

AVIS AU PUBLIC

en matière d'aménagement communal et de développement urbain

Modifications ponctuelles du PAG – Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig

Il est porté à la connaissance du public que le conseil communal de la commune de Waldbillig a approuvé dans sa séance du 28 juillet 2026, conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le projet de modifications ponctuelles du plan d'aménagement général de la commune de Waldbillig.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant quinze (15) jours, du 4 au 19 août 2026 inclusivement à la maison communale de Waldbillig où le public peut en prendre connaissance. Les parties réglementaires pourront également être consultées sur le site www.waldbillig.lu.

Les réclamations contre le vote du conseil communal introduites par les personnes ayant réclamé contre le projet de modifications ponctuelles du plan d'aménagement général conformément à l'article 13 doivent être adressées au Ministre des Affaires intérieures dans les quinze jours suivant la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine de forclusion.

Les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet de modifications ponctuelles du plan d'aménagement général par le conseil communal doivent être adressées au Ministre des Affaires intérieures dans les quinze jours de l'affichage, soit du 4 au 19 août 2026 inclusivement, sous peine de forclusion.

Christnach, le 3 août 2026

Pour le collège des bourgmestre et échevins.

La bourgmestre,



Andrée Henx-Greischer

La secrétaire,



Martine Dimmer



Séance publique du 28 juillet 2026

Présents : HENX-GREISCHER Andrée, bourgmestre, MEYERS Corinne, TOBES Romain, échevins, BERENS Christian, BOONEN Serge, GOEDERT Jeannot, KIRSCH Yolande, MICHELS Mike, conseillers, DIMMER Martine, secrétaire.

Absent/Excusé : BENDER Maxime, conseiller, qui a donné procuration à MICHELS Mike pour délibérer et voter en son nom.

Concernant ce point à l'ordre du jour, le conseiller MICHELS ne prend part ni à la délibération, ni au vote pour le conseiller BENDER, étant donné qu'il n'y participe pas lui-même conformément à l'article 20 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Le Conseil communal,

Vu l'article 107 de la Constitution ;

Vu le Code Civil ;

Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités ;

Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire ;

Vu la loi du 27 novembre 1874 concernant l'entretien aux frais de l'État d'un certain nombre de chemins de grande communication ;

Vu la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel ;

Vu la loi communale modifiée du 13 septembre 1988 ;

Vu la loi du 13 septembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ;

Vu la loi du 10 août 1993 relative aux parcs naturels ;

Vu la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;

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

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu le règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel «stations de base pour réseaux publics de communications mobiles» ;

Date de l'annonce
publique de la séance

21 juillet 2026

Date de la convocation
des conseillers

21 juillet 2026

Point de l'ordre du jour

2026-05-01

Objet :

**Approbation des
modifications ponctuelles du
PAG de la Commune de
Waldbillig**

Vu la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Vu la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »;

Vu le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Vu le Plan d'aménagement général de la Commune de Waldbillig du 14 décembre 2017 ;

Vu les modifications ponctuelles du PAG approuvées le 6 février 2018 par le Ministre de l'Intérieur ;

Vu le dossier « Demande de modifications ponctuelles de la partie écrite et graphique du PAG Christnach-Haller-Mullerthal-Waldbillig » élaboré par le Bureau d'Etudes PACT en 4 chapitres, version octobre 2025, à savoir :

- I : Explication ;
- II : Étude préparatoire ;
- III : Fiches de présentation ;
- IV : Protocole de conformité ;
- V : Partie écrite ;
- VI : Parties graphiques ;

Vu le dossier « Demande de modifications ponctuelles – Plan d'aménagement particulier Quartiers existants Argumentaire, Partie écrite (PE), Plan de Repérage (PG) Christnach, Haller, Mullerthal, Waldbillig », établi par le bureau d'études PACT, version d'octobre 2025 ;

Attendu que le projet de modifications ponctuelles du plan d'aménagement général (PAG) à Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig a été présenté aux membres du conseil communal ;

Revu sa décision du 8 octobre 2025 de lancement de la procédure du projet de modifications ponctuelles dans les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) à Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig ;

Revu sa décision du 8 octobre 2025 de charger le collège des bourgmestre et échevins d'entamer la procédure telle que spécifiée dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu l'affichage daté du 20 octobre 2025 du dépôt du projet des modifications ponctuelles des parties écrite et graphique du PAG à la maison communale et sur le site internet de la commune dans les quinze (15) jours de l'accord du conseil communal pendant trente (30) jours du 21.10.2025 au 20.11.2025 inclus ;

Vu la publication du 21 octobre 2025 du dépôt du projet à la maison communale dans quatre (4) quotidiens publiés et imprimés au Luxembourg ;

Vu la réunion d'information dans l'enceinte du hall sportif de Waldbillig en date du mardi, 28 octobre 2025 à 19.30 heures avec la population au cours des quinze (15) premiers jours et après l'annonce dans les journaux ;

Vu le résumé du projet des modifications ponctuelles des parties écrite et graphique du PAG et du rapport sur les incidences environnementales publié sur le site Internet de la commune de Waldbillig, www.waldbillig.lu;

Considérant que les réclamations relatives au projet en question ont été recueillies par le collège échevinal avant le 20 novembre 2025 sous peine de forclusion ;

Vu les trois (3) réclamations introduites contre le projet de modifications ponctuelles des parties écrite et graphique du PAG pendant la période de consultation publique des trente (30) jours, à savoir :

No	Code	Nom
1	Recl1	M. Gérard Bender
2	Recl2	M. et Mme Vandevoorde-Larry
3	Recl3	Mme Viviane Lorang

Vu le certificat de publication du 24 novembre 2025 concernant la consultation publique du projet de modifications ponctuelles des parties écrite et graphique du PAG de la Commune de Waldbillig ;

Vu la convocation des réclamants, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue de l'aplanissement des différends, de l'exposition de leur point de vue et de la fourniture de propositions, suggestions, explications ou remarques supplémentaires concernant leur réclamation écrite en date du 6 janvier 2026 à la maison communale 7, Fielserstrooss L-7640 Christnach;

Vu le procès-verbal du 13 janvier 2026 de la convocation des opposants portant sur la réunion précitée du collège échevinal avec les réclamants du 6.01.2026 ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement du Ministère des Affaires intérieures du 4 mai 2026 (réf. 101C/010/2025, (mopo Pap QE 20194/101C)) au sujet du projet de modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Waldbillig ;

Vu l'avis complémentaire de la commission d'aménagement du Ministère des Affaires intérieures du 6 mai 2026 (réf. 101C/010/2025, (mopo Pap QE 20194/101C)) ;

Vu l'avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 16 janvier 2026 conformément à la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles relatif au projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Waldbillig concernant des fonds sis à Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig ;

Vu l'avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 16 janvier 2026 conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 7.2.) sur les rapports sur les incidences environnementales se rapportant au projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Waldbillig concernant des fonds sis à Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig ;

Vu l'avis de l'INRA du 3 décembre 2025 conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (en vertu de l'article 7.2.) relatif à la modification ponctuelle du PAG de la commune de Waldbillig concernant des fonds sis à Waldbillig, section D de Mullerthal, aux lieux-dits « rue des Rochers/rue du Moulin » et section A de Haller, lieu-dit « auf den Horgarten » ;

Considérant que conformément à l'article 20 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, le conseiller MICHELS ne participe ni aux délibérations, ni au vote des trois points suivants ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

1. Décision sur les réclamations présentées à l'égard du projet de modifications ponctuelles du plan d'aménagement général (PAG) à Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig

Recl1

Réclamant :

M. Gérard Bender de Waldbillig

Nature de la réclamation :

Erreurs de procédure:

Avis temporairement indisponible en ligne

Pas d'accès aux documents

Possibilité de faire valoir des objections est non mentionnée explicitement

Logements encadrés à Haller

Emplacement à proximité d'une exploitation agricole qui pourrait être étendue à l'avenir

Craintes de nuisances olfactives et sonores

Doutes quant au besoin/à la rentabilité

Demande d'avis supplémentaires de la part des ministères de la Santé, de la solidarité nationale et des affaires intérieures l

Modifications à Mullerthal

Changement d'une zone de sports et de loisirs en zone spéciale - parking écologique → Restrictions inutiles pour les développements futurs

Absence d'un concept de développement global

Places de stationnement à Mullerthal

Doutes quant aux arguments liés à la protection de la nature et à l'ornithologie

Ces terrains sont de fait déjà utilisés comme parking depuis des années (tolérance des autorités)

Le « parking écologique » ne change rien à la situation des places de stationnement à Mullerthal

Parking de la rue des Moulins

Problèmes de sécurité liés au parking existant à proximité de l'aire de jeux

Des places de stationnement supplémentaires augmenteraient le risque

La suppression antérieure de places de stationnement a amélioré la sécurité

Terrain en pente → travaux de terrassement plus importants / coûts plus élevés



Planification générale des transports et du tourisme dans le Müllerthal

Demande d'un concept global de mobilité et de tourisme

Système de navettes, parkings extérieurs, tarifs élevés pour les parkings à proximité, parking à plusieurs niveaux intégré sur le plan écologique

Le Conseil communal:

Considérant que

le collège échevinal a fourni les informations demandées au Ministère des Affaires intérieures au sujet du dépôt du projet ;

le sujet de la localisation du projet de « logement encadré » à Haller a été traité conformément à l'avis de la commission d'aménagement ;

la commission d'aménagement et le ministère de l'environnement, du climat et de la biodiversité ne présentent dans leur avis aucune objection de principe contre les délimitations du parking dans la rue des Moulins à Mullerthal ;

ce projet s'inscrit dans le cadre d'un concept régional de mobilité envisagé ;

au sujet de la demande d'une planification générale des transports et du tourisme dans le Müllerthal, un concept régional de mobilité est envisagé ;

décide unanimement

de faire droit à la réclamation formulée à l'égard du projet des modifications ponctuelles à Mullerthal sur le point précis suivant :

La « zone spéciale – parking écologique » (projet) reste dans la « zone de sports et de loisirs » [REC-2b] (PAG en vigueur) en raison du potentiel divers d'un développement futur du site par exemple pour l'hôtel existant .

de ne pas faire droit aux autres objections formulées.

Recl2

Réclamant :

M. et Mme Larry-Vandevoorde de Müllerthal

Nature de la réclamation :

Reclassement en « zone spéciale parking écologique »

Indication de la zone protégée Natura 2000

Demande de protection des espaces verts et naturels

Soucis de destruction des habitats

Augmentation prévue du trafic motorisé

Doutes quant à l'efficacité de places de stationnement supplémentaires pour améliorer la situation

Demande de refonte en profondeur du plan de circulation (parkings extérieurs, transports en commun, reconversion de l'annexe de l'hôtel Cascade en parking à façade végétalisée)

Critique concernant l'imperméabilisation supplémentaire des sols

Les aires de stationnement prévues ne s'intégreraient pas harmonieusement dans le Natur & Geopark

Préoccupations en matière de sécurité et de circulation concernant les voies d'accès aux M3 et M6

Crainte d'une saturation du carrefour de la rue des Moulins

Le Conseil communal :

Considérant que la commission d'aménagement et le Ministère de l'environnement, du Climat et de la Biodiversité ne formulent aucune objection au sujet des délimitations en zone spéciale-parking écologique, que le projet s'inscrit dans le cadre d'un concept régional de mobilité envisagé, que les voies d'accès doivent respecter les prescriptions de l'administration des ponts et chaussées et que les études ont déjà été réalisées par un bureau spécialisé ;

décide unanimement

de ne pas donner droit aux réclamations formulées ci-avant.

Recl3

Réclamant :

Madame Viviane Lorang de Christnach

Nature de la réclamation :

Article 9.3 g)

Critiques concernant les distances minimales prévues

Actuellement : 1,50 m à l'avant / 3,00 m sur les côtés et à l'arrière

Remarque indiquant que ces distances ne seraient pas suffisantes compte tenu de la hauteur autorisée de 11,50 m et de la charge due au vent

Préoccupations en matière de sécurité liées à un éventuel détachement de pièces ou un renversement, la projection de glace par les éoliennes, le bruit et l'ombre portée

La distance minimale doit correspondre au moins à la hauteur de l'installation concernée

Précision concernant le nombre maximal autorisé de telles installations par parcelle/lot

Le Conseil communal :



Considérant que les modifications résultent d'une analyse technique de la part du service technique communal et le bureau d'études PAG sur la nécessité de réglementation de ces éléments dans la pratique quotidienne et la réclamation se rapporte au Chapitre 3 - Les zones destinées à rester libres Art. 9 Les zones agricoles - [AGR] - Art. 9.3 Autres constructions ;

décide unanimement

de ne pas donner droit à la réclamation précitée.

2. Décision sur les adaptations à apporter au projet de modifications ponctuelles du PAG de la Commune de Waldbillig

Le Conseil communal décide d'adapter les points suivants, suite aux remarques formulées dans

- les avis de la Commission d'Aménagement au Ministère des Affaires intérieures des 4 et 6 mai 2026
- l'avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 16 janvier 2026
- PAG - partie écrite

Voir document soumis au vote du conseil communal

- le nouveau texte sur la représentation d'une zone spéciale – services hébergement [SPEC-SH] (localité de Haller)
- dans le texte portant sur la représentation Zone spéciale-parking écologique à Mullerthal ajout de l'alinéa sur la plantation d'une haie continue d'un mètre de largeur entre le zone spéciale-parking écologique et la zone verte (art. 5.3. Zone spéciale -parking écologique – [SPEC-Péc])
- ajouts concernant la servitude « urbanisation » - intégration paysagère -P3 (Haller – auf den Horgarten). Afin d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement naturel et bâti, une servitude de plantation est instituée sur respectivement dans les environs directs des surfaces indiquées dans la partie graphique (art. 13 Zones de servitude « urbanisation »)
- adaptation de la servitude « urbanisation » - cours d'eau – CE (art. 13 Zones de servitude « urbanisation »)
- adaptation du texte portant sur l'art.14 Secteurs protégés d'intérêt communal
- adaptation de la liste des PAP approuvés et maintenus en vigueur (art. 16 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés)
- adaptation de la partie portant sur la Protection du patrimoine culturel (art.17. Dispositions générales)



- PAG – partie graphique [avec adaptations afférentes de la partie graphique (plan de repérage) du PAP « quartier existant »]

- **Projet “Betreutes Wohnen” à Haller:**

Zone agricole[AGR] → Zone spéciale –services hébergement [SPEC-SH],

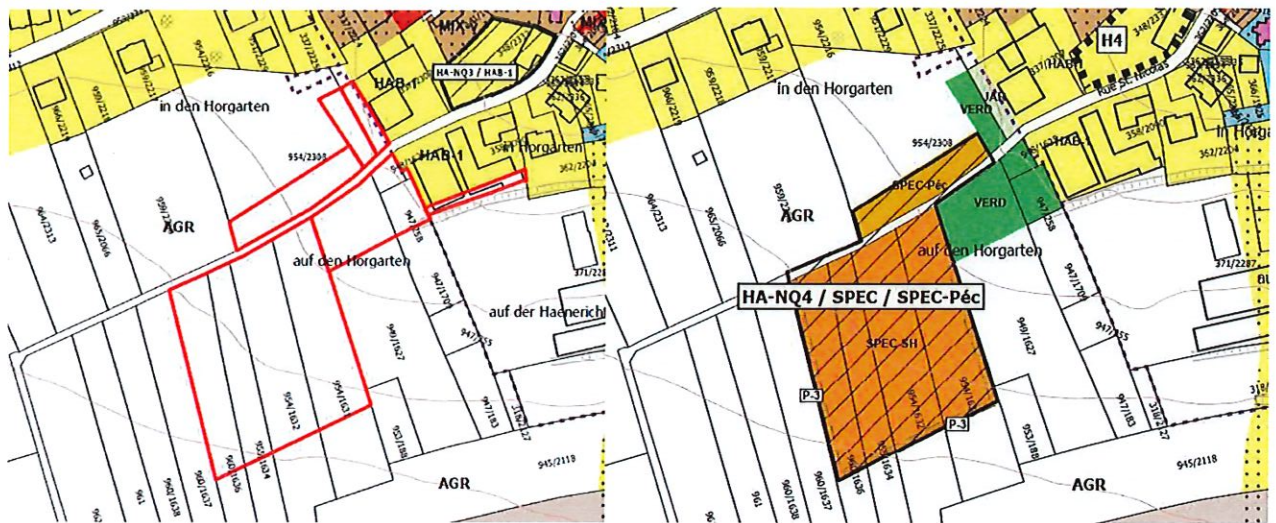
Zone soumise à un plan d’aménagement particulier “nouveau quartier”

→ servitude « urbanisation » – intégration paysagère –P-3

Zone spéciale-parking écologique-[SPEC-Péc], zone de jardin familiaux [JAR], Zone de verdure [VERD], Zone d’habitation1 [HAB-1]

PAG en vigueur

PAG modifié et adapté conformément avis et accords



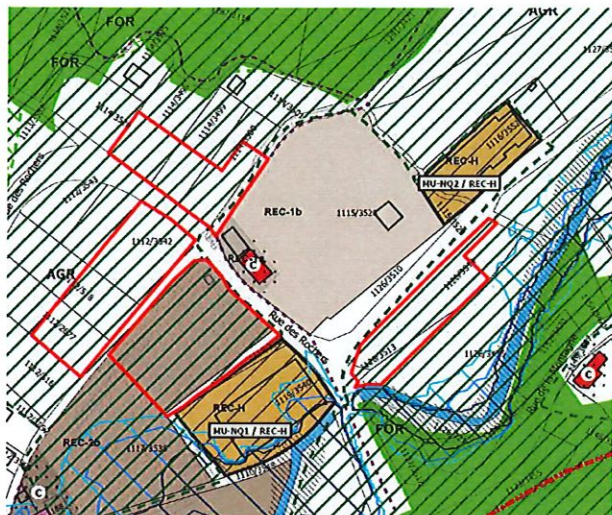
- **Projet parkings écologiques à Mullerthal :**

Zone agricole[AGR]→ Zone spéciale -parking écologique –[SPEC-Péc]

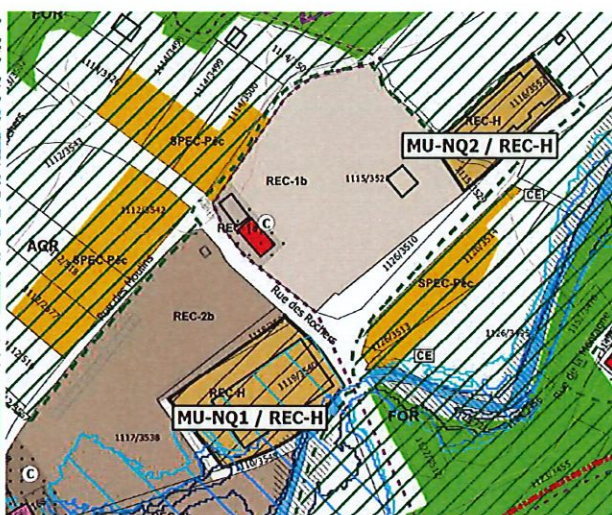
→ « zone de servitude « urbanisation -cours d'eau » (CE)

Zone de sports et de loisirs2b [REC-2b] reste [REC-2b] (réclamation)

PAG en vigueur



PAG modifié et adapté conformément avis et accords



30 m

- **Représentation PAP NQ & PAP approuvé Christnach (C3, C4, C5)**
PAP appr. C3 (Réimerwee) enlevé, car exécuté
PAP appr. C4 & C5 (Hierheck) ajoutés, car approuvés
- **Représentation PAP NQ & PAP approuvé Haller (H3, H4)**
PAP appr. H3 (Henerecht) et H4 (Rue St. Nicolas) ajoutés, car approuvés



WALDBËLLEG
COMMUNE DE WALDBILLIG

3. Décision sur l'approbation des modifications ponctuelles du PAG de la Commune de Waldbillig

Le Conseil communal approuve unanimement

- Le volet réglementaire (partie écrite et partie graphique) ;
 - Le projet des modifications ponctuelles du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Waldbillig concernant des fonds sis à Christnach, Haller, Mullerthal et Waldbillig en tenant partiellement compte
 - des avis de la commission d'aménagement du Ministère des Affaires intérieures des 4 et 6 mai 2026 (réf. 101C/010/2025) ;
 - des avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 16 janvier 2026 conformément à la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 7.2.) sur les rapports sur les incidences environnementales ;
- et en tenant compte
- de la réclamation avisée partiellement favorable par le conseil communal.

