereits im Jahr 2017 Gegenstand einer punktuellen PAG-Änderung mit dem Ziel der Ansiedlung von betreuten Seniorenwohnungen sowie regulärem Wohnungsbau. Die damalige punktuelle PAG-Änderung wurde am 12/01/2018 unter der Referenznummer 88804/CL-mb durch die Umweltministerin und am 19/02/2018 unter der Referenznummer 61C/017/2017 vom Innenminister genehmigt.

Der in der Folge durch "Baumeisterhaus Luxemburg S.A." für die Fläche erstellte PAP "Brill" wurde unter der Referenznummer 18534/61C am 15/06/2020 durch die Innenministerin genehmigt.

Die bauliche Umsetzung des PAP konnte bisher nicht erfolgen, da aufgrund des Vetos eines Grundbesitzers kein "remembrement à l'amiable" durchgeführt werden konnte und daher bisher keine Umsetzungsconvention nach art. 36 LOI ACDU abgeschlossen werden konnte.

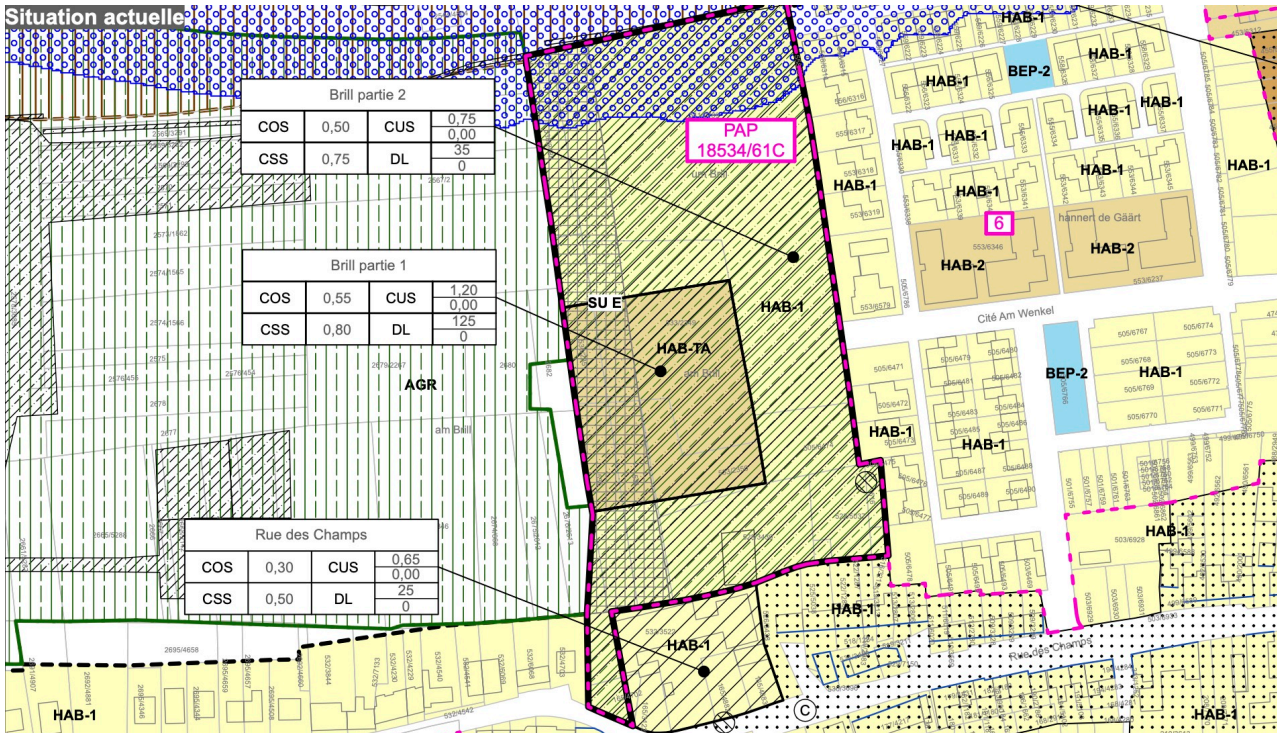
**Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung soll daher der Eigentümersituation besser Rechnung tragen, indem die damals ausgewiesene "Zone d'habitation - troisième age" (HAB-TA) (Art. 3.3 PAG) im grafischen Teil des PAG neu angeordnet wird und auf diese Weise eine Realisierbarkeit des PAP in Phasen möglich wird. Zudem sollen die Baudichtkoeffizienten an die nun größere HAB-TA-Fläche angepasst werden und die textlichen Bestimmungen der HAB-TA so ergänzt werden, dass ein gewisses Minimum an „surface construite brute“ für andere Nutzungen als betreutes Wohnen reserviert wird, um die medizinische, pflegerische und sonstige Versorgung dieser Wohnungen zu ermöglichen. Ferner soll der bestehende PAP aufgehoben und ein neuer PAP erarbeitet werden.**

**In diesem Zusammenhang soll eine neue städtebauliche Lösung erarbeitet werden, die den Anforderungen der Eigentümersituation, den Ansprüchen der umgebenden Wohnquartiere und dem generellen Ziel Rechnung trägt, ein lebendiges Wohnquartier sowohl für Senioren als auch für Familien und junge Erwachsene zu ermöglichen.**





Da im Zuge der „Verschiebung“ der HAB-TA ein dann größerer Anteil innerhalb der „Zone de servitude ‚urbanisation‘ – écran de verdure“ (Art. 19.3 PAG) liegt, ergeben sich aufgrund der Restriktivität der durch diese Servitude festgelegten Bestimmungen (beispielsweise Vorgabe eines bebauungsfreien Bereiches von 30 m Tiefe ab Bauperimeter) Schwierigkeiten bei der Umsetzung des geplanten PAP-Projektes, welches parallel zu der hier vorliegenden PAG-Änderung in das Genehmigungsverfahren gehen soll. **Im Sinne des geplanten PAP-Projektes, das in enger Abstimmung mit der ministeriellen „plateforme de concertation“ erarbeitet wird, soll daher ein neuer Zuschnitt der Servitude projektbezogen erfolgen und so, dass keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Schließlich werden auch kleinere textliche Anpassungen an den schriftlichen Bestimmungen der Servitude vorgenommen.**



**Abb. 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs und Straßenbezeichnungen zum besseren Textverständnis (Quelle: map.geoportail.lu, 2022)





**Légende du PAG (extrait)**

-  Parcelle cadastrale / immeuble
-  Immeuble (BD-L-TC)
-  Délimitation de la modification partielle du PAG
-  Délimitation de la zone verte

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**




**Zones d'habitation (Art. 3 - PE PAG)**

-  **HAB-1** Zone d'habitation 1 (Art. 3.1 - PE PAG)
-  **HAB-TA** Zone d'habitation - Troisième âge (Art. 3.3 - PE PAG)

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier << nouveau quartier >> (Art. 16.2 - PE PAG)**

