

COMMUNE DE CLERVAUX



MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) « LOCALITÉ DE FISCHBACH »

Etude préparatoire partielle – parties écrite et graphique du PAG

Octobre 2025 - **VERSION POUR LA SAISINE DU CONSEIL COMMUNAL**



DEWEYMULLER

Client

Administration communale de Clervaux

6, Montée du Château
L-9701 Clervaux
Tél. (+352) 27 800 – 1
www.clervaux.lu



Bureau d'études

Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner

12, rue des Girondins
1626 Luxembourg
Tél. : (+352) 263 858 – 1
www.deweymuller.com

DEWEYMULLER

Numéro du projet	2314-1 + 2	
Responsable	Nom	Date
Mise en place	Laurence GAURY, Dipl.-Ing. Architektin	Octobre 2025
Contrôle	AC Clervaux	Octobre 2025

Modifications

Index	Description	Date

Images en couverture: Extrait du PAG version actuelle et adaptée: DEWEYMULLER 2025 ; Carte topographique 1: 5000 (ACT) 2025 ; Photo : Streetsmart Sigcom 2022

TABLE DES MATIÈRES

BESCHREIBUNG UND MOTIVATION DES PROJEKTS	5
MOTIVATION	10
ETUDE PRÉPARATOIRE	13
SECTION 1 INVENTAR UND ANALYSE	13
1.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext	13
1.2. Demographie	13
1.3. Wirtschaftliche Situation	14
1.4. Eigentumsverhältnisse	14
1.5. Siedlungsstrukturen	15
1.6. Öffentliche Einrichtungen	19
1.7. Mobilität	19
1.8. Wasserwirtschaft	20
1.9. Natürliche und menschliche Umwelt - Landschaft	22
1.10. Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte	23
1.11. Städtebauliches Entwicklungspotenzial	25
1.12. Dienstbarkeiten	26
SECTION 2 ENTWICKLUNGSKONZEPTE	28
SECTION 3 SCHÉMA DIRECTEUR	31
PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	33
PARTIE ÉCRITE DU PAG	35

BESCHREIBUNG UND MOTIVATION DES PROJEKTS

Die vorliegende Modifikation betrifft den graphischen Teil des *plan d'aménagement général* (PAG) der Gemeinde Clervaux. Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortschaft Fischbach.

Projekt:	Modifikation des PAG der Gemeinde Clervaux
Date de l'autorisation du PAG:	27. November 2019
In der Folge geändert durch:	Modifikation PAG « BEP Lycée Edward Steichen » in Clervaux (Réf.: 62C/018/2022; Genehmigungsdatum: 28.06.2022) Modifikation PAG « Adaptations diverses PE et PG » (Réf.: 62C/017/2022; Genehmigungsdatum: 22.03.2023) Modifikation PAG « CGDIS » in Marnach (Réf.: 62C/019/2022, Genehmigungsdatum: 24.07.2023) Modifikation PAG « Lever de la zone de servitude "urbanisation" - Art. 17 » in Kalborn (Réf.: 62C/022/2023, Genehmigungsdatum: 9.11.2023) Modifikation PAG « Augmentation densité de logement "In der Kubischt" » in Hupperdange (Réf.: 62C/020/2022, Genehmigungsdatum: 24.07.2023) Modifikation PAG « Partie écrite : Stationnement » (Réf.: 62C/021/2022, Genehmigungsdatum: 09.11.2023) Modifikation PAG Levé de la ZAD à Grindhausen (Réf.: 62C/024/2023, Genehmigungsdatum: 29.04.2024) Modifikation PAG « PAG ZAE Marburg » in Marnach (Réf.: 62C/026/2024, Genehmigungsdatum: 25.02.2025) Modifikation PAG « Lieler Om Buren » (Réf.: 62C/025/2024, Genehmigungsdatum: 24.02.2025). Modifikation PAG « Terrain de camping » in

Tintesmühle (Réf.: 62C/027/2024,
Genehmigungsdatum: 09.10.2025).

Plangrundlage: PCN 2018

Einwohner in der Gemeinde: 6.281 (laut Gemeindestatistik 04.03.2025)

Einwohner der Ortschaft Fischbach: 132

Geplante Modifikation: Umfasst Aufhebung *zone de servitude "urbanisation" – Tampon [ZSU-T]* am südlichen Rand der *zone d'activités économiques régionale [ECO-r]* Fischbach;

partielle Aufhebung und Umwidmung einer *zone de servitude "urbanisation" – intégration paysagère [ZSU-IP]* in eine *servitude urbanisation type « intégration paysagère – accès » [ZSU-IP-A]* am nördlichen Rand der ECO-r, Ergänzung entsprechender Definition in der *partie écrite*;

Anpassung der bisherigen Definition der ZSU-IP;

Anpassung des Artikel 20 „*Emplacement de stationnement pour véhicules motorisés*“ des schriftlichen Teils des PAG;

Umwidmung der Parzelle 328/2132 in eine *zone mixte villageoise [MIX-v]*;

Anhebung der *densité de logements [DL]* bei dem PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C auf 20 *unités de logements / ha*;

