

Administration communale de REISDORF

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

**Modification ponctuelle du PAG
« Grenzwee », à Wallendorf-Pont**

Modification ponctuelle du PAG

Mai 2020



Source : Google 2009

1. Etude préparatoire

2. Projet de modification ponctuelle

3. Fiche de présentation

Annexes

Référence : /

Délibération du Conseil communal	24 octobre 2019
Avis de la Commission d'Aménagement	03 mars 2020
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
PARTIE 1 : ETUDE PREPARATOIRE.....	7
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE.....	9
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT	20
3. SCHEMA DIRECTEUR	21
PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG	27
1. PARTIE GRAPHIQUE	29
2. PARTIE ECRITE.....	29
<i>b</i> Règles d'urbanisme	29
<i>c</i> Annexes.....	31
PARTIE 3 : FICHE DE PRESENTATION.....	35
1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES.....	37
ANNEXES	41
1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF.....	43
2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF (EXTRAIT).....	47
3. SUP – STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG	51

INTRODUCTION

La commune de Reisdorf a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011), approuvé par le ministre de l'Intérieur le 23.10.2014 et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 30.04.2014.

Cette modification ponctuelle (MPPAG) concerne :

- la partie graphique du PAG d'une part via la redéfinition en « quartier existant » d'une 1^{ère} zone actuellement soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », d'autre part via le reclassement en zone mixte villageoise [MIX-v] d'une 2^{ème} zone actuellement classée en tant que zone de sports et de loisirs [REC] et de sa superposition par une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » ;
- la partie écrite du PAG afin de simplifier les règles urbanistiques liées à la réaffectation de bâtiments existants.

Ainsi, la présente modification ponctuelle du PAG a un double objectif :

1. d'une part, faciliter au sein de la zone mixte villageoise les projet de réaffectation de bâtiments existants pour la création le logements, notamment dans la zone mixte établie au niveau du Grenzwee, à Wallendorf-Pont ;
2. permettre l'extension d'un hôtel au sein d'une zone établie au niveau du Grenzwee, à Wallendorf-Pont, dont le mode d'utilisation est actuellement incompatible avec ledit projet d'extension – cela intervient suite au recours en annulation du PAG suivant à la réclamation d'un privé portant sur ladite zone, avec, dans ce cadre, la visite effectuée sur place en janvier 2017 par la Cour administrative du Grand-Duché de Luxembourg, en présence du réclamant, du Ministère de l'Intérieur et du Collège des bourgmestre et échevins.

Aussi, la présente modification ponctuelle du PAG doit s'associer à une modification ponctuelle des PAP « QE » (MPPAP), partie écrite et partie graphique, en particulier dans le cadre de son 1^{er} objectif, afin d'éliminer toute contradiction éventuelle entre les différents documents réglementaires concernés qui résulterait de la présente MPPAG.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties¹ :

- la première partie concerne l'étude préparatoire ;
- la deuxième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement général ;
- la troisième partie est constituée de la fiche de présentation.

Les parcelles concernées par le présent projet de modification ponctuelle ont fait l'objet d'une étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP) par le bureau d'études Zeyen & Baumann dans le cadre de la procédure de refonte du PAG, entamée en septembre 2013. Pour rappel, le Ministère ayant l'Environnement dans ses attributions avait émis en date du 28 février 2012 son avis sur l'ampleur et le degré de précision des informations que le rapport sur les incidences environnementales du PAG devait contenir. Aussi, dans le cadre de l'entrée en procédure du PAG en septembre 2013, la SUP avait une nouvelle fois été avisée par le Ministère ayant l'environnement dans ses attributions, cela conformément à l'article 7.2 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programme sur l'environnement (avis du 21 janvier 2014).

Les extraits de la SUP concernant les parcelles faisant l'objet du présent dossier de modification ponctuelle du PAG sont joints en annexe.

¹ cf. « Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général » de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

partie 1 : ETUDE PREPARATOIRE

L'art 1^{er} du règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « *Tout plan d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.* ».

Pour rappel, le PAG actuellement en vigueur de la commune de Reisdorf dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant le règlement grand-ducal du 28/07/2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

Cf. plan E184151/xx18e010 : « Plan de localisation » ci-après

Cf. plan E184151/xx18e011 : « Situation cadastrale » ci-après

CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

Suivant le Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (PDAT), la commune de Reisdorf se situe en limite nord-est de la région d'aménagement Centre-Nord. Aussi, Wallendorf-Pont se situe à :

- 13 km de Vianden et 16 km d'Echternach, définis par le PDAT comme « centres régionaux » ;
- 12 km de pôle Ettelbrück-Diekirch, défini par le PDAT comme centre de développement et d'attraction (CDA) d'ordre moyen ;
- 40 km de Luxembourg-ville, défini par le PDAT comme CDA d'ordre supérieur.

Les « projets de plans directeurs sectoriels »² affectent de la manière suivante la zone d'étude :

- *Projet de plan directeur sectoriel « Logement » (PSL) : Sans objet*
- *Projet de plan directeur sectoriel « Transports » (PST) : Sans objet*
- *Projet de plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques » (PSZAE) : Sans objet*
- *Projet de plan directeur sectoriel « Paysages » (PSP) :*

Au vu de son attractivité économique au sein de la Grande Région, le Luxembourg est confronté à un développement conséquent de son territoire marqué par une augmentation de l'offre d'emploi supérieure à la moyenne de la Grande Région, une croissance démographique continue en raison de l'immigration ainsi que d'importants flux de frontaliers. Par la pression qu'un tel développement peut avoir sur le paysage et sur la qualité de vie des personnes résidant et travaillant au Luxembourg, les incidences suivantes ont été causées³:

- une fragmentation et une banalisation des paysages,
- une perte de la diversité biologique,
- une rurbanisation et un mitage des espaces ruraux,
- une érosion continue de facettes importantes de la qualité de vie des résidents.

Conjointement avec les autres plans directeurs sectoriels primaires relatifs aux transports, aux zones d'activités économiques et au logement, Le PSP doit donc permettre de contrebalancer certaines tendances d'un point de vue paysager.

Avant que la mise en réseau d'espaces naturels à valeur écologique ne soit approfondie dans le cadre du Plan national pour la protection de la nature (PNPN), approuvé par le Gouvernement en conseil le 13 janvier 2017, le PDAT énonçait en 2003 les objectifs suivants que devait tenir le PSP :

- définir des coupures à l'urbanisation ;
- actualiser et délimiter les zones vertes interurbaines et les paysages à protéger ;
- définir une hiérarchie claire entre les différents statuts de protection ;
- attribuer un cadre réglementaire aux différents types de zonages ;
- définir des espaces de liaisons ;
- assurer la mise en place d'un réseau des espaces naturels cohérents ;
- proposer des mesures à caractère non contraignant destinées à promouvoir le développement durable du réseau en question afin d'en garantir la pérennité.

En résumé, le projet de plan directeur sectoriel « paysages » a pour objectif de dresser un cadre en matière d'aménagement du territoire afin de préserver les paysages en définissant⁴ :

² La mise en procédure des projets de plans directeurs sectoriels est lancée le lundi 28 mai 2018.

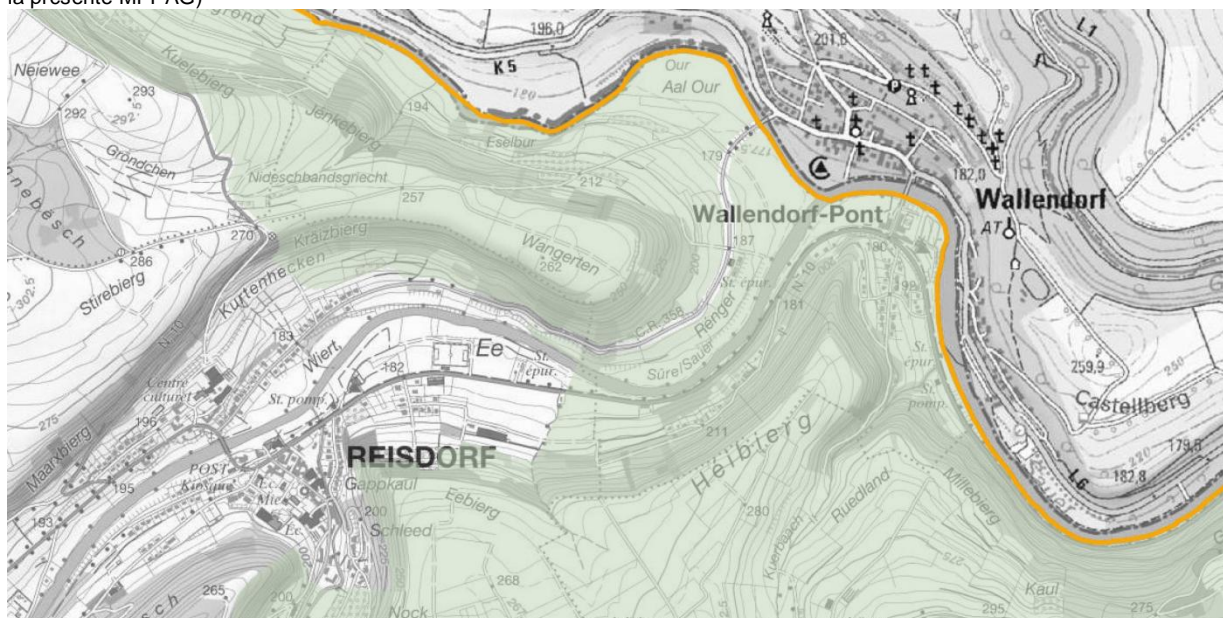
³ Source : Exposé des motifs, avant-projet de règlement grand-ducal rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages », 2018

⁴ Source : projet de règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »

- des zones de préservation des grands ensembles paysager,
- des zones vertes interurbaines et,
- des coupures vertes.

La zone faisant l'objet de la MPPAG « Grenzwee », à Wallendorf-Pont ainsi que toute la localité sont concernés par le PSP puisqu'elles sont superposées par le Grand-Ensemble Paysager « Mullerthal » (cf. Figure 1). Il s'agit d'un paysage renommé au-delà des frontières luxembourgeoises. « Cette région marquée par un paysage de cuesta en grande partie boisé, typique du grès de Luxembourg, est située dans un espace à dominante rurale du Gutland. Le Müllerthall est caractérisé par des vallées à fond plat profondément encaissées dans le revers de cuesta et délimitées par des versants escarpés marqués de formations rocheuses partiellement disséquées et par de vastes massifs forestiers proches de l'état naturel. A cela s'ajoutent des villages ruraux traditionnels localisés sur des plateaux ouverts. Caractérisés par des vues lointaines sur les paysages environnants. En outre le Müllerthall constitue au sud de l'Oesling le dernier espace calme à vocation récréative et touristique d'importance nationale »⁵.