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

**Zones superposées**

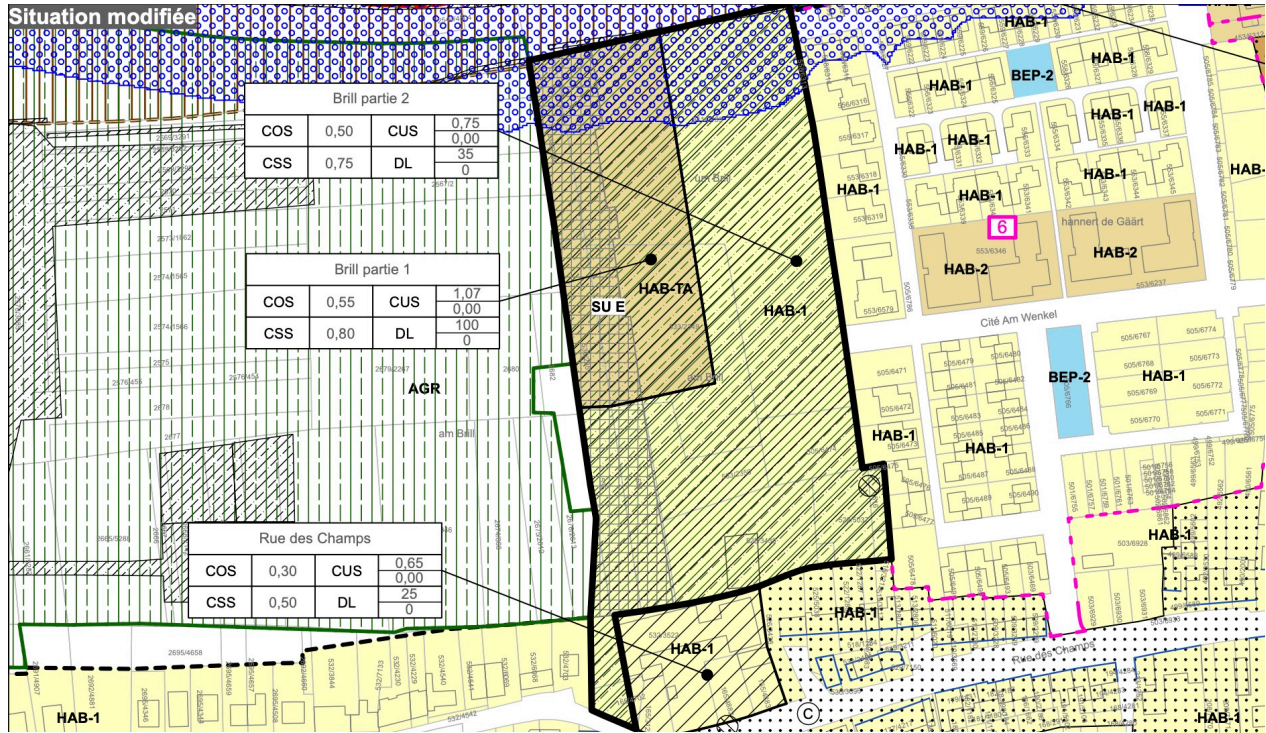
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (Art. 17.1 - PE PAG)
-  Zones de servitude "urbanisation" (Art. 19 - PE PAG)
-  **SU E** Servitude "urbanisation - écran de verdure" (Art. 19.3 - PE PAG)

**Légende complémentaire**

-  PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application (Art. 17.3 - PE PAG)

N° PAP	N° Ministère	Date d'approbation
	18534/61C	15/06/2020

**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem PAG en vigueur mit dem PAG-Änderungsbereich „Brill 2023“ (4urba 2024, Grundlage: PCN 2014)



**Légende du PAG (extrait)**

- Parcelle cadastrale / immeuble
- Immeuble (BD-L-TC)
- Délimitation de la modification partielle du PAG
- Délimitation de la zone verte

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

**Zones d'habitation (Art. 3 - PE PAG)**

- HAB-1** Zone d'habitation 1 (Art. 3.1 - PE PAG)
- HAB-TA** Zone d'habitation - Troisième âge (Art. 3.3 - PE PAG)

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier << nouveau quartier >> (Art. 16.2 - PE PAG)**

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

**Zones superposées**

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (Art. 17.1 - PE PAG)
- Zones de servitude "urbanisation" (Art. 19 - PE PAG)
- Servitude "urbanisation - écran de verdure" (Art. 19.3 - PE PAG)

**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem Projekt der PAG-Modifikation mit dem PAG-Änderungsbereich „Brill 2023“ (4urba 2024, Grundlage: PCN 2014)



# ÉTUDE PRÉPARATOIRE PONCTUELLE

Im Folgenden werden konform zu art. 1 *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général* nur diejenigen Elemente der Etude préparatoire behandelt, die direkt durch die vorgesehenen Änderungen des PAG beeinflusst werden.

## Chapitre 1 - Analyse de la situation existante

### Contexte national, régional et transfrontalier (art. 3.1 RGD EP)

#### Identification des enjeux auxquels la commune est confrontée :

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

#### Détermination d'un développement compatible avec les options d'aménagement régionales et nationales :

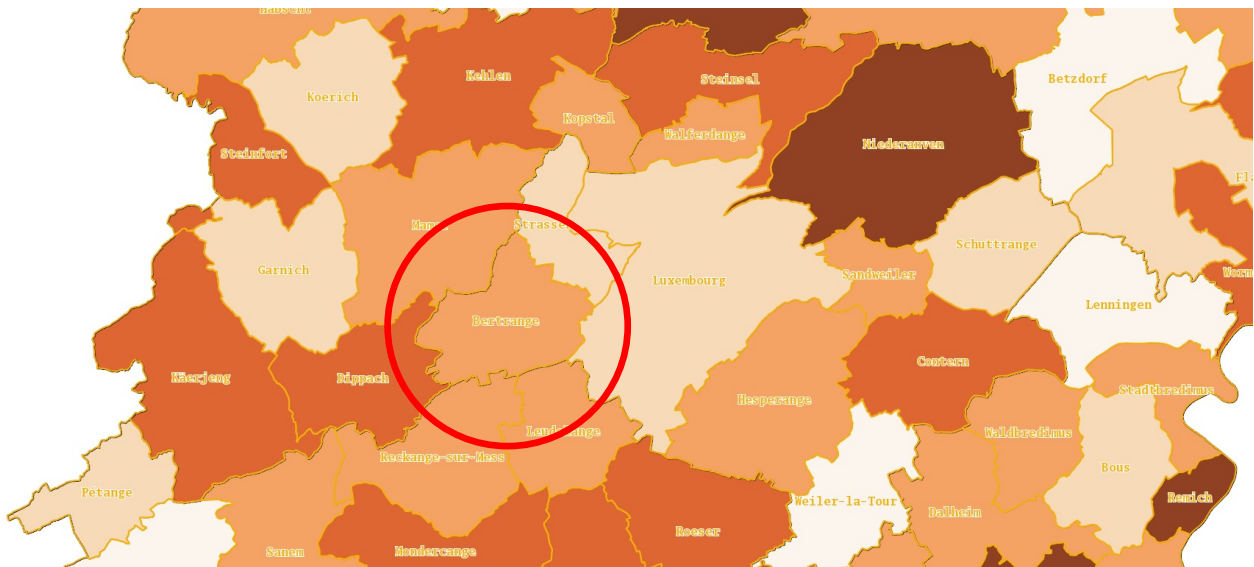
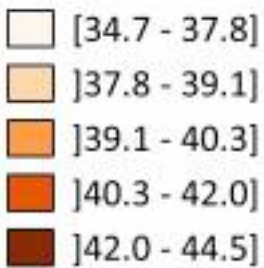
Mit der vorliegenden PAG-Änderung möchte die Gemeinde Bertrange die bauliche Umsetzung eines Wohnquartiers sowohl für Senioren als auch für Familien und junge Erwachsene an einem ortskernnahen Standort ermöglichen.

Damit befindet sich diese Absicht in Konformität mit den Zielen des „**Programme d'aménagement du Territoire (PDAT)**“ indem die **Schaffung/Stärkung einer „armature urbaine“** erfolgt, die den Zugang zur Daseinsvorsorge garantiert und sicherstellt, dass die benötigten Nutzungen am dafür geeigneten Standort angeordnet werden (siehe Kapitel 3.1.2, Seite 68ff, PDAT). Diese Strategie ordnet sich direkt in das Prinzip der „**Konzentrierung der Entwicklung an den am besten geeigneten Flächen**“ ein (siehe Kapitel 2.2.1, Seite 43ff, PDAT).