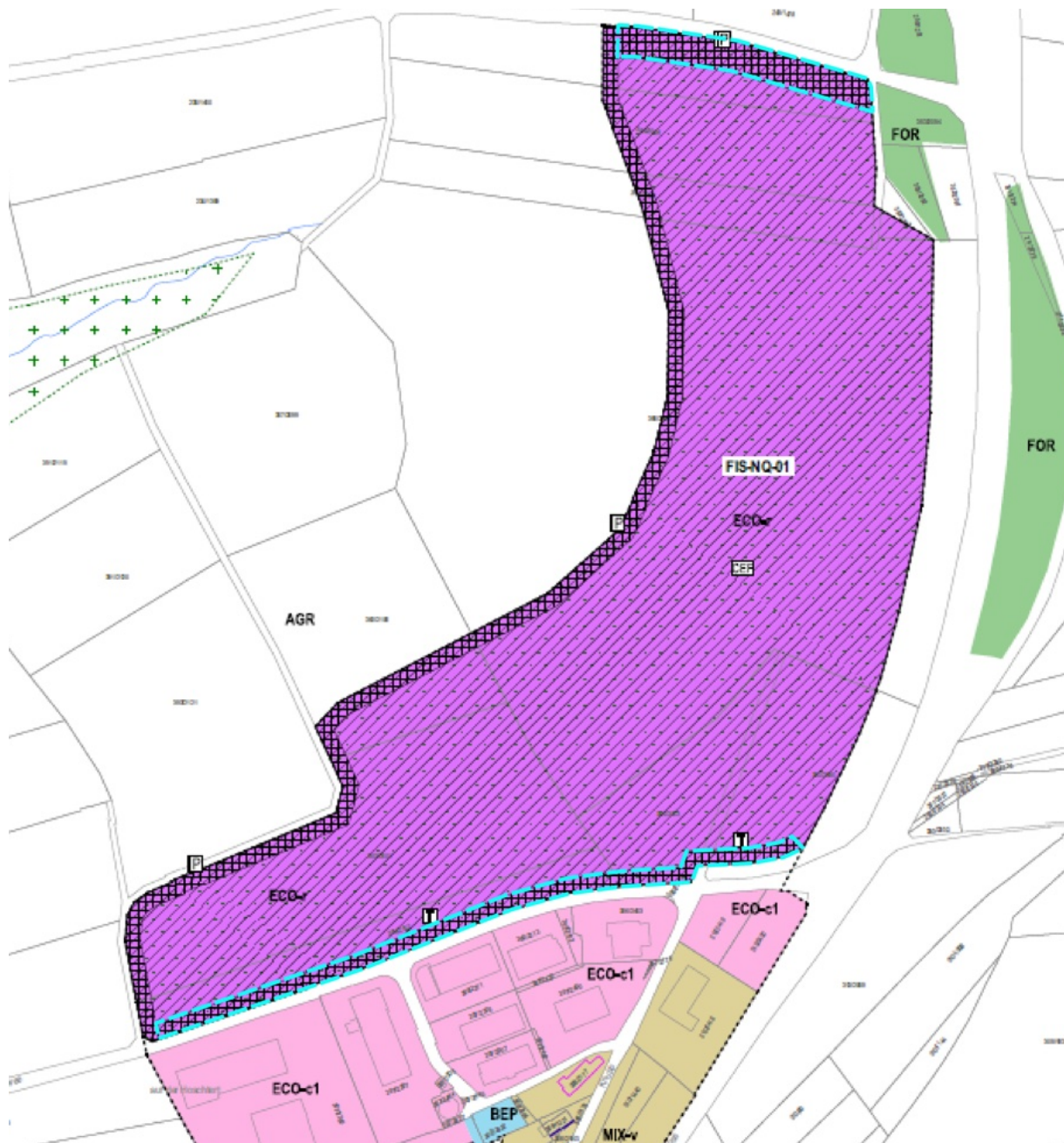
Umwidmung der Parzelle 529/934 in eine *zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]*.