Figure 1 : Extrait du PSP au niveau des localités de Reisdorf et de Wallendorf-Pont – au sud du CR.358 reliant Reisdorf à Wallendorf (D) : Grand Ensemble Paysager (GEP) « Mullerthal » ; au nord du CR.358 : GEP « Vallée de l'Our » (ne concerne pas la présente MPPAG)



source : at.geoportail.lu, août 2019

Ledit GEP a pour objectif⁶ :

- la préservation de l'intégrité de grandes entités paysagères ;
- le maintien des fonctions agricoles, sylvicoles, viticoles, écologiques, climatiques et récréatives.

Le projet de règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel paysages ne prévoit aucune prescription particulière qui concernerait directement les deux zones faisant l'objet de la présente MPPAG. En effet, pour les GEP, le PSP prévoit uniquement des prescriptions pour tout projet en zone verte ou tout projet d'extension des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées d'un PAG au sein de la zone verte. Or, au PAG en vigueur, les deux zones faisant l'objet de la présente MPPAG consistent déjà en des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

⁵ Source : Ministère du développement durable et des infrastructures, 2014 : document technique explicatif du Plan sectoriel Paysages.

⁶ Source : projet de règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »

DEMOGRAPHIE

Le terrain soumis à la présente modification ponctuelle du PAG se divise en deux zones situées de part et d'autre du Grenzwee, à Wallendorf-Pont. La 1^{ère} zone, à l'ouest du Grenzwee porte sur 29,3 ares et la 2^{ème} zone, à l'est du Grenzwee compte 47,7 ares. Le tout couvre donc 77,0 ares. Les deux zones sont en tout ou en partie urbanisées :

- à l'ouest du Grenzwee, il s'agit d'anciens hôtels/restaurants, dont les activités ont cessé. Il y a également une maison d'habitation, ainsi que diverses dépendances, jardins et extérieurs asphaltés associés aux bâtiments principaux. La zone comprend une seule habitante⁷.
- à l'est du Grenzwee, la zone comprend principalement divers aménagements extérieurs (parking, terrain de tennis) associés à l'hôtel/restaurant Dimmer et situés à l'arrière des bâtiments dudit complexe hôtelier et comprend également l'immeuble plurifamilial du 6, Grenzwee. Enfin, un espace engazonné et ponctuellement arboré fait office de transition entre le complexe hôtelier et le camping adjacent. Avec l'immeuble plurifamilial du 6, Grenzwee, la zone comprend 17 habitants⁷.

L'ensemble des terrains concernés comptent donc un total de 18 habitants, qui constituent environ 1,4% de la population communale de Reisdorf (1254 habitants au 25 juin 2019).

à A l'ouest du Grenzwee, la modification ponctuelle du PAG (MPAG) vise à supprimer la zone soumise à un plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » et donc, à faire valoir pour tout projet de réaffectation les règles du PAP « quartier existant – espace villageois ». En l'occurrence, un projet existe pour l'ancien hôtel/restaurant du 1, Grenzwee. Il prévoit la création de 5 nouveaux logements. A l'est du Grenzwee, la MPPAG n'intervient pas en vue de la création de logement mais plutôt pour permettre l'extension du complexe hôtelier ainsi que, le cas échéant, la reconstruction de l'immeuble plurifamilial sans pour autant en augmenter le nombre de logements. Ainsi, à terme le tout compterait un total de 5 logements supplémentaires qui, avec une moyenne de 2,5 habitants par logement, constitueront une augmentation de 1% de la population communale de Reisdorf.

SITUATION ECONOMIQUE

La MPPAG concerne deux zones situées de part et d'autre du Grenzwee, à Wallendorf-Pont. Cette localité est marquée par sa proximité avec la frontière allemande ainsi que par sa desserte par deux voiries d'ordre national : la N.10 et le CR.358A. Aussi, elle est proche de la confluence entre l'Our et la Sûre, deux rivières dont les vallées sont renommées pour leur nature préservée, à haut potentiel touristique. En effet, diverses randonnées, pistes cyclables et autres itinéraires sont balisés au niveau des routes et sentiers de Wallendorf-Pont et de ses alentours. C'est notamment le cas de :

- la piste cyclable nationale – PC3, PC des Trois Rivières, le long de la N10 et du site faisant l'objet de la présente MPPAG ;
- le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, passant notamment par Hoesdorf et Wallendorf (D), avant de repasser la frontière et de traverser Wallendorf-Pont via le Grenzwee et la N10.

Ainsi, pour profiter de cette situation privilégiée, diverses infrastructures touristiques se sont implantées à Wallendorf-Pont et bien que certaines aient cessés leurs activités, il subsiste aujourd'hui sur ou à proximité directe du site concerné par la MPPAG, le complexe hôtelier Dimmer (hôtel + restaurant), le camping du Rivage ainsi que la pizzeria/restaurant Dobao.

Ainsi, à l'est, du Grenzwee, le site faisant l'objet de la MPPAG consiste notamment aux divers aménagements extérieurs associés au complexe hôtelier Dimmer (hôtel + restaurant) et situés en 2^{ème} ligne du Grenzwee. A l'ouest du Grenzwee, le site faisant l'objet de la présente MPPAG comprend par contre deux anciens hôtels/restaurants dont les activités ont cessé (en plus d'une maison d'habitation unifamiliale).

à A l'est du Grenzwee, la MPPAG est envisagée en vue de permettre notamment l'extension du complexe hôtelier Dimmer permettant ainsi de contribuer à maintenir l'attractivité touristique du site. À l'ouest du Grenzwee il s'agit de favoriser la réaffectation des anciens complexes hôteliers, selon les règles du PAP « quartier existant – espace villageois », a priori pour la création de logements.

⁷ Situation au 25/06/2019



FOND DE PLAN

- Limite communale
- Courbes de niveau
- Zone d'études

PLAN DE LOCALISATION
localité de Wallendorf-Pont

DATE: 07.08.2019 **ECHELLE :** 1/2500 ème

E184151-xx18e010.dwg

Fond de plan: Orthophoto - origine geoportail.lu (2018)
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]

SITUATION DU FONCIER

A l'ouest du Grenzwee, la zone faisant l'objet de la présente MPPAG est composée des parties des parcelles n°359/1266 et 359/1346 de la section B de Wallendorf-Pont, soit l'équivalent de 29,3 ares. A l'est du Grenzwee, la zone faisant l'objet de la MPPAG compte 47,7 ares et comprend la parcelle et partie de parcelle n°360/1307 et 360/1308 de la section B de Wallendorf-Pont, ainsi qu'une partie de l'espace public adjacent au CR.358A. Le tout couvre donc une superficie de 77,0 ares (cf. plan E184151/xx18e011 : « Situation cadastrale » ci-avant).

STRUCTURE URBAINE

La présente MPPAG concerne deux zones situées de part et d'autre du Grenzwee, à Wallendorf-Pont, au nord de la N10. Cette courte voirie constitue le noyau originel de la localité – celui-ci s'est développé parallèlement à l'arrivée du chemin de fer (ligne Diekirch – Grevenmacher) et à la construction de l'ancienne gare de Wallendorf-Pont, soit au cours du XIXe siècle. Bien qu'ayant entre-temps évoluée, une trame bâtie existe depuis lors le long de cette voirie et prend aujourd'hui une typologie plutôt urbaine notamment réservée à l'accueil des touristes (p.ex. présence du complexe hôtelier Dimmer). Ainsi, à l'exception d'une habitation unifamiliale de 1,5 niveau, le bâti, en bande le long de cette voirie, est caractérisé par des volumes compris entre 2 et 3 niveaux. Aussi, avec le développement du tourisme et après la désaffectation de l'ancienne ligne de chemin de fer, ce noyau s'est vu associé vers l'est à un camping à partir des années 1980.

Deux autres quartiers plus récents et sans lien apparent avec le noyau originel de Wallendorf-Pont constituent le reste de la localité. Le premier présente un aspect tentaculaire et est constitué de gabarits compris entre 1 et 2,5 niveaux, il se situe directement au sud de la N10 et s'étale à partir des années 1960 le long de l'ancien chemin de Bigelbaach. Le deuxième est implanté en milieu forestier, le long d'une voirie sans issue.



Source des images : Google, 2009

à A l'est du Grenzwee, la MPPAG est envisagée en vue de permettre d'une part la reconstruction, le cas échéant, d'un immeuble plurifamilial existant, et d'autre part, l'extension du complexe hôtelier Dimmer permettant ainsi de contribuer à maintenir l'attractivité touristique du site. À l'ouest du Grenzwee il s'agit de favoriser la réaffectation des anciens complexes hôteliers, selon les règles du PAP « quartier existant – espace villageois », a priori pour la création de logements.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Sans objet – l'ancienne gare de Wallendorf-Pont est aujourd'hui réaffectée au profil du complexe hôtelier Dimmer.

MOBILITE

La zone d'étude est située de part et d'autre du Grenzwee (CR.358A) et le long de la N10 (Eechternacherstrooss). Le Grenzwee permet de relier la N10 à la localité de Wallendorf, en Allemagne. Le Grenzwee constituant le noyau originel de Wallendorf-Pont, il présente un aspect plutôt urbain, avec un trottoir piéton et du stationnement en bande aménagés de chaque côté. La N10, dite « route des trois rivières », permet de relier Schengen à Marnach au nord (connexion à la N7). Comme le Grenzwee, elle est limitée à 50 km/h. Deux passages piétons sont aménagés de part et d'autre du carrefour avec le CR.358A afin de pouvoir traverser la N10 en toute sécurité. Un 3^e passage clouté est aménagé plus loin. Aussi, la N10 comporte 2 trottoirs et 1 bande de stationnement à proximité du noyau villageois. Plus loin, elle ne comporte plus qu'un seul trottoir.

Le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer « Diekirch – Grevenmacher » est aujourd'hui réaffecté à l'usage du vélo. Il constitue ainsi la PC3 – ou piste cyclable des trois rivières. A Wallendorf-Pont, elle permet aussi la mobilité des usagers faibles en toute sécurité.

L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 100m de la zone le long de la N10 – arrêt « wallendorf, Bei der Bréck ».

GESTION DE L'EAU

La zone d'étude est connectée aux réseaux d'infrastructures d'assainissement et d'approvisionnement en eau potable. La commune de Reisdorf est raccordée à la station d'épuration biologique de Reisdorf qui présente une capacité épuratoire de 4300 équivalent-habitants⁸.