### Démographie (art. 3.2 RGD EP)

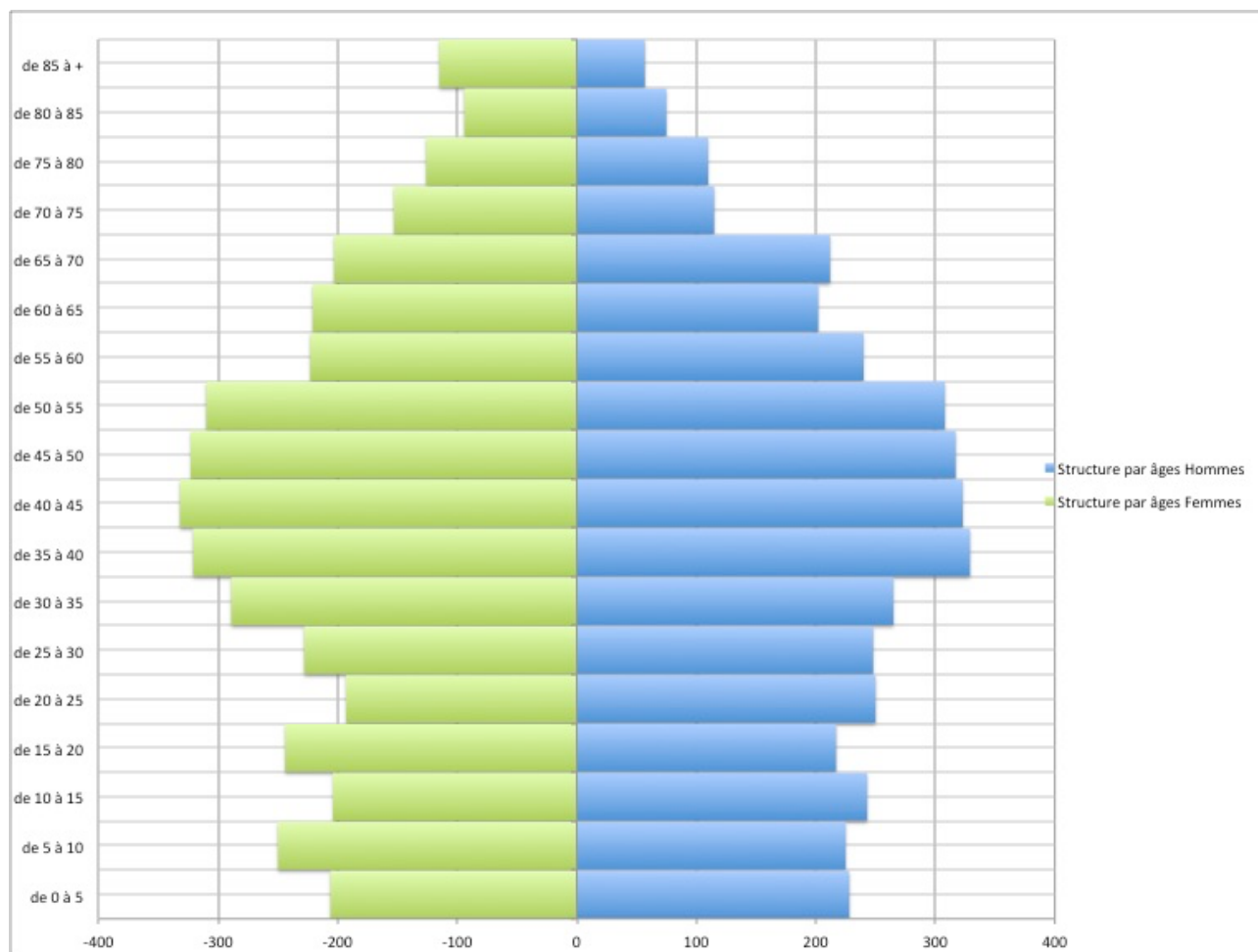
#### Développement démographique au cours des dix années précédant l'élaboration de l'étude préparatoire par localité ou par quartier:

Die Gemeinde Bertrange hat sich in den letzten zehn Jahren durch ein starkes Bevölkerungswachstum (ca. 3,15% pro Jahr im Durchschnitt zwischen 2011 und 2021 laut Daten von Statec) ausgezeichnet. In diesem Zeitraum hat die Gemeinde so einen Einwohnerzuwachs von etwa 36% erzielt. Ein Großteil dieses Wachstums ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

Structure par âge :Age moyen par commune (deux sexes confondus)

**Abb. 4:** Mittleres Alter der Bevölkerung (www.geoportail.lu / Statec, 2018)

Die Gemeinde Bertrange weist im Vergleich mit den anderen Randgemeinden der Stadt Luxemburg eine relativ junge Bevölkerung auf. Trotzdem sind auch in der Gemeinde Bertrange Alterungstendenzen in der Bevölkerung zu erwarten, wie die folgende Alterspyramide zeigt:



**Abb. 5:** Alterspyramide der Gemeinde Bertrange (Statec, 2017)

#### Nombre et taille moyenne des ménages :

Am 08/03/2018 wies die Gemeinde Bertrange eine mittlere Haushaltsgröße von 2,46 Personen/Haushalt auf (8.123 Personen in 3.306 Haushalten) (Quelle: Gemeinde Bertrange). Im Vergleich dazu betrug die Haushaltsgröße im Jahr 2001 noch 2,7 Personen/Haushalt (Quelle: Statec).

#### Tendance de développement :

Für die Gemeinde Bertrange zeichnen sich aus der Entwicklung der letzten Jahre und Jahrzehnte ein anhaltendes Bevölkerungswachstum und sinkende Haushaltsgrößen ab sowie eine mittel- bis langfristig eher alternde Bevölkerung.

Bei einem Bevölkerungswachstum, das demjenigen der letzten 10 Jahre entspricht (3,15% pro Jahr) wird im Jahr 2031 eine Einwohnerzahl von über 11.000 Personen erreicht.

Den Bedürfnissen dieser Bevölkerung ist mit einem diversifizierten Wohnungsangebot Rechnung zu tragen.

Die vorliegende, punktuelle PAG-Änderung trägt dazu bei, dem Bedarf aus der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen, indem erschwingliche Wohnungen für Senioren und Familien angeboten werden.

**Situation économique (art. 3.3 RGD EP)**

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

**Situation du foncier (art. 3.4 RGD EP)**

- Privateigentümer 1
- Privateigentümer 2
- Privateigentümer 3
- Privateigentümer 4
- Privateigentümer 5
- Privateigentümer 6

**Abb. 6:** Grundbesitz im Bereich der punktuellen PAG-Änderung "Brill 2022" (IVD 2022, Grundlage: PCN 2022)

Der Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden PAG-Änderung teilt sich unter mehreren privaten Eigentümern auf.

Aufgrund der Eigentümerstruktur innerhalb des Gebiets kann mittels der geplanten Nord-Verschiebung der HAB-TA-Zone die Umsetzung eines Seniorenwohnprojekts als erste Phase des PAP auf der Fläche eines einzigen Eigentümers möglich werden und die Abhängigkeit von weiteren Grundstücksbesitzern bei der PAP-Planung gemindert wird.

Zusammenfassend führt die vorliegende PAG-Änderung zu einer einfacheren Umsetzung des PAG durch den/die folgenden PAP.

**Structure urbaine (art. 3.5 RGD EP)**

Das Gebiet der vorliegenden PAG-Änderung ist nahezu unbebaut und wird zum größten Teil als Weidefläche genutzt. Am südlichen Rand des Gebiets befinden sich Gebäude und Anlagen, die ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die bauliche Umgebung des Planungsgebiets wird im Osten durch das Wohngebiet "Cité Am Wénkel" gebildet, das aus verschiedenen Einfamilienhaustypen (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) sowie untergeordnet Mehrfamilienhäusern besteht.

Nördlich grenzt die Bahnlinie Luxembourg-Kleinbettingen an.

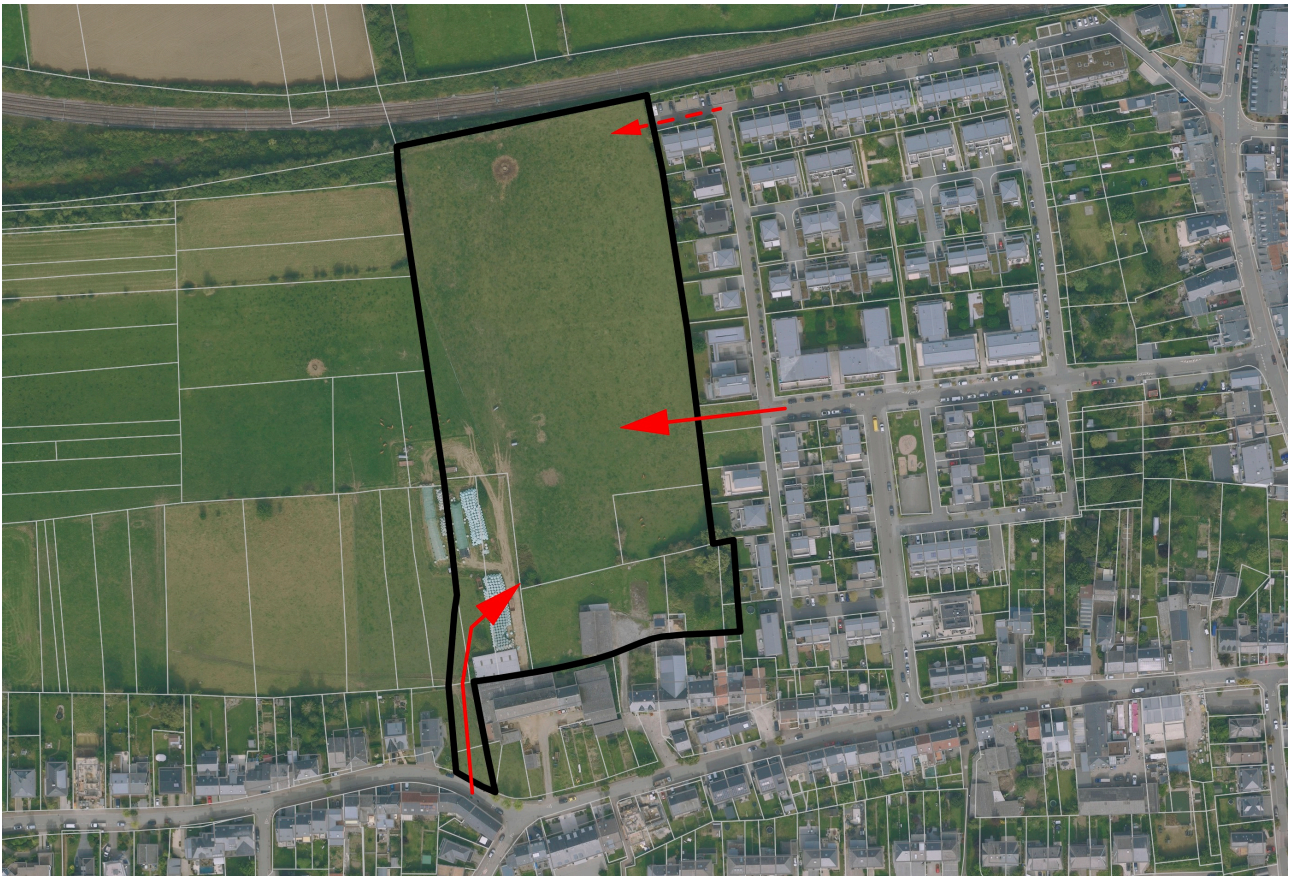
Eine städtebaulich harmonische Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung ist wie bisher durch entsprechende Ausweisungen im PAG ("Zone de servitude urbanisation - Ecran de verdure") am Übergang zur "Zone verte" gegeben, wobei diese kleinräumig PAP-projektbezogen angepasst werden soll. Durch die Nordverschiebung der HAB-TA-Zone im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderungen werden keine zusätzlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur der Umgebung erwartet.