Umfang des Änderungsbereichs in ha: 1,73 ha

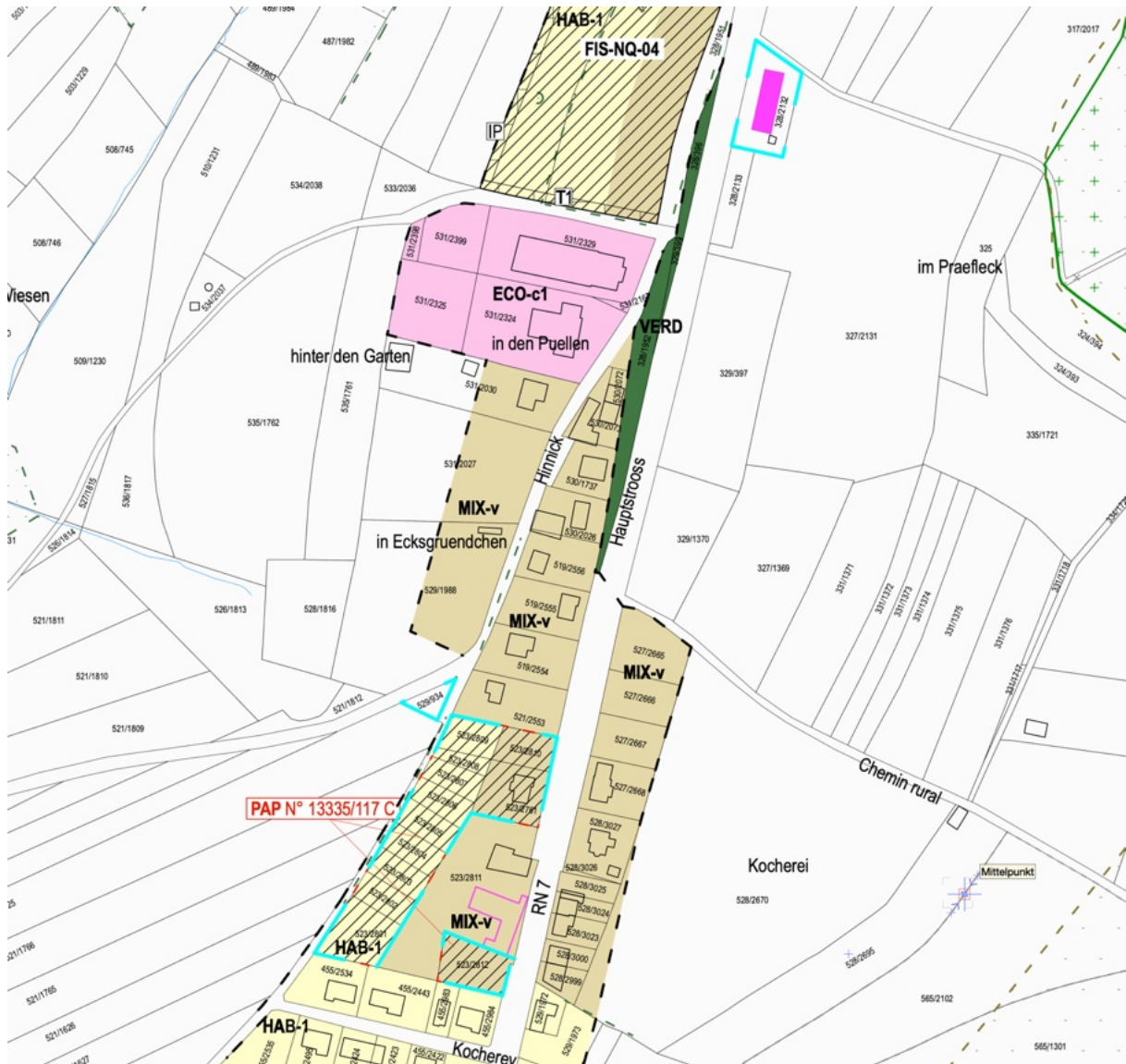
Änderungsbereich Nord: 0,75 ha

Änderungsbereich Süd: 0,98 ha

ABBILDUNGEN 1 UND 2: AUSSCHNITTE AUS DEM PAG EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE



QUELLE: AC CLERVAUX (2022)



QUELLE: AC CLERVAUX (2025)

Die vorliegende Modifikation umfasst die Anpassung des graphischen Teils des PAG (Localité Fischbach, Gesamtplan) der Gemeinde Clervaux, sowie Anpassungen des textlichen Teils.

In der *partie graphique* des PAGs wird die *densité de logements [DL]* bei dem PAP *approuvé FIS_PAP_13335/117C* auf *20 unités de logements/ha* angehoben.

Die Parzelle 328/2132 wird in eine *zone mixte villageoise [MIX-v]* und die Parzelle 529/934 in eine *zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]* umgewidmet.

In der *partie écrite* wird unter Artikel 26 *Zone de servitude « urbanisation »* eine Ergänzung zur Definition einer *zone de servitude - intégration paysagère – accès » [ZSU-IP-A]* vorgenommen, sowie eine Anpassung des Artikels 21 *Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés*.

Der Artikel 21 wird wie folgt angepasst, damit sowohl für die industriellen und handwerklichen Nutzungen als auch für die Lager und Depots eine angemessene Anzahl von Stellplätzen vorgesehen wird:

- *1 emplacement par tranche de 75 m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux, anstatt 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.*
- *1 emplacement par tranche de 150 m² de surface construite brute pour les halls de stockage.*

Ferner wird der Abschnitt *Dérogations des Artikels 21* mit dem folgenden Passus ergänzt:

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » suivant l'Art. 28 de la présente partie écrite, une dérogation par rapport au nombre d'emplacements de stationnement requis pour les établissements artisanaux et industriels peut être accordée, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

Dies zielt darauf ab, alternative und nachhaltige Mobilitätsformen bei den Planungen zu fördern.

Die Änderung bezüglich der betroffenen Servituten und der Stellplätze haben keine Auswirkungen auf den PAP-QE. Die Umwidmung der Parzellen 328/2132 und 529/934 müssen in die *partie graphique* des PAP-QE angepasst werden.

MOTIVATION

Die vorliegende Änderung betrifft unterschiedliche Punkte innerhalb des PAG. Zum einem betrifft diese die *zones de servitudes "urbanisation"* im Norden der Ortschaft Fischbach:

- Die **Aufhebung der zone de servitude "urbanisation" – Tampon (ZSU-T)** am südlichen Rand der regionalen Gewerbezone (ECO-r) in der Ortschaft Fischbach. Eine ZSU-T hat die Funktion, miteinander inkompatible Funktionen innerhalb des Siedlungsbereichs voneinander abzuschirmen. Da hier südlich an die regionale Gewerbezone ein kommunales Gewerbegebiet (ECOc-1) grenzt, ist eine ZSU-T hier nicht notwendig.
- Die **partielle Umwidmung der bestehenden zone de servitude "urbanisation" – intégration paysagère (ZSU-IP)** entlang der nördlichen Abgrenzung der Gewerbezone in eine **zone de « servitude intégration paysagère – accès » [ZSU-IP-A]**. Diese Servitude soll die Möglichkeit bieten eine zweite (in der Breite fest definierte) Zufahrt zu dem angrenzenden Entwicklungsbereich zu errichten, aber gleichzeitig auch die Eingrünung des Bereichs im Fokus behalten. Für diesen Zweck muss eine entsprechende Definition unter Artikel 25 – Zone de servitude « urbanisation » im schriftlichen Teil des PAG ergänzt werden. Zudem kommt es auch zu einer **Aufhebung der ZSU-IP** im Bereich der im PAP vorgesehenen Verkehrserschließung, um eine Kohärenz zwischen dem PAG und dem PAP zu schaffen. Um auch die Nutzung der bestehenden ZSU-IP für die sanfte Mobilität zu ermöglichen, ist zudem die **Anpassung der Definition** in der *partie écrite* vorgesehen.