Par sa situation en fond de vallée, la zone repose sur des fonds alluviaux datant du Quaternaire. Aussi, la Sûre évoluant à proximité, la zone d'étude est soumise au risque d'inondation (HQ10, HQ100, HQextrême). Tout projet éventuel ne doit donc pas accroître le risque de dommage pour les personnes, les biens ou l'environnement lié à des inondations futures. Il est par conséquent requis de ne pas diminuer le volume de rétention ou alors de le compenser à proximité directe du site. Aussi, pour tout projet, il est préférable de contacter les agents des Services régionaux de l'Administration de la gestion de l'eau. Enfin, toute construction en zone inondable doit faire l'objet d'une autorisation selon l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 auprès de l'Administration de la gestion de l'eau.

ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Le terrain d'étude est situé en fond de vallée, au sud de la Sûre, et se répartit de part et d'autre du Grenzwee. Il est essentiellement déjà urbanisé.

- à l'ouest du Grenzwee, il s'agit d'anciens hôtels/restaurants, dont les activités ont cessé. Il y a également une maison d'habitation, ainsi que diverses dépendances, jardins et extérieurs asphaltés associés aux bâtiments principaux.
- à l'est du Grenzwee, la zone comprend principalement divers aménagements extérieurs (parking, terrain de tennis) associés à l'hôtel/restaurant Dimmer et situés à l'arrière des bâtiments dudit complexe hôtelier, la zone comprend également l'immeuble plurifamilial du 6, Grenzwee. Enfin, un espace engazonné et ponctuellement arboré fait office de transition entre le complexe hôtelier et le camping adjacent. Cet espace arboré consiste en un verger relevant, le cas échéant, de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Au nord, une zone de verdure est définie au PAG, elle permet de faire tampon entre la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et la coulée verte / corridor écologique que constitue la vallée de la Sûre.

⁸ Source : geoportail.lu, 2018

PLANS ET PROJETS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES

Le plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de Reisdorf date de 2014. Au niveau de la zone d'étude, le PAG prévoit :

- du côté ouest du Grenzwee, une zone mixte villageoise superposée d'une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » » ainsi que d'une « zone de servitude « urbanisation – 13 » » ;
- du côté est du Grenzwee, une zone de sports et loisirs « activités de plein air » et, dans une moindre mesure, une zone mixte villageoise.

Les plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » définis au sein de la commune, datent également de 2014. Ils fixent les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

à du côté ouest du Grenzwee, la modification ponctuelle du PAG prévoit de redéfinir la zone en « quartier existant » et de simplifier les règles urbanistiques définies en partie écrite pour la réaffectation de bâtiments existants en vue de la création de logements – cette MPPAG doit en outre s'accompagner d'une modification ponctuelle des PAP « quartier existant » afin d'éliminer notamment toute contradiction éventuelle qui résulterait de la présente MPPAG ;

à du côté est du Grenzwee, la modification ponctuelle du PAG prévoit de reclasser pour partie le fond concerné en zone mixte villageoise, pour partie en zone REC-3, et de couvrir une majorité de ce dernier par une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » », cela afin de permettre l'extension du complexe hôtelier « Dimmer ».

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Selon le PAG en vigueur, seule la partie ouest du Grenzwee possède un potentiel de développement. En effet, à l'est, la zone est essentiellement classée en zone de sports et loisirs « activités de plein air », soit un mode d'utilisation du sol qui ne permet pas le séjour, même temporaire. En revanche, il existe un schéma directeur sur le fond situé à l'ouest du Grenzwee qui prévoit un maximum de 9 logements équivalent à quelques 23 habitants.

à A l'est du Grenzwee, le potentiel de développement du projet de modification ponctuelle du PAG, en terme de nombre d'habitants pour la commune, est nul puisqu'il s'agit de permettre d'une part l'extension du complexe hôtelier voisin, d'autre part et le cas échéant, la reconstruction d'un immeuble plurifamilial existant sans en augmenter le nombre de logements. A l'ouest du Grenzwee, au vu du projet de réaffectation existant pour l'immeuble sis au n°1, le potentiel est maintenant de 5 nouveaux logements soit environ 12 habitants supplémentaires. Cela porterait le total à 6 logements de ce côté du Grenzwee, sachant que du potentiel supplémentaire existe en cas de réaffectation des immeubles donnant sur la Eechternachstrooss.

DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL

Les contraintes découlant de la législation et ayant un impact direct sur la zone d'étude sont les suivantes :

- Protection de la nature et des ressources naturelles

Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Verger (art.17).

- Protection des sites et monuments nationaux

Sans objet

- Sites archéologiques

Loi du 21 mars 1966 concernant les fouilles historique, préhistorique, paléontologique ou autrement scientifique et la sauvegarde du patrimoine culturel et mobilier

Zone orange : site connu, à étudier avant altération destruction. Le CNRA évaluera les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des sites, mais également du projet d'aménagement projeté.

à Le CNRA doit être contracté pour que des investigations scientifiques soient faites avant tout travaux d'aménagement.

- Remembrement rural

Sans objet

- Réseaux d'infrastructures de transport national

Loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie et modifiant la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fond des routes

Voie normales de l'État :

à N10 - permission de voirie requise dans une bande de 25m à partir du bord de la voirie ou du trottoir ;

à CR.358A - permission de voirie requise dans une bande de 10m à partir de la limite postérieure du trottoir ou, à défaut de la limite extérieure de l'accotement de la route.

- Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Loi du 5 février 2015 relatives aux zones inondables

Les prescriptions légales comprennent à la fois la protection des eaux de surface et des eaux souterraines.

- o la zone d'étude est soumise au risque d'inondation (HQ10, HQ100, HQextrême)
- o restriction au forage pour la géothermie

- Aménagement du territoire

Loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Plans et projets de plans directeurs sectoriels – voir ci-avant : contexte national, régional et transfrontalier.

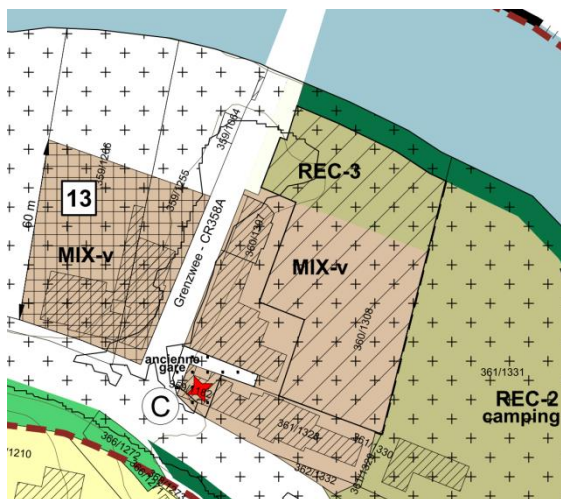
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Sans objet

3. SCHEMA DIRECTEUR

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

- Ø Superficie : +/- 42 ares
- Ø Données structurantes du PAG



Extrait PAG – TR-Engineering, 2019

- Ø Autres caractéristiques

Zone de base	MIX-v / REC-3	
Part de la surface brute à dédier au logement	0%	
Zones superposées	PAP-NQ	
Degré d'utilisation du sol	min.	max.
Densité de logement (DL)	/	0
nombre de logements	/	0
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	/	0,30
surface construite brute (m ²)	/	1258
Coefficient d'occupation du sol (COS)	/	0,20
Coefficient de scellement du sol (CSS)	/	0,40

Contexte urbain	La zone concernée est accessible depuis le Grenzwee et consiste aujourd'hui aux espaces non construits situés à l'arrière du complexe hôtelier Dimmer. Le bâti en bande caractérisant le Grenzwee, à l'ouest, comprend des volumes compris entre 2 et 3 niveaux. A l'est, la zone est contiguë avec un camping.
Mobilité	La zone est accessible à partir du Grenzwee. L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 100m de la zone le long de la N10 – arrêt « wallendorf, Bei der Bréck ».
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau du Grenzwee (canalisation eaux usées).

- Ø Inventaire photographique et description de son environnement



Source : Google, 2009

Aperçu de la connexion entre le Grenzwee et la N.10 (Echternachstrooss). A noter l'ancienne gare de Wallendorf-Pont, à droite, protégée au niveau communal. La zone soumise à nouveau quartier s'étend à l'arrière de ce front bâti.



Source : Google, 2009

Aperçu de l'hôtel-restaurant Dimmer sur le fond duquel / à l'arrière duquel s'étend la zone soumise à nouveau quartier (NQ). Un court accès sans issue existe entre l'ancienne gare et l'hôtel et permet d'atteindre notamment la zone concernée par le NQ.



Source : Google, 2009

Aperçu du Grenzwee ainsi que du bâti délimitant ses bords. La zone soumise à NQ s'étend à l'arrière du front bâti, à gauche. L'immeuble avec le crépi blanc, à gauche, est une résidence plurifamiliale.



Source : Google, 2011

Aperçu de la zone depuis le Grenzwee. L'occupation de la surface visible ici en tant que parking devrait être maintenue. Une nouvelle construction occupera la surface enherbée, visible sur la droite de l'image. La Sûre caractérise l'environnement nord de la zone – elle est située à gauche de la rangée d'arbres visible ici. La zone empiète sur la zone inondable de ce cours d'eau.

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

Aménagement des espaces libres du complexe hôtelier Dimmer, à l'arrière des bâtiments existants donnant sur le Grenzwee, en vue de l'agrandissement des capacités d'accueil dudit complexe.

Lignes directrices majeures :

- Aménagement d'un site soumis au risque d'inondation (notamment, la HQ10, forte probabilité) ;
- Considérer la typologie et l'implantation du bâti existant afin d'assurer le développement d'un ensemble bâti harmonieux ;
- Assurer l'intégration de la zone par rapport au camping existant, à l'est.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée au secteur HORESCA, en vue de permettre l'agrandissement des capacités d'accueil du complexe hôtelier Dimmer.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Le nouveau quartier ne prévoit aucun espace public ou alors seulement de manière ponctuelle. Les cessions de surface seront donc de l'ordre de 0%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Sans objet.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Connexion à la zone depuis le Grenzwee. Une jonction piétonne est envisageable depuis l'accès sans issue existant au sud-ouest de la zone.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

- Respect de l'implantation et des gabarits (profondeurs et hauteurs) du bâti existant dans l'environnement immédiat de la zone, en particulier du bâti existant de l'hôtel-restaurant Dimmer qui donne sur le Grenzwee.
- Création d'une interface végétale entre le présent nouveau quartier et le camping limitrophe, à l'est.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Le nouveau quartier devant permettre l'extension du complexe hôtelier Dimmer, aucun nouveau logement ne sera créé. Il s'agira plutôt de permettre la construction d'une 2^{ème} aile audit complexe afin d'en augmenter les capacités d'accueil, celui-ci pourra être implanté parallèlement au bâti existant donnant sur le Grenzwee et s'articulera avec celui-ci afin de créer un ensemble harmonieux.