**Equipements collectifs (art. 3.6 RGD EP)**

Im Gemeindemaßstab ist durch die Nähe des Ortskerns (Luftlinienentfernung im Durchschnitt 600 m) eine nahe und gute Ausstattung des neuen Wohnquartiers mit öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Gemeindeverwaltung, Sport- und Kultureinrichtungen) gegeben. Hier ist kein zusätzlicher Bedarf zu decken. Auf Quartiersebene sind im Rahmen der Realisierung des Wohnquartiers öffentliche Flächen und Infrastrukturen (insbesondere Aufenthalts- und Spielflächen) zu schaffen. Diese Vorgaben werden im zugehörigen schéma directeur formuliert und sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP-Projekts zu beachten.

**Mobilité (art. 3.7 RGD EP)**Motorisierter Individualverkehr und aktive Mobilität:

Über die „Cité am Wénkel“ sowie die Rue des Champs ist das Planungsgebiet an drei Punkten mit dem bestehenden Straßennetz der Gemeinde Bertrange verbunden.



**Abb. 7:** Anschlussmöglichkeiten für Straßen, Rad- und Fußwege (IVD 2023, Grundlage: PCN 2022 und Orthophoto 2022)

Aufgrund der Eigentümerstruktur ist eine phasierte Entwicklung erforderlich. Für die einzelnen Phasen ist eine funktionierende verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und die aktive Mobilität sicherzustellen.

Auch nach der Nordverschiebung der HAB-TA-Zone und vor dem Hintergrund der Eigentümerstruktur (siehe oben) ist eine verkehrliche Anbindung der nördlichen Phase über die zwei Straßenanschlüsse zur „Cité Am Wénkel“ weiterhin möglich, wobei die nördliche Anbindung nicht die Charakteristiken einer Sammelstraße erfüllt und somit nur eine untergeordnete Rolle spielen sollte.

Das Straßenkonzept in der „Cité Am Wénkel“ sieht die in Ost-West-Richtung liegende, zentrale Straße (mit Anbindung an die rue de Mamer) als Sammelstraße vor. Lediglich die Tiefgaragen der zwei dort bestehenden Mehrfamilienhäuser werden von dieser Straße direkt erschlossen. Die Straße enthält von der Fahrbahn getrennte Gehwege sowie Längsparkstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn. Von diesem Grundkonzept eignet sich die Ost-West-Straße daher auch für die Aufnahme des Verkehrs aus dem Gebiet „Brill“, ohne dass die Verkehrssicherheit der untergeordneten Erschließungsstraßen in der „Cité Am Wénkel“ gefährdet wäre.

Aufgrund der ortskernnahen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Transport ist zudem zu erwarten, dass ein überdurchschnittlicher Anteil der neuen Einwohner auf den öffentlichen Transport und die aktive Mobilität zurückgreift.

Für die weitere Entwicklung des Gebiets (südliche Phase) muss ein Anschluss an die Rue des Champs erstellt werden. Insofern wird dem Erschließungsbedarf angemessen Rechnung getragen.

#### Öffentlicher Transport:

Die Haltestellen des öffentlichen Transports im Ortskern von Bertrange sind fußläufig gut zu erreichen (Luftlinienentfernung: durchschnittlich 500 m).

Ruhender Verkehr:

Der durch die geplanten Nutzungen entstehende Bedarf an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist im Gebiet pro Entwicklungsphase zu decken.

Die im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung erfolgte Nord-Verschiebung der HAB-TA-Zone hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließbarkeit des Planungsgebiets.

**Cycle urbain de l'eau (art. 3.8 RGD EP)**

Durch die Nordverschiebung der HAB-TA-Zone und die damit verbundene mutmaßliche neue südliche Abgrenzung des ersten PAP-Projekts ist aufgrund der Topographie des Gebiets eine problemlose Schmutzwasser-Entwässerung der ersten Entwicklungsphase in Richtung der Cité Am Wénkel möglich.

Das Regenwasser wird für den ersten PAP, wie schon im aktuell noch gültigen PAP, in Richtung Südosten über Flächen abgeleitet, die zwar außerhalb dieses ersten PAP liegen. Der Entwickler hat aber Zugriff auf diese Flächen, so dass diese Ableitung über eine Kanalachse zur Rue des Champs erfolgen kann.

**Environnement naturel, humain et paysage (art. 3.9 RGD EP)**Geschützte Biotop und Lebensräume:

Die Kennzeichnung des Planungsgebiets als Artikel 17-Habitat (u.a. Jagdhabitat der Milane) besteht im gültigen PAG bereits. Desweiteren sind die innerhalb des Planungsgebietes bestehenden, kartierten art. 17-Biotop dargestellt (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

Landschaftsraum:

Als Maßnahme zur Minderung negativer Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den westlich angrenzenden Landschaftsraum sowie auf das Vogelschutzgebiet „Région du Lias moyen“ und das Habitatschutzgebiet „Bertrange – Greivelserscaff/Bouferferscaff“ ist im gültigen PAG bereits ein Streifen von 30m Tiefe am westlichen Randbereich der bebaubaren Zone mit einer „Zone de servitude 'Urbanisation – écran de verdure'“ (Art. 19.3 PAG) ausgewiesen. Diese „servitude“ dient vor allem der Beschränkung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten im Übergang zum Offenland, um eine angemessene Abstufung von Siedlung und Landschaft zu ermöglichen und Störungen der Fauna zu vermeiden. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung wird diese Ausweisung im Prinzip beibehalten, soll aber in Anlehnung an das konkrete PAP-Projekt punktuell und kleinräumlich angepasst werden. Diese Vorgehensweise ist im Fall des ersten PAP-Projekts möglich, da dieses parallel zu der hier vorliegenden PAG-Änderung in die Genehmigungsprozedur eingereicht werden soll.

Durch die Verschiebung der HAB-TA-Zone nach Norden ergeben sich weder positive noch negative Auswirkung auf den Fortbestand der im Gebiet „Brill“ bestehenden Habitate, da durch eine bauliche Entwicklung der Fläche ein Fortbestand der Habitatfunktion ohnehin nicht erwartet wird. Eine Kompensierung des Habitatverlustes ist daher vorzunehmen. Die bestehenden geschützten Biotop können vermutlich in die Bebauung integriert werden und somit erhalten bleiben, alternativ ist auch hier eine Kompensation vorbehaltlich der Genehmigung durch das Umweltministerium notwendig.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Landschaftsraum ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen, da die „Servitude“ abgesehen von den oben beschriebenen kleinräumlichen Anpassungen zum Zwecke einer landschaftlichen Integration im Rahmen dieser PAG-Änderung beibehalten wird.