La présente délibération est transmise pour approbation à l'autorité supérieure.

Ainsi décidé en séance date qu'en tête.

(suivent les signatures.)

Pour expédition conforme.

Christnach, le 3 août 2026

La bourgmestre,

La secrétaire,

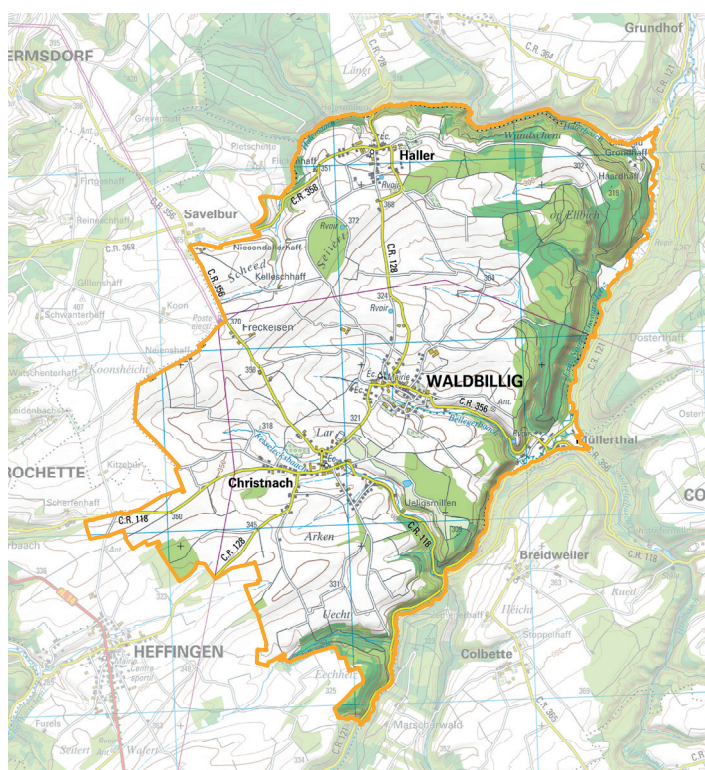


Commune de Waldbillig

DEMANDE DE MODIFICATIONS PONCTUELLES DE LA PARTIE ECRITE ET GRAPHIQUE DU PAG

Christnach – Haller – Mullerthal – Waldbillig

**ERLÄUTERUNG
ETUDE PREPARATOIRE
FICHES DE PRESENTATION
PROTOCOLE DE CONFORMITE
PARTIE ECRITE
PARTIES GRAPHIQUES**



Oktober 2025 | Juli 2026

**Adapté suite à l'avis de la commission d'aménagement
et des réclamations**

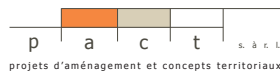
Impressum

Auftraggeber:

Commune de Waldbillig
7, Fielserstrooss
L-7640 Christnach
Tél: 83 72 87
Fax: 83 77 89
Email : gemeng@waldbillig.lu
Internet: www.waldbillig.lu



Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme
58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den 28.07.2026

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- *Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*
- *Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Inhaltverzeichnis

I.	Erläuterung der punktuellen Modifikationen	5
A	Partie écrite du PAG	5
B	Partie graphique	6
I.B.A	Haller	7
I.B.B	Mullerthal	8
I.B.C	Weitere Anpassungen	9
II.	ETUDE PREPARATOIRE	12
A	Gesamtbewertung der bestehenden Situation	12
B	Entwicklungskonzepte	14
C	Schéma Directeur	15
III.	FICHES DE PRESENTATION	16
IV.	PROTOCOLE DE CONFORMITE	17
V.	PARTIE ECRITE	18
VI.	PARTIES GRAPHIQUES	19

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (Haller)	7
Abb.2: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (Haller)	7
Abb.3: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (Mullerthal)	8
Abb.4: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (Mullerthal)	8
Abb.5: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (C3 - Réimerwee)	9
Abb.6: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (C3 - Réimerwee)	9
Abb.7: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (C4 - An Hierheck)	9
Abb.8: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (C4 - An Hierheck)	9
Abb.9: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (C5 - In Arken)	10
Abb.10: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (C5 - In Arken)	10
Abb.11: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (H3 - Henerecht)	10
Abb.12: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (H3 - Henerecht)	10
Abb.13: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (H4 - Rue St. Nicolas)	10
Abb.14: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (H4 - Rue St. Nicolas)	10

Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie
PAG	Plan d'Aménagement Général
PAP	Plan d'Aménagement Particulier

Datengrundlagen

Orthophotos	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2024)
PAG en vigueur	AC de Waldbillig / pact s.à r.l. (2018)
Modification PAG	AC de Waldbillig / pact s.à r.l. (2025)
PCN	© Origine cadastre droits réservés a l'état du Grand Duché de Luxembourg (2014)
Topograph. Karte	© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie (2024)

I. Erläuterung der punktuellen Modifikationen

Das vorliegende Dokument dient der Zusammenstellung von Gegenstand und Begründung der anvisierten punktuellen Modifikationen des PAG *en vigueur*. Die Erforderlichkeit der PAG-Modifikationen hat sich seit Genehmigung des PAG der Gemeinde Waldbillig ergeben. Der Anlass der punktuellen Modifikationen in den Ortschaften Mullerthal und Haller liegt in der Anpassung an die tatsächliche bzw. angestrebte Nutzungssituation.

Der PAG der Gemeinde Waldbillig ist im Jahre 2018 nach dem modifizierten 2004er Gesetz vom für Umwelt zuständigen Ministerium und vom Innenministerium genehmigt worden.

Datum	Angelegenheit	Dokument(e)
19.01.2018	Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement	N/Réf: 87184/CL-mz
06.02.2018	Approbation du Ministre de l'Intérieur	N/Réf: 101C/009/2017

Nachfolgend sind die einzelnen punktuellen Modifikationen der partie écrite sowie anschließend der partie graphique aufgeführt.

A Partie écrite du PAG

Folgende Änderungen betreffen die partie écrite des PAG:

Artikel 16. *Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés* wird angepasst, indem folgende genehmigte PAP ergänzt werden:

Localité	Lieu-dit	Code	Vote Cons. Comm.	N° Dossier	Approb. Min.
Christnach	An Hierheck	C4	23.09.2020	18854/101C	16.11.2020
	In Arken	C5	19.11.2020	18942-101C	01.02.2021
Haller	Henerecht	H3	23.01.2023	19423-101C	26.04.2023
	Rue St. Nicolas	H4	23.05.2023	19284-101C	21.09.2023

Folgender PAP wird aus dem Verzeichnis entfernt und als PAP QE klassiert, da dieser vollständig ausgeführt wurde:

Localité	Lieu-dit	Code	Vote Cons. Comm.	N° Dossier	Approb. Min.
Christnach	Réimerwee	C3	19.06.2007	15391-101C	24.10.2007

- Im neuen Art. 5.1 *Zones de jardins familiaux* [JAR] (vorher Art. 5) wird die maximal zulässige *emprise au sol* für *cabanons*, *abris de jardin* und *serres* von 12 m² auf 20 m² geändert.
- Art. 5.2 *Zone spéciale – services hébergement* [SPEC-SH] wird im Zusammenhang mit dem Projekt des betreuten Wohnens in Haller neu eingeführt.
- Art. 5.3 *Zone spéciale - parking écologique* [SPEC-Péc] wird im Zusammenhang mit den geplanten ökologischen Parkplätzen in Mullerthal und Haller neu eingeführt.
- Art. 7. *Emplacements de stationnement* wird dahingehend ergänzt, dass unter c) neben den bestehenden Einrichtungen auch *logements encadrés* aufgenommen werden.
- Im Art. 9.3 *Autres constructions* wird unter g) eine Regelung für Anlagen und Bauten mit energetischer, elektronischer oder kommunikativer Zweckbestimmung ohne öffentlichen Nutzen ergänzt.
- Art. 13 *Zones de servitude «urbanisation»*: Die Servitude « *urbanisation* » – *intégration paysagère P-3 (Haller - auf den Horgarten)* wird im Zusammenhang mit dem Projekt des betreuten Wohnens in Haller neu eingeführt.
- Art. 13 *Zones de servitude «urbanisation»*: Die Servitude « *urbanisation* » – *cours d'eau* wird adaptiert.
- Art. 14 *Secteurs protégés d'intérêt communal* wird angepasst, um die Regelungen zum Abriss und Ersatzbau geschützter Gebäude zu präzisieren.
- Art. 17 *Dispositions générales* wird ergänzt um den Verweis auf die *Zone de préservation des grands ensembles paysagers « Mullerthal » (plan directeur sectoriel « paysages »)*.
- In Art. 17 *Dispositions générales* werden die *Réserves forestières*, *Natura 2000*, sowie die *Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux* und die *Liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire* aktualisiert.
- *Annexe I: Détails sur les constructions et éléments dans le secteur protégé « environnement construit »* wird aus der partie écrite des PAG gestrichen, um mehr Flexibilität bei künftigen Anpassungen zu ermöglichen; die Liste wird jedoch von der Gemeinde weiterhin bei Bauprojekten berücksichtigt.
- Der Abschnitt *G. Surface construite brute* des ehemaligen *Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol* wird weiter präzisiert und um weitere Bestimmungen ergänzt.

B Partie graphique

Ortschaft	Gegenstand	PAG en vigueur	PAG modifié
Christnach	Entfernung der Darstellung des PAP approuvé „Réimerwee“ - Réf. 15391-101C	HAB-1, PAP approuvé	HAB-1
	PAP approuvé „An Hierheck“ - Ref. 18854/101C	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP approuvé
	PAP approuvé „In Arken“ - Ref. 18942-101C	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP approuvé
Haller	PAP approuvé „Henerecht“ - Ref. 19423-101C	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP approuvé
	PAP approuvé „Rue St. Nicolas“ - 19284-101C	HAB-1, PAP NQ	HAB-1, PAP approuvé
	Süden: AGR => SPEC-SH, VERD, HAB-1, servitude „urbanisation“ - intégration paysagère P2 Norden: AGR => SPEC-Péc, VERD, JAR	AGR	Süden: SPEC-SH, VERD, HAB-1, servitude „urbanisation“ - intégration paysagère P2 Norden: SPEC-Péc, VERD, JAR
Mullerthal	AGR => SPEC-Péc	AGR	SPEC-Péc
	REC-2b => REC-2b	REC-2b	REC-2b
	AGR => SPEC-Péc	AGR	SPEC-Péc
	AGR => SPEC-Péc	AGR	SPEC-Péc

Nachfolgend sind die einzelnen punktuellen Modifikationen aufgeführt.

I.B.A Haller

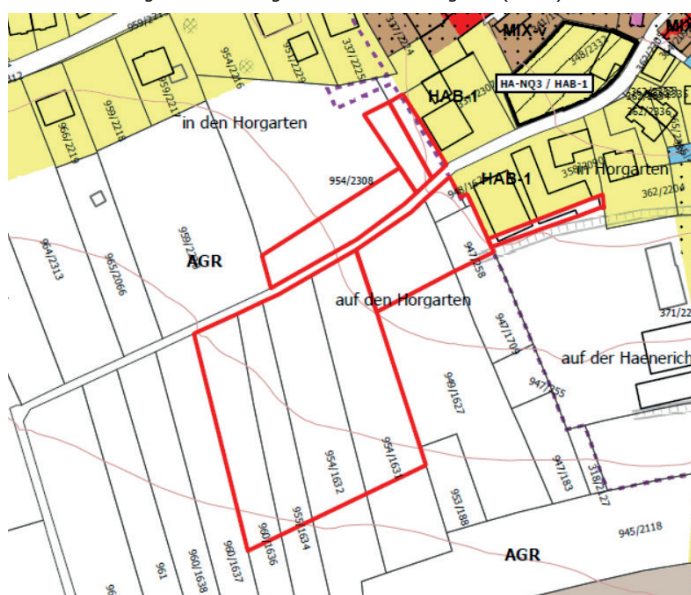
In der Ortschaft Haller in der Straße *Rue St. Nicolas* befinden sich mehrere Parzellen, die im PAG *en vigueur* als *Zone agricole* [AGR] klassiert sind. Es wird beabsichtigt Teile dieser Parzellen im Rahmen der *Modification ponctuelle* umzuklassieren.

Im südlichen Bereich ist eine *Zone de verdure* [VERD] und eine *Zone spéciale – services hébergement* [SPEC-SH] überlagert mit einer *Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) und umrandet von einer *servitude „urbanisation“ - intégration paysagère P-3* geplant. Im Zusammenhang dieser Modifikationen wird ebenfalls eine Begradigung der angrenzenden *Zone d'habitation 1* [HAB-1] durchgeführt.

Im nördlichen Bereich ist eine *Zone spéciale - parking écologique* [SPEC-Péc], eine *Zone de verdure* [VERD] sowie eine *Zone de jardins familiaux* [JAR] vorgesehen. Die SPEC-Péc ist ebenfalls Teil des PAP NO.

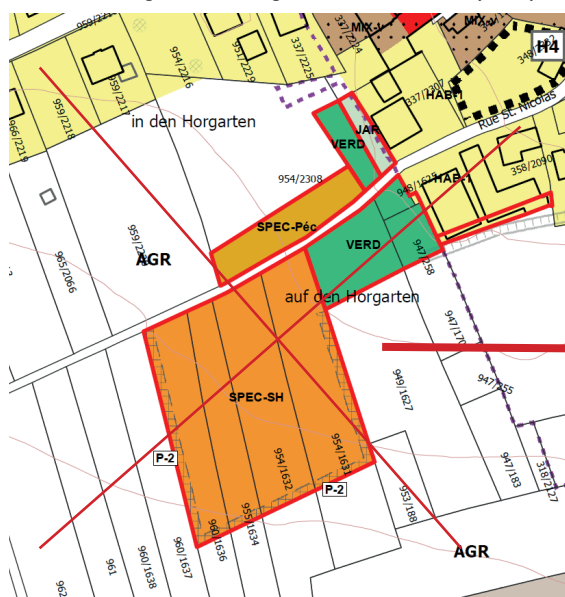
Grund für die Modifikation, speziell für die Umklassierung in die *Zone spéciale – services hébergement* [SPEC-SH] ist die Planung zur Realisierung eines Projekts für „Betreutes Wohnen“. Dementsprechend ist im südlichen Bereich die Errichtung einer Wohnanlage mit betreutem Wohnen vorgesehen. Die geplanten Modifikationen sind in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.1: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (Haller)

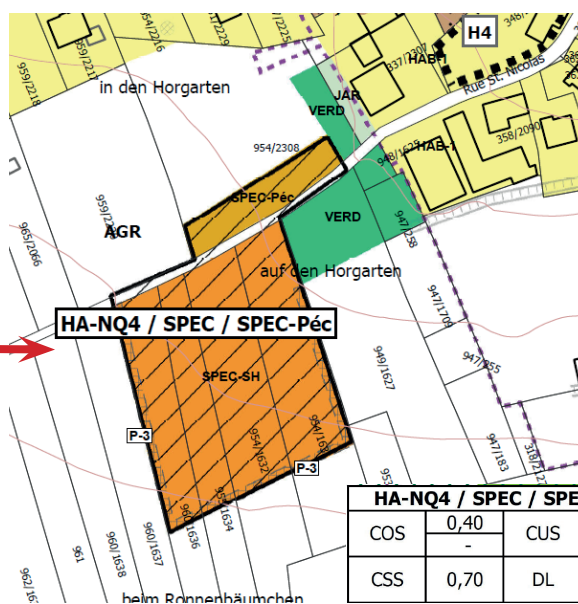


Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

Abb.2: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (Haller)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2026)

HA-NQ4 / SPEC / SPEC-Péc			
COS	0,40	CUS	0,80
	-		-
CSS	0,70	DL	72
			-

I.B.B Mullerthal

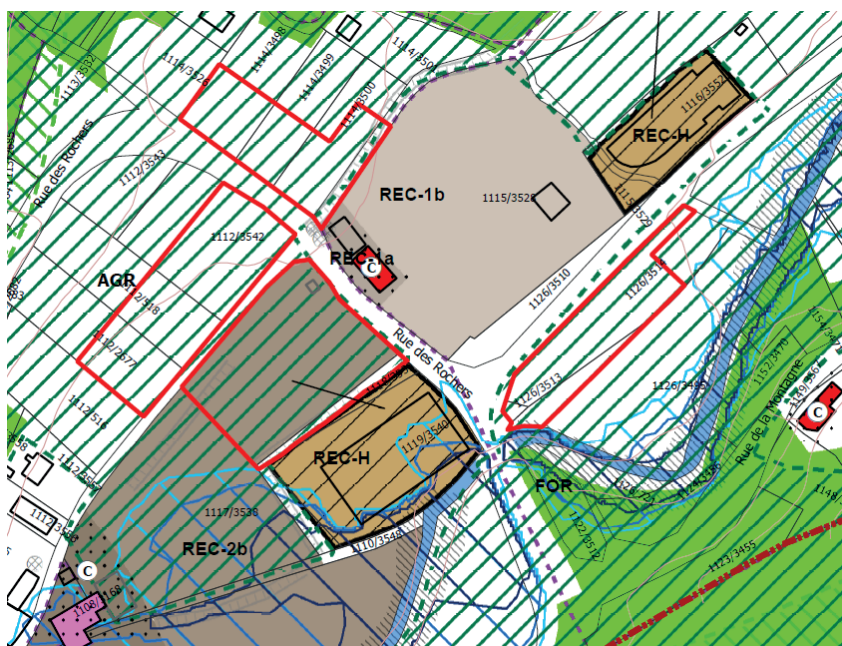
In der Ortschaft Mullerthal in den Straße *Rue des Rochers* und *Rue de l'Ernz Noire* ist die Entstehung von vier ökologischen Parkplätzen geplant.