Les espaces affectés en zone de sports et loisirs « REC 3 – activités Horesca » seront réservés au réaménagement, le cas échéant, du parking privé existant. Conformément à la partie écrite du PAG en vigueur, aucune nouvelle construction n'y est prévue.

Typologie et mixité des constructions :

Les constructions prévues dans le cadre de l'aménagement du présent nouveau quartier seront uniquement destinées au secteur HORESCA en vue de permettre l'augmentation des capacités d'accueil du complexe hôtelier existant, sur le fond duquel est implanté le présent nouveau quartier.

A ce titre, la typologie des futures constructions sera semblable à celle dudit présent complexe : bâti en bande et gabarit théorique équivalent à max. 3 niveaux avec combles (y inclus, le cas échéant, le pseudo-niveau comportant des pilotis – voir ci-après). Au vu de l'emprise de la zone sur la zone inondable de la Sûre, des interventions architecturales seront le cas échéant à planifier pour être conforme à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau – ainsi un niveau pourra être sacrifié afin de surélever le bâti sur pilotis.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

- Une interface végétale pourra être mise en place en limite est du site afin d'atténuer les incidences, visuelles notamment, du complexe hôtelier Dimmer sur le camping avoisinant.
- Il est préconisé lors de la planification, de prendre en compte l'intégration des arbres existants, en particulier ceux dont l'essence est indigène. Le cas échéant, un certain nombre d'entre eux pourront être intégrés à la mesure d'intégration à mettre en place à la limite est de la zone.
- Prise en compte de la contrainte de la zone inondable (HQ10) dans l'architecture et la volumétrie des constructions ainsi que pour l'assainissement de la zone (sous-sols interdits en zone inondable, construction sur pilotis,...) ;
- Le cas échéant, réduire ou compenser au maximum la perte de capacité de stockage des eaux de crue ;
- Plantation d'essences indigènes.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Sans objet.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

L'ancienne gare de Wallendorf-Pont est située dans les environs immédiats du terrain d'étude. L'emprise visuelle du nouveau quartier sur ce bâtiment est toutefois jugée nulle.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

La connexion au nouveau quartier se fera directement via le Grenzwee, à proximité du pont sur la Sûre. Une deuxième connexion, piétonne, peut être envisagée via la voirie sans issue existant entre l'hôtel Dimmer et l'ancienne gare de Wallendorf-Pont.

Hiérarchie du réseau de voirie :

Sans objet.

Concept de stationnement :

L'article 10.1 de la partie écrite du PAG en vigueur sera à respecter – soit, 1 emplacement à prévoir par tranche de 3 lits.

Le parking existant, au nord de la zone, pourra le cas échéant être réaménagé – la fonction parking doit être maintenue. Par ailleurs, du stationnement peut être aménagé, avec l'accord de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), dans l'espace créé, le cas échéant par le surélévement du bâtiment par pilotis 2 emplacements par logement.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 100m de la zone le long de la N10 – arrêt « wallendorf, Bei der Bréck ».

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)

Lors de la réalisation du quartier, un système d'assainissement séparatif sera à prévoir, il pourra se connecter aux infrastructures techniques disponibles au niveau du Grenzwee (canalisation eaux usées).

Au vu de l'emprise de la zone sur la zone inondable (HQ10), une concertation avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE) est à effectuer afin de voir comment concevoir la rétention des eaux superficielles.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Préservation dans la mesure du possible des arbres structurant la zone, en particulier ceux situés en bordure nord, à proximité de la Sûre, qui participent à une coulée verte.

Aménagement d'une interface arborée à la limite est de la zone, afin de créer une transition entre la zone réservée pour le complexe hôtelier et le camping adjacent.

Coulées vertes et maillage écologique :

Coulée verte constituée par la végétation bordant le cours de la Sûre, au nord, notamment les arbres présents dans la partie nord de la zone.

La plantation des structures arborées en vue de la création d'une mesure d'intégration entre le complexe hôtelier et le camping adjacent, contribuera au maillage écologique de Wallendorf-Pont.

Biotopes à préserver :

Structures arborées situées en bordure nord de la zone, participant à une coulée verte.

Présence d'un espace arboré consistant en un verger relevant, le cas échéant, de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Au cas où ces arbres ne peuvent être préservés, ceux-ci devront être compensés, le cas échéant, suivant des mesures validées par les administrations et ministères compétents conformément à la législation en vigueur.

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- maîtrise du foncier;
- accord de principe de la part de l'administration des Ponts et Chaussées concernant la permission de voirie (raccordement au C.R.358A);
- accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

La zone correspond à un site archéologique connu, à étudier avant altération ou destruction. Le CNRA évaluera les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des trouvailles archéologiques, mais également en fonction du projet d'aménagement projeté. Le CNRA doit être contacté pour que des investigations scientifiques soient faites avant le début de l'exécution du PAP.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Le projet sera réalisé en une seule phase – un seul PAP.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.
- Préservation des arbres dans la partie nord de la zone.

- Typologie et implantation des constructions dans le respect du bâti existant.
- Mise en place de mesures d'assainissement tenant compte de la problématique liée à la zone inondable.
- Création d'une zone d'intégration entre le complexe hôtelier et le camping, limitrophe.



Légende

Délimitation du schéma directeur

Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / de loisir / de sport

faible

moyenne

forte densité

2. Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

3. Centralité**4. Élément identitaire à préserver****5. Mesures d'intégration spécifiques****6. Séquences visuelles**

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

8. Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

parking public / privé

9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)**10. Infrastructures techniques**

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

axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique**11. Coulée verte****12. Biotopes à préserver**

partie 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

1. PARTIE GRAPHIQUE

Cf. plan E184151/xx18e012 : « PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG » ci-après

La modification envisagée porte sur deux ensembles de parcelles ou parties de parcelles de la section B de Wallendorf-Pont.

- Le 1^{er} ensemble, à l'ouest du Grenzwee, est redéfini en un quartier existant de type « espace villageois ». La modification ponctuelle du PAG (MPPAG) permet donc de supprimer la « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » qui superpose actuellement ces terrains.
- Le 2^{ème} ensemble, à l'est du Grenzwee, est pour partie reclassé en tant que zone mixte villageoise, pour partie en tant que zone REC-3 – zone de sports et de loisirs, activités Horesca. Le tout est superposé dans le cadre de la MPPAG, par une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG de Reisdorf est reprise en annexe.

2. PARTIE ECRITE

La partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Reisdorf est complétée / modifiée comme suit :

- le texte en **rouge** est ajouté par rapport à la partie écrite du PAG en vigueur ;
- le texte en **bleu barré** est supprimé par rapport à la partie écrite du PAG en vigueur.

B REGLES D'URBANISME

I ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

I.1 MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

Art. 4 Zones mixtes - [MIX]

Sont représentées :

- a) la zone mixte villageoise [MIX-v]
- b) la zone mixte rurale [MIX-r]

4.1. 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, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 200 m² par immeuble bâti ~~dans la localité de Reisdorf et à 100 m² par immeuble bâti dans les localités de Bigelbach, Hoosdorf et Wallendorf-Pont~~, 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.

Les maisons plurifamiliales comptant plus de deux logements sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments. **La reconstruction totale d'un bâtiment plurifamilial est autorisée à condition de ne pas augmenter le nombre d'unités d'habitation initial et d'assurer une surface habitable d'au moins 75m² par unité d'habitation, tout en respectant le gabarit de construction initial.**

~~A l'exception des constructions servant au logement, la réaffectation de bâtiments qui existent au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement est autorisée sous réserve de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables et de respecter cumulativement les conditions suivantes :~~

- ~~a) au maximum 4 unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti le cas échéant~~
- ~~b) au maximum 1 logement de type studio pour 4 logements,~~
- ~~c) le gabarit du bâtiment d'origine n'est pas augmenté,~~
- ~~d) le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigée le bâtiment d'origine, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts ou de garage.~~

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise »,

la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure **à 60% dans les localités de Reisdorf et de Wallendorf-Pont, et à 80 % dans les localités de Bigelbach et de Heesdorf à 75%, à l'exception de la partie de la parcelle cadastrale 360/1308 de la section B de Wallendorf-Pont soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».**

(...)

I.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

Art. 9. Minimas et maximas à respecter

(...)

W1			
COS	0,50	CUS	0,80
	0,20		0,30
CSS	0,50	DL	30
			45

W1			
COS	0.20	CUS	0,30
			/
CSS	0,40	DL	/
			/

(...)

III ZONES SUPERPOSEES

(...)

Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »

18.1. 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 ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Elles sont à mettre en œuvre lors de l'aménagement des terrains concernés.

Les différentes servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

(...)

18.14. Servitude « urbanisation » - 13

La servitude « urbanisation » - 13 vise à :

- a) garantir l'intégration urbaine et paysagère en prenant en compte le type de construction du « bâtiment protégé » situé à proximité directe, notamment son gabarit, sa volumétrie, ses matériaux et couleurs
- b) adapter les aménagements futurs à la zone inondable afin de maintenir un maximum de volume de rétention en cas de crue ; à ces fins, toute surface habitable est notamment interdite en contrebas de la voie desservante

~~e) garantir l'accès à partir du CR358A~~

~~d) préserver la coulée verte dans la partie nord-ouest de la zone~~

(...)