**Plans et projets réglementaires et non réglementaires (art. 3.10 RGD EP)**Les forces et faiblesses majeures du plan d'aménagement général existant:

Die Abbildung 2 im Kapitel „Introduction“ (siehe oben) zeigt die derzeit im Planungsgebiet ausgewiesenen PAG-Zonen.

Schwächen:

- Die derzeit im Gebiet ausgewiesene „Zone d'habitation – ,Troisième Âge“ (HAB-TA) (art. 3.3 PAG en vigueur) kann aktuell nicht entwickelt werden, da der zugehörige PAP in seiner Umsetzung durch das Veto eines Grundstückseigentümers blockiert wird (siehe auch unten).
- Im Rahmen der Neuüberplanung des nördlichen Anteils mittels eines neuen PAP-Projekts stellt die ausgewiesene „Zone de servitude 'Urbanisation – écran de verdure“ (Art. 19.3 PAG) eine starke Planungsrestriktion dar, welche sich kontraproduktiv auf die Entwicklung eines hochwertigen Städtebaus auswirken könnte.
- In den textlichen Bestimmungen der HAB-TA ist aktuell kein Mindestmaß für andere Nutzungen als Wohnen vorgegeben. Eine reine Wohnnutzung sollte aber vermieden werden, um den Bewohnern der betreuten Wohnungen entsprechende Dienstleistungen, medizinische / pflegerische Versorgung und evtl. Einkaufsmöglichkeiten zu bieten.

Stärken:

- Gleichzeitig gibt die aktuell ausgewiesene „Zone de servitude ,Urbanisation – écran de verdure“ eine landschaftliche Eingrünung für den Ortsrand vor, welche sich positiv auf das Landschaftsbild und die angrenzenden geschützten Habitate auswirkt. Diese Funktion der „servitude“ sollte von seinem Prinzip her beibehalten werden.

Als Anpassung der PAG-Ausweisung wird eine Verschiebung/Neuanordnung der HAB-TA-Zone vorgeschlagen, wodurch die bauliche Realisierung der geplanten betreuten Seniorenwohnstruktur ermöglicht wird. Die Ausweisung der HAB-1-Zone müsste ebenfalls entsprechend angepasst werden. Die Baudichtkoeffizienten der HAB-TA-Zone sollen so angepasst werden, dass die Baupotenziale in etwa gleich bleiben.

In Abstimmung mit der ministeriellen „plateforme de concertation“ soll ein neuer Zuschnitt der „Zone de servitude ,Urbanisation – écran de verdure“ projektbezogen und ohne negative Auswirkungen auf die angrenzende Natura 2000-Zonen erfolgen. Zudem sollen die schriftlichen Bestimmungen im Hinblick auf den Neuzuschnitt angepasst werden und mehrere Retentionsbecken innerhalb der „servitude“ zugelassen werden.

Les plans d'aménagement particuliers :

Auf dem Gebiet der vorliegenden PAG-Änderung besteht der PAP „Brill“, der unter der Referenznummer 18534/61C am 15/06/2020 von der Innenministerin genehmigt wurde.

Die Durchführung des zur Umsetzung des PAP erforderlichen „remembrement“ scheiterte aber am Veto eines Grundstücksbesitzers. Der genehmigte PAP muss daher aufgehoben werden.



Um die Entwicklungsblockade im Gebiet aufzulösen und die seitens der Gemeinde gewünschte bauliche Entwicklung zeitnah zu ermöglichen, wird die HAB-TA-Zone so neu lokalisiert, dass sich diese vollständig innerhalb des Eigentums des PAP-Initiators befindet. Der aktuell gültige PAP wird aufgehoben. Bezüglich Form und Lage der HAB-TA wird eine Anpassung an das neue PAP-Projekt vorgesehen, das parallel mit der PAG-Änderung in das Genehmigungsverfahren eingereicht wird. Die Baudichtkoeffizienten werden so angepasst, dass die Baupotenziale innerhalb der PAP-Fläche unverändert bleiben.

Als ergänzende textliche Bestimmung soll vorgegeben werden, dass mindestens 5% der „surface construite brute“ für andere Nutzungen als Wohnen reserviert werden sollen, mit der Einschränkung, dass diese den Eigenbedarf der Zone decken.

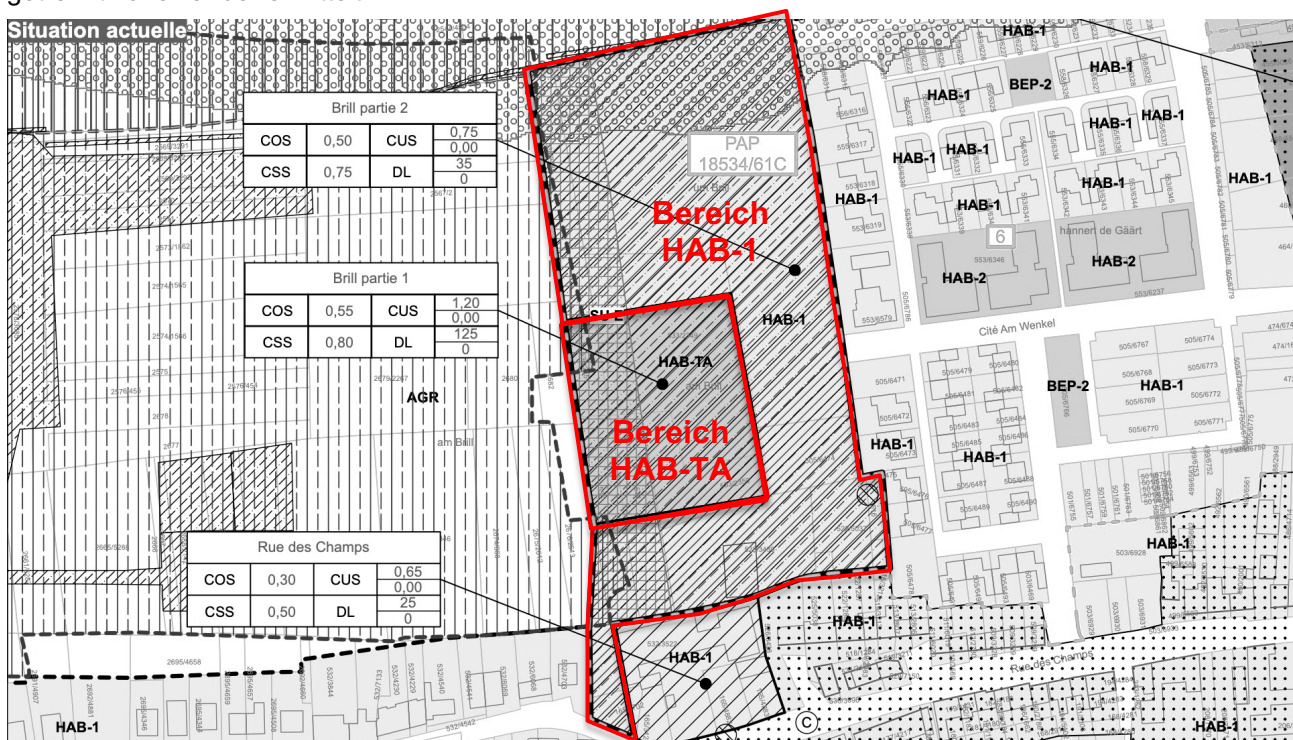
Die „Zone de servitude ‚Urbanisation – écran de verdure‘“ wird ebenfalls PAP-projektbezogen und flächenneutral angepasst, zudem werden die oben beschriebenen Anpassungen an den schriftlichen Bestimmungen des Art. 19.3 PAG vorgenommen.

### Potentiel de développement urbain (art. 3.11 RGD EP)

Le potentiel constructible dans les zones destinées à l’habitat sur base du plan d’aménagement général en vigueur :

Im Folgenden werden die Potenziale für Einwohner und Arbeitsplätze innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung auf Grundlage des aktuell gültigen Planungsrechts laut PAG abgeschätzt. Der aktuell gültige PAP „Brill“ bleibt dabei unberücksichtigt.

Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Situation wird das Baupotenzial für zwei Bereiche getrennt voneinander ermittelt.



**Abb. 8:** Ausschnitt aus dem PAG en vigueur mit Markierung der Bereiche zur Potenzialermittlung (4urba 2024, Grundlage: PCN 2014)

Aufgrund der Ausweisung als „Nouveau Quartier“ lassen sich die Wohnungsbaupotenziale in Form der „surface construite brute“ und der Wohnungszahl aus der Bruttofläche des Gebiets und den Koeffizienten CUS und DL ermitteln.