Der nördliche, westliche und östliche Parkplatz umfasst Teile von Parzellen, welche im PAG *en vigueur* als *Zone agricole* [AGR] klassiert sind. Im Rahmen der *Modification ponctuelle* ist vorgesehen, diese Flächen in eine *Zone spéciale - parking écologique* [SPEC-Péc] umzuklassieren. **Zum Lauf der Schwarzen Ernz wird im Osten ein Abstand der Zone von mindestens 30 m eingehalten. Im Norden und im Süden wird mittels einer ZSU *cours d'eau* Abstand zur Schwarzen Ernz und zum Kaasselbaach gehalten.**

Der südliche bereits bestehende Parkplatz umfasst Teile einer Parzelle, die im PAG *en vigueur* als *Zone de sports et de loisirs - 2b* [REC-2b] klassiert ist. **Diese bleibt im Rahmen der *Modification ponctuelle* bestehen.**

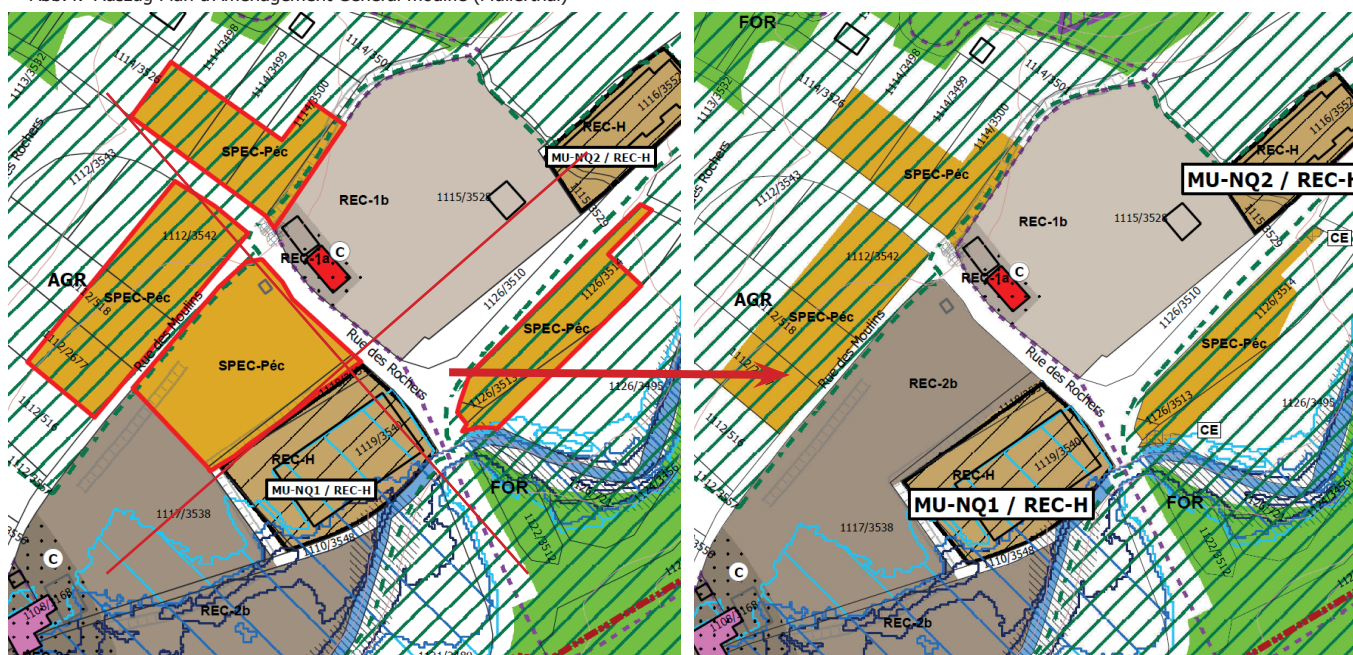
Die geplanten Modifikation sind in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.3: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (Mullerthal)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

Abb.4: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (Mullerthal)



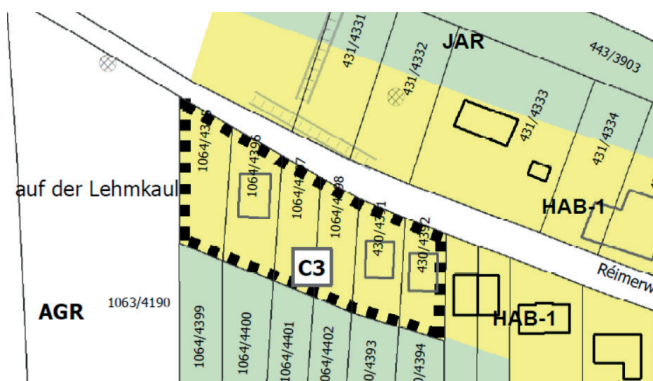
Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)

I.B.C Weitere Anpassungen

Entfernung der Darstellung des PAP NQ - Christnach (C3)

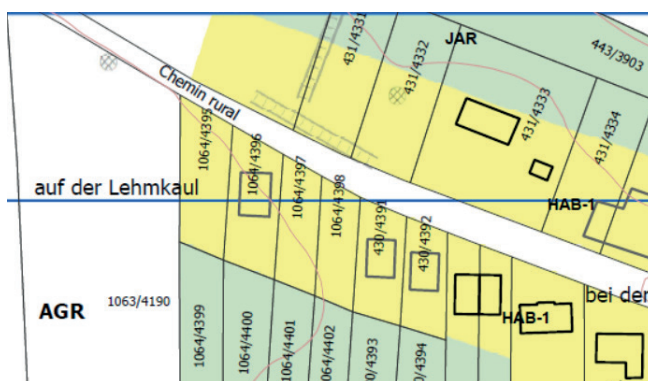
In der Ortschaft Christnach in der Straße *Réimerwee* befinden sich Parzellen, die im PAG en vigueur als *Zone d'habitation 1* [HAB-1] klassiert sind. Die Parzellen sind zudem als *PAP approuvé* (15391-101C genehmigt: 24.10.2007) klassiert. Im Rahmen der Modification ponctuelle ist vorgesehen, diese Zone aufzuheben und in den *PAP quartier existant* zu überführen, da dieser vollständig ausgeführt wurde. Die geplante Modifikation ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.5: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (C3 - Réimerwee)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

Abb.6: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (C3 - Réimerwee)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)

Ergänzung genehmigter PAP - Christnach (C4, C5), Haller (H3, H4)

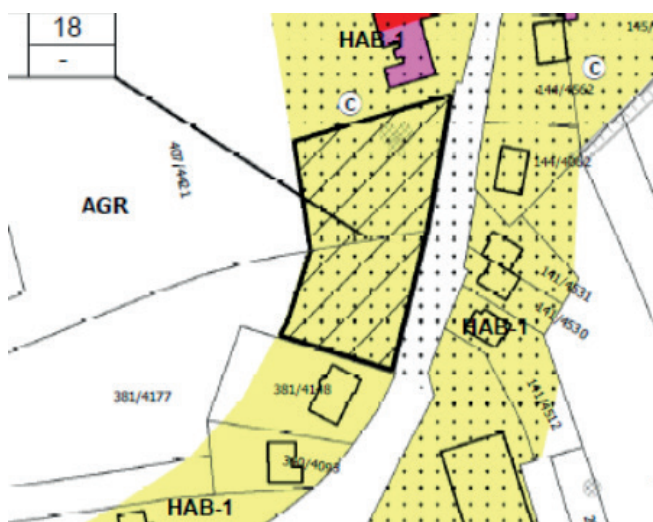
In Christnach sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „An Hierheck“ (18854/101C; 16.11.2020) und „In Arken“ (18942-101C; 01.02.2021) durch das Innenministerium genehmigt.

In Haller sind die Plans d'Aménagement Particulier (PAP) „Henerecht“ (19423-101C; 26.04.2023) und „Rue St. Nicolas “ (19284-101C; 21.09.2023) durch das Innenministerium genehmigt.

Dementsprechend werden diese vier Flächen im PAG im Rahmen der *Modification ponctuelle* mit der zone superposée „Plan d'Aménagement Particulier - approuvé“ belegt.

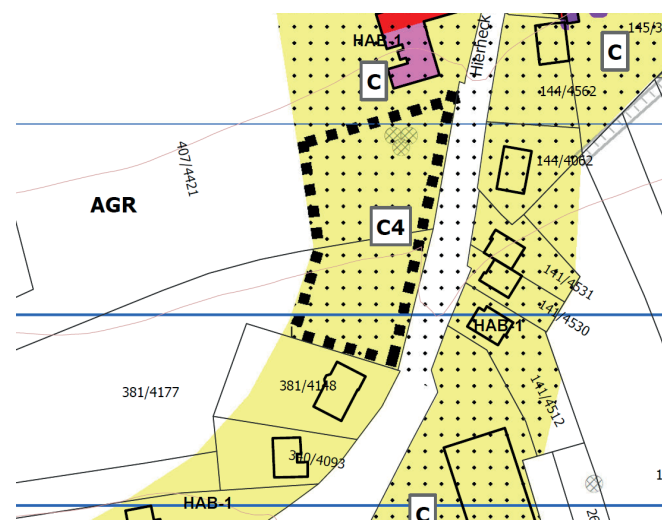
Die Fläche des PAP approuvé „An Hierheck“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.7: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (C4 - An Hierheck)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

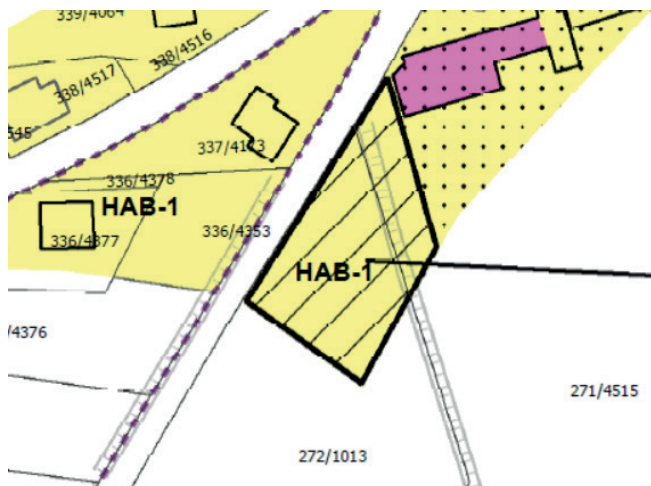
Abb.8: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (C4 - An Hierheck)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)

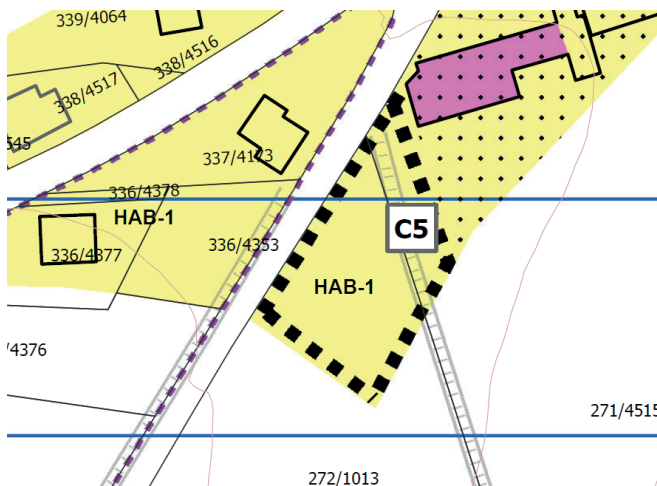
Die Fläche des PAP approuvé „In Arken“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.9: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (C5 - In Arken)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

Abb.10: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (C5 - In Arken)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)

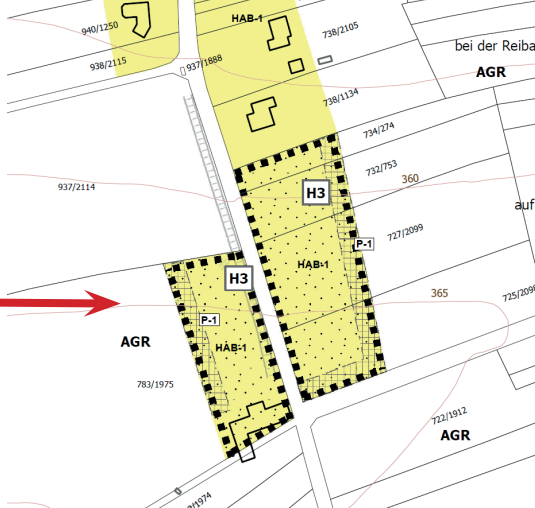
Die Fläche des PAP approuvé „Henerecht“ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt. Das *petit patrimoine à conserver* auf der Ecke wurde in der partie graphique entfernt, da es nicht mehr vorhanden ist.

Abb.11: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (H3 - Henerecht)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

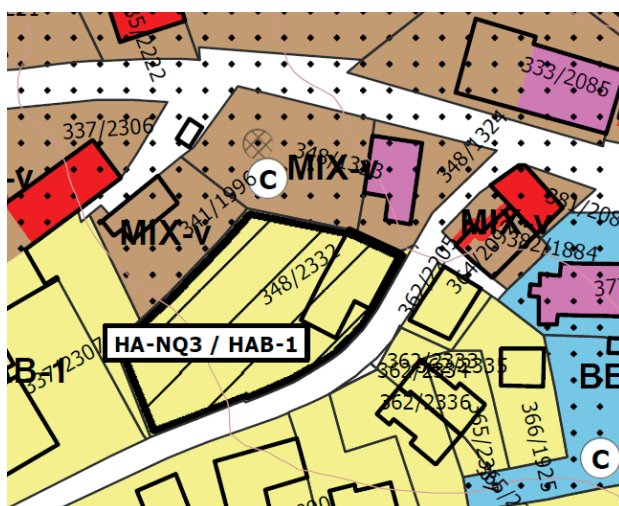
Abb.12: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (H3 - Henerecht)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)

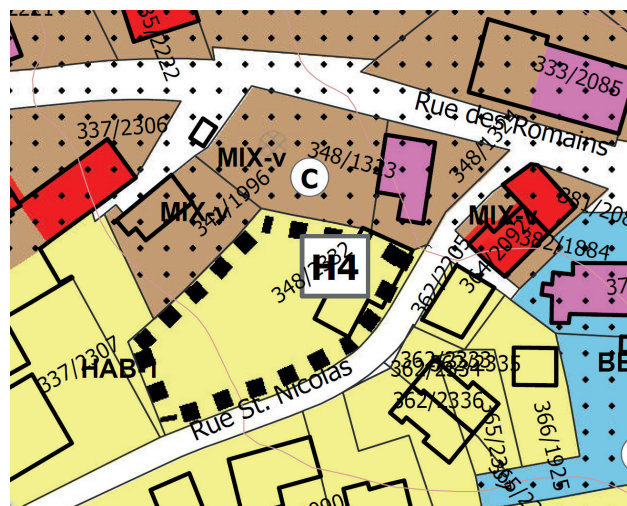
Die Fläche des PAP approuvé „Rue St. Nicolas “ ist in den nachfolgenden Planübersichten dargestellt.

Abb.13: Auszug Plan d'Aménagement Général en vigueur (H4 - Rue St. Nicolas)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2018)

Abb.14: Auszug Plan d'Aménagement Général modifié (H4 - Rue St. Nicolas)



Quelle: AC de Waldbillig; ausgearbeitet durch: pact s.à r.l. (2025)

Aktualisierung auf Basis aktueller Daten

Neben der Umklassierung bestimmter Zonen wurden auch die zugrunde liegenden Basisdaten aktualisiert. Dazu zählen:

Zones superposés:

- Constructions ou éléments à conserver (mehrere Flächen sind nicht mehr als „Constructions ou éléments à conserver“ gekennzeichnet sondern sind jetzt überlagert mit der nationalen Schutzzone „Immeubles et objets classés monuments nationaux“)
- Gabarits à sauvegarder (1, Rue de Christnach Waldbillig vollständig als „Gabarits à sauvegarder“)
- Petit patrimoine à conserver (Wegfall angrenzend an 1, Rue de Christnach Waldbillig)

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

- Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000
- Zones protégées d'intérêt national
- Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- Zone inondable – HQ 10
- Zone inondable – HQ 100
- Zone inondable – HQ extrême
- Zone de protection d'eau potable

Die genauen Aktualisierungen sind in der partie écrite – version modifications und der partie graphique des PAG aufgeführt.

Zones ou espaces à titre indicatif

- Biotopes protégés (ausschließlich Außenbiotopkartierung)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus, à étudier avant altération ou destruction

Die genauen Aktualisierungen sind in der partie écrite – version modifications des PAG aufgeführt.

II. ETUDE PREPARATOIRE

A Gesamtbewertung der bestehenden Situation

Hier werden lediglich die Inhalte beschrieben, auf welche die punktuellen Modifikationen einen Einfluss haben.

A.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Contexte national, régional et transfrontalier – Art. 3.1

Die punktuellen Modifikationen des PAG sind konform mit den Vorgaben der nationalen und regionalen Raumordnungsplanung.

A.2. Demographie

Démographie – Art. 3.2

Die vorgesehenen ökologischen Parkplätze in Mullerthal haben keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung.

Die Modifikation in Haller mit dem Projekt „Betreutes Wohnen“ führt hingegen zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten, die insbesondere auf ältere und teilweise pflegebedürftige Personen ausgerichtet sind. Dadurch ist mit einem moderaten Bevölkerungszuwachs sowie einer selektiven Veränderung der Altersstruktur zu rechnen.

A.3. Wirtschaftliche Situation

Situation économique – Art. 3.3

Die vorgesehenen Parkplätze in Mullerthal tragen dazu bei, das Wildparken zu verhindern. Das kommt nicht nur den Natur- und Schutzgebieten zugute, sondern verbessert auch die Aufenthaltsqualität, was sich wiederum positiv auf den Tourismus und die lokale Gastronomie auswirkt.

Die Modifikation in Haller mit dem Projekt „Betreutes Wohnen“ wirkt sich durch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Pflege- und Betreuungsbereich positiv auf die lokale Wirtschaft aus.

A.4. Liegenschaften

Situation du foncier – Art. 3.4

Die Eigentumsverhältnisse unterliegen keiner Änderung.

A.5. Ortsstruktur

Structure urbaine – Art. 3.5

Die neuen Parkplätze in Mullerthal schaffen zusätzliche Kapazitäten. In einem kleinen Dorf stellt dies eine spürbare Veränderung der Ortsstruktur dar, die jedoch positiv zu bewerten ist: Das Parken wird geregelt, die Besucherlenkung erleichtert und das Ortsbild insgesamt aufgewertet.

Die Modifikation in Haller führt zur Ergänzung der bestehenden Ortsstruktur durch eine neue, auf ältere Menschen ausgerichtete Wohnform. Dadurch entsteht eine harmonische Erweiterung, die die Durchmischung und Funktionsvielfalt des Ortes stärkt.

A.6. Öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen

Equipements collectifs – Art. 3.6

Mit den vorgesehenen Parkplätzen in Mullerthal wird die kollektive touristische Infrastruktur gezielt ergänzt.

Die Maßnahme trägt zur Verbesserung der Besucherlenkung und zur Entlastung der bestehenden Parkmöglichkeiten bei. Infolgedessen verringert sich das Wildparken, was die Sicherheit sowie die Zugänglichkeit im Ortskern nachhaltig erhöht.

Die Modifikation in Haller führt zur Schaffung zusätzlicher kollektiver sozialer Infrastrukturen im Bereich Wohnen und Pflege und erweitert damit das bestehende Angebot der Gemeinde.

A.7. Mobilität

Mobilité – Art. 3.7

Für die Änderungen des PAG in Bezug auf die Ortschaften Mullerthal und Haller sind keine neuen Erschließungen notwendig, da die betroffenen Bereiche innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen und über das bestehende Verkehrsnetz erschlossen sind. Neue Erschließungen oder Verkehrsanlagen sind nicht notwendig. Zudem ist nicht mit einem spürbaren Mehrverkehr auf kommunaler oder regionaler Ebene zu rechnen.