C ANNEXES

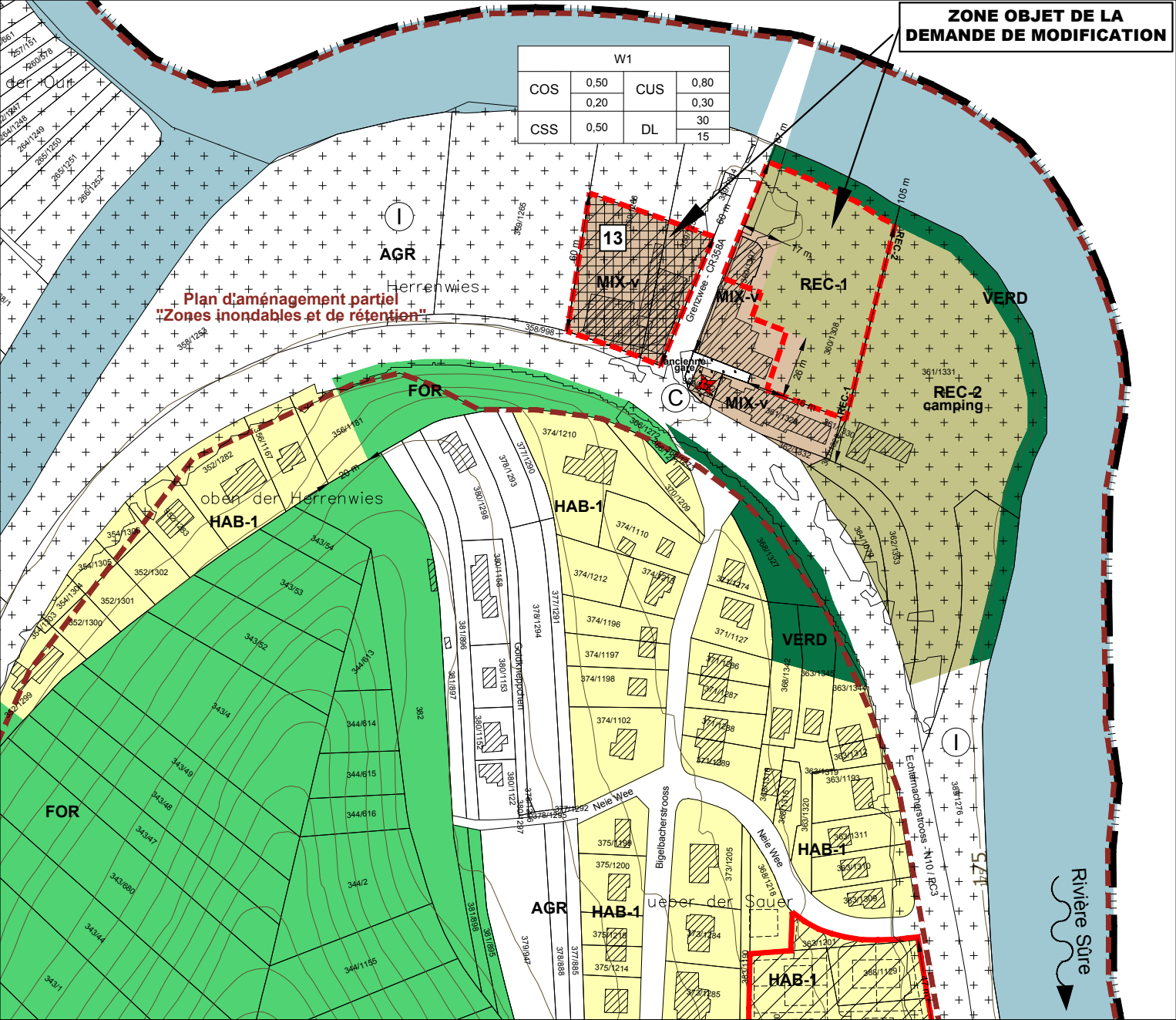
(...)

Annexe 2 : Autres définitions

19 Studio

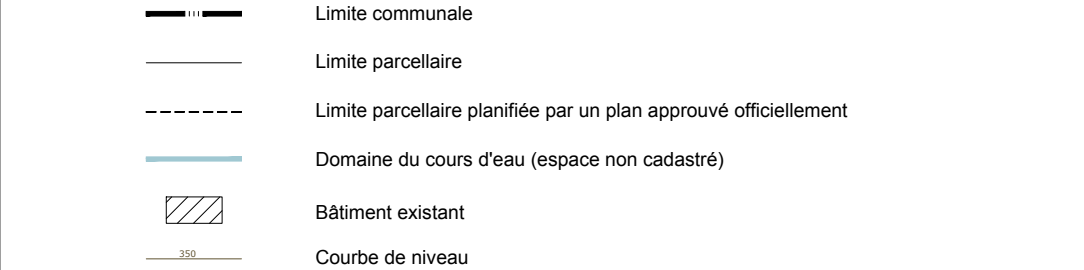
Logement d'une surface habitable de min. ~~40m²~~ 50m² et de max. 64m²

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2011, de la BD-L-TC 2009, de l'OBS 1999, de l'Orthophoto 2010, de l'inventaire de terrain 2012

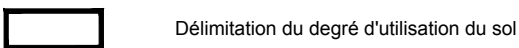


PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL



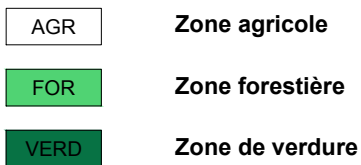
JAR Zone de jardins familiaux

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

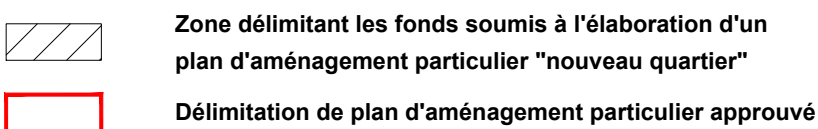


Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES



ZONES SUPERPOSÉES



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

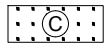


Ref. : 64C/004/2019

Saisine du Conseil Communal	24/10/2019
Avis de la Commission d'Aménagement	03/03/2020
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du ministre de l'Environnement	

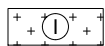
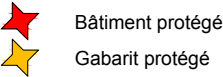


Zone de servitude "urbanisation"



Secteurs protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"



Zone de risques naturels prévisibles

zone inondable (source : Adm. Gestion de l'Eau, TIMIS, crue centennale ,2009)

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES :



à l'aménagement du territoire



Modification ponctuelle du PAG
PAG EN VIGUEUR / PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG
localité de Wallendorf-Pont

DATE: 30.04.2020

ECHELLE : 1/2500 ème

E184151-xx18e012.dwg - Rév. 2

Fond de plan: PCN (2011) - origine cadastre
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]



partie 3 : FICHE DE PRESENTATION

1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

La présente modification ponctuelle du PAG a comme objectifs :

- à à l'est du Grenzwee, de permettre d'une part la reconstruction, le cas échéant, d'un immeuble plurifamilial existant, et d'autre part, l'extension du complexe hôtelier Dimmer permettant ainsi de contribuer à maintenir l'attractivité touristique du site. Le cas échéant, l'urbanisation future de la zone, au niveau du complexe hôtelier Dimmer, requiert l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».
- à à l'ouest du Grenzwee, de favoriser la réaffectation des anciens complexes hôteliers, selon les règles du PAP « quartier existant – espace villageois », a priori pour la création de logements. Le cas échéant, l'urbanisation future de la zone ne requiert pas l'élaboration d'un plan d'aménagement « nouveau quartier ». Elle est par conséquent soumise au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois ».

La fiche de présentation⁹ du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.

⁹ Cf. art 1 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Reisdorf	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Reisdorf	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	Grenzwée	Vote du conseil communal	
		Surface brute	0,7702 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Centre-Nord	Commune de	Reisdorf	Surface du territoire	0,7702 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Wallendorf Pont	Nombre d'habitants	18 hab.
		Quartier de	Grenzwée	Nombre d'emplois	? empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles	Source : Administration communale de Reisdorf, 25 juin 2019				