**HAB-TA:**

TBB	CUS 1,20	DL 125
	SCB max	UL max
7955 m <sup>2</sup>	9546 m <sup>2</sup>	99 logements

**HAB-1:**

TBB	CUS 0,75	DL 35
	SCB max	UL max
27781 m <sup>2</sup>	20836	97 logements

TBB – terrain à bâtir brut (base: PAP en vigueur) / Bruttofläche

DL – Densité de logement (Wohnungen/ha brutto)

SCB – surface construite brute / Bruttogeschossfläche

CUS – Coefficient d'utilisation du sol

UL – Wohneinheit

Auf Basis dieser Abschätzung ergibt sich für das Gebiet „Brill“ Bereich ein Wohnungspotenzial von knapp 200 Wohnungen, darunter die Hälfte Seniorenwohnungen. Für die Wohnungen und mögliche weitere Nutzungen stehen maximal knapp 30.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

N.B.: Eine potenzielle Erhöhung der Baudichtekoeffizienten aufgrund der Regelungen des art. 29bis LOI ACUDU bleibt an dieser Stelle unberücksichtigt. Die möglichen Erhöhungen sollen im vorliegenden Fall des parallel eingereichten PAP-Projekts zugunsten der städtebaulichen Anpassung an die Umgebung nur für die HAB-TA-Zone Anwendung finden, um weiterhin einen städtebaulich angepassten Übergang zur Cité Am Winkel sicherzustellen.

Im Kapitel "Concept de développement" (siehe unten) wird zum Vergleich eine Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der geplanten PAG-Ausweisung durchgeführt.

**Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national (art. 3.12 RGD EP)**

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung.

## Chapitre 2 – Concept de développement (art. 4 RGD-EP)

### 1. Volet „développement urbain“

#### 1.1 La détermination d'un ou de plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

#### 1.2 La détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers:

Zugunsten der Realisierbarkeit eines PAP-Projekts wird die im Bereich „Brill“ ausgewiesene HAB-TA-Zone so delokalisiert, dass diese vollständig innerhalb des Eigentums des PAP-Initiators liegt.

Eine Änderung der Abgrenzungen von „Nouveau quartiers“ und/oder „Quartiers existants“ wird nicht vorgenommen.

Der aktuell noch gültige PAP „Brill“ (Réf. MI 18534/61C, genehmigt am 15/06/2020) wird im Zuge der vorliegenden Prozedur aufgehoben und bezüglich seines nördlichen Anteils durch einen neuen PAP ersetzt, der parallel mit der PAG-Änderung in das Genehmigungsverfahren eingereicht wird.

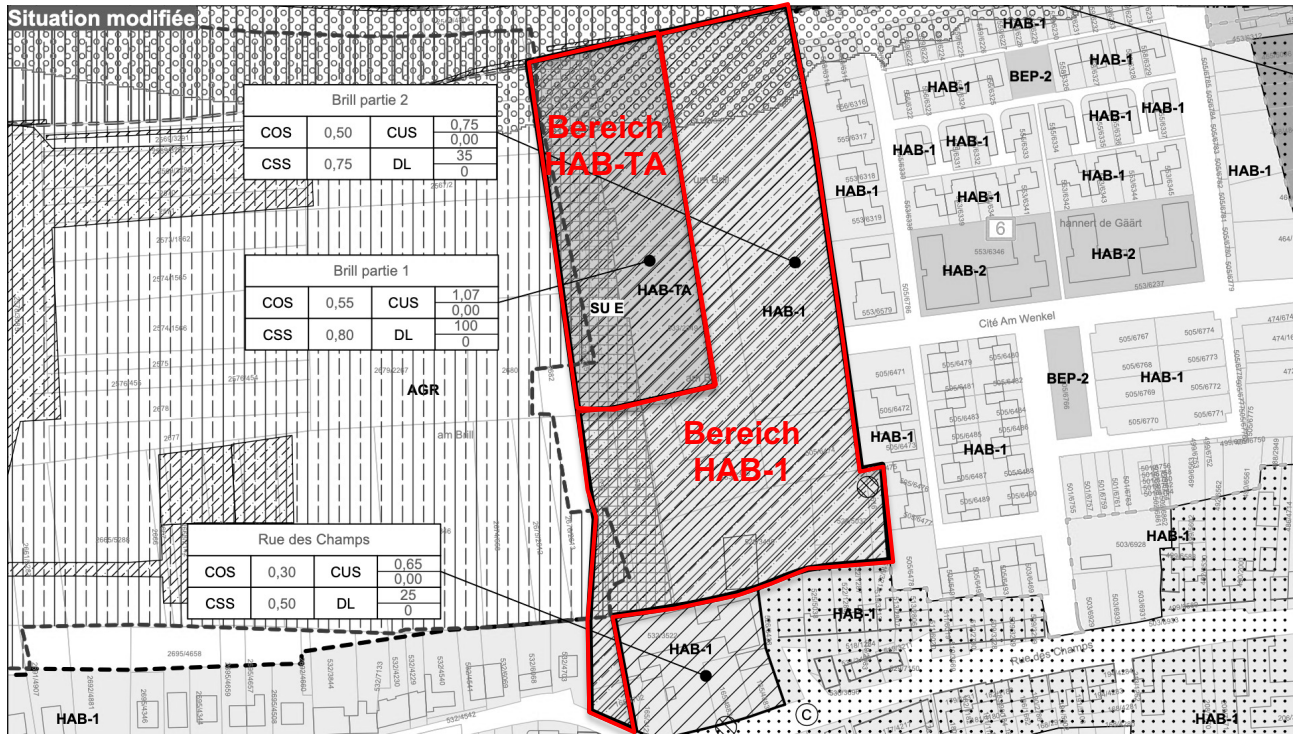
Das neue PAP-Projekt soll insbesondere folgende Vorteile gegenüber dem aktuell gültigen PAP-Projekt bieten:

- Das Baukonzept soll einen öffentlichen Quartiersplatz bieten
- Bisherige Mängel des ursprünglichen PAP bezüglich der Gebäudeorientierung und der Fassung des öffentlichen Raums sollen behoben werden.
- Reduzierung der öffentlichen Erschließung im Sinne einer ökonomischeren Lösung.



Abb. 9: Baukonzept (Fabeck architectes, 2023, Grundlage: Orthophoto 2021)

## 1.3 La mixité des fonctions et les densités de construction:



**Abb. 8:** Ausschnitt aus dem PAG-Änderungsprojekt mit Markierung der Bereiche zur Potenzialermittlung (4urba 2024, Grundlage: PCN 2014)

Unter Berücksichtigung der Neuordnung der „Zone d’habitation – troisième âge“ (HAB-TA) und der in diesem Zuge angepassten Baudichtkoeffizienten CUS und DL ergeben sich folgende Potenziale für Wohnungen und „surface construite brute“:

## HAB-TA:

TBB	CUS 1,07	DL 100
	SCB max	UL max
10.583 m <sup>2</sup>	11.324 m <sup>2</sup>	105 logements

## HAB-1:

TBB	CUS 0,75	DL 35
	SCB max	UL max
25.153 m <sup>2</sup>	18.865 m <sup>2</sup>	88 logements

TBB – terrain à bâtir brut (base: Plan Geocad) / Bruttofläche

DL – Densité de logement (Wohnungen/ha brutto)

SCB – surface construite brute / Bruttogeschossfläche

CUS – Coefficient d’utilisation du sol

UL – Wohneinheit

Auf Basis der vorgeschlagenen Neuzonierung ergibt sich für das Gebiet „Brill“ wie im auch im aktuell gültigen PAG ein Potenzial von knapp 200 Wohnungen. Der Anteil der Seniorenwohnungen ist nun geringfügig größer. Für Wohnungsbau und mögliche weitere Nutzungen stehen maximal etwa 30.200 m<sup>2</sup> zur Verfügung (ohne Berücksichtigung der Regelungen des „Pacte logement 2.0“)

Eine wesentliche Änderung an der Nutzungsmischung und der Baudichte wird durch die vorliegende PAG-Änderung also nicht durchgeführt, allerdings sind im Rahmen der PAP-Erstellung kompensatorische Erhöhungen aufgrund der Regelungen des „Pacte logement 2.0“ möglich. Diese sollen im vorliegenden Fall des parallel eingereichten PAP-Projekts zugunsten der städtebaulichen Anpassung an die Umgebung aber nur für die HAB-TA-Zone Anwendung finden, um weiterhin einen städtebaulich angepassten Übergang zur Cité Am Wenkel sicherzustellen. Die genaue Erhöhung wird im Rahmen des parallel eingereichten PAP-Projekts festgelegt.