Zum anderen werden im Süden der Ortschaft Fischbach folgende Änderungen vorgesehen:

- Die **Anhebung der densité de logements [DL]** bei dem PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C auf 20 unités de logements/ha ermöglicht entlang der Straße N7 eine höhere Dichte in Form von Zweifamilienhäusern zu planen und somit eine Nachverdichtung an dieser Stelle vorzunehmen.
- Die **Umwidmung der Parzelle 328/2132** in eine zone mixte villageoise [MIX-v] hat für Ziel eine Regularisierung der bestehenden Bebauung an dieser Stelle.
- Die **Umwidmung der Parzelle 529/934** in eine zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] zielt darauf ab, das geplante Retentionsbecken, das in der zone verte nicht zulässig ist, zu ermöglichen.

ABBILDUNG 2 : SITUATIONS EXISTANTE + PROJETÉE

Fischbach Nord



Fischbach Süd



FIS_PAP_13335/117c			
HAB-1 & MIX-v			
COS	0,45	CUS	0,8
			-
CSS	0,7	DL	10
			-

FIS_PAP_13335/117c			
HAB-1 & MIX-v			
COS	0,45	CUS	0,8
			-
CSS	0,7	DL	20
			-

QUELLE: DEWEY MULLER (10/2025)

Folgende Parzellen sind von den vorliegenden Modifikationen betroffen:

Parzellennr. (PCN 2025)	Gesamt- größe*	Von der Modifikation betroffene Fläche*	Modifikation im PAG en vigueur
350/2090 364/2102 364/2103	2,7 ha	ca. 16 %	Aufhebung zone de servitude "urbanisation" – Tampon (ZSU – T)
354/2095	1,15 ha	ca. 27 %	Einführen der zone de servitude "urbanisation" – Intégration paysagère -accès (ZSU-IP-A)
328/2132	0,16 ha	100 %	Umwidmung in eine zone mixte villageoise [MIX-v]
529/934	0,03 ha	100 %	Umwidmung in eine zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C	0,79 ha	100 %	Anhebung der densité de logements [DL] auf 20 unités de logements/ha

*FLÄCHENANGABEN LAUT GÉOPORTAIL 2025

ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 1 INVENTAR UND ANALYSE

1.1. Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext

Die Gemeinde Clervaux liegt im Norden des Großherzogtums und grenzt im Nord-Osten an Deutschland. Sie besteht aus insgesamt 23 Ortschaften und Einzelhöfen, wobei Clervaux mit 1.575 Einwohnern die Größte ist, gefolgt von Marnach (753 Einwohner) und Heinerscheid (694 Einwohner). Die von der Modifikation betroffene Ortschaft Fischbach liegt an der route nationale N7 und gehört mit 132 Einwohnern zu den kleineren Ortschaften der Gemeinde, weist allerdings auf Grund einer regionalen Gewerbezone eine besondere wirtschaftliche Bedeutung für die Gemeinde auf.

Hinsichtlich der zum 01.03.2021 in Kraft getretenen *plans directeurs sectoriels «primaires»* (PDS) liegt für die Gemeinde Clervaux eine Betroffenheit der Bereiche „Transports - PST“, „Paysages - PSP“ und „Zones d'activités économiques - PSZAE“ vor.

Der Änderungsbereich wurde im Rahmen der PDS-Aufstellung als zone d'activités économiques - nouvelle zone régionale „27 Fischbach/Clervaux“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine Fläche mit einer Größe von rund 14 ha, die im gültigen PAG als zone d'activités économiques régionale (ECO-r) ausgewiesen wurde, aktuell noch unbebaut ist und kurzfristig (der PAP befindet sich in Aufstellung) zu einem regionalen Gewerbegebiet ausgebaut werden soll. Die vorgesehene Modifikation dient der Herstellung einer Kohärenz zwischen dem PAG und den PAP, der sich derzeit in der Ausarbeitung befindet.

Des Weiteren liegt das besagte Gewerbegebiet an der route nationale N7, welche von den PDS - Transport betroffen ist. Entlang der nord-südlich verlaufenden Nationalstraße sind diverse Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit vorgesehen (5.2 Sécurisation de la N7 entre le giratoire Fridhaff et le giratoire Wemperhaard). Hier gibt es jedoch keine unmittelbaren Berührungspunkte zum Änderungsbereich und die Modifikation hat keine Auswirkungen auf die Vorhaben der PDS.

Die weiteren vorgesehenen PAG-Anpassungen spielen auf nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Ebene keine Rolle.

1.2. Demographie

Die Anpassung der densité de logments im bestehenden PAP FIS_PAP_13335/117C von 10 Wohneinheiten pro Hektar auf 20 ermöglicht eine leichte Anhebung der zu erwartenden Anwohnerzahl bei der Umsetzung des Projektes und in der Ortschaft.

Die geplante Bebauung auf den 3 Losen entlang der N7-Straße soll von Einfamilienhäusern auf Zweifamilienhäuser angepasst werden. Dies ermöglicht das Wohnungsangebot in der Ortschaft um etwa 3 Wohneinheiten zu erhöhen, so dass mit einer geringen Zunahme der Bewohnerzahl zu rechnen ist.