Die vorgesehenen Modifikationen in Mullerthal verbessern die Verkehrssituation, indem sie zusätzliche Stellplatzkapazitäten schaffen und damit das Parken entlang der Straßen und an Waldwegen verringern.

A.8. Wasser

Gestion de l'eau – Art. 3.8

Die Versorgungsnetze sind ausreichend dimensioniert. Die Trinkwassergewinnung wie auch die Trinkwasserspeicher sind ausreichend für diese geringfügigen Anpassungen.

A.9. Natürliche und menschliche Umwelt

Environnement naturel et humain – Art. 3.9

Da sich die Modifikationen auf zwei unterschiedliche Standorte beziehen, sind die Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt differenziert zu betrachten.

Im Mullerthal befinden sich die geplanten Flächen am Rande sensibler Natura-2000-Gebiete. Hier werden jedoch ausschließlich ökologische Parkplätze errichtet, die durch wasserdurchlässige Beläge, naturnahe Bepflanzungen mit heimischen Arten, zurückhaltende und tierfreundliche Beleuchtung und landschaftliche Integration auf eine möglichst umweltverträgliche Umsetzung ausgerichtet sind.

In Haller entsteht ein Gebäude für betreutes Wohnen auf einer Fläche außerhalb des unmittelbaren Ortskerns. Hierfür wurde eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Umwelt und Landschaft bewertet. Ergänzend ist eine Servitude « urbanisation – intégration paysagère – P-2 » vorgesehen, die eine starke Randeingrünung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorschreibt. Damit wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

A.10. Bewertung formeller und informeller Pläne und Projekte

Plans et projets réglementaires et non réglementaires – Art. 3.10

Ohne Belang.

A.11. Örtliches Entwicklungspotenzial

Potentiel de développement urbain – Art. 3.11

Die Modifikationen in Mullerthal erfolgen ohne das bauliche Entwicklungspotenzial wesentlich zu beeinflussen.

Die Modifikation in Haller trägt zur Erweiterung des örtlichen Entwicklungspotenzials bei. Sie schafft neuen, auf eine spezifische Bevölkerungsgruppe zugeschnittenen Wohnraum und ergänzt diesen durch eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung. Damit wird die Funktionsvielfalt des Ortes gestärkt und ein Beitrag zu einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung geleistet.

A.12. Nationale rechtliche und formelle Bestimmungen

Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national – Art. 3.12

Der rechtskräftige PAG der Gemeinde wurde am 6. Februar 2018 vom Innenminister und am 19. Januar 2018 vom Umweltminister genehmigt.

B Entwicklungskonzepte

A.13. Ortsentwicklungskonzept

Développement urbain – Art. 4.1

Das Ortsentwicklungskonzept (Etude préparatoire PAG) behält seine Gültigkeit und bleibt unverändert.

Die Modifikationen in Mullerthal stehen im Einklang mit den im Ortsentwicklungskonzept definierten Zielsetzungen zur Stärkung der Funktion als Standort für Tourismus und Freizeit. Die Umklassierungen zu ökologischen Parkplätzen unterstützen die Besucherlenkung, wirken dem Wildparken entgegen und tragen damit zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei. Gleichzeitig werden bestehende Qualitäten im Ortsbild sowie im Übergang zur Landschaft bewahrt.

Die Modifikation in Haller mit der Realisierung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen greift zentrale Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzepts auf. Sie trägt zur qualitätsvollen Innenentwicklung bei und fördert die Nachverdichtung im Bereich des Ortskerns in ortsverträglicher Dichte.

A.14. Örtliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Mobilité – Art. 4.2

Die punktuellen Anpassungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Mobilitätskonzept (Etude préparatoire PAG). Die Erschließung der Vorhaben ist gewährleistet und bedarf keiner Änderung des Verkehrskonzeptes.

Die vorgesehenen Parkplätze in Mullerthal tragen zur Umsetzung der im Mobilitätskonzept vorgesehenen Maßnahmen des Parkraummanagements bei. Sie schaffen zusätzliche Stellplatzkapazitäten und ermöglichen eine Bündelung des ruhenden Verkehrs, wodurch Straßenräume die für das Wildparken genutzt werden, entlastet werden. Dies reduziert den Parksuchverkehr und erhöht die Verkehrssicherheit. Zudem unterstützen die Maßnahmen die Zielsetzungen zur Verknüpfung von Parkplätzen mit dem Fuß- und Radwegenetz, insbesondere im Hinblick auf die touristische Frequentierung von Mullerthal.

Die Modifikation in Haller führt voraussichtlich zu einer moderaten Verkehrszunahme durch Bewohner, Besucher und Pflegepersonal, die über die bestehende Straßeninfrastruktur aufgenommen werden kann. Eine Erweiterung des Straßennetzes ist hierfür nicht erforderlich. Die Maßnahme ist mit dem Grundsatz der Innenentwicklung und den Vorgaben zur dichten, fußläufig gut erschlossenen Bebauung in zentralen Ortslagen vereinbar.

A.15. Grünflächenkonzept

Espaces verts – Art. 4.3

Die punktuellen Anpassungen haben keine relevanten Auswirkungen auf das Grünflächenkonzept (Etude préparatoire PAG), da es sich bei den Modifikationen um Änderungen innerhalb der bestehenden Ortschaften handelt, die sich ausschließlich auf bebauten bzw. siedlungsnahen Raum beschränken. Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft zu erwarten.

Die Modifikationsflächen in Mullerthal befinden sich auf derzeit als Wiesen genutzten Flächen im Siedlungsumfeld. Laut UEP sind die Flächen nicht Bestandteil ausgewiesener Schutzgebiete; sie grenzen jedoch an das

Vallée de l'Ernz Noire / Beaufort / Berdorf-FFH-Gebiet, weshalb ein Natura 2000-Screening durchgeführt wurde.

Aufgrund dieser gegebenen Situation werden die vorgesehenen Parkplätze als ökologische Parkplätze gestaltet. Diese fügen sich landschaftlich ein, bestehen überwiegend aus wasserdurchlässigen Flächen und verzichten auf Asphalt oder Beton. Sie werden mit heimischen Arten bepflanzt, durch natürliche Elemente abgegrenzt und durch eine zurückhaltende und tierfreundliche Beleuchtung ergänzt. So tragen sie nicht nur zur Besucherlenkung bei, sondern auch zum Schutz von Böden, zur Förderung der Biodiversität und zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die Modifikation in Haller betrifft eine derzeit als Viehweide genutzte Grünlandfläche im direkten Siedlungsumfeld. Die Fläche ist kein ausgewiesenes Schutzgebiet und enthält keine kartierten Biotope oder Lebensraumtypen nach Art. 17, weist jedoch potenzielles Habitat für einzelne Fledermausarten sowie als Jagdhabitat für Rotmilan und Rauchschwalbe auf. Sie ist durch Straßen und angrenzende Ackerflächen bereits fragmentiert und stellt somit einen vorbelasteten Lebensraum mit begrenzter ökologischer Wertigkeit dar.

A.16. Finanzierungskonzept

Concept financier – Art. 5

Ohne Belang.

C Schéma Directeur

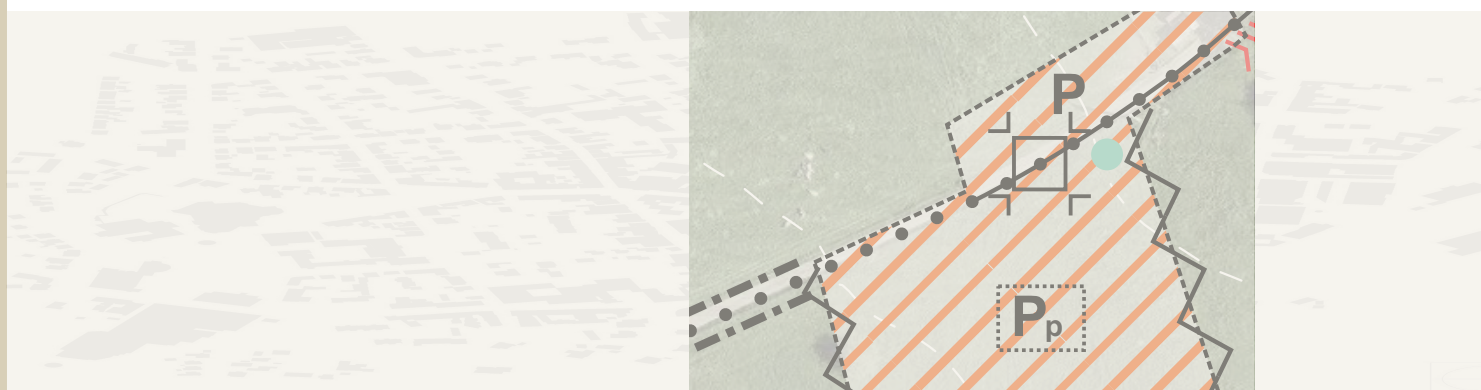
Aufgrund der Überlagerung der Modifikationsfläche SPEC/SPEC-Péc in Haller mit einer *Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) ist für diese Fläche das Schéma Directeur „Auf den Horgarten“ (HA-SD4/HA-NQ4) angefügt.

Schéma Directeur

Commune de Waldbillig Localité de Haller

"Auf den Horgarten"

HA-SD4/HA-NQ4



Juli 2026

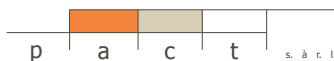
Impressum

Auftraggeber:



Commune de Waldbillig
1, rue André Hentges
L - 7680 Waldbillig
Tél: 83 72 87-1
Fax: 83 77 89
Email : waldbil@pt.lu
Internet: www.waldbillig.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme
58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu
Internet: www.pact.lu

Schéma Directeur Haller "*Auf den Horgarten*" (HA-SD4/HA-NQ4)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	6
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	8
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	9
5.	Realisierungskonzept	10
6.	Steckbrief Schéma Directeur " <i>Auf den Horgarten</i> " in Haller (HA-SD4/HA-NQ4)	11
	Schéma Directeur - Plan	12

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Lage im Ort	4
Abb.2:	Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	4
Abb.3:	Luftbildausschnitt und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4:	Potenziale und Restriktionen	9
Abb.5:	Schéma Directeur Haller " <i>Auf den Horgarten</i> " (HA-SD4/HA-NQ4) M 1:1000	12

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen



- Flächengröße: ca. 0,91 ha
- Parzellen: 954/2308, 954/1631, 954/1632, 955/1634, 960/1636 (alle teilweise)
- Parzellenstruktur: 1 Grundstücksbesitzer



Ortsentwicklung

- Lage im Südwesten der Ortschaft unterhalb der *Rue des Romains* im Norden und *Henerecht* (östlich)
- Vornehmlich Wohnbebauung entlang der Straßenräume in der Umgebung sowie einige teilweise größere landwirtschaftliche Strukturen definieren die Ortschaft; weiter südlich befindet sich ein kleiner Campingplatz
- Zurückgezogene Ortsrandlage die der vorgesehenen Funktion entgegenkommt
- Das Ortszentrum befindet sich nordöstlich des Plangebiets, beginnend am Kreuzungspunkt der beiden Straßen *Rue des Romains* und *Henerecht*



Mobilität

- Erschließung über die kleinere, ruhige Wohnstraße *St. Nicolas*, die von der *Rue des Romains* abzweigt; sie erschließt zudem die in westlicher Richtung dahinter liegenden Felder
- Bushaltestelle an *Rue des Romains* in ca. 300 m Entfernung



Umwelt

- Gegenwärtig landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen und Weideflächen
- Bis auf die Wiesenflächen keine erwähnenswerte Vegetation im Plangebiet selbst; kleiner Einzelbaum am östlichen Rand
- Eingrünungsmaßnahmen durch offene Lage am Rand des Siedlungskörpers erforderlich
- keine Einschränkung der Bebaubarkeit durch topografische Bedingungen, Fläche mit ca. 10% Gefälle in Richtung Ortskern

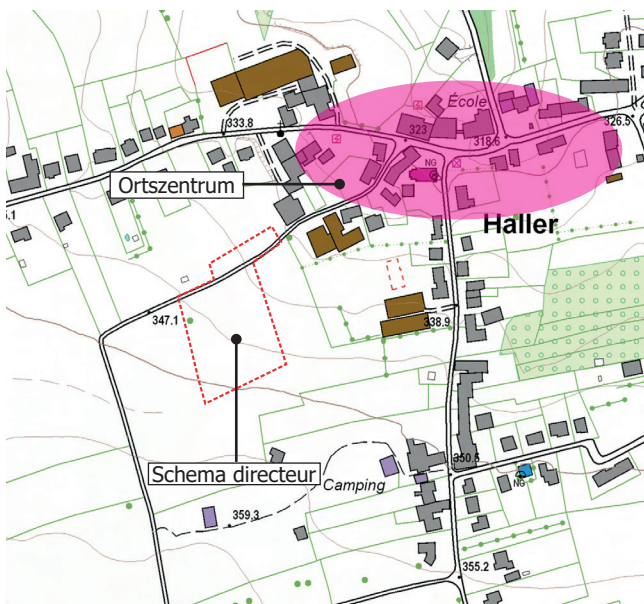


Abb.1: Lage im Ort

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.
Fonds de plan: TC5 © ACT



Abb.2: Schéma Directeur -
Eigentumsverhältnisse

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan:
PCN 2026 Orthophotos 2025© ACT



Erschließung

- Lage am nicht ausgebauten Ende der Straße St Nicolas; die Anschlussmöglichkeit an vorhandene Infrastrukturen sollte problemlos möglich sein
- eine Überland-Hochspannungsleitung verläuft durch das Gebiet

b) Zielvorgaben

- Stärkung der Ortschaft als Wohnstandort, Integration und Verknüpfung mit der benachbarten Bebauung / Schaffung eines Bebauungszusammenhangs
- "Betreutes Wohnen" als elementarer Baustein der Funktion Wohnen

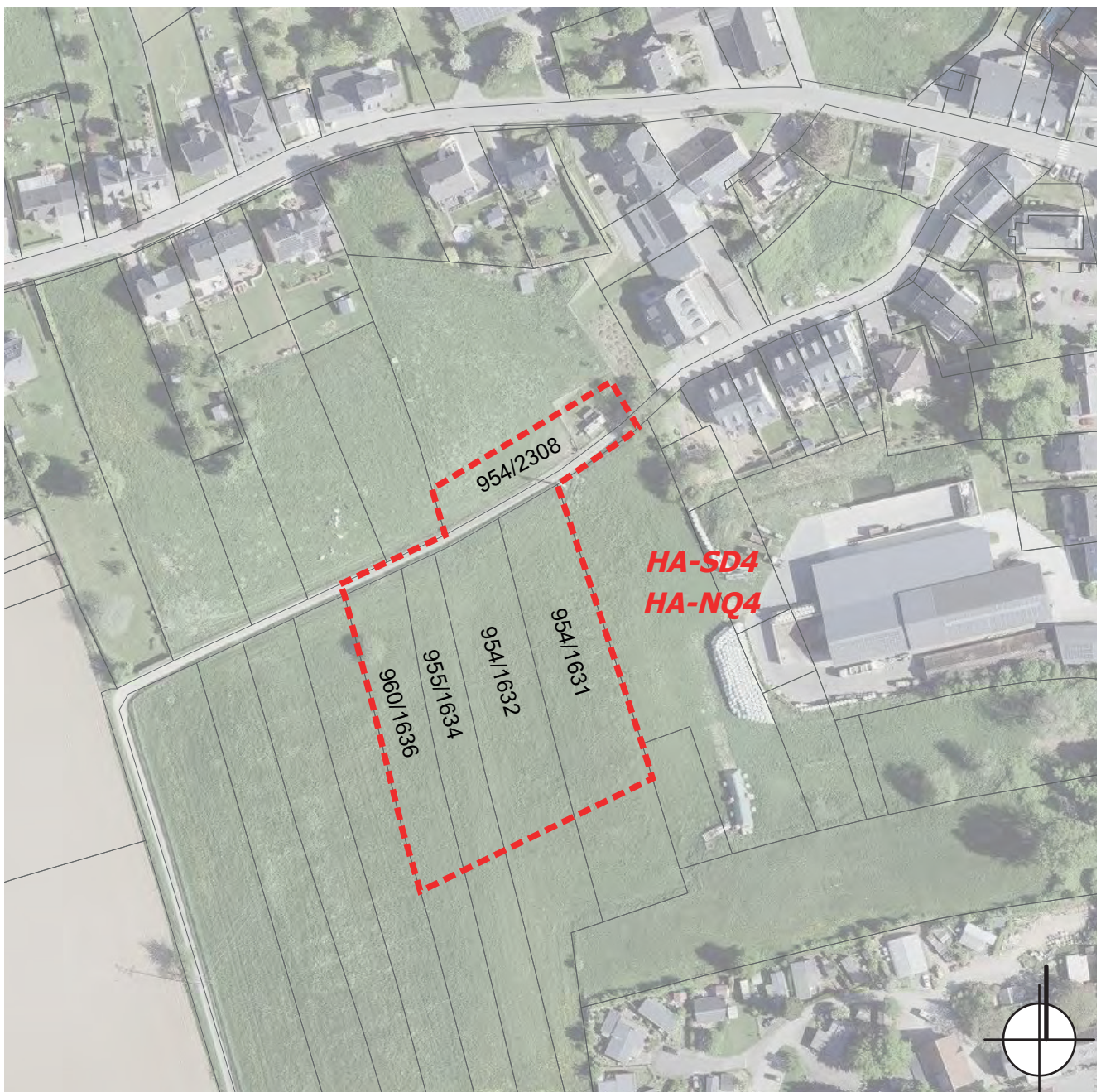


Abb.3: Luftbildausschnitt und Plangebietsabgrenzung

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2013 © ACT



2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Der Ortskern in Haller liegt ca. 250 m in nordöstlicher Richtung von der Fläche entfernt
- Das Plangebiet liegt beidseitig eines landwirtschaftlichen Wegs, der aus südwestlicher Richtung kommend in den Ortskern führt; der nördlich gelegene, relativ kleine Bereich soll ausschließlich als Parkmöglichkeit genutzt werden
- Neben landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnfunktion gibt es in Haller ein Restaurant und den Campingplatz

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

- Der öffentliche Raum beschränkt sich im wesentlichen auf den bestehenden Weg bzw. den erforderlichen Ausbau des Wegs / der Straße
- Die Rückhaltung des Regenwassers ist am Geländetiefpunkt zur Straße hin vorzusehen
- Insgesamt ist ein Anteil von etwa 5% - 10% der Gesamtfläche als öffentlicher Raum vorgesehen

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

- Der Straßenraum soll mit Bäumen gestaltet werden, um einen sanften Übergang aus dem Ort in den Freiraum zu schaffen; nach Möglichkeit sollte die Baumreihe über den Bereich des vorgesehenen Straßenausbaus hinaus in Richtung Landschaft fortgesetzt werden
- Die vorgesehene Struktur soll sich zum Straßenraum hin öffnen und so Kontaktpunkte mit dem öffentlichen Raum ermöglichen