Zudem sollte innerhalb der HAB-TA-Zone ein Mindestanteil von 5% der „surface construite brute“ für Nutzungen, die der Versorgung der Zone dienen, reserviert werden. Hierfür wird der Artikel 3.3 „Zone d’habitation – Troisième âge (HAB-TA)“ ergänzt. Bei Ausnutzung des CUS wären so mindestens etwa 600 m<sup>2</sup> für diese Folgeeinrichtungen vorzusehen.

#### 1.4 La mixité des typologies de logement:

Im Vergleich zum aktuell gültigen PAP sind gewisse Änderungen bezüglich der Lokalisierung der verschiedenen zulässigen Wohnungstypologien zu erwarten. Diese werden im parallel eingereichten PAP-Projekt festgelegt.

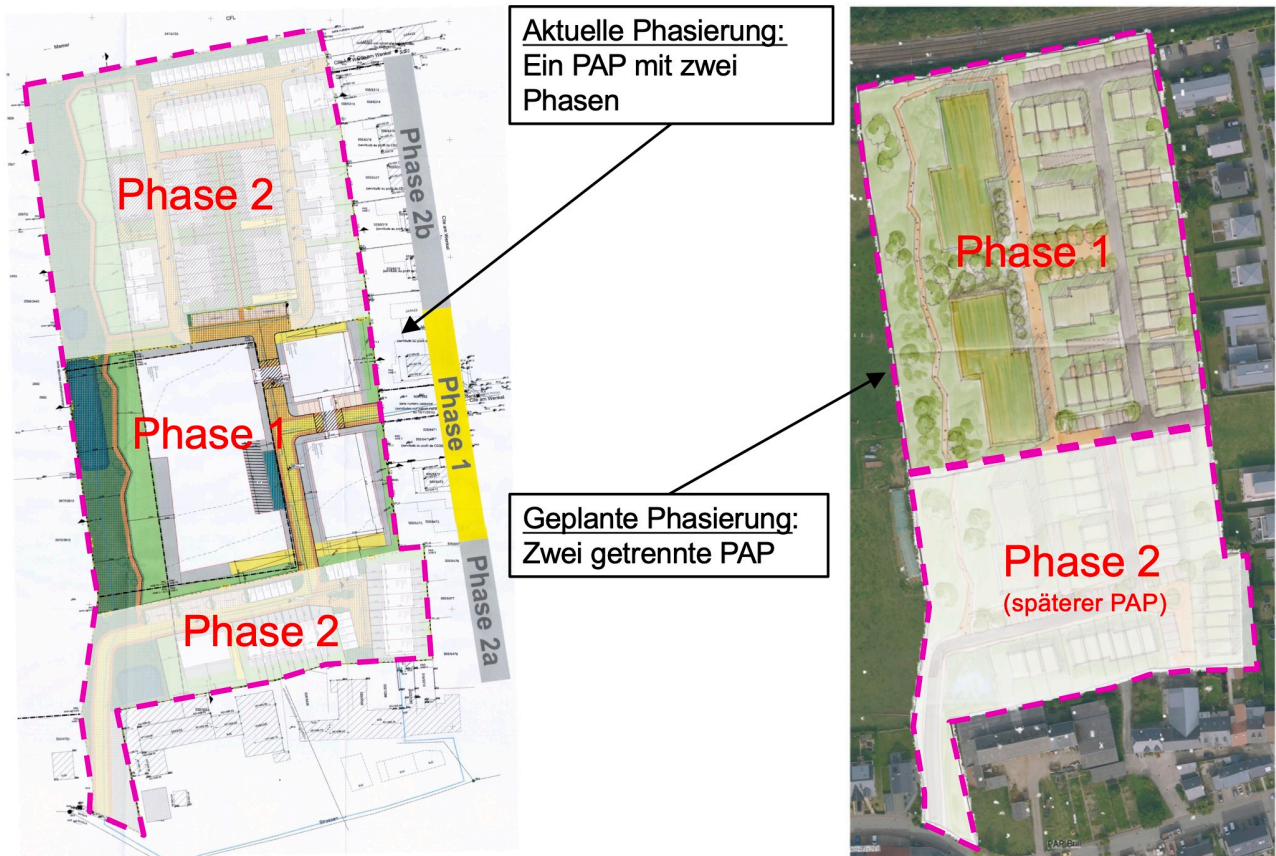
#### 1.5 La mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

#### 1.6 Le phasage de développement urbain:

Es ist nicht geplant, eine Phasierung auf PAG-Ebene festzulegen, um den folgenden PAP-Projekten die notwendige Freiheit in der Phasierung zu gestatten.

Dagegen ist im aktuell noch gültigen PAP eine Phasierung dahingehend vorgesehen, dass zunächst nur der zentrale Anteil realisiert wird und somit die Anwohner der „Cité Am Wénkel“ zwei Mal von Baustellenverkehr betroffen sind. Dies soll im neuen PAP vermieden werden. Die folgende Abbildung zeigt die Phasierung des aktuell gültigen PAP im Vergleich mit dem neuen PAP-Projekt.



**Abb. 6:** Vergleich der Phasierung laut PAP en vigueur n°18534/61C (links) und dem neuen Projekt (rechts), das parallel zur vorliegenden PAG-Änderung in das PAP-Genehmigungsverfahren eingereicht wird

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung wird keine Phasierung mittels einer „Zone d'aménagement différencié“ oder einer „Zone prioritaire d'urbanisation“ festgelegt.

Durch die dargestellte Neukonzipierung der Bauphasen im Rahmen des parallel eingereichten PAP-Projektes entstehen folgende Vorteile:

- Das Wohngebiet « Cité Am Wénkel » wird nur einmal durch Baustellenverkehr belastet, dies unter der Voraussetzung, dass der südliche Anteil in einer Phase realisiert wird. Letzteres wird im schéma directeur vorgegeben.
- Eine Bebauung in Phasen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ist einfacher umsetzbar.
- Die « Convention d'exécution » für den ersten PAP muss nur mit einem einzigen Flächenbesitzer ausgehandelt werden.

## 2. Volet „mobilité“

### 2.1 Le transport collectif et son accessibilité:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

### 2.2 Le réseau de mobilité douce:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

### 2.3 Le réseau de circulation motorisée:

Im schéma directeur „Brill“, das im Rahmen der PAG-Änderung angepasst wird, sollen insbesondere folgende Zielsetzungen erfüllt werden:

- Der südliche Teil (außerhalb des parallel eingereichten PAP-Projektes) darf erst entwickelt werden, wenn eine Straßenanbindung an die Rue des Champs möglich ist.
- Verkehrsberuhigung des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes, welches auch durch Aufteilung des Verkehrsraums (Mischverkehrsfläche!) und die Materialität ablesbar sein sollte.

### 2.4 La gestion du stationnement privé:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

## **3. Volet „espaces verts“**

### 3.1 La mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains:

Die aktuell bereits ausgewiesene „Zone de servitude ‚Urbanisation - écran de verdure““ wird prinzipiell beibehalten. Projektbezogen wird wie im Vorfeld mit der ministeriellen „plateforme de concertation“ vereinbart aber eine kleinräumige und flächenneutrale Anpassung vorgenommen. Ferner werden geringe textliche Anpassungen vorgenommen. Ein angemessener Schutz des Landschaftsraums soll und wird weiterhin gewährleistet bleiben.

Das schéma directeur „Brill“, das in abgeänderter Form dem vorliegenden Dossier beiliegt, macht darüber hinaus grünordnerische Vorgaben für das parallel in das Genehmigungsverfahren eingereichte PAP-Projekt sowie alle folgenden PAP-Projekte.

### 3.2 Les zones d'intérêt écologique et paysager:

Siehe 3.1

### 3.3 Les éléments naturels à protéger:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

### 3.4 Le maillage écologique:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

#### **4. Concept financier**

In diesem Zusammenhang wird auf den „plan financier pluriannuel“ der Gemeinde verwiesen, in dem ein Budgetposten für die städtebauliche Planung und deren Folgekosten wie beispielsweise die Übernahme von „logements abordables“ im Rahmen der die Fläche betreffenden PAP vorgesehen ist.

Die Infrastrukturen, die für die Erschließung des PAP-Projekts erforderlich sind, werden durch den Bauträger vorfinanziert.