1.3. Wirtschaftliche Situation

Die vorliegende Modifikation betrifft ein im PAG ausgewiesenes regionales Gewerbegebiet, welches derzeit noch nicht realisiert ist. Die vorgesehenen Änderungen betreffen die Anpassung der überlagernden *zones de servitudes "urbanisation" – Tampon (ZSU – T)* und – *Intégration paysagère (ZSU-IP)*. Einen unmittelbaren Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Ortschaft / Gemeinde ist mit diesem Schritt der PAG-Änderung nicht zu erwarten.

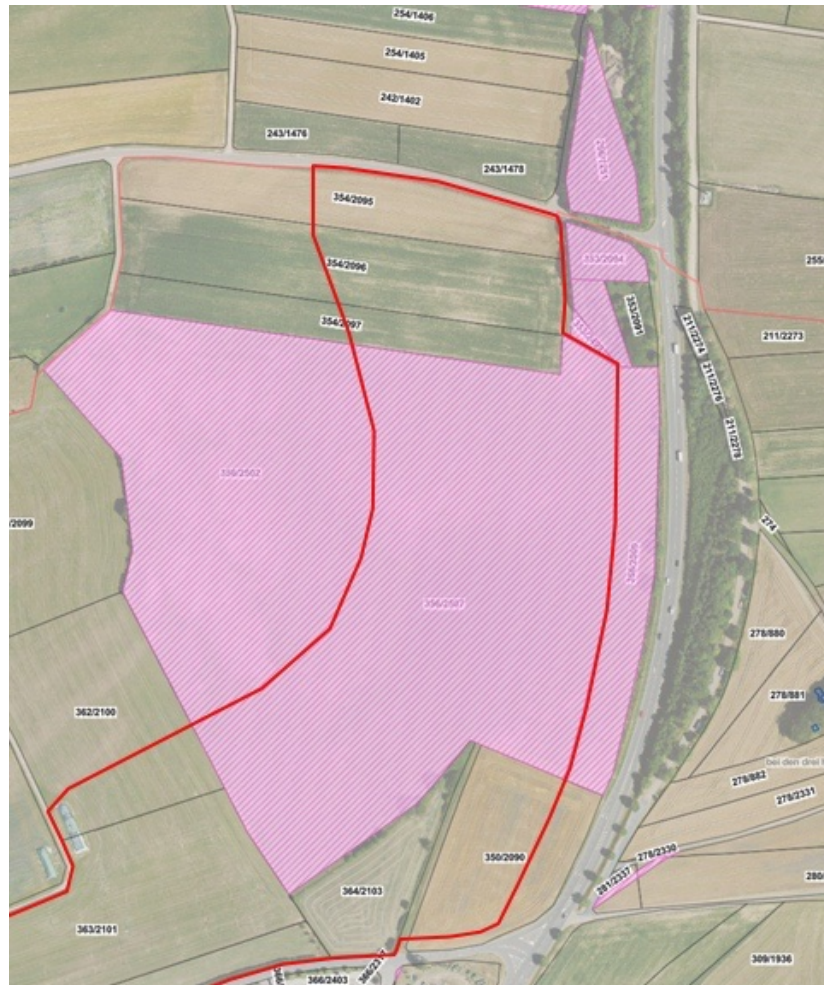
Die weiteren vorgesehenen PAG-Anpassungen haben keinen unmittelbaren Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde.

1.4. Eigentumsverhältnisse

53,2 % der betroffenen Parzellen im regionalen Gewerbegebiet befinden sich derzeit in der öffentlichen Hand (7,50 ha), damit die Realisierung des vorgesehenen Gewerbegebiets im Rahmen des Plan directeur sectoriel zone d'activités économiques umgesetzt werden kann. Der zukünftige Verwalter der Zone wird der syndicat intercommunal SICLER (Syndicat intercommunal pour la promotion du Canton de Clervaux) sein.

Die restlichen PAG-Anpassungen betreffen Grundstücke, die entweder im Privateigentum oder im Besitz der Gemeinde sind.

ABBILDUNG 3: PARZELLEN IM BESITZ DER GEMEINDE MIT KENNZEICHNUNG DES UMFANGS DER ZAER



QUELLE: AC CLERVAUX (03/2025)

1.5. Siedlungsstrukturen

Die Fläche des künftigen Gewerbegebiets ist derzeit noch komplett unbebaut und dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Insgesamt gibt es zwei Änderungen, die durch die Modifikation vorgenommen werden sollen. Zum einen wird im Süden eine zone de servitude "urbanisation" – Tampon (ZSU – T) aufgehoben, im Norden wird eine zone de servitude "urbanisation" – intégration paysagère (ZSU-IP) partiell aufgehoben und zum Teil in eine zone de servitude "urbanisation" „intégration paysagère – accès“ [ZSU-IP-A] umgewandelt.

ABBILDUNG 4: ORTHOPHOTO 2022 MIT KENNZEICHNUNG DER BETROFFENEN SERVITUDEN
(SITUATION PROJETEE)



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG, DATENBASIS: ACT (08/2023)

ABBILDUNG 5: BLICK AUF ZUKÜNFIGTE GEWERBEZONE UND PFLANZSTREIFEN ENTLANG DES GIÄLLEWEE (SIEHE ABBILDUNG 4 ROTE FLÄCHE)



QUELLE: SIGCOM STREETSMART (05/2022)

Die Ausweisung als zone d'activités économiques régionale (ECO-r) und Überlagerung mit einer zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (NQ), bzw. die parallele Aufstellung eines PAP sieht die kurzfristige Entwicklung eines regionalen Gewerbegebiets vor. Südlich angrenzend befindet sich ein kommunales Gewerbegebiet (zone d'activités économiques communale – ECO-c).

ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT PARTIE ECRITE ART. 25 ZONE DE SERVITUDE « URBANISATION »

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. En garantissant le caractère intégratif, la plantation ne doit pas nécessairement être continue.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Les plantations prévues sont exclusivement des essences indigènes à feuilles caduques, adaptés au site.

(2) Servitude urbanisation type « tampon » [ZSU-T]

Les zones de servitude urbanisation type « tampon » constituent des zones de transition ou de protection entre des fonctions incompatibles entre elles, entre des quartiers d'habitation et des fonctions incompatibles pouvant incommoder les usagers comme, notamment, les exploitations agricoles, les activités de sports et de loisirs, les établissements artisanaux, commerciaux ou de services.

- a) Les zones de servitude urbanisation type « tampon 1 » [ZSU-T1] garantissent des distances minimales entre des fonctions incompatibles et offrent l'espace suffisant aux aménagements protecteurs nécessaires, comment notamment les murs anti-bruit ou des rideaux de verdure.
- b) Les zones de servitude urbanisation type « tampon 2 » [ZSU-T2] visent à garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations à prévoir dans une ZSU-T2 doivent être composées d'essences indigènes et adaptées au site. Elles devront comprendre des arbres à haute tige chaque 10 m avec un tronc d'une circonférence minimale de 14/16 cm ainsi que des arbustes. La couverture de plantations devra correspondre à 40 % jusqu'à 80 % des fonds concernées par la servitude.

Dans la ZSU-T2 sont uniquement admis des chemins dédiés à la mobilité douce, des traversées de réseaux d'infrastructures, des fossés ouverts sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

QUELLE: AC CLERVAUX 2023

Bei den weiteren PAG-Anpassungen sind Flächen betroffen, die entweder bereits im Siedlungskörper integriert sind, wie der PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C, oder bereit bebaut sind, wie die Parzelle 328/2132. Die Parzelle 529/934 wird in die Siedlungsgrenze mit aufgenommen, um die Entwicklung einer gemeinschaftlichen Einrichtung für den Gemeinwohl zu ermöglichen. Diese dient nicht der Entwicklung des Wohnens an dieser Stelle.

1.6. Öffentliche Einrichtungen

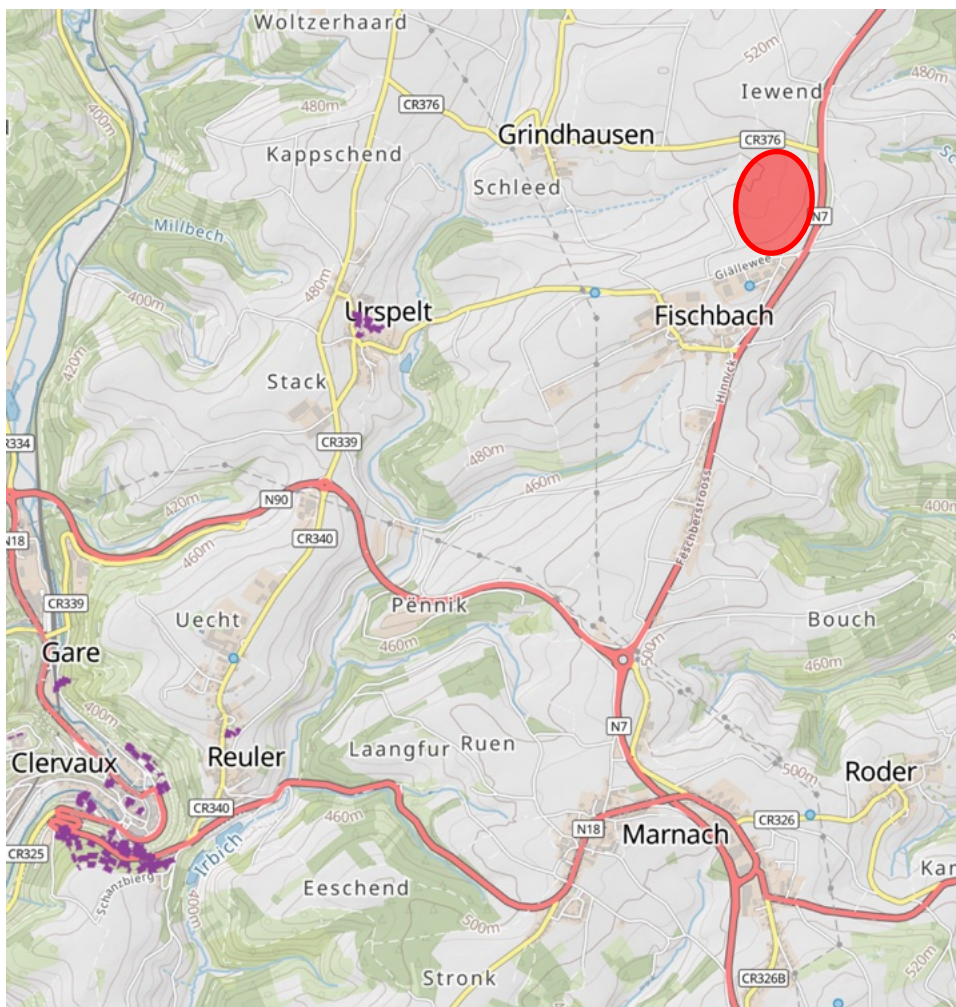
Dieser Punkt ist nur für die Parzelle 529/934 relevant. Auf den Flächen soll das geplante Retentionsbecken realisiert werden können, das für die Weiterentwicklung der Gemeinde Clervaux benötigt wird und Teil der geplanten Maßnahmen zur Bekämpfung von Hochwasser und starken Überflutungen bei Starkregenereignissen.