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

- Die vorgesehene Nutzung "Betreutes Wohnen" fügt sich in den umliegenden, überwiegend aus Wohnbebauung bestehenden Bestand ein und ergänzt das Spektrum der im Ort vorhandenen durchmischten Struktur
- "Betreutes Wohnen" ist eine spezielle Wohnform und so mit der Standardfunktion Wohnen hinsichtlich dem alltäglichen Ablauf nur bedingt zu vergleichen (keine täglichen Wege zur Arbeit, zum Einkaufen etc.)
- Den Bewohnern in Haller wird somit ermöglicht, auch ihren Lebensabend im Ort verbringen zu können

e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e

- Die vorgesehene Struktur liegt am Rand des bestehenden Bebauungszusammenhangs
- Der Gebäudekomplex orientiert sich am Verlauf des Geländes, stuft sich zu den Bestandsgebäuden hin ab und ermöglicht so einen gleichmäßigen Übergang
- Das Bauvolumen ist gegenüber den angrenzenden Reihenhäusern größer, der Eindruck wird jedoch durch die im PAG vorgesehene, dazwischen liegende *zone de verdure*, sowie die *zone intégration paysagère* um das Gebäude, reduziert

f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f

- Es ist ausschließlich eine Nutzung als "Betreutes Wohnen" vorgesehen
- Die Lage am Ortsrand und die Größe der Fläche erfordert keine Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte
- Die vorgesehene Dichte liegt bei ca. 72 Wohneinheiten pro Hektar, was auf die vorgesehene spezielle Form "Betreutes Wohnen" zurückzuführen ist - und sich damit von der geringeren Dichte der umliegenden Gebiete unterscheiden kann

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- Es ist aufgrund der Nutzung und der Grundstücksgröße eine gleichmäßige Dichte über das gesamte bebaute Plangebiet hinweg vorgesehen

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h

- Es ist ein phasenweise umsetzbarer Gebäudekomplex als "Betreutes Wohnen" vorgesehen
- Es ist keine typologische Durchmischung vorgesehen
- Die vorgesehene Struktur fügt sich von der Funktion und den Proportionen her in den Zusammenhang aus kleineren Wohn- und größeren landwirtschaftlichen Gebäuden ein und passt sich an die Umgebung an

i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i

- Durch den zusätzlichen Verkehr in der Straße sind geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten
- Um aufgrund der Lage eine angemessene Integration zu gewährleisten, sollte das Plangebiet nur zur Hälfte bebaut/ versiegelt werden
- Flachdächer sollen zu großen Teilen begrünt oder für Photovoltaik genutzt werden

j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j

- Durch die Lage am höher gelegenen, südwestlichen Ortsrand stellt das Projekt ein neues, sichtbares Element in Haller dar; von bestehenden Baulücken aus ist es auch entlang der örtlichen Durchgangsstraße im Hintergrund wahrnehmbar; eine gute architektonische Qualität sowie eine durchdachte Eingrünung des Gebäudekomplexes in alle Richtungen stellen daher die Entwicklungsgrundlage dar, die den Aufbau einer neuen positiven Sichtbeziehung im Ort ermöglichen
- Das Gebiet liegt am Ortsrand und stellt daher einen Übergangsbereich in den vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Freiraum dar

k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k

- es sind keine wichtigen, erhaltenswerte charakteristische Elemente baulicher oder natürlicher Art im Plangebiet vorhanden; am westlichen Rand befindet sich ein Einzelbaum der in die *zone intégration paysagère* integriert werden kann



3. Verkehr und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3



a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

- Haller liegt zwischen Waldbillig im Süden und Beaufort im Norden; über den CR 128 sind die drei Orte verkehrlich miteinander verbunden
- Über Beaufort ist man schnell auf der N 10 und über Waldbillig oder Medernach schnell auf der N 14 als überregionale Verkehrsanbindung
- Grundsätzlich sind die wesentlichen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen in der Gemeinde bzw. der näheren Umgebung (Waldbillig, Heffingen, Larochette) vorhanden
- Die Fläche liegt im Südwesten der Ortschaft

b) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b

- Das Gebiet liegt entlang der Straße *St. Nicolas* im Südwesten der Ortschaft; im Bereich des Planungsperimeters ist die Straße nicht bzw. lediglich als Feldweg ausgebaut
- Die Straße *St Nicolas* hat den Charakter einer zone résidentielle - der zur Verfügung stehende Raum ist verkehrsberuhigt und kann von allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen genutzt werden; gleiches soll auch für die notwendige Ausbaufäche gelten
- Die Straße hat eine gleichmäßige Steigung/ ein Gefälle von ca. 9% in Richtung Ortskern

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- Der Individualverkehr für Bewohner und Mitarbeiter ist auf dem Grundstück unterzubringen, zudem ist eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen auf dem ökologisch angelegten Parkplatz im nördlichen Bereich vorgesehen

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- Der Ort ist an den ÖPNV angeschlossen, vom Plangebiet bis zum innerörtlich gelegenen Bushalt sind es ca. 300 m zu Fuß über die Straße *St Nicolas*

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e

- Trink- und Abwasserleitungen liegen im Straßenraum der Straße *St Nicolas*; diese müssen im Rahmen des Straßenausbaus bis an das Plangebiet herangeführt werden
- Ein Regenrückhaltebecken ist im nördlichen Bereich am Geländetiefpunkt vorgesehen bzw. integrierbar; zu beachten sind die gültigen Rechtsvorschriften zum Umgang mit Regenwasser und zur Ausführung von Regenrückhaltebecken
- Die durch das Gelände führende Hochspannungsleitung muß verlegt werden

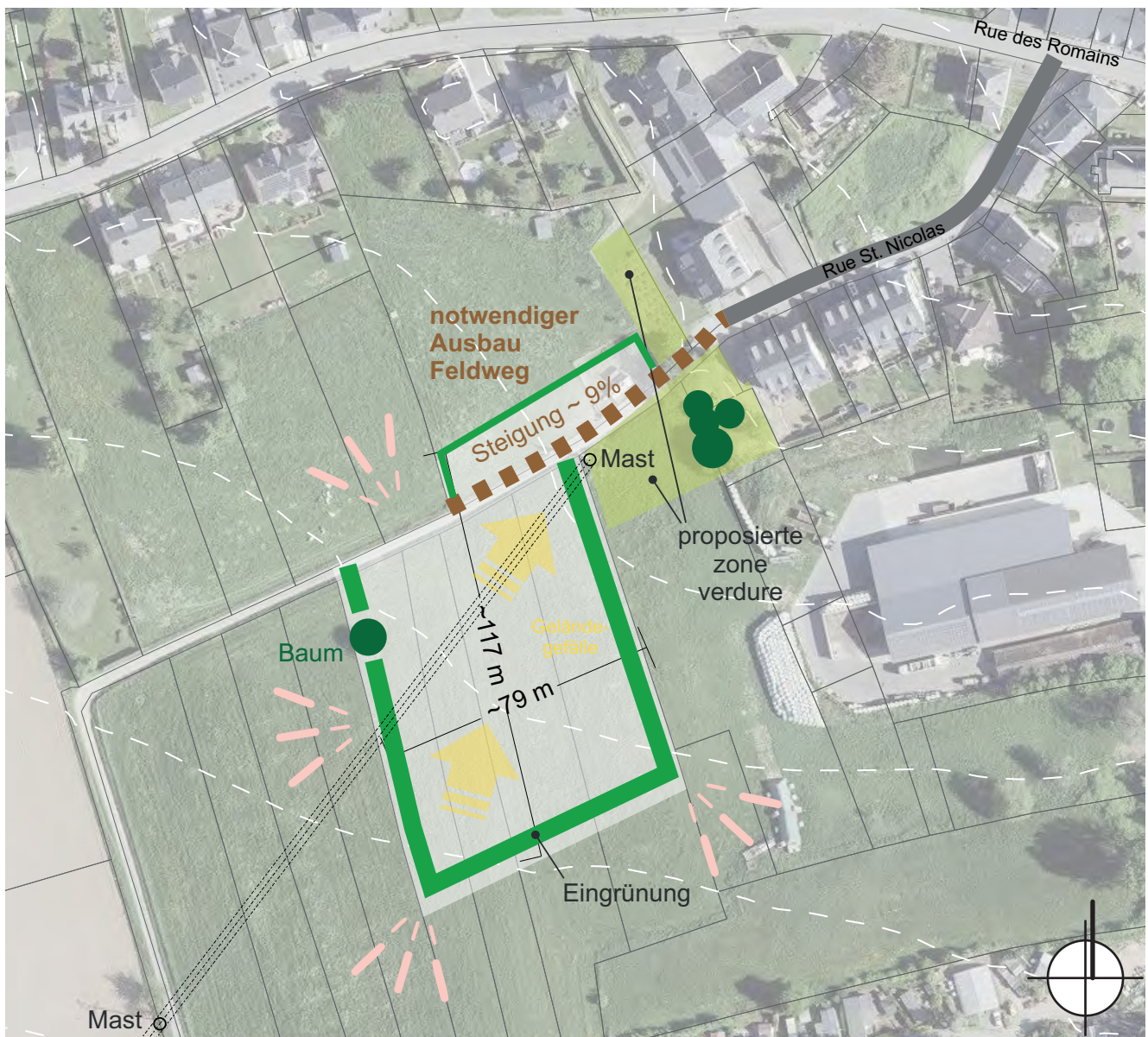


Abb.4: Potenziale und Restriktionen

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2026, Orthophotos 2025 © ACT



4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4

a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a

- Das Gelände fällt von Süden her in Richtung Ortskern ab; das geplante Gebäude soll sich entsprechend der Lage in das Gelände und die umgebende Bebauung, etwa durch die Abstufung der Gebäudehöhe, einfügen
- Zudem stellt das Projekt an dieser Stelle eine Art neue Ortseingangssituation dar - wenn auch nur entlang eines Feld-/ Fußwegs
- Das Plangebiet soll nach Westen, Süden und Osten über eine breite *zone intégration paysagère* eingegrünt werden und somit den potenziellen Impact auf seine Umgebung weiter verringern
- Der kleinere Teilbereich nördlich der Zufahrtsstraße wird als ökologischer Parkplatz angelegt und trägt so ebenfalls zur Begrünung des Bereichs bzw. zur Reduzierung des Impakts bei

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b

- In der unmittelbaren Umgebung existieren gegenwärtig keine Freiraumstrukturen, die aufgegriffen werden könnten; die vorgesehene Eingrünung des Plangebiets könnte jedoch als neuer Bezugspunkt zur Schaffung lokaler Grünverbindungen dienen
- Die ökologische Wertigkeit der gegenwärtigen Wiesen- und Weideflächen mit wenigen Vegetationsstrukturen ist als gering einzustufen; durch die ökologische Entwicklung der Randbereiche kann die ökologische Bedeutung der Fläche deutlich erhöht werden

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Im Plangebiet gibt es lediglich einen einzigen freistehenden Einzelbaum - es sind keine Biotopstrukturen vorhanden

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5

a) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- Zunächst sind die erforderlichen Leitungen und Kanäle zu verlängern bzw. der Bestand auf seine Kapazitäten hin zu überprüfen; dies kann im Zuge der Straßenerneuerung geschehen und sollte bei einer kleinen Fläche wie dieser kein Problem sein
- Das Regenrückhaltevolumen sollte zu Beginn der Arbeiten integriert werden

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft sind entsprechende Wohnangebote auch in ländlichen Regionen erforderlich - daher stellt die Funktion "Betreutes Wohnen" einen sinnvollen Baustein der örtlichen Entwicklung dar
- Lage mitten in der Natur am Ortsrand einer kleinen Ortschaft mit ÖPNV-Halt und guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- Das Projekt kann in 1 oder 2 Phasen unterteilt werden

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

- Die Fläche ist als ein PAP abzugrenzen

6. Steckbrief Schéma Directeur "Auf den Horgarten" in Haller (HA-SD4/HA-NQ4)

a) Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 91 Ar
- Wichtiges Entwicklungspotenzial für die Ortschaft Haller und auch die Gemeinde
- 1 Eigentümer
- Abfallendes Gelände nach Norden, Bebaubarkeit durch angepasste Bauweise gegeben

b) Städtebau und Ortsentwicklung

- Lage am südwestlichen Ortsrand, nach Norden bedingt und nach Osten direkt an den existierenden Bebauungszusammenhang angrenzend
- Das Projekt sieht einen Gebäudekomplex vor
- Architektonische Qualität des Projekts besonders an diesem Standort von hoher Bedeutung
- Blickbeziehungen über die Felder hinweg ins natürlich geprägte Umland vornehmlich nach Süden und Westen

HA-NQ4 / SPEC / SPEC-Péc			
COS	0,40	CUS	0,80
	-		-
CSS	0,70	DL	72
			-

c) Verkehr und technische Infrastrukturen

- Anbindung an das (überörtliche) Verkehrsnetz durch den Ausbau der Straße St Nicolas, Ausrichtung der Straße als Begegnungszone
- Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung
- Erschließung über Ausbaumaßnahme und damit nur geringes Erschließungsaufkommen
- Ruhige Lage abseits der örtlichen Hauptdurchgangsstraße, ideal für die vorgesehene Nutzung
- Verlegung der Überlandleitung bzw. der bestehenden Masten erforderlich

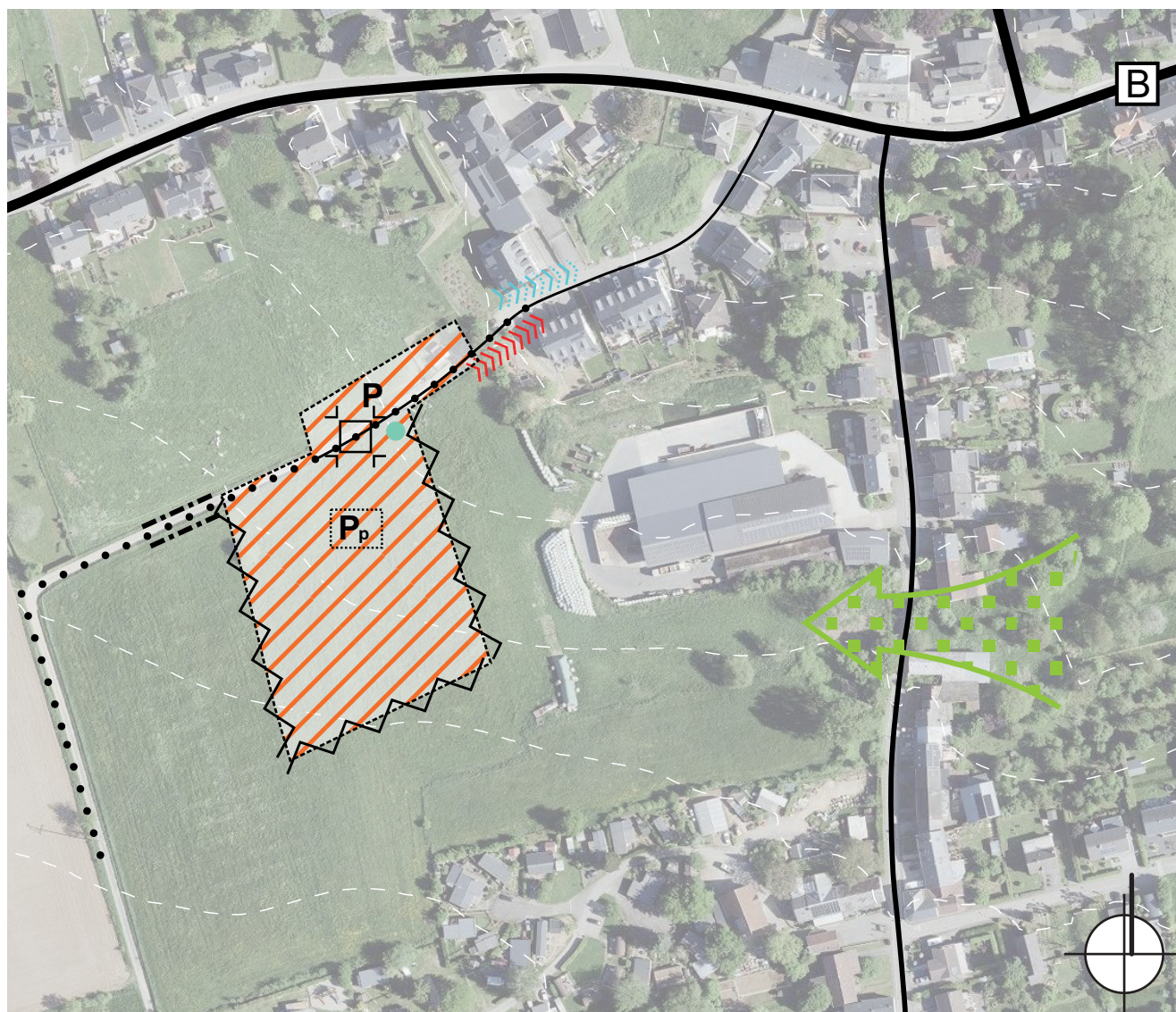
d) Landschaft und Freiraum

- keine bedeutsamen Freiraumstrukturen im direkten Umfeld als Anknüpfungspotenzial vorhanden, weiter südlich (Camping) und östlich bestehen jedoch derartige Strukturen
- Vorgesehene Eingrünung der Parzelle nach Westen, Süden und Osten
- Nach Norden Anlage eines ökologisch gestalteten Parkplatzes (zone SPEC-PEC)

e) Realisierungskonzept

- Umsetzung in 1 PAP

Schéma Directeur - Plan

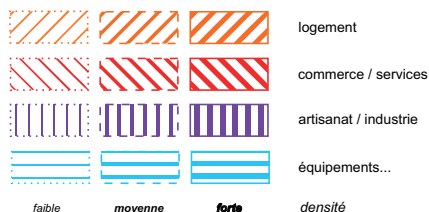


LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

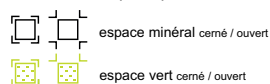
- délimitation du schéma directeur
 courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



Espace public



Centralité

Element identitaire à préserver

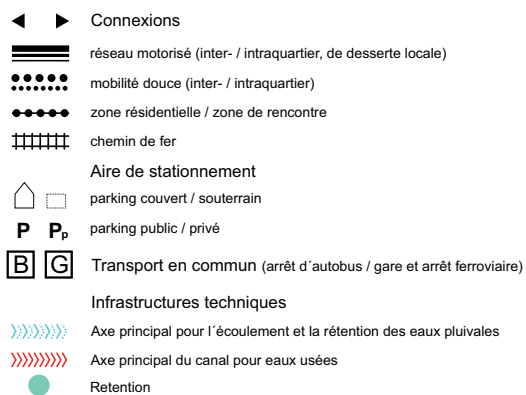
Mesures d'intégration spécifique

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



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

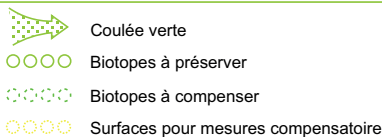


Abb.5: Schéma Directeur Haller "Auf den Horgarten" (HA-SD4/HA-NQ4) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2025

III. FICHES DE PRESENTATION

Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Données de base 2016
Modification ponctuelle 2017
Modification ponctuelle 2025

Refonte générale du PAG ☐	Commune de <u>Waldbillig</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG ☐	Localité de _____	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG ☒	Lieu-dit <u>-</u>	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute _____ ha	Date d'approbation ministérielle _____

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région <u>West</u>	Commune de <u>Waldbillig</u>	Surface brute du territoire <u>3.040</u> ha	
CDA ☐	Localité de _____	Nombre d'habitants <u>1.948</u> hab.	
Signataire de la convention "pacte logement" ☐	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐	Remarques éventuelles _____	Espace prioritaire d'urbanisation ☐	

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	<u>150</u>	m²					
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,5</u>	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	<u>75</u>	m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>55</u>	m²					
			nombre d'habitants		nombre d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	<u>153,73</u>	<u>1767</u>	<u>768</u>	<u>43,5</u>	<u>695</u>	<u>150</u>	<u>21,6</u>
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	<u>8,06</u>	-	<u>395</u>	<u>22,4</u>			
zones mixtes				<u>0,0</u>	-	-	-
zones d'activités					-	-	
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones spéciales	<u>0,91</u>						
TOTAL [NQ]	<u>9,48</u>	<u>0</u>	<u>395</u>	<u>22,4</u>	-	-	-
TOTAL [NQ] + [QE]	<u>163,21</u>	<u>1767</u>	<u>1163</u>	<u>65,8</u>	<u>695</u>	<u>150</u>	<u>21,6</u>

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	<u>678</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>15,3</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>10,6</u> u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>15,8</u> log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>0,00</u>	-	-	<u>0</u>	-	-	-	-	-

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>39,2</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<u>223</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	- ha		

Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG	☐	Commune de	Waldbillig	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Christnach	Date de l'avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit	-	Date du vote du conseil communal	
		surface brute	_____ ha	Date d'approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région	Ost	Commune de	Waldbillig
CDA	☐	Localité de	Christnach
Signataire de la convention "pacte logement"	☐	Quartier de	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐	Remarques éventuelles	
		-	

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	150	m²					
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	75	m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	55	m²					
			nombre d'habitants		nombre d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	85,55	737	328	44,5	-	-	-
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	4,50	-	199	27,0			
zones mixtes				0,0	-	-	-
zones d'activités					-	-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones spéciales							
TOTAL [NQ]	4,50	0	199	27,0	-	-	-
TOTAL [NQ] + [QE]	90,05	737	527	71,5	-	-	-

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	252 u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	15,9 log / ha brut
Densité de ménages	8,3 u./ ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	13,9 log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
0,00	-	-	0	-	-	-	-	-

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	22,6	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	-	ha	93 u.

Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Données de base 2016
Modification ponctuelle 2025

Refonte générale du PAG	☒	Commune de	Waldbillig	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Haller	Date de l'avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	☐	Lieu-dit	-	Date du vote du conseil communal	
		surface brute	ha	Date d'approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région	Ost	Commune de	Waldbillig
CDA	☐	Localité de	Haller
Signataire de la convention "pacte logement"	☐	Quartier de	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐	Remarques éventuelles	

Surface brute du territoire	29	ha
Nombre d'habitants	427	hab.
Nombre d'emplois	-	empl.
Espace prioritaire d'urbanisation	☐	

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	150	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	75	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	55	m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	19,39	388	166	42,8	-	-	-
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	1,62	-	111	28,6			
zones mixtes				0,0	-	-	-
zones d'activités					-	-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones spéciales	0,91						
TOTAL [NQ]	2,53	0	111	28,6	-	-	-
TOTAL [NQ] + [QE]	21,92	388	277	71,4	-	-	-

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)

Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	164 u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	15,6 log / ha brut
Densité de ménages	13,6 u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	18,4 log / ha brut

Phasage

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
0,00	-	-	0	-	-	-	-	-

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	6,4	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	42	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	-	ha			

Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG	☐	Commune de	Waldbillig	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Mullerthal	Date de l'avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit	-	Date du vote du conseil communal	
		surface brute	ha	Date d'approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région	Ost	Commune de	Waldbillig
CDA	☐	Localité de	Mullerthal
Signataire de la convention "pacte logement"	☐	Quartier de	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐		
		Surface brute du territoire	5 ha
		Nombre d'habitants	62 hab.
		Nombre d'emplois	- empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	☐
		Remarques éventuelles	-

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	150	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	75	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	55	m²

	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	7,39	62	0	0,0	-	-
dans les nouveaux quartiers [NQ]						
zones d'habitation	0,00	-	0	0,0		
zones mixtes				0,0	-	-
zones d'activités					-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs	0,51					
TOTAL [NQ]	0,51	0	0	0,0	-	-
TOTAL [NQ] + [QE]	7,90	62	0	0,0	-	-

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)

Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	28 u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	0,0 log / ha brut
Densité de ménages	5,4 u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	4,8 log / ha brut

Phasage

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
0,00	-	-	0	-	-	-	-	-

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	8	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	-	ha			

Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG	☐	Commune de	Waldbillig	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Waldbillig	Date de l'avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit	-	Date du vote du conseil communal	
		surface brute	ha	Date d'approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région	Ost	Commune de	Waldbillig
CDA	☐	Localité de	Waldbillig
Signataire de la convention "pacte logement"	☐	Quartier de	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐	Remarques éventuelles	
		-	
		-	

Surface brute du territoire	43	ha
Nombre d'habitants	599	hab.
Nombre d'emplois	-	empl.
Espace prioritaire d'urbanisation	☒	

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	150	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	75	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	55	m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	41,40	525	275	52,4	-	-	-
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	1,94	-	85	16,2			
zones mixtes				0,0	-	-	-
zones d'activités					-	-	-
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones de sports et de loisirs							
TOTAL [NQ]	1,94	0	85	16,2	-	-	-
TOTAL [NQ] + [QE]	43,34	525	360	68,6	-	-	-

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)

Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	201 u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	17,5 log / ha brut
Densité de ménages	9,3 u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	14,9 log / ha brut

Phasage

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
0,00	-	-	0	-	-	-	-	-

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	9,5	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	74	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	-	ha			

IV. PROTOCOLE DE CONFORMITE

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (pag_C101) soumis par inconnu (mail@pact.lu) le 01.07.2026 concernant la refonte de la commune de Administration communale de Waldbillig.

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



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

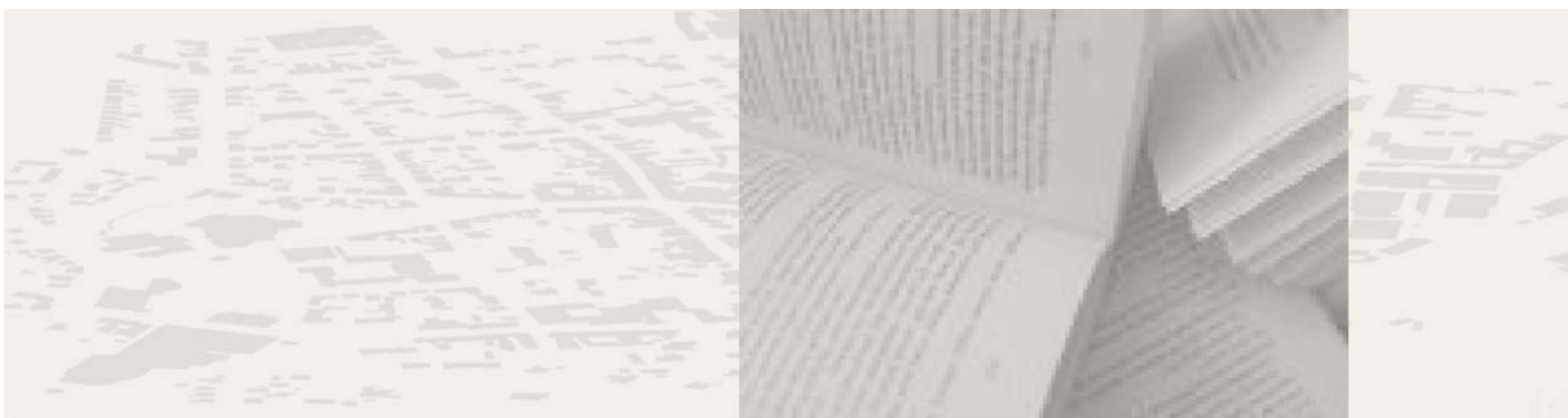
Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

V. PARTIE ECRITE

Commune de Waldbillig



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL



Version coordonnée
juillet 2026

Partie écrite PAG

Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*

Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*

La partie graphique du projet de plan d'aménagement général de la commune de Waldbillig est constituée des 5 plans suivants :

Plan d'ensemble	échelle 1/10 000	Fonds : BD-L-TC
Plan 1 Localité de Christnach	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 2 Localité de Haller	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 3 Localité de Mullerthal	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 4 Localité de Waldbillig	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC

Etape de la procédure d'approbation (révision globale)	Date
Vote du Conseil Communal	14.04.2016
Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016	21.07.2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	14.12.2016
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	03.08.2016

Etape de la procédure d'approbation (modification ponctuelle 2017)	Date
MOPO PAG - Vote du Conseil Communal	22.12.2017
MOPO PAG - Approbation du Ministre de l'Intérieur	06.02.2018
MOPO PAG - Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	19.01.2018

Etape de la procédure d'approbation (modification ponctuelle)	Date
MOPO PAG - Vote du Conseil Communal	28.07.2026
MOPO PAG - Approbation du Ministre des Affaires Intérieures	
MOPO PAG - Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	

Le projet du plan d'aménagement général de la commune de Waldbillig organise le zonage du territoire communal comme suit:

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Art. 1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]
- Art. 2 Zones mixtes
 - Art. 2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]
 - Art. 2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]
- Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – [BEP]
- Art. 4 Zones de sports et de loisirs – [REC]
 - Art. 4.1 Zones de sports et de loisirs – 1 – [REC-1]
 - Art. 4.2 Zones de sports et de loisirs – 2 – [REC-2]
 - Art. 4.3 Zone de sports et de loisirs – Golf – [REC-G]
 - Art. 4.4 Zone de sports et de loisirs – hôtelière – [REC-H]
- Art. 5. Autres zones
 - Art. 5.1 Zones de jardins familiaux – [JAR]
 - Art. 5.2 Zone spéciale – services hébergement [SPEC-SH]
 - Art. 5.3 Zone spéciale - parking écologique – [SPEC-Péc]

Chapitre 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Art. 6 Prescriptions générales
- Art. 7 Emplacements de stationnement

Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres

- Art. 8 Catégories
- Art. 9 Les zones agricoles – [AGR]
- Art. 10 Les zones forestières – [FOR]
- Art. 11 Les zones de verdure – [VERD]

Chapitre 4 – Les zones superposées

- Art. 12 Zones d'aménagement différé
- Art. 13 Zones de servitude «urbanisation»
- Art. 14 Secteurs protégés d'intérêt communal
- Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»
- Art. 16 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Chapitre 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

- Art. 17 Dispositions générales

Chapitre 6 – Informations à titre indicatif et dispositions générales

- Art. 18 Zones ou espaces à titre indicatif
- Art. 19 Interprétation des dispositions du présent règlement

Annexe I Terminologie du degré d'utilisation du sol

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons plurifamiliales.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, 100% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Art. 2 Zones mixtes

On distingue:

- la zone mixte villageoise - [MIX-v]
- la zone mixte rurale - [MIX-r]

Dans ces zones sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Art. 2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural.

Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations en forme de maisons uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et de maisons plurifamiliales, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.200 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect causeraient des nuisances excessives par rapport à la destination de la zone.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Art. 2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]

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

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – [BEP]

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

Y sont admis des logements de service.

Art. 4 Zones de sports et de loisirs – [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

La partie graphique du PAG distingue quatre types de zones :

Art. 4.1 Zones de sports et de loisirs – 1 – [REC-1]

Les zones de sports et de loisirs -1 sont principalement destinées au camping et caravanning. Y ne sont admis que des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de la zone et la construction de deux logements par exploitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les zones de sports et de loisirs – 1a – [REC-1a] sont destinées aux infrastructures centrales, comme l'implantation de : bâtiment de réception, logement, pavillon de services, restaurant, salle de séjours, piscines, chauffage, sanitaires et similaires, ainsi que des installations techniques.

Les zones de sports et de loisirs – 1b – [REC-1b] sont destinées aux installations sanitaires et aux chalets saisonniers, tentes, roulottes, campingcars et similaires ainsi qu'aux aires de jeux.

Art. 4.2 Zones de sports et de loisirs – 2 – [REC-2]

Les zones de sports et de loisirs 2 sont destinées à recevoir les infrastructures, installations et équipements qui sont liés à l'aménagement d'un centre touristique avec restaurant et d'une aire de jeux avec les installations y relatives.

Les zones de sports et de loisirs – 2a – [REC-2a] sont destinées aux infrastructures centrales, comme l'implantation du bâtiment du centre touristique, du restaurant ou des constructions similaires, ainsi que des installations techniques et sanitaires.

Les zones de sports et de loisirs – 2b – [REC-2b] sont destinées aux installations sanitaires et équipements liées à une aire de jeux (p.ex. uniquement équipements sanitaires, équipements de jeux, équipements de sports et loisirs, ponts, bancs et similaires).

Art. 4.3 Zone de sports et de loisirs – Golf – [REC-G]

Cette zone est destinée à la pratique du golf.

La Zone de sport et de loisirs Golf a – [REC-G a] est destinée aux infrastructures collectives, des installations techniques, sanitaires et autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents du golf, comme par exemple l'implantation du bâtiment central, du centre d'accueil, du restaurant, club house, de la construction driving-range, parking, hangar, atelier ou des constructions similaires.

A l'intérieur de cette zone est autorisée au maximum la construction de deux logements par exploitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Toutes autres formes de logements (permanents ou temporaires) sont interdites.

La Zone de sport et de loisirs Golf b – [REC-G b] est destinée pour l'aménagement du parcours (surfaces de jeu) du golf.

Exceptionnellement des aménagements, équipements ou installations légers de petite envergure en relation avec la pratique du golf peuvent être autorisés, comme par exemple : abri parafoudre, toilette, panneaux de signalisation, voies et chemins d'accès.

Toutes modifications du terrain naturel, tout aménagement, équipement ou installation légère de petite envergure doit assurer une bonne intégration dans le paysage.

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés que dans la mesure nécessaire à l'aménagement des voies d'accès et de circulation ainsi que de surfaces affectées à une utilisation collective.

Art. 4.4 Zone de sports et de loisirs – hôtelière – [REC-H]

La zone de sports et de loisirs – hôtelière est destinée à recevoir les constructions et infrastructures qui sont liés à l'aménagement d'une structure hôtelière, y compris les équipements et installations nécessaires pour le fonctionnement de l'activité principale.

À l'exception d'une autre affectation existante, la zone de sports et de loisirs - hôtelière est réservée à des constructions et infrastructures de séjour exclusivement et strictement destinées au séjour temporaire, aux fins de loisirs et de détente. Toute transformation de chambres d'hôtels en des logements permanents est interdite.

Dans le cas de la conservation des gabarits et volumes existants, les logements existants à l'intérieur des constructions existantes peuvent être conservés, sans que le nombre d'unités de logements respectivement la surface totale habitable ne puissent être augmentés. Dans le même cas, des travaux de rénovation des constructions existantes, ainsi que des travaux de transformation à l'intérieur des constructions existantes sont admissibles, sans obligation de procéder à un PAP « nouveau quartier ».

Toute nouvelle réalisation de constructions principales ou de dépendances d'une emprise au sol supérieure à 20 m², tous travaux de transformation ou d'augmentation du gabarit ou volume des constructions existantes, ainsi que toute reconstruction en cas de démolition sont soumises à l'obligation d'élaborer au préalable un PAP « nouveau quartier », tout en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies pour les zones soumises à l'élaboration du PAP « nouveau quartier » respectif.

Dans ce cas est autorisée au maximum la construction de deux logements par exploitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés que dans la mesure nécessaire à l'aménagement des voies d'accès et de circulation ainsi que de surfaces affectées à une utilisation collective.

Art. 5. Autres zones

Art. 5.1 Zones de jardins familiaux – [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière.

Toute construction y est interdite, à l'exception de cabanons, d'abris de jardin et de serres. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de voitures ou à l'exercice d'une activité professionnelle et ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 20 m². Sont admis un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle ainsi qu'une autre des dépendances énumérées ci-avant.

Art. 5.2 Zone spéciale – services hébergement [SPEC-SH]

La zone spéciale – services hébergement [SPEC-SH] est destinée à structures d'hébergement pour personnes âgées et centres de jour pour personnes âgées au sens de la loi modifiée du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées.

Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Art. 5.3 Zone spéciale - parking écologique – [SPEC-Péc]

La zone spéciale - parking écologique – [SPEC-Péc] désigne une zone destinée exclusivement à l'aménagement d'aires de stationnement intégrées à l'environnement, dont la conception favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales, la préservation des sols et l'amélioration du cadre paysager.

Sont autorisés dans cette zone :

- Le stationnement de véhicules automobiles sur le site, ainsi que leurs accès ;
- Les infrastructures techniques strictement liées à la fonction de stationnement (éclairage sobre, bornes de recharge électrique, dispositifs de collecte des eaux de ruissellement, signalétique discrète) ;
- Les aménagements paysagers favorisant la biodiversité et l'intégration visuelle.

Les surfaces de stationnement doivent être constituées de matériaux perméables.

Au moins 80 % de la surface totale du parking doit être perméable.

L'usage d'asphalte ou béton est strictement interdit, sauf pour les rampes d'accès ou zones techniques ponctuelles dûment justifiées.

Des arbres de haute tige doivent être plantés dans les bandes vertes situées le long ou entre des rangées de stationnement par tranche de 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces indigènes et adaptées au milieu.

La délimitation des aires de stationnement doit être réalisée au moyen d'éléments naturels tels que des haies, des arbustes, ou autres dispositifs végétalisés.

Dans le cas des zones spéciales - parking écologique à Mullerthal, une haie continue d'un mètre de largeur est à planter aux bords des parkings à la transition entre la zone spéciale - parking écologique et la zone verte, afin de limiter les perturbations en direction de la zone spéciale de conservation "Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf", à l'exception sur les parties servant comme accès aux champs/prairies adjacents ou comme aire de retournement.

L'éclairage nocturne doit être limité, orienté vers le sol et muni d'un détecteur de mouvement pour éviter toute pollution lumineuse.

Seuls des luminaires à température de couleur ≤ 2700 K (blanc chaud ou ambre) sont autorisés.

Il est formellement interdit dans la zone « parking écologique »:

- Tout usage autre que le stationnement et ses infrastructures légères ;
- La construction de bâtiments ou annexes ;
- Le dépôt de matériaux, l'entreposage ou le stockage prolongé de véhicules hors d'usage.

Chapitre 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 6 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est déterminé conformément aux dispositions ci-après.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 7 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini comme suit:

- a) Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m².
- b) Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.
- c) Le minimum est de:
 - deux emplacements par maison unifamiliale. Sous condition que les dimensions minimales d'une place de stationnement - conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites - sont respectées, l'entrée de garage peut être considérée comme place de stationnement.
 - deux emplacements par logement pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales. Les entrées de garages collectifs ne peuvent en aucun cas être considérées comme places de stationnement.
 - un emplacement par tranche de 30 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
 - un emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux ensembles commerciaux.
 - un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.

- un emplacement par tranche de 30 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places.
 - un emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières, maisons de retraite / maisons de soins / logements encadrés.
 - les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un emplacement pour chaque véhicule utilitaire.
- d) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- e) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.
- f) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres

Art. 8 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones de verdure ;

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 9 Les zones agricoles – [AGR]

La zone agricole est destinée à l'agriculture et à la sylviculture au sens large du terme, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La zone agricole ne peut comporter que des constructions indispensables servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique, ou à un but d'utilité publique et au logement des exploitants, à condition que ces constructions s'intègrent bien dans le paysage. Les abris de chasse et de pêche y sont admis.