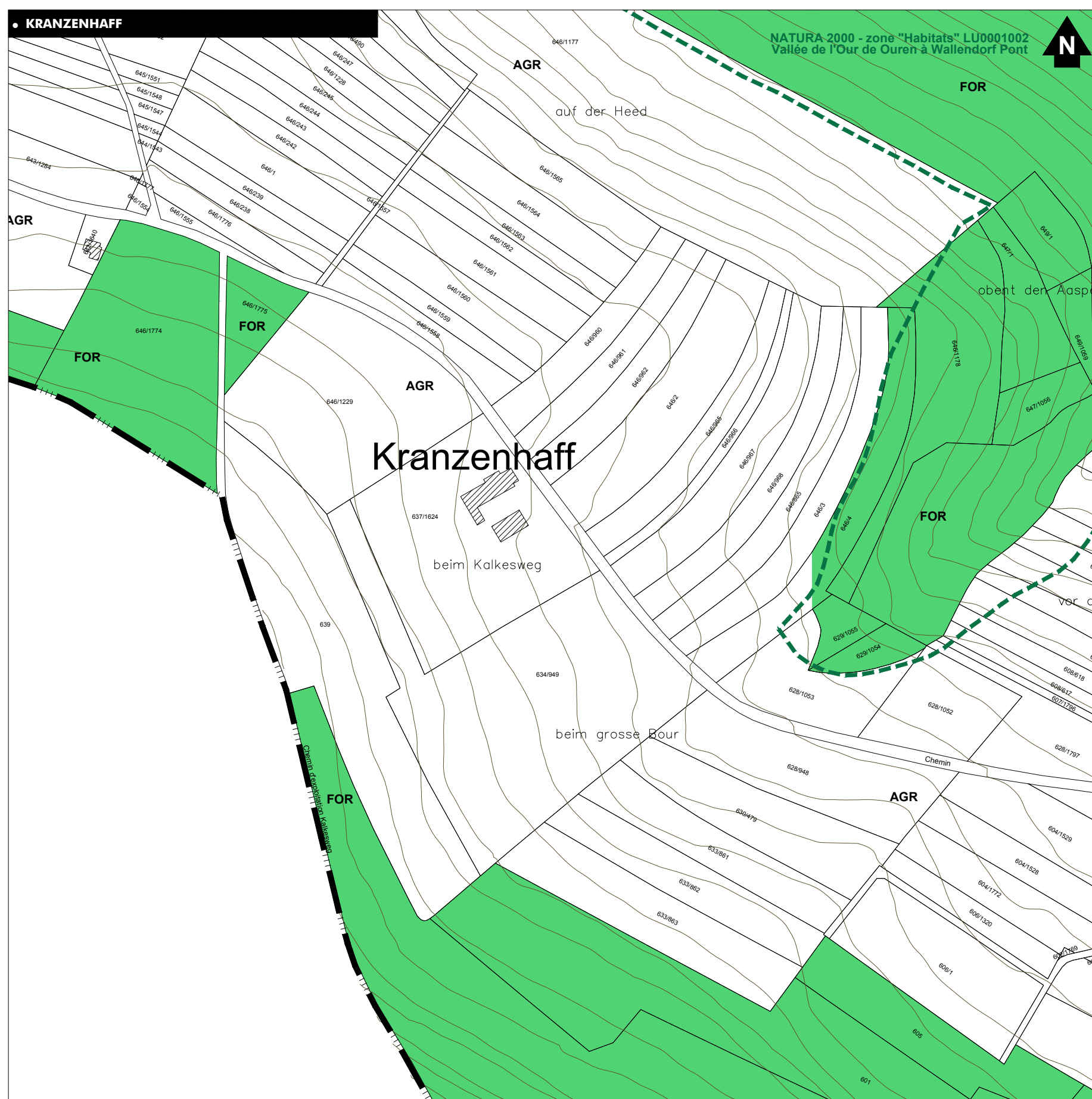
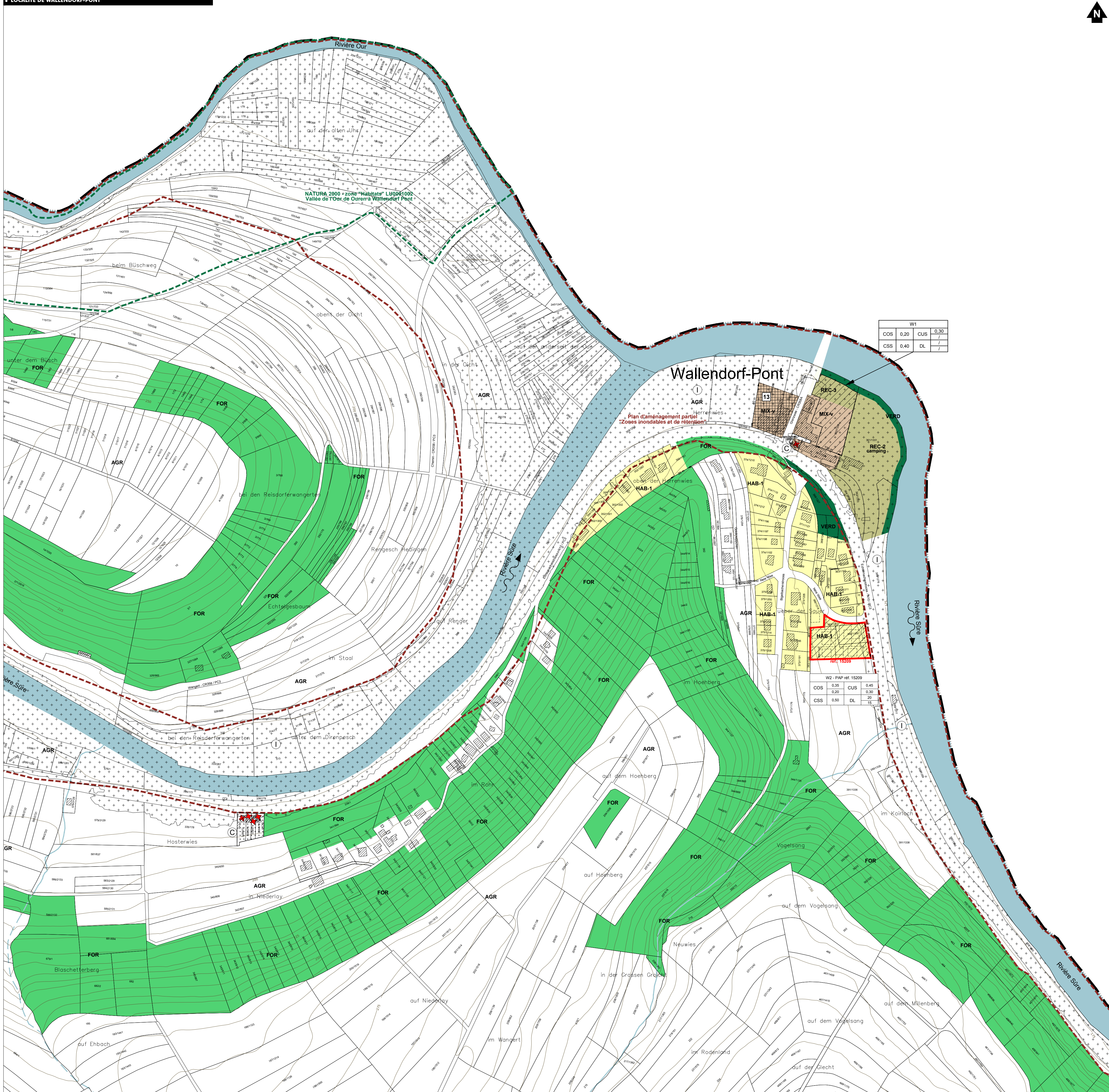
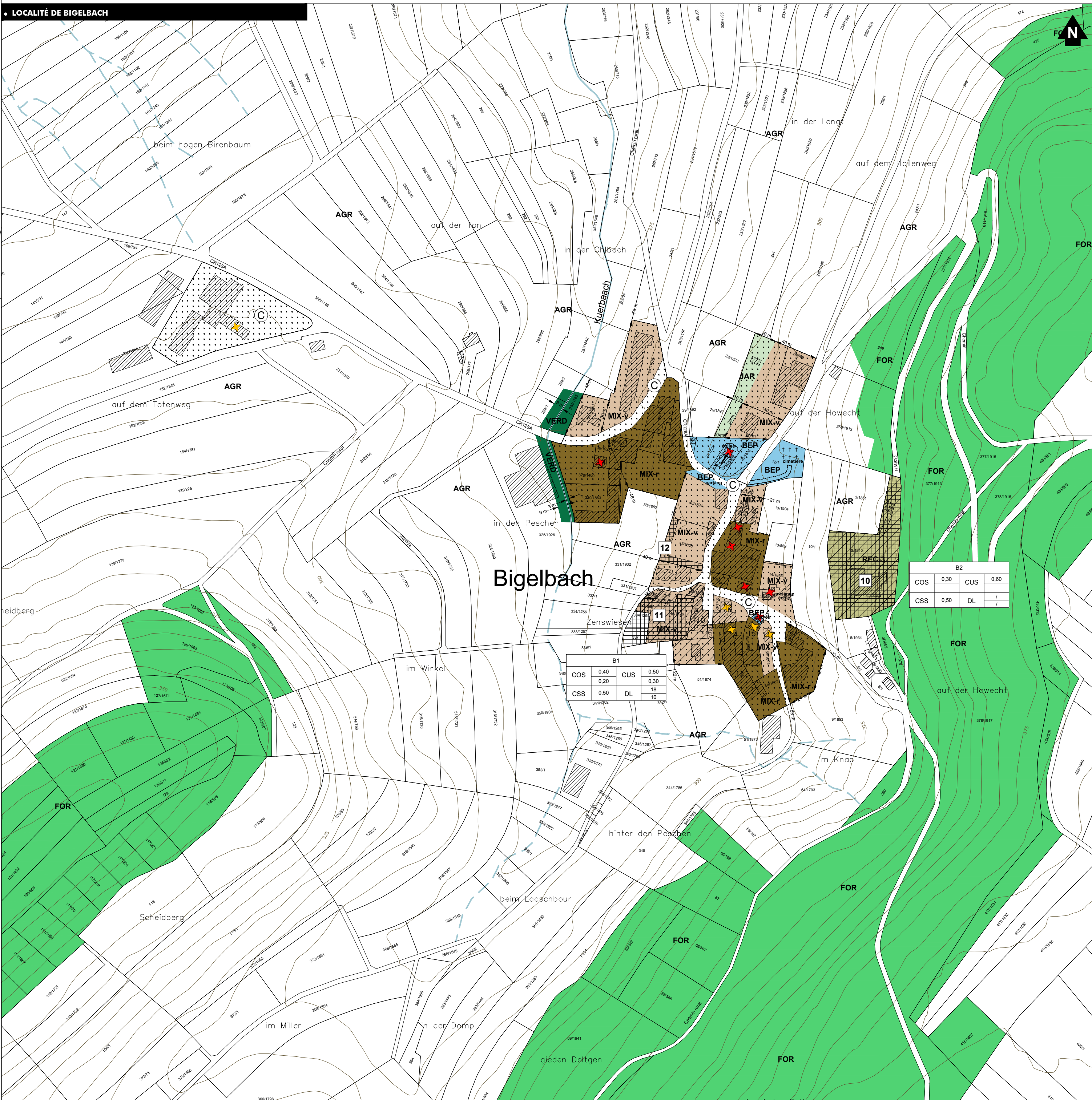
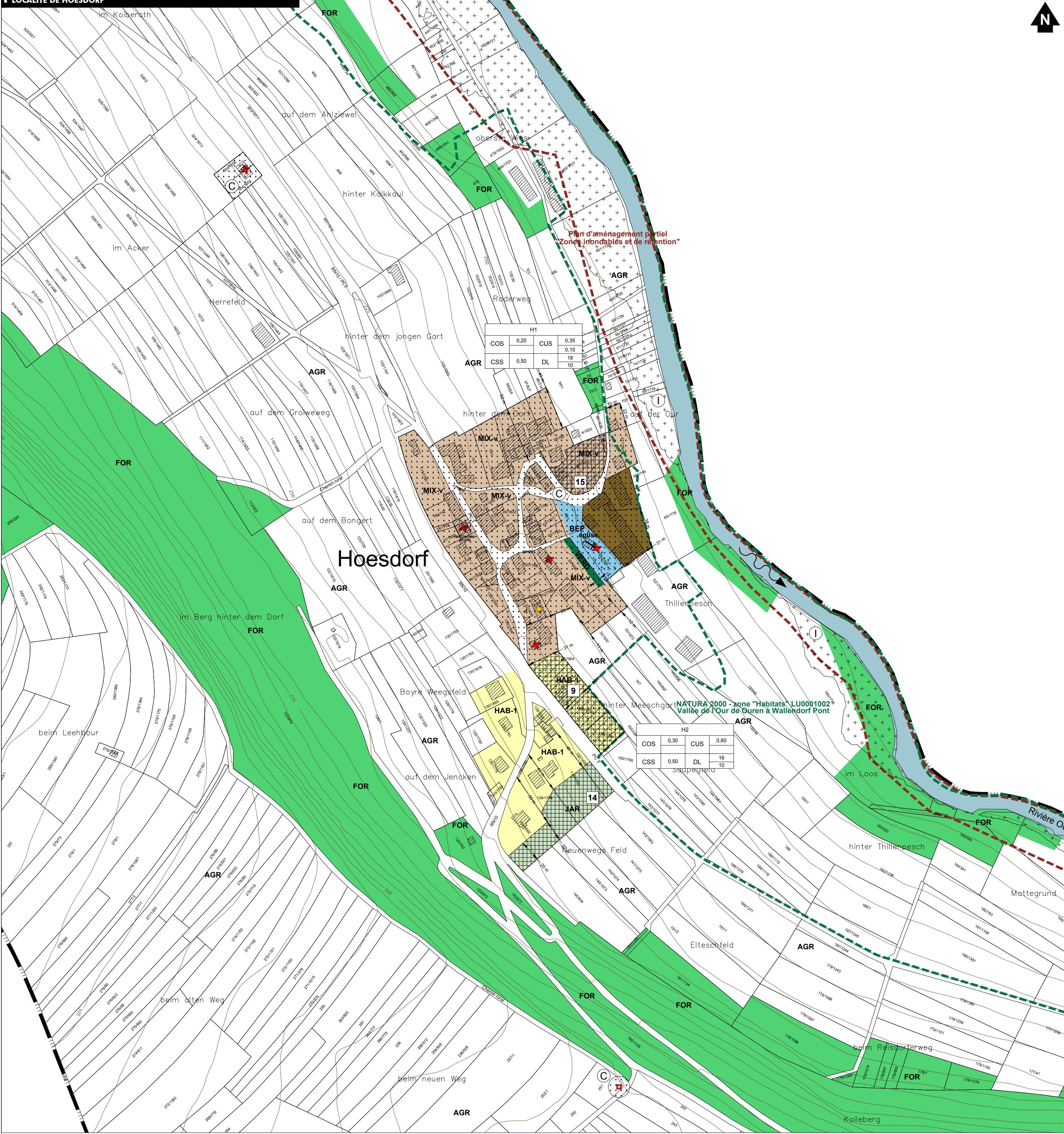
Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	140	m² (Slatec - données RP 2011)					
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²					
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	0,3339	18	12,5	69,44%			
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes	0,2621	0	0	/			
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres	0,1572	0	0	/			
TOTAL [NQ]	0,4193						
TOTAL [NQ] + [QE]	0,7532	18	12,5	69,44%			

Phasage						Ne s'applique pas à la modification projetée
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	

Zones protégées		Ne s'applique pas à la modification projetée
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha
		Nombre d'immeubles à protéger
		u.