## **Chapitre 3 – Schémas directeurs (art. 5 RGD-EP)**

Schéma directeur „Brill“



# FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte complète du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>          BERTRANGE          </u>	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)	_____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>          BERTRANGE          </u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>          Brill          </u>	Vote du conseil communal	_____
	surface brute <u>          3,6          </u> ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne</b>			
Région	<u>          Centre          </u>	Commune de	<u>          Bertrange          </u>	Surface du territoire	<u>          3,6          </u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>          Bertrange          </u>	Nombre d'habitants	<u>          0          </u> hab.
Membre du parc naturel	<u>          -          </u>	Quartier de	<u>          Brill          </u>	Nombre d'emplois	<u>          0          </u> empl.
Remarques éventuelles	<u>          -          </u>				
				Espace prioritaire d'urbanisation	<u>          -          </u>

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u>          150          </u>	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u>          2,3          </u>	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	<u>          -          </u>	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>          35          </u>	m <sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois				
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [emp]	potentiel [emp]	croissance potentielle [%]	
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>          0,0          </u>	0	444	/	0	16	/
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitations	<u>          3,6          </u>						
zones mixtes	<u>          0,0          </u>						
zones d'activités	<u>          0,0          </u>						
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>          0,0          </u>						
autres	<u>          0,0          </u>						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>          3,6          </u>		<u>          444          </u>	<u>          /          </u>	<u>          0          </u>	<u>          16          </u>	<u>          0%          </u>
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>          3,6          </u>	<u>          0          </u>	<u>          444          </u>	<u>          /          </u>	<u>          0          </u>	<u>          16          </u>	<u>          0%          </u>

**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
<u>          0,0          </u>	<u>          0,0          </u>	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>	<u>          0          </u>

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>          0,00          </u>	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>          0          </u>	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>          0          </u>	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	<u>          0          </u>	ha			



# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## 1. CHAMP D'APPLICATION

La présente modification ponctuelle s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique de la présente modification du PAG de la commune de Bertrange. Les terrains concernés sont situés à l'est de la « Cité Am Wenkel » et au nord de la Rue des Champs, au lieu-dit « Um Brill ».

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes :



Fond de plan : extrait du plan cadastral numérique (PCN; ACT, 2014), complété par la délimitation de la modification ponctuelle

La modification ponctuelle porte sur :

- Le classement de terrains situés actuellement en « Zone d'habitation 1 » (Art. 3.1 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange) en « Zone d'habitation – Troisième âge » (Art. 3.3 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange) ;
- Le classement de terrains situés actuellement en « Zone d'habitation – Troisième âge » (Art. 3.3 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange) en « Zone d'habitation 1 » (Art. 3.1 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange) ;
- La modification de la surface d'application de la « Zone de servitude 'Urbanisation' – Ecran de verdure » (Art. 19.3 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange) ;
- L'abrogation complète du PAP « Brill » (Réf. MI 18534/61C) ;
- La modification ponctuelle de l'article 3.3 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange ;
- La modification ponctuelle de l'article 19.3 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Bertrange.

 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	<b>RELEVÉ PARCELLAIRE</b> par commune et section cadastrale	Commune : BERTRANGE
		Section : A de BERTRANGE
Date de démission : 21 septembre 2022		Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire		Usurfruitier	Leuditi Nature(s)	Occupation(s)	RNBT RNB RBP	RBT RBP	CT CP
	GP	QP						
155	4702	KLEIN, JEAN-MARIE [8053 Bertrange]		Rue des Champs jardin	-	4,45	0	3a75ca
505	6474	OLOS FUND S.C.A. SICAV-FIS		HINTER DEN GARTEN place	-	13,96	0	14a70ca
	516	Copropriété volontaire - Koullischer, François [8053 Bertrange] - Noël, Valérie Christine [8053 Bertrange]		Rue des Champs pré	-	3,24	0	2a70ca
516	3212	Copropriété volontaire - Koullischer, François [8053 Bertrange] - Noël, Valérie Christine [8053 Bertrange]		Rue des Champs jardin	-	1,56	0	1a65ca
522	5037	Communauté deépoux - Koster, Marcus [54318 MERESDORF] - Müller, Britta [54318 MERESDORF]		Rue des Champs pré	-	13,56	0	11a30ca
525	5038	Franz, Marie Cathérine Suzanne [8053 Bertrange]		Rue des Champs place (occupée)	bâtiment à habitation	6,94	75	7a37ca
528	3439	Franz, Marie Cathérine Suzanne [8053 Bertrange]		IM BRUELL place (occupée)	bâtiment agricole construction spéciale	28,61	0	30a12ca
532	3522	KLEIN, ADOLPHE (BOURG) [8053 Bertrange]	- KLEIN NICOLAS (GOERGEN)	Rue des Champs place (occupée)	bâtiment à habitation	29,91	300	31a49ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non)-bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficière - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre  
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)

 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	<b>RELEVÉ PARCELLAIRE</b> par commune et section cadastrale	Commune : BERTRANGE Section : A de BERTRANGE
Date d'émission : 22 septembre 2022		Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire		Usufructier	QP	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)		RNB		CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre					RNBP	RBP	RNBP	RBP	
534	KLEIN, ADOLPHE (BOURG) [8053 Bertrange]			QP	IM BRUELL pré	-		13.14	0	14a60ca
535	KLEIN, ADOLPHE (BOURG) [8053 Bertrange]			QP	IM BRUELL pré	-		13.41	0	14a90ca
541	7512 BAUMEISTER-HAUS LUXEMBOURG S.A.				AUF DEM BRUELL terre labourable	-		242.38	0	2ha55a14ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre  
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)

Nombre total de pages : 1

1

PF006





## 2. PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie graphique comprend les plans ci-après :

PAG 1 : Plan d'ensemble (extrait) – situation actuelle et modifiée  
1 : 10.000 (fond de plan : PCN 2014 et BD-L-TC 2006)

PAG 2 : Plan par localité (extrait) – situation actuelle et modifiée  
1 : 2.500 (fond de plan : PCN 2014)



### 3. PARTIE ÉCRITE

La partie écrite du PAG de la commune de Bertrange est modifiée comme suit :

« (...)

#### **Art. 3.3 Zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA]**

La zone d'habitation « Troisième âge » est destinée à abriter des logements pour personnes âgées et pour personnes à mobilité réduite, ainsi que les aménagements complémentaires (logements encadrés).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation « Troisième âge » la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum. **De plus, au minimum 5 pour cent de la surface construite brute sont à réserver aux commerces, activités de loisirs, services administratifs ou professionnels, restaurants et débits de boissons, équipements de service public, établissements de petite et moyenne envergure et/ou des activités de récréation en relation directe avec les besoins de la zone concernée.**

(...)

#### **Art. 19.3 Servitude « urbanisation – écran de verdure » (SU E)**

La servitude « urbanisation – écran de verdure » vise à assurer sur le site « Brill » les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain. Tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit prendre en compte les contraintes environnementales à considérer dans un concept d'ensemble.

**En outre, sur les Les fonds visés par la présente servitude, les dispositions suivantes sont à appliquer ~~ont une largeur de 30 m au minimum~~ :**

- Les premiers 15 m à partir de la limite Ouest sont à planter de sorte qu'une haie vive (ensemble structurel comportant un mélange d'arbres et de haies indigènes adaptés à la station) puisse s'y développer sur au moins 70% de sa longueur. Toute construction et tout aménagement à l'exception de l'aménagement ~~d'un~~ de bassins de rétention pour eaux superficielles **aménagés de façon écologique** et de l'accès à partir de la rue des Champs y sont interdits.
- Sur la surface restante, des arbres d'essences indigènes sont à planter en alternance avec des surfaces herbacées. Y sont admis l'aménagement de l'accès à partir de la rue des Champs, des chemins piétonniers et cyclables, l'aménagement de bassins de rétention ainsi que des constructions légères en relation avec l'affectation du site sans que les surfaces aménagées à ce titre ne puissent dépasser 50% de l'ensemble de cette partie de surface. Y sont interdites toutes constructions destinées au séjour de personnes.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise le détail des plantations (espèces et localisation) à mettre en place.

(...) »



# **ANNEXES**

## **Annexe 1 : PARTIE GRAPHIQUE coordonnée**

→ documents en format pdf : voir clé USB joint au dossier

Plan d'ensemble	1 : 10.000 (fond de plan : PCN 2014 et BD-L-TC 2006)
Plan par localité – Plan 1	1 : 2.500 (fond de plan : PCN 2014)
Plan par localité – Plan 2	1 : 2.500 (fond de plan : PCN 2014)

Le « Plan par localité – Plan 3 » reste inchangé.



## **Annexe 2 : PARTIE ECRITE coordonnée**

→ document en format pdf : voir clé USB joint au dossier





## **Annexe 3 : Schéma directeur « Brill »**



## **Annexe 4 : Certificat de conformité des fichiers informatiques**



## **Annexe 5 : Certificat OAI**