Sont interdites dans ces zones toute nouvelle construction et toute modification d'aspect qui ne respecte pas les impératifs de la protection de la nature et de la sauvegarde du site.

Art. 9.1 Intégration des constructions dans le paysage

- a) Les constructions doivent s'intégrer parfaitement dans le paysage et présenter des volumes simples non excessifs et des matériaux s'accordant avec l'harmonie et le caractère des alentours. Est interdite toute architecture étrangère à la région.
- b) Le bourgmestre peut imposer une simplification et une réduction des volumes de certaines constructions ou une division en plusieurs constructions afin de garantir leur intégration dans le site naturel même si elles respectent les prescriptions dimensionnelles des articles 9.2 et 9.3 ci-après.

- c) L'autorisation pour toute construction nouvelle ou existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.
- d) Une autorisation de bâtir ne peut être délivrée pour une construction agricole, que si la parcelle ou l'ensemble de parcelles d'un seul tenant destinés à recevoir les constructions a une superficie d'au moins 5000 m², si sa plus petite dimension est d'au moins 40 mètres et si elle est desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions y implantées.

Art. 9.2 Maisons d'habitation

- a) Les prescriptions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant – Zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise », sont applicables pour toutes les constructions servant au logement de personnes avec l'exception que la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel. La distance entre ces dernières et les autres constructions doit être de 6 mètres au minimum.
- b) Les maisons d'habitation existantes peuvent être transformées à condition de ne pas en altérer le caractère, ni d'en changer la destination et elles peuvent comporter au maximum deux logements par exploitation.
- c) L'autorisation de bâtir un logement ou une construction servant au séjour de personnes ne peut être accordée que si un accès carrossable à la voirie publique est réalisé et si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est réalisable, ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. La commune ne peut pas être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable, ni à organiser les services hivernaux et de transport.

Art. 9.3 Autres constructions

- a) La hauteur des bâtiments au faîtage, mesurée dès la cote de référence du terrain naturel, est de 13 mètres au maximum. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.
- b) Les toitures doivent respecter une pente minimale de 20 degrés et une pente maximale de 45 degrés et en principe être à deux versants. Par dérogation à la phrase qui précède, une toiture à versant unique n'est admissible que sur une construction
 - soit accolée à une autre construction et présentant une pente minimale de 5 degrés; le faîtage de la toiture accolée doit présenter une hauteur inférieure à la corniche de l'autre construction du côté de l'accolement;
 - soit non accolée et présentant une pente minimale de 15 degrés, une hauteur au faîtage maximale de 8 mètres sans pouvoir excéder le double de la hauteur à la corniche et une longueur de 20 mètres.
- c) Les bâtiments et autres constructions, hormis les silos visés à l'article 9.4, doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la voie publique et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété voisines.
- d) Les autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents ne peuvent dépasser une hauteur de 3 mètres, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 3 mètres n'est pas de nature à affecter leur intégration dans le paysage. Lorsque la hauteur n'est pas la même sur toute l'emprise au sol, la hauteur la plus élevée est déterminante.

- e) L'évacuation des eaux usées doit être assurée pour tous les bâtiments non affectés au logement de personnes. Il peut être satisfait à cette exigence notamment par l'aménagement d'une fosse d'aisance étanche et sans trop-plein.
- f) Les constructions érigées verticalement, dont notamment les silos verticaux, et servant à des fins autres que d'utilité publique ne doivent dépasser une hauteur supérieure à 15 mètres et doivent respecter une distance d'au moins la moitié de leur hauteur des limites des terrains voisins.
- g) Les prescriptions des points a – f du présent article ne s'appliquent pas pour toute installation ou construction à affectation énergétique, électronique, de communication ou similaires (p. ex. antennes, éoliennes,...) sans but d'utilité publique. Les prescriptions suivantes sont applicables :
 - Le recul avant minimal de toute installation ou construction est de 1,50 m.
 - La hauteur maximale ne peut pas dépasser 11,50 m, mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel.
 - Le recul latéral minimal de toute installation ou construction est de 3,00 m.
 - Le recul postérieur minimal de toute installation ou construction est de 3,00 m.

Art. 9.4 Silos

Les silos à fourrages horizontaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des parcelles voisines et de 6 mètres par rapport à toute voie publique. En cas d'articulation perpendiculaire par rapport à la voie publique et de prévision d'une ouverture orientée vers la voie publique, un recul de 15 mètres par rapport à celle-ci s'impose.

Les silos à fourrage horizontaux doivent en outre répondre aux exigences suivantes :

- La hauteur globale ne doit dépasser le terrain naturel en aucun point de plus de 3 mètres.
- Le jus d'ensilage doit être recueilli dans une citerne spéciale sans trop-plein et étanche ou bien déverser dans la citerne à purin. L'introduction directe, voire indirecte des jus d'ensilage dans le réseau de canalisation est strictement prohibée. Le bourgmestre peut soumettre son autorisation à toute mesure requise pour éviter tout danger de pollution d'une source, d'un cours d'eau ou d'une nappe phréatique souterraine par l'affluent liquide des silos.
- Le bourgmestre peut imposer des conditions spéciales concernant le coloris des matériaux utilisés pour la fermeture des silos.

Art. 10 Les zones forestières – [FOR]

Sur les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal, seules les constructions indispensables à l'exploitation ou à la surveillance des bois sont autorisées. Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

Art. 11 Les zones de verdure – [VERD]

Les zones de verdure ont pour objectif le maintien de la situation écologique du site.

Toute construction y est interdite et tout aménagement étant contraire à un bon équilibre naturel est prohibé, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 4 – Les zones superposées

Art. 12 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

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

Art. 13 Zones de servitude «urbanisation»

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

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG.

Servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P

La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P vise à garantir l'intégration des zones urbanisées dans le paysage ouvert et/ou entre des zones d'affectations différentes. Dans le cas de plantations, des essences indigènes sont à préférer.

On distingue les types de servitudes « urbanisation » – intégration paysagère – P suivantes :

- P-1 (Christnach – *A Frongelt*; Haller – *Henerecht*; Waldbillig – *Auf dem Prankeler*): La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P-1 interdit toute construction, même de petite envergure, ou encore tout remblai ou déblai du terrain naturel sur une profondeur de 5 mètres sur les limites arrières.
- P-2 (Waldbillig – *Schoul*): plantation des bosquets champêtres d'essences indigènes d'une largeur moyenne de 5 m [«starke Randeingrünung»].
- P-3 (Haller – *auf den Horgarten*): Afin d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement naturel et bâti, une servitude de plantation est instituée sur respectivement dans les environs directs des surfaces indiquées dans la partie graphique.

En fonction du projet architectural et d'aménagement, cette servitude consiste en :

- pour les espaces adjacents aux constructions et aux aménagements des espaces cernés, l'aménagement et le maintien d'une bande plantée d'une largeur minimale de 5,00 mètres dont la couverture végétale résultant des plantations arborées et arbustives doit atteindre, à maturité, au moins 60 % de la surface totale concernée par la servitude. Afin de garantir une répartition homogène de la végétation, les plantations minimales suivantes sont prescrites pour chaque tranche de 50 m² de surface comprise dans la servitude :
 - o au minimum 1 arbre de haute tige ;
 - o au minimum 8 arbustes ou cépées d'essences indigènes.
- pour les espaces adjacents aux espaces libres respectivement de parc, l'aménagement et le maintien d'une bande plantée d'une largeur minimale de 10,00 mètres dont la couverture végétale résultant des plantations arborées et arbustives doit atteindre, à maturité, au moins 40 % de la surface totale concernée par la servitude. Afin de garantir

une répartition homogène de la végétation, les plantations minimales suivantes sont prescrites pour chaque tranche de 100 m² de surface comprise dans la servitude :

- o au minimum 1 arbre de haute tige ;
- o au minimum 8 arbustes ou cépées d'essences indigènes.

Les plantations doivent être composées exclusivement d'essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles du site. Les espèces invasives ou exotiques sont interdites.

Servitude « urbanisation » - coulée verte – CV

En vue d'assurer un corridor ouvert favorisant le maillage écologique, toute construction y est prohibée et les structures existantes doivent être maintenues respectivement mises en valeur par des plantations indigènes complémentaires adaptées aux caractéristiques du site.

Servitude « urbanisation » - cours d'eau – CE

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » a pour objet de protéger les cours d'eau et de contribuer à l'atteinte de leur bon état visé l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude, située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont interdits, Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau), des aménagements et travaux d'utilité publique ou des mesures de renaturation ou de revalorisation peuvent être autorisés, à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

Les constructions existantes peuvent subir des transformations ou changements d'affectation, à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.

Servitude « urbanisation » - mesures compensatoires - MC

La servitude « urbanisation » – mesures compensatoires – MC définit les surfaces – qui en raison de leur situation du foncier et leur localisation – sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées.

On distingue les types de servitude « urbanisation » mesures compensatoires – MC suivantes :

- MC-1 (Christnach – *Untersten Lahr*): surfaces pouvant accueillir les mesures compensatoires anticipées (CEF) en prévision de l'urbanisation de la surface CH-NQ1.
- MC-2 (Haller – *Rue du Hallerbaach*): surfaces pouvant accueillir les mesures compensatoires anticipées (CEF) en prévision de l'urbanisation de la surface HA-NQ2a+b.

Servitudes « urbanisation » - spécifiques – SP

- SP-1 (Haller – *Rue du Hallerbaach*) : à l'exception d'une construction légère d'une surface au sol $\leq 20 \text{ m}^2$, tout édifice ou construction est interdit à l'intérieur de cette zone de servitude.
- SP-2 (*Christnach – Golf*) : Sans préjudice des prescriptions de la zone de sports et de loisirs Golf-b et à l'exception de clôtures, tout édifice ou toute construction fixe ou mobile même de petite envergure sont interdits à l'intérieur de cette zone de servitude urbanisation.

Art. 14 Secteurs protégés d'intérêt communal

Les secteurs protégés de type «environnement construit» constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, qui sont soumises à des servitudes spéciales comprises dans le présent règlement.

Les secteurs protégés de type «environnement construit» sont marqués de la surimpression «C».

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations. Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Pour les bâtiments désignés comme « constructions à conserver », « gabarit à sauvegarder » ou « alignement à respecter », la démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que les bâtiments protégés soient remplacés par de nouvelles constructions reprenant les caractéristiques protégées des bâtiments démolis. A cette fin, une autorisation de démolition ne sera délivrée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir pour une nouvelle construction reprenant les caractéristiques protégées de la construction démolie.

Les bâtiments existants qui de par leur état représentent un risque pour la sécurité ou la salubrité publiques peuvent être démolies sans qu'une autorisation de bâtir pour une nouvelle construction ait été délivrée. Cependant, le propriétaire est obligé de remplacer les bâtiments protégés par de nouvelles constructions reprenant les caractéristiques protégées des bâtiments démolis dans un délai de cinq ans. A cette fin, l'autorisation de démolition est soumise à la condition qu'une nouvelle construction à ériger dans un délai de cinq ans devra reprendre les caractéristiques protégées de la construction démolie, conformément aux règles qui suivent. Cette condition est illimitée dans le temps.

Constructions à conserver

Sans préjudice des alinéas 4 et 5 qui précèdent, les constructions à conserver telles que représentées dans la partie graphique du PAG ne peuvent faire l'objet de démolition d'altération, de transformation, de changement d'affectation, de modification ou d'agrandissement susceptibles de porter atteinte à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou d'en altérer l'aspect architectural.

Pour les façades et toitures situées à l'arrière des constructions, non orientées vers la voie desservante, une certaine flexibilité peut être envisagée pour la taille et la forme des ouvertures, sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ainsi que de celles des PAP QE.

Petit patrimoine

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

Gabarits à sauvegarder et Alignements à respecter

Les gabarits et alignements des constructions existantes marquées comme tel sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP QE. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Gabarits à sauvegarder

Une construction existante désignée comme « gabarit à sauvegarder » - telle que représentée dans la partie graphique du PAG – doit en principe être sauvegardée en ce qui concerne les gabarits et volumes ainsi que l'agencement des ouvertures du côté avant et latéral des constructions, orientées vers la voie desservante, mais peut être remplacée, transformée ou agrandie conformément aux dispositions des deux alinéas qui suivent :

- Les bâtiments existants peuvent être remplacés par des nouvelles constructions respectant les mêmes alignements, les mêmes gabarits, ainsi que l'agencement des ouvertures caractéristiques du bâtiment existant, même si les prescriptions dimensionnelles applicables ne sont pas respectées. Dans ce cas, des modifications non substantielles peuvent être apportées aux alignements, gabarits et l'agencement des ouvertures existants.
- Les bâtiments existants peuvent également être remplacés par des constructions présentant un volume total supérieur, respectivement subir des transformations ou des agrandissements qui emportent des modifications aux alignements, gabarits ainsi qu'à l'agencement des ouvertures existants, sous la condition du respect des règles applicables dans le PAP QE.

Alignements à respecter

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « alignement à respecter » - telle que représentée dans la partie graphique du PAG - doit respecter l'alignement de la construction à laquelle elle se substitue. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité, l'alignement de la nouvelle construction peut varier de 1 m vers l'avant respectivement vers l'arrière par rapport à l'alignement existant.

Autorisations et avis

Tous travaux de construction, modification, agrandissement, transformation ou de rénovation ainsi que tout ajout d'élément nouveau, contribuant à modifier l'aspect extérieur d'une construction à conserver, peuvent être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN) sur initiative du collège des bourgmestre et échevins ou bien à la demande du conseil communal ou de la commission des bâtisses.

Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

Pour les constructions à conserver, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

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

Art. 16 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP – partie graphique et partie écrite), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

LISTE DES PAP APPROUVES ET MAINTENUS EN VIGUEUR

Localité	Lieu-dit	Code	Vote Cons. Comm.	N° Doss.	Approb. Min.
Christnach	A Frongelt	C2	20.03.2009	15807-101C	06.05.2009
	An Hierheck	C4	23.09.2020	18854/101C	16.11.2020
	In Arken	C5	19.11.2020	18942-101C	01.02.2021
Haller	Beim Basseng	H2	18.01.2005	14126-101C	22.03.2005
	Henerecht	H3	23.01.2023	19423-101C	26.04.2023
	Rue St. Nicolas	H4	23.05.2023	19284-101C	21.09.2023
Waldbillig	Rue Laach	W1	18.12.2007	15376-101C	06.02.2008

Chapitre 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 17 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation en vigueur concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et énumérées à titre indicatif ci-dessous.

Aménagement du territoire

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
Zone de préservation des grands ensembles paysagers « Mullerthal »

Protection de la nature et des ressources naturelles :

- Tout ou partie des zones protégées d'intérêt communautaire ou "réseau Natura 2000" :
 - Zone habitats - Vallée de l'Ernz noire /Beaufort /Berdorf - LU0001011 ;
 - Zone habitats - Vallée de l'Ernz blanche – LU0001015.

Protection du patrimoine culturel :

Publication en vertu de la loi modifiée du 25 février 2025 relative au patrimoine culturel (architectural et archéologique). Liste des immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, état au 3 mars 2026:

- Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux:

Christnach:

- L'immeuble sis 12, Fielserstrooss, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 51/3996. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 15 juin 2007.
- Les immeubles du « Château de Christnach » sis 5, Fielserstrooss, inscrits au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous les numéros 71/3857, 70/959, 70/3856 et 72/249. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 13 novembre 2009.
- Les immeubles du moulin dit « Ueligsmillen », inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous les numéros 1974/3777 et 1975/0 (canal moulin). – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 septembre 2018.
- La ferme sise 2, A Frongelt, inscrite au cadastre de la Commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 145/3823. – Arrêté ministériel du 20 janvier 2023.

Freckeisen :

- L'immeuble sis Maison 3, inscrit au cadastre de la Commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 875/757. – Arrêté ministériel du 1er août 2022.

Haller:

- L'immeuble sis 14, rue du Hallerbach, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 436/2021. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 octobre 2007.
- L'immeuble sis 17, rue du Hallerbach, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 453/2245. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 octobre 2007.

Hallerbach:

Voir Beaufort/Hallerbach.

B) Hallerbach

Une zone de protection située de part et d'autre du ruisseau et s'étendant de chaque côté jusqu'à une distance de dix mètres au-delà des rochers encaissant la vallée, comprenant les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Beaufort, section C sous les numéros 1506, 1196, 1192, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1193, 1194, 1195 et les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller sous les numéros 1, 3/2, 3/1058, 91/289, 91/204, 91/1081, 91/1214, 91/1215, 91/1216, 91/412, 91/1338, 91/17, 129/36, 91/1163, 91/1164. - Arrêté ministériel du 6 janvier 1938.

Waldbillig

- L'église paroissiale de Waldbillig, y compris les objets mobiliers historiques, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous les numéros 551/4724 et 551/4725 (ancien numéro 551/3126). – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- Le site archéologique « Heringerbësch » et les vestiges de la « Heringerbuerg », inscrits au cadastre de la Commune de Waldbillig, section D de Mullerthal, sous les numéros 1287/63, 1287/632, 1287/3505, 1287/3504, 1287/2744, 1287/2745, 1287/206, 1287/205, 1287/2046, 1287/3177, 1287/373, 1287/1232, 1287/1231 et 1290/3417 et au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous les numéros 1287/3631, 1287/1411, 1287/1410, 1287/2640, 1287/547, 1287/3402, 1287/544, 1287/543, 1287/2267, 1287/2266, 1287/3324, 1287/3325, 1287/3326, 1287/694, 1287/3575 et 1287/3576. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 11 juin 2021.
- Le site du « Schéissendëmpel », inscrit au cadastre de la Commune de Waldbillig, section D de Mullerthal, sous le numéro 1089/715. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 11 février 2022.
- Liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire:

Christnach:

- La ferme dite « ancienne maison Muller » avec la place, le jardin et le pré attenants, sise 5, rue de Mullerthal, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous les numéros 15, 16 et 17. – Décision ministérielle du 4 novembre 1987.
- La ferme sise 2, Moellerdallerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 81/1160. - Arrêté ministériel du 22 juin 2007.
- La ferme sise 3, Moellerdallerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section C de Christnach, sous le numéro 20/3989. - Arrêté ministériel du 22 juin 2007.

Haller:

- La maison sise, 15, rue du Hallerbach, inscrite au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 452/1980. - Arrêté ministériel du 14 décembre 2006.
- L'immeuble sis 21-23, rue du Hallerbach, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller, sous le numéro 433/2043. – Arrêté ministériel du 31 mai 2018.

Waldbillig :

- L'immeuble avec maison, place et jardin sis à Waldbillig, 3, rue Michel-Rodange, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous les numéros 375/4375 et 374/4373. – Arrêté ministériel du 5 septembre 1999.
- L'immeuble sis 8, rue de la Montagne, inscrit au cadastre de la commune de Waldbillig, section B de Waldbillig, sous le numéro 770/4149. – Arrêté ministériel du 29 décembre 2017.

Gestion de l'eau

- loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.
- Les zones inondables (2021)
 - o Zones inondables – HQ 10
 - o Zones inondables – HQ 100
 - o Zones inondables – HQ extrême

Chapitre 6 –Informations à titre indicatif et dispositions générales**Art. 18 Zones ou espaces à titre indicatif**

Sont représentées sur la partie graphie à titre indicatif :

- Les biotopes et habitats suivant les articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – à titre informatif et non exhaustif.
- Les terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement et terrains avec des vestiges archéologiques connus, à étudier avant altération ou destruction.