ANNEXES

1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF



FOND DE PLAN
Composé sur la base du FCN 2011, de la BD-L-TC 2009, de l'CBS 1999, de l'Orthophoto 2010, de l'Inventaire de terrain 2012

- Limite communale
- Limite paroissiale
- Limite paroissiale planifiée par un plan approuvé officiellement
- Domaine du cours d'eau (espace non cadastré)
- Bâtiment existant
- Courbe de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Remarque générale applicable à toutes les zones:
D'une manière générale, les zones d'affectation sont définies sur base du parcellaire cadastral, exercice 2011.
A défaut, les zones d'affectation sont associées à une ou plusieurs valeurs de dimensionnement figurant sur les plans lit que ci-après.

Dimensionnement du zonage

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Zone d'habitation
zone d'habitation 1
HAB-1

Zones mixtes
zone mixte villageoise
MIX-V
zone mixte rurale
MIX-R

Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP

Zone de sports et de loisirs
REC-1
REC-2
REC-3

Zone de jardins familiaux
JAR

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Dénomination de la ou des zones	COS	max.	min.	CUS	max.	min.	DL	max.	min.
COS	max.	min.	CUS	max.	min.	DL	max.	min.	

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

Zone agricole
AGR
Zone forestière *
FOR
Zone de verdure
VERD

Remarque importante:
Les zones forestières sont indiquées sur base de l'CBS 1999 actualisée sur base de l'Orthophoto 2010 dans et sur le pourtour direct des agglomérations existantes et des zones destinées à être urbanisées.
La délimitation des zones forestières à l'extérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

ZONES SUPERPOSEES

Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Délimitation de plan d'aménagement particulier approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

Secteurs protégés d'intérêt communal
secteur protégé de type "environnement construit"

Bâtiment protégé
Galerie protégée
Element ponctuel protégé (Patrimoine religieux et culturel)

Zone de risques naturels prévisibles
zone inondable (source : Adm. Gestion de l'Eau, TMS, crue centennale, 2009)

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES RELATIVES :

à l'aménagement du territoire
à la protection de la nature et des ressources naturelles
à la protection des sites et monuments nationaux
Monuments nationaux (état au 15 avril 2013)

Fond de plan :
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (copie et reproduction interdites)

FCN : origine cadastrale (2011)
BD-L-TC : origine cadastrale (2009)
CBS : origine revisité du développement durable et des infrastructures (2002)
Natura 2000 : origine revisité du développement durable et des infrastructures (2010)

MATRIE D'OUVRAGE:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE REISDORF

PROJET: **MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG**

OBJET: **VERSION COORDONNEE DU PAG localités de Bigelbach, Hoesdorf, Wallendorf-Pont**

IND.	DATE	DESIGNE	VISA	INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	VALOR
E								
D								
C	30.04.20	GxFO		MxC		MxC		degré d'utilisation du sol
B	07.08.19	GxFO		MxC		CxP		délimitation NQ
A	26.06.19	GxFO		MxC		CxP		délimitation de la MPPAG

	ECHELLE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE			
/	30.08.18	GxFO	MxC	CxP	1/2500E184151	xx184013	C

TR ENGINEERING
ingénieurs-conseils

Tel.: (+352) 49 00 65 1
e-mail: tr-engineering.lu
86-88, rue de l'Égalité
BP 1034
L-1010 Luxembourg

2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF (EXTRAIT)

D REGLES D'URBANISME

I ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

I.1 MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

Art. 4 Zones mixtes - [MIX]

Sont représentées :

- c) la zone mixte villageoise [MIX-v]
- d) la zone mixte rurale [MIX-r]

4.1. 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, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 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.

Les maisons plurifamiliales comptant plus de deux logements sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments. La reconstruction totale d'un bâtiment plurifamilial est autorisée à condition de ne pas augmenter le nombre d'unités d'habitation initial et d'assurer une surface habitable d'au moins 75m² par unité d'habitation, tout en respectant le gabarit de construction initial.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise »,

la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 75%, à l'exception de la partie de la parcelle cadastrale 360/1308 de la section B de Wallendorf-Pont soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

(...)

I.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

Art. 9. Minimas et maximas à respecter

(...)

W1			
COS	0.20	CUS	0,30
			/
CSS	0,40	DL	/
			/

(...)

III ZONES SUPERPOSEES

(...)

Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »

18.1. 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 ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Elles sont à mettre en œuvre lors de l'aménagement des terrains concernés.

Les différentes servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

(...)

18.14. Servitude « urbanisation » - 13

La servitude « urbanisation » - 13 vise à :

- a) garantir l'intégration urbaine et paysagère en prenant en compte le type de construction du « bâtiment protégé » situé à proximité directe, notamment son gabarit, sa volumétrie, ses matériaux et couleurs
- b) adapter les aménagements futurs à la zone inondable afin de maintenir un maximum de volume de rétention en cas de crue ; à ces fins, toute surface habitable est notamment interdite en contrebas de la voie desservante

(...)

E ANNEXES

(...)

Annexe 2 : Autres définitions

20 Studio

Logement d'une surface habitable de min. 50m² et de max. 64m²

3. SUP – STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Phase 1 – Umwelterheblichkeitsprüfung (extrait étude Zeyen + Baumann, 2013)

Fläche 23 + Fläche 24 – texte

Fläche 23 + Fläche 24 – matrices

Phase 2 – Umweltbericht (extrait étude Zeyen + Baumann, 2013)

Fläche 23


Fläche 23 – Wohnbaufläche - Zone HAB-2

Umnutzung mehrerer vorhandener Gebäude, von denen ein Teil leer steht und baufällig ist. Um Umfeld der Gebäude sind Grünlandbrachen, Brennesselfluren und eine Bepflanzung aus Pappeln und Nadelbäumen vorhanden. Zur offenen Landschaft hin exponierte Lage am Ortsrand. Die Flächen liegen im Überschwemmungsgebiet der Sauer im Bereich mit an dieser Stelle erheblicher Gefährdung durch Hochwasser und dessen Rückstau an der Wallendorfer Brücke. Sach- und Personenschäden sind nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist ein Umweltbericht erforderlich



Fläche Wallendorf-Pont 23

 100-jähriges Überschwemmungsgebiet

© Luftbild, Überschwemmungsgebiete:
www.map.geoportail.lu

Fläche 24 –Campingplatz - Zone ZLS

Bestehender Campingplatz in der Aue der Sauer, daher Lage im Überschwemmungsgebiet mit erheblicher Gefährdung durch Hochwasser. Sach- und Personenschäden sind nicht ausgeschlossen. Am Sauerufer sind einige alte Weidenbäume vorhanden. Potentiell hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Sachgüter. Mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Alle anderen Schutzgüter sind von geringen bis mittleren Auswirkungen betroffen.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um eine bereits bestehende Nutzung handelt

Hinweise zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Die Nutzung des Campingplatzes findet mit ausdrücklichem Hinweis auf die Lage im Überschwemmungsgebiet in der alleinigen Verantwortung des jeweiligen Eigentümers statt. Der Platz ist zur Gefahrenabwehr vor Hochwasserereignissen rechtzeitig zu räumen.
- Erhalt der vorhandenen Weidenbäume am Ufer der Sauer
- Eine Schutzzone ist entlang des Sauerufers im PAG vorgesehen. Dieser Bereich sollte naturnah bepflanzt werden.
- Aufschüttungen und Uferbefestigungen des Geländes sind auszuschließen.



Ortschaft	Fläche Nr.	Ergebnisse der SUP	Hinweise auf Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Reisdorf	14 a	Intensiv genutztes Grünland in Ortsrandlage mit mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der südlich in Richtung der Sauer vorhandenen Gehölze zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und das Schutzgut Biotope • Neugestaltung des Ortsrandes durch Bepflanzung der nach Osten weisenden Grundstücksgrenze mit einer Baumreihe
	14 b	Intensivgrünland, auf dem Grundstück ist im Altlastenkataster ein Ablagerung verzeichnet.	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der südlich in Richtung der Sauer vorhandenen Gehölze zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und das Schutzgut Biotope • Hinweis: Vor einer Bebauung des Grundstückes mit Wohngebäuden sind die vorhandenen Altlasten zu erkunden und ggf. zu entfernen oder zu sanieren
Hoesdorf	15	Einzelnes Baugrundstück in 2. Reihe, für die Bebauung und die Grundstückszufahrt müssen einzelne Obstbäume gerodet werden.	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Eingriffen: die Fläche wird nicht in den PAG übernommen
Wallendorf-Pont	21	Grünlandbrache mit Hecken und Gehölzaufwuchs. Im Süden grenzt ein Laubwaldbestand an. Es entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Waldrandes und Einhaltung einer mit standortheimischen Sträuchern bepflanzten Abstandszone zum Wald
	22	Überwiegend mit Nadelbäumen bestandene Fläche. Südlicher Teil mit steilem Hanganstieg und Laubwaldbestand.	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Eingriffen: die Fläche wird nicht in den PAG übernommen
	24	Bestehender Campingplatz im Überschwemmungsgebiet der Sauer	<ul style="list-style-type: none"> • Planerische Sicherung einer seit langer Zeit bestehenden, für den örtlichen Tourismus bedeutsamen Nutzung • Festlegung zur Gestaltung / Bepflanzung der Uferzone
	25a	Baugebiet in Ortsrandlage. Für das Baugebiet liegt bereits eine behördliche Baugenehmigung vor.	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Begrünung der landschaftlich exponiert liegenden südlichen Grundstücksgrenze mit einer Baumreihe zur landschaftsgerechten Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes
Bigelbach	27	Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an bestehende landwirtschaftliche Gebäude mit einzelnen überalterten Obstbäumen.	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung neuer Obstbäume an der südlichen Grenze des Grundstückes zur Gestaltung des neuen Ortsrandes
	28	Aktuell als Hausgarten und Lageplatz genutzte Baulücke. Der heutige Ortsrand ist durch eine Baumhecke eingegrünt.	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Baumhecke an der westlichen Grundstücksgrenze bzw. Pflanzung einer Baumreihe in diesem Bereich zur Erhaltung eines gut eingegrüntes Ortsrandes.