1.7. Mobilität

Die Änderungsbereiche im Norden, bzw. das vorgesehene Gewerbegebiet liegt im Norden der Ortschaft Fischbach und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur route nationale N7, die östlich in Nord-Süd-Richtung verläuft und eine bedeutsame Verbindung innerhalb der Gemeinde darstellt. Im Süden trifft die N7 bei Marnach auf die N18.

Außerdem ist die Transversale de Clervaux (N90) fertiggestellt und seit dem 01.08.2024 komplett für den Verkehr geöffnet.

ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT TOPOGRAPHISCHE KARTE MIT KENNZEICHNUNG DES ZUKÜNFTIGEN GWERBEGBEITS



QUELLE: GÉOPORTAIL (03/2025)

Nördlich und südlich des Änderungsbereichs befinden sich chemins repris (C.R.), über welche die Anbindung des künftigen Gewerbegebiets verlaufen wird. Dazu wird auch die Verkehrsführung im Allgemeinen angepasst, sodass der CR 376 nach Norden hin umgelenkt und durch eine neue Unterführung unter der N7 an den bestehenden Parallelweg zur N7 angebunden wird. Dieser Weg soll wiederum nach Süden eine Anbindung an den neuen Kreisverkehr bzw. an die N7 ermöglichen.

Die vorgesehene Aufhebung der Servituten hat keinen Einfluss auf die Verkehrssituation der Ortschaft/Gemeinde.

Im Artikel 21 „Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés“ werden verschiedene Klarstellungen vorgenommen, wie:

- der Bezug der Anzahl von Stellplätzen auf die Bruttogrundfläche bei Industrie- und Gewerbebauten und
- die Einführung einer neuen Kategorie für die Lagerhallen, die bis jetzt nicht berücksichtigt wurden.

Die Möglichkeit einer Derogation zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird außerdem für Industrie- und Gewerbebauten hinzugefügt, in dem Fall, dass ein Mobilitätskonzept zur Nutzung von öffentlichen oder sanften Verkehrsmitteln erarbeitet wird.

Bei den weiteren PAG-Anpassungen ist die Erschließung der Flächen bereits vorhanden und gesichert. Für die leichte Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten im PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C kann der zusätzliche Verkehr von den vorhandenen Infrastrukturen aufgenommen werden.

1.8. Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich ist als Plan d'aménagement particulier – nouveau quartier (PAP NQ) ausgewiesen, daher muss im Zuge des PAP ein Erschließungskonzept für die technischen Infrastrukturen angefertigt werden. Die Trinkwasserversorgung findet über die Distribution d'eau des Ardennes (DEA) statt, das Abwasser der Gemeinde wird über das Syndicat des eaux résiduaires du Nord (SIDEN) verarbeitet.

Im Bereich der regionalen Gewerbezone befinden sich keine Oberflächengewässer, es ist somit nicht von einer Hochwassergefahr betroffen. Punktuell liegt jedoch eine Betroffenheit von Starkregenereignissen vor, was im Rahmen der PAP-Aufstellung zu berücksichtigen ist. Hier sind Eingrünungs- und Retentionsmaßnahmen vorgesehen, sodass keine Betroffenheit für die künftigen Firmensitze zu erwarten sind.

ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT STARKREGENGEFAHRENKARTE MIT KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH ACT (08/2023)



		Fließgeschwindigkeit			
		< 0.2 m/s	0.2 - 0.5 m/s	0.5 - 2 m/s	> 2 m/s
Wassertiefe	4-10 cm	mäßig	mäßig	hoch	hoch
	10 - 40 cm	mäßig	hoch	hoch	sehr hoch
	40 - 100 cm	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch
	> 100 cm	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
Wasserfläche					

Angelehnt an LUBW (2019): Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, Anhang 6

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH ACT (10/2025)

Die vorliegenden PAG-Änderungen im geplanten Gewerbegebiet sowie die Anpassungen auf der Parzelle 328/2132 und im PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C haben keine erheblichen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftliche Situation der Gemeinde.

Das geplante Retentionsbecken auf der Parzelle 529/934 wird dringend benötigt, um den zunehmenden Bedarf an Rückhaltevolumen abzudecken und den Konsequenzen des Klimawandels und der Anhäufung von Starkregenereignissen entgegenzuwirken.

1.9. Natürliche und menschliche Umwelt - Landschaft

Beim Bereich der regionalen Gewerbezone handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutz- und Weidefläche, die derzeit komplett unbebaut ist. Es hat keine unmittelbaren Berührungspunkte zu nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Das NATURA2000 Habitat Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont (LU0001002), sowie Vogelschutzgebiet Vallée supérieure de l'Our et affluents de Lieler à Dasbourg (LU0002003) liegen östlich in einer Entfernung von rund 350 Metern. In den beiden Änderungsbereichen im Norden und Süden der geplanten Gewerbezone befinden sich keine bekannten Biotope, allerdings ist der gesamte Bereich als Fläche CEF-Fläche gekennzeichnet, was bedeutet, dass bei Umnutzung der Fläche Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Die Änderungsbereiche betreffen lediglich einen Streifen entlang der nördlichen und südlichen Abgrenzung und sehen die Aufhebung, bzw. Umwidmung zweier unterschiedlicher Servituten vor. Im südlichen Bereich wird einer ZSU-T aufgehoben, die dort nicht erforderlich ist.