Art. 19 Interprétation des dispositions du présent règlement

En cas de divergences d'interprétation entre le particulier et les services communaux concernant les règles du présent règlement, le bourgmestre ou le collège échevinal peuvent demander un avis à la commission des bâtisses voir tout autre expert / homme de l'art dans la matière. Le bourgmestre pourra également soumettre pour avis une difficulté d'interprétation des dispositions du présent règlement au conseil communal.

Annexe I Terminologie du degré d'utilisation du sol¹

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

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

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

¹ Annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

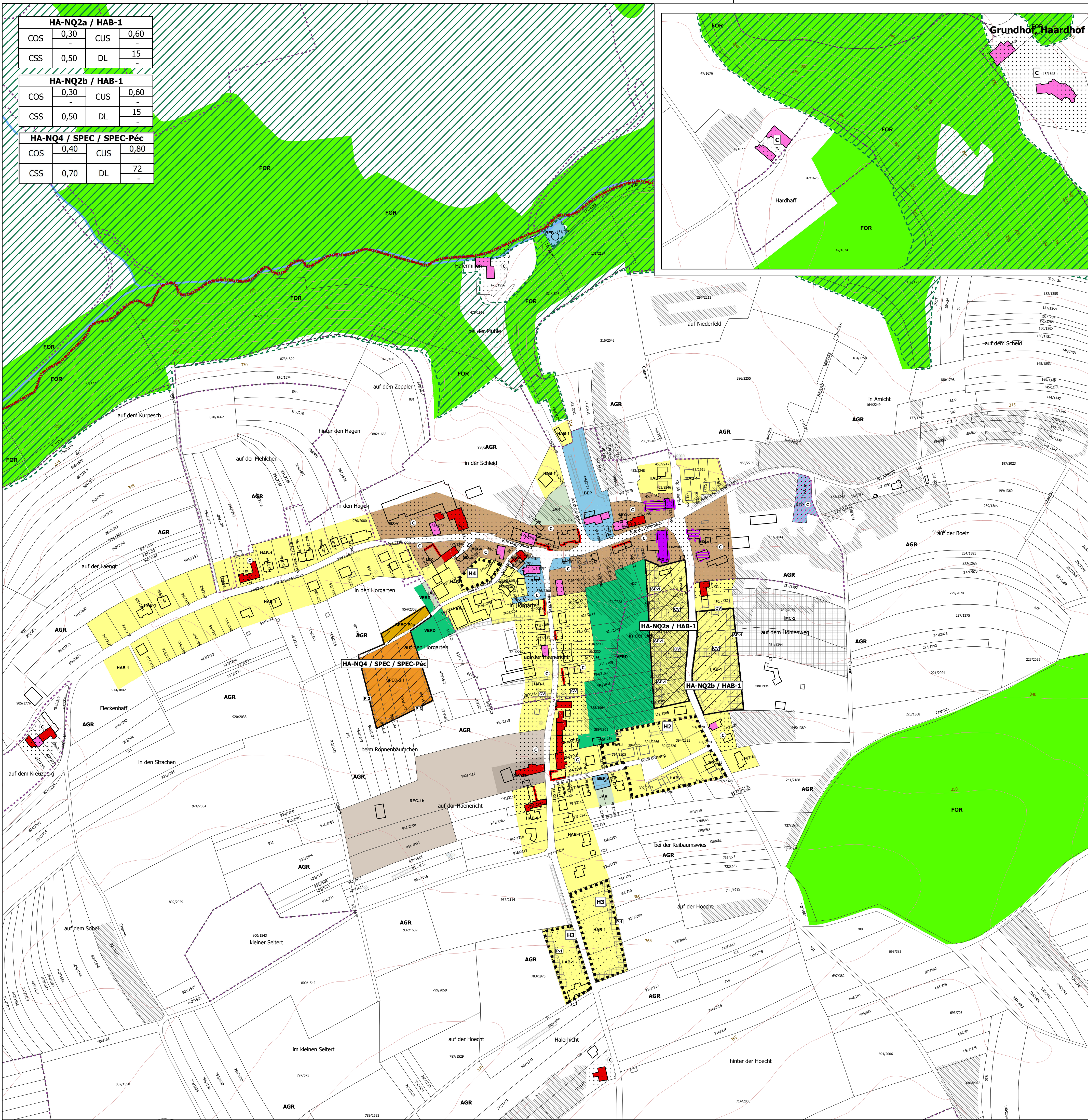
L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

M. Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les bords latéraux des façades à construire et de l'alignement avant de la construction principale projetée.

VI. PARTIES GRAPHIQUES



Légende
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées
HAB-1 Zone d'habitation 1
MIX-1 Zone mixte villageoise
MIX-2 Zone mixte rurale
BEP Zone de bâtiments et équipements publics
REC-1a Zone de sports et de loisirs - 1a
REC-1b Zone de sports et de loisirs - 1b
REC-2a Zone de sports et de loisirs - 2a
REC-2b Zone de sports et de loisirs - 2b
REC-3 Zone de sports et de loisirs - Hôtelière
REC-4 Zone de sports et de loisirs - Golf-a
REC-5 Zone de sports et de loisirs - Golf-b
SPEC-1a Zone spéciale - services hébergement
SPEC-1b Zone spéciale - parking écologique
JAF Zone de jardins familiaux

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives
à la protection de la nature et des ressources naturelles
Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 (1)
Zones protégées d'intérêt national (1)
à la protection des sites et monuments nationaux
Immeubles et objets classés monuments nationaux
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (1)
à la gestion de l'eau (1)
Zone inondable - HQ 10
Zone inondable - HQ 100
Zone inondable - HQ extrême
Zone de protection d'eau potable

Zones destinées à rester libres
AGR Zone agricole
FOR Zone forestière (1)
VERD Zone de verdure

Zones superposées
Plans d'aménagement particulier - approuvés
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir Partie écrite)
P Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
MC Servitude "urbanisation" - mesures compensatoires
CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
SP Servitude "urbanisation" - spécifique
Secteur protégé de type "environnement construit"
Constructions ou éléments à conserver
Petit patrimoine à conserver
Gabarits à sauvegarder
Alignements à respecter

FOND DE PLAN
Limite communale
PCN Parcellaire (Exercice 2014)
PCN Bâtimens (Exercice 2014)
Bâtimens ajoutés (1)
Courbes de niveau (2)
Rivière (3)
Cours d'eau - en surface (3)
Cours d'eau - en souterrain (3)
Cours d'eau - passage inférieur (3)
Délimitation des plans 1/2500

Liste des PAP approuvés

Localité	Libellé	Cote	Vote Comm. Comm.	N° Doc.	Approb. Min.
Christnach	A. Fromget	C2	20.03.2009	15007-101C	06.05.2009
	A. Harnack	C4	23.09.2020	18094-101C	16.11.2020
Haller	In Arken	C5	19.11.2020	18942-101C	01.03.2021
	Bellm. Bommers	H2	04.04.2009	14108-101C	22.02.2009
Waldbëlleg	Harnack	H3	23.03.2021	19423-101C	26.04.2021
	Rue St. Nicolas	H4	23.03.2021	19394-101C	21.09.2021
Waldbëlleg	Rue Lach	W1	18.12.2007	15376-101C	06.02.2008

Vote du Conseil Communal
Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures
MOPO - Vote du Conseil Communal
MOPO - Approbation du Ministre de l'Intérieur
MOPO - Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures
MOPO - Vote du Conseil Communal
MOPO - Approbation du Ministre de l'Intérieur
MOPO - Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

14 avril 2016
21 juillet 2016
14 décembre 2016
3 août 2016
22 décembre 2017
6 février 2018
19 janvier 2018
28 juillet 2026

PCN © ORIGINE CADASTRE - DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG 2014 (EXERCICE 2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BOTOPO © ORIGINE CADASTRE - DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG 2008 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Administration communale de Waldbëlleg

Plan d'aménagement général
Version coordonnée

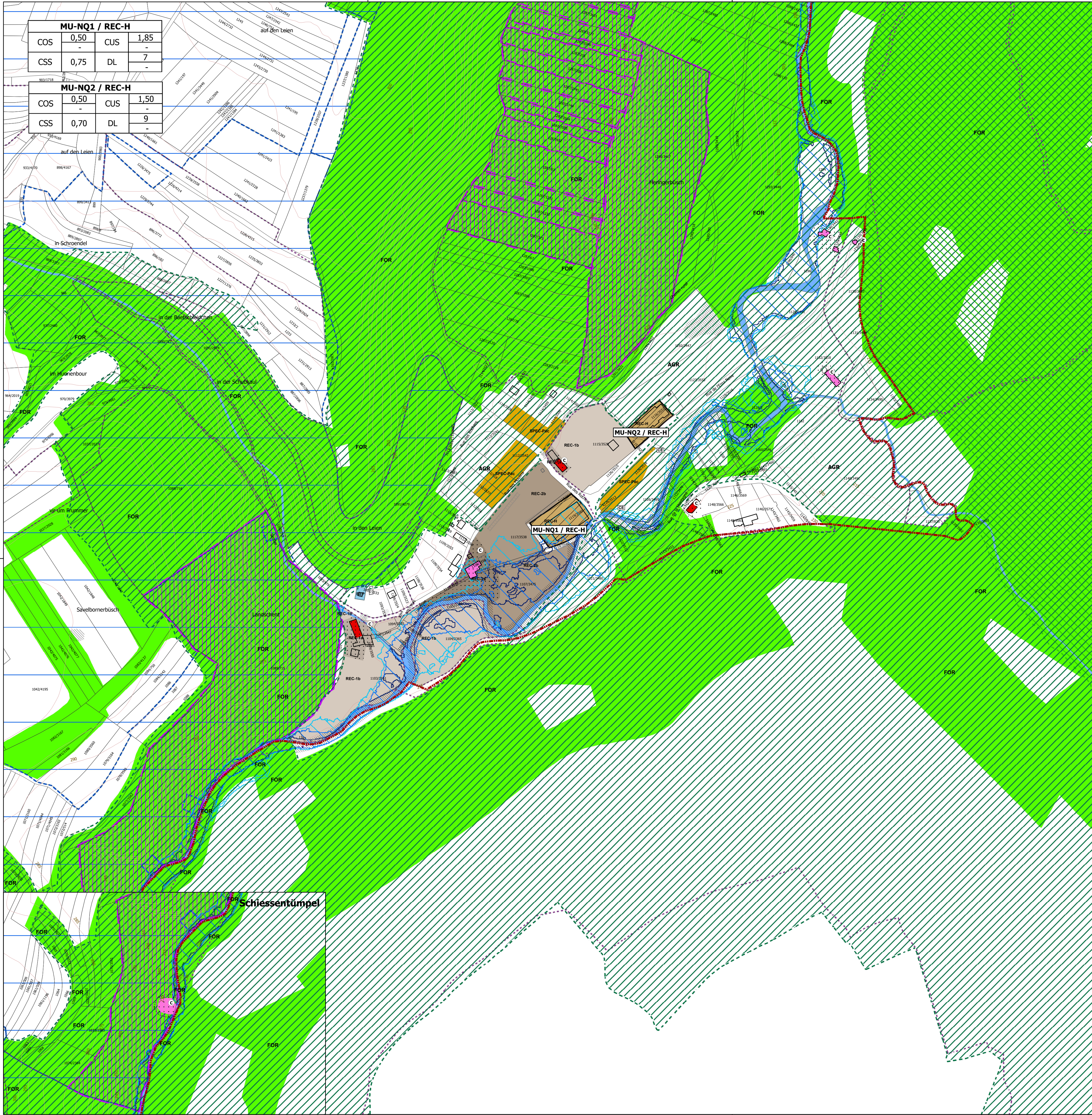
Haller
Grundhof, Haardhof

Date	Ind	Modifié par	Vérifié par	Modification
17.09.2015	A-P1	MM	HJM	Plan initial soumis à la procédure d'approbation
14.04.2016	A-P2	MM	HJM	Adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du Ministère du Développement durable et des Infrastructures et des réclamations
21.07.2016	A-P3	MM	HJM	Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016
14.12.2016	A-P3a	MM	HJM	Adapté suite à l'approbation du projet d'aménagement général par le Ministre de l'Intérieur
06.02.2018	A-P4	MM	HJM	Version coordonnée suite aux approbations des modif.pont: REC-Gb (Christnach), REC-H (Mullerthal), HAB-1 (Waldbëlleg)
08.10.2025	B	MM	HJM	Modification ponctuelle: SPEC-PEC (Haller), SPEC-PEC (Haller), Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives. Zones ou espaces à titre indicatif. PAP approuvé.
28.07.2026	B-1	MM	HJM	Adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité à en tenant compte des réclamations

Echelle	1/2500
Date	14.12.2016
H. Jochem	
M. Mersch	
Plan N°	Ind 2 B-1

88 rue de Machtum
Tél.: +352 26 45 80 90
mail@pact.lu

L-6753 GREVENMÄCHER
Fax: +352 26 25 84 86
www.pact.lu



MU-NQ1 / REC-H			
COS	0,50	CUS	1,85
CSS	0,75	DL	7

MU-NQ2 / REC-H			
COS	0,50	CUS	1,50
CSS	0,70	DL	9

Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zone d'habitation 1**
- Zone milieu villageois**
- Zone milieu rural**
- Zone de bâtiments et équipements publics**
- Zone de sports et de loisirs - 1a**
- Zone de sports et de loisirs - 1b**
- Zone de sports et de loisirs - 2a**
- Zone de sports et de loisirs - 2b**
- Zone de sports et de loisirs - Hôtellerie**
- Zone de sports et de loisirs - Golf**
- Zone de sports et de loisirs - Golf-a**
- Zone spéciale - services hébergement**
- Zone spéciale - parking écologique**
- Zone de jardins familiaux**

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier			
COS	max	CUS	max
CSS	max	DL	max

Zones destinées à rester libres

- Zone agricole**
- Zone forestière**
- Zone de verdure**

Zones superposées

- Plans d'aménagement particulier - approuvés**
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier**
- Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir Partie écrite)**
- Servitude "urbanisation" - intégration paysagère**
- Servitude "urbanisation" - mesures compensatoires**
- Servitude "urbanisation" - cours d'eau**
- Servitude "urbanisation" - couloir vert**
- Servitude "urbanisation" - spécifique**
- Secteur protégé de type "environnement construit"**
- Constructions ou éléments à conserver**
- Petit patrimoine à conserver**
- Diabats à sauvegarder**
- Alignements à respecter**

Liste des PAP approuvés

Localité	Intervall	Cat	Date Date	N° Plan	Approb. Rév.
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015
Chiesentümpel	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015	10.10.2015

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

- à la protection de la nature et des ressources naturelles**
- Zones protégées d'intérêt communautaire et d'international (Natura 2000)**
- Zones protégées d'intérêt national**
- à la protection des sites et monuments nationaux**
- Immobiliers et objets classés monuments nationaux**
- Immobiliers et objets classés à l'inventaire supplémentaire**
- à la gestion de l'eau**
- Zone inondable - HQ 10**
- Zone inondable - HQ 100**
- Zone inondable - HQ extrême**
- Zone de protection d'eau potable**

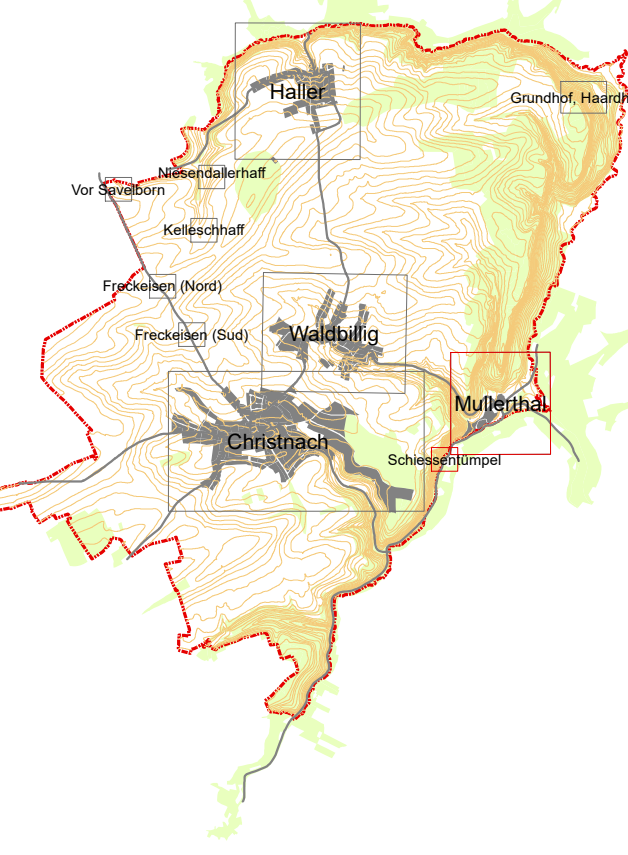
Zones ou espaces à titre indicatif

- Biocorridors protégés**
- Habitats d'espèces protégées**
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement**
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus, à étudier avant altération ou destruction**

FOND DE PLAN

- Limite communale**
- PCN Parcelaire (Exercice 2014)**
- PCN Bâtiements (Exercice 2014)**
- Bâtiements spéciaux**
- Courbes de niveau**
- Rivière**
- Cours d'eau - en surface**
- Cours d'eau - en souterrain**
- Cours d'eau - passage inférieur**
- Délimitation des plans 1/2500**

Vote du Conseil Communal	14 avril 2016
Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016	21 juillet 2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	14 décembre 2016
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	3 août 2016
MOPO - Vote du Conseil Communal	22 décembre 2017
MOPO - Approbation du Ministre de l'Intérieur	6 février 2018
MOPO - Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	19 janvier 2018
MOPO - Vote du Conseil Communal	28 juillet 2016
MOPO - Approbation du Ministre de l'Intérieur	
MOPO - Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	



PCN © ORIGINE CADASTRE - DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG 2014 (EXERCICE 2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BETON © ORIGINE CADASTRE - DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG 2008 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Administration communale de Waldbillig

Plan d'aménagement général
Version coordonnée

Projet N° 2007001
21007/22008

Mullerthal
Schiessentümpel

Echelle	1/2500
Date	14.12.2016
H. Jochem	
M. Mersch	
Plan N°	Ind 3 B-1

58 rue de l'Église
L-6753 GREVENWÄCHER
Tél: +352 26 16 90 90
mail@pact.lu

L-6753 GREVENWÄCHER
Tél: +352 26 16 90 90
www.pact.lu

Date	Ind	Modifié par	Vérifié par	Modification
17.05.2015	A-P1	MM	MM	Première mise à jour de la procédure d'approbation
14.04.2016	A-P2	MM	MM	Adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité
21.07.2016	A-P3	MM	MM	Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016
14.12.2016	A-P4	MM	MM	Adapté suite à l'approbation du projet d'aménagement général par le Ministre de l'Intérieur
06.02.2018	A-P5	MM	MM	Version coordonnée suite aux approbations des mod. (pact - REC-H (Chiesentümpel), REC-H (Mullerthal), REC-H (Waldbillig))
08.10.2025	B	MM	MM	Modification proposée SPEC (pact - Mullerthal, SPEC (pact - Mullerthal), Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives, Zones ou espaces à titre indicatif, etc.)
28.07.2026	B-1	MM	MM	Adapté suite aux avis de la commission d'aménagement et du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité à en tenant compte des observations