3 Erheblichkeitsmatrix zu den Schutzgüter

Erklärung zur Arbeitshilfe: Die Erheblichkeitsmatrix dient dazu die zu erwartenden Auswirkungen, welche in 1_Wirkungsmatrix angegeben wurden, durch Anführung der benutzten Datenquellen zu belegen.

Betrifft: <Gemeinde>; <Ortschaft>; <Flurname>; <Katasternummer>; <Nummer Plan PAG>	Umweltauswirkungen		Auf Ebene des PAG ³⁾ nicht geklärte Frage- stellung	Beschreibung der Auswirkungen sowie der verwendeten Unterlagen / Datenquellen (erhebliche und nicht erhebliche Auswirkungen) ⁴⁾
	wegen fehlender Unterlagen nicht zu beurteilen ¹⁾	erhebliche Beeinträchtigung ja ² / nein		
Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen		ja		Zone mit erheblicher Hochwassergefährdung. Hohes Schadensrisiko für Menschen bei Hochwasserereignissen
Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt		nein		Ungenutzte Fläche mit Brennesselfur, Grünland und Pappelreihe
Schutzgut Boden		nein		Bodenverlust durch Aufschüttung und Flächenversiegelung. Betroffen sind für den Boden- und Grundwasserhaushalt hochwertige Auenböden.
Schutzgut Wasser		ja		Zone mit erheblicher Hochwassergefährdung. Hohe Bedeutung für die Retention und den Abfluss von Hochwasser
Schutzgut Klima und Luft		nein		übergeordnete Frischluft-Abflussbahn und Kallluft-Sammelgebiet, jedoch geringe Auswirkungen durch geringen Anteil versiegelter und bebauter Flächen
Schutzgut Landschaft		nein		Die Bebauung beschränkt sich auf bereits aktuell mit Gebäuden bestandene Flächen. Zum Teil sind baufällige Gebäude einbezogen, die eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen. Bei einem Erhalt der vorhandenen Baumhecken entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		ja		Sachgüter: Zone mit erheblicher Hochwassergefährdung, Gebäude- und Sachschäden sind nicht ausgeschlossen
Sonstige		nein		Nicht bekannt

1) Eine Information über Art und Inhalt fehlender Unterlagen ist erforderlich.

2) Diese Aspekte sind im Umweltbericht zu behandeln.

3) Dieser Teilaspekt ist bei der Prüfung des PAP im Detail zu klären.

4) Alle Gebiete sollen beschrieben werden mit ihren Auswirkungen. Sind keine Auswirkungen zu erwarten, so soll auch dies kurz begründet werden. (+2 Sätze)

3 Erheblichkeitsmatrix zu den Schutzgüter

Erklärung zur Arbeitshilfe: Die Erheblichkeitsmatrix dient dazu die zu erwartenden Auswirkungen, welche in 1_Wirkungsmatrix angegeben wurden, durch Anführung der benutzten Datenquellen zu belegen.

Betrifft: <Gemeinde>; <Ortschaft>; <Flurname>; <Katasternummer>; <Nummer Plan PAG>	Umweltauswirkungen		Auf Ebene des PAG ³⁾ nicht geklärte Frage- stellung	Beschreibung der Auswirkungen sowie der verwendeten Unterlagen / Datenquellen (erhebliche und nicht erhebliche Auswirkungen) ⁴⁾
	wegen fehlender Unterlagen nicht zu beurteilen ¹⁾	erhebliche Beeinträchtigung ja ²⁾ / nein		
Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen		ja		Hohes Schadensrisiko für Menschen bei Hochwassereignissen
Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt		nein		Lockerer Bewuchs des Gewässerufers an der Sauer mit einzelnen großen Bäumen bleibt als Grünfläche erhalten
Schutzgut Boden		nein		Bestehende Nutzung mit relativ geringer Anteil bebauter und versiegelter Böden. Betroffen sind für den Boden- und Grundwasserhaushalt hochwertige Auenböden. Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen soll eine zusätzliche Flächenversiegelung unterbleiben.
Schutzgut Wasser		ja		Zone mit erheblicher Hochwassergefährdung. Hohe Bedeutung für die Retention und den Abfluss von Hochwasser
Schutzgut Klima und Luft		nein		übergeordnete Frischluft-Abflussbahn und Kallluft-Sammelgebiet, jedoch geringe Auswirkungen durch geringen Anteil versiegelter und bebauter Flächen
Schutzgut Landschaft		nein		Sichtbarkeit des Campingplatzes innerhalb der Auenlandschaft. Bessere Begrünung der nicht beplantzten Flussabschnitte an der Sauer und zur Straße hin erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		ja		Kulturgüter: Keine Auswirkungen bekannt Sachgüter: Zone mit erheblicher Hochwassergefährdung, Sach- und Gebäudeschäden sind nicht ausgeschlossen
Sonstige		ja		Lage im Grand Ensemble Paysager "Sautertal" des Plan Sectoriel Paysage, die Darstellung ist mit den Zielen des Gebietes vereinbar. Lage in überschwemmungsgebiet der Sauer

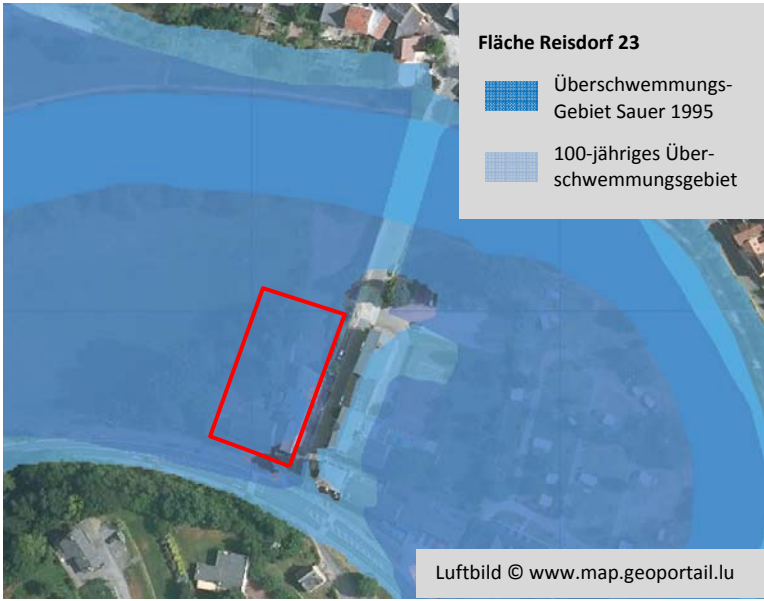
1) Eine Information über Art und Inhalt fehlender Unterlagen ist erforderlich.

2) Diese Aspekte sind im Umweltbericht zu behandeln.

3) Dieser Teilaspekt ist bei der Prüfung des PAP im Detail zu klären.

4) Alle Gebiete sollen beschrieben werden mit ihren Auswirkungen. Sind keine Auswirkungen zu erwarten, so soll auch dies kurz begründet werden. (+2 Sätze)

3.3 Wallendorf-Pont

Steckbrief zur Abschätzung der Umweltauswirkungen		
Fläche Wallendorf-Pont Nr. 23		
Geplante Nutzung Wohnbaufläche – Zone Hab-2		
Bewertungsstufen		
I – nicht betroffen		
II – geringe Auswirkungen		
III – mittlere Auswirkungen		
IV – hohe Auswirkungen		
V – sehr hohe Auswirkungen		
		
Detailbewertung Schutzgüter und Landschaftsfunktionen		
	Umweltauswirkungen	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und Auswirkungen
Schutzgut Mensch und Gesundheit	V	Hohes Schadensrisiko für Menschen bei Hochwasserereignissen
Schutzgut Arten und Biotope	III	Bestehende Gebäude, Pappelreihe, ungenutzte Fläche mit Brennesselflur und Grünland
Schutzgut Boden	III	Bodenverlust durch Aufschüttung und Flächenversiegelung. Betroffen sind für den Boden- und Grundwasserhaushalt hochwertige Auenböden.
Schutzgut Wasser	VI	Gewässernaher Auenbereich der Sauer mit hohem Biotop-Entwicklungspotential. Hohe Bedeutung für die Retention und den ungehinderten Hochwasserabfluss
Schutzgut Klima / Luft	II	Übergeordnete Frischluft-Abflussbahn und Kaltluft-Sammelgebiet, jedoch geringe Auswirkungen durch geringen Anteil versiegelter und bebauter Flächen
Schutzgut Landschaft / Erholung	IV	Starke Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Fläche greift in den bisher unbebauten Außenbereich vor.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	V	Sachgüter: Zone mit erheblicher Hochwassergefährdung, Gebäude- und Sachschäden sind nicht ausgeschlossen
Schutzgebiete	V	Lage vollständig im Überschwemmungsgebiet der Sauer und im Grand Ensemble Paysager „Sauertal“ im Plan Sectoriel Paysager mit Auflagen zu Landschaftsschutz und Raumentwicklung
Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen		
<p>Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet der Sauer besteht die Gefahr von Personen, Sach- und Gebäudeschäden. Eine hochwasser-sichere Bebauung ist nur möglich, wenn das Gelände aufgeschüttet wird. Dies ist innerhalb der Hochwasser-Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung nicht ohne weiteres zulässig.</p>		
Gesamtbewertung mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
<p>Eine Zulässigkeit der Bebauung und eine Festlegung ggf. nötiger Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Retentionsfähigkeit an einer anderen Stelle liegen in der Zuständigkeit der Administration de la Gestion de l'Eau.</p> <p>Die Entwicklung der Fläche in einem Ortsrandbereich entspricht nicht den Zielen des Plan Sectoriel Paysage, in den „Grands Ensembles Paysagers“ für das Orts- und Landschaftsbild bedeutende Bereiche zu erhalten und eine weitere Ausdehnung der Siedlungen in den Außenbereich zu begrenzen.</p>		
Empfehlung zur weiteren Umsetzung des Standortes		
<p>Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und der erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollte die Darstellung eines Baugebietes weitgehend auf den heute schon bebauten Bereich begrenzt werden. Für die Flächenausweisung ist eine Ausnahmegenehmigung der Administration de la Gestion de l'Eau einzuholen.</p>		