Im Norden kommt es zu einer Umwidmung, bzw. Aufhebung eines Teils der servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP] zugunsten der im PAP geplanten Verkehrserschließung der Gewerbezone. Dazu wird zum einen die Definition einer zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère – accès » [ZSU-IP-A] in der partie écrite ergänzt, die neben einer Erschließungsmöglichkeit auch die Bepflanzung eines Großteils der Servitude zur Landschaftsintegration vorsieht. Die Definition der bestehenden ZSU-IP wird bezüglich der Möglichkeit der Errichtung von sanften Mobilitätsstrukturen ergänzt.

Die vorliegenden PAG-Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die natürliche und menschliche Umwelt der Gemeinde. Dies wird durch die Avis des Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité:

- vom 22.05.2025 (Référence: D3-25-00317-CS/2.3) für das bestehende Gewerbegebiet;
- vom 24.09.2025 (Référence: D3-25-0180-NS/2.3) für die Parzelle 328/2132;
- vom 22.09.2025 (Référence: D3-25-0178-NS/2.3) für die Parzelle 529/934 und den PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C bestätigt.

1.10. Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte

Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

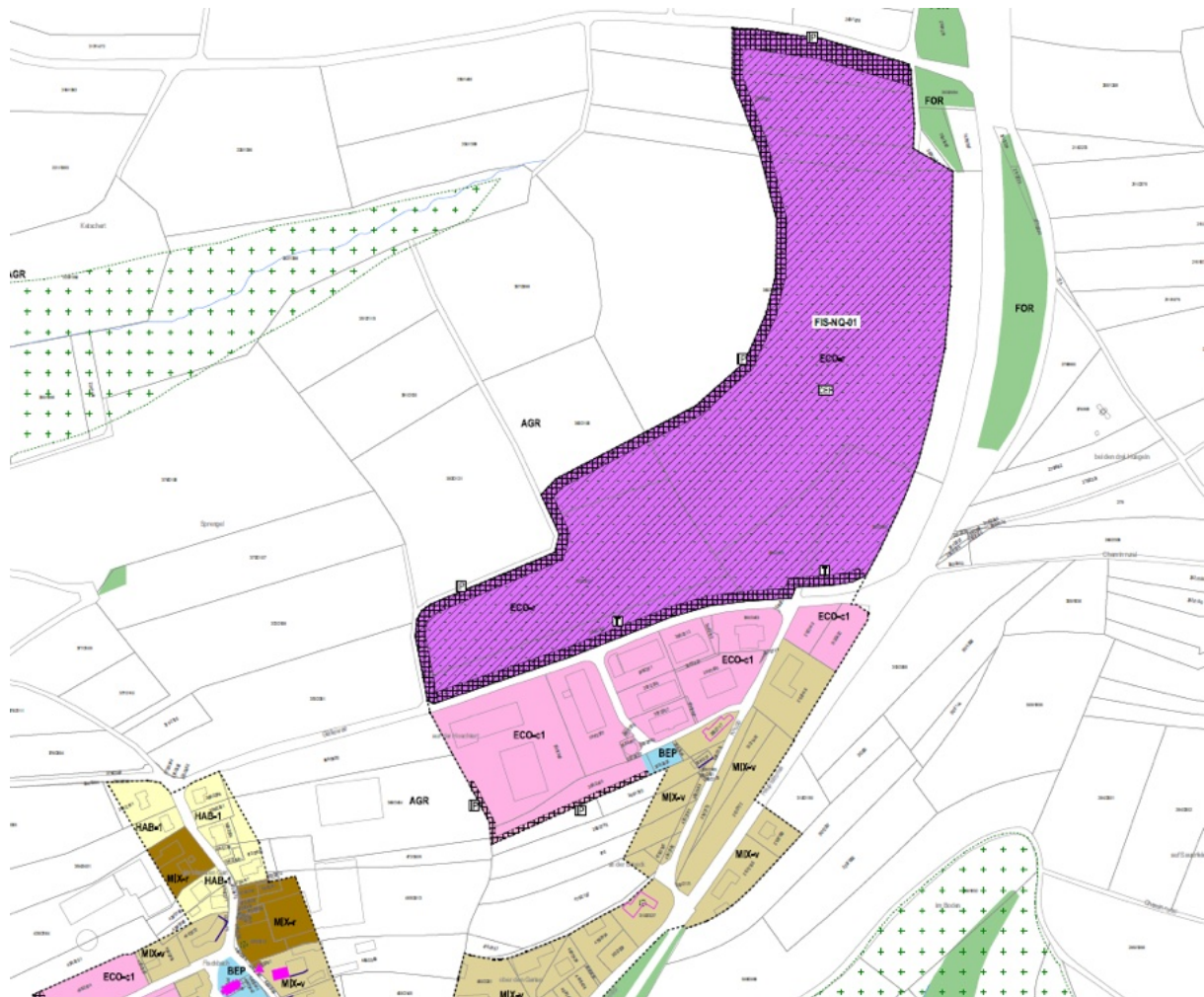
Date approbation ministérielle : 27. November 2019

Numéro de référence : 62C/016/2018

Fond de plan/ PCN : PCN 2018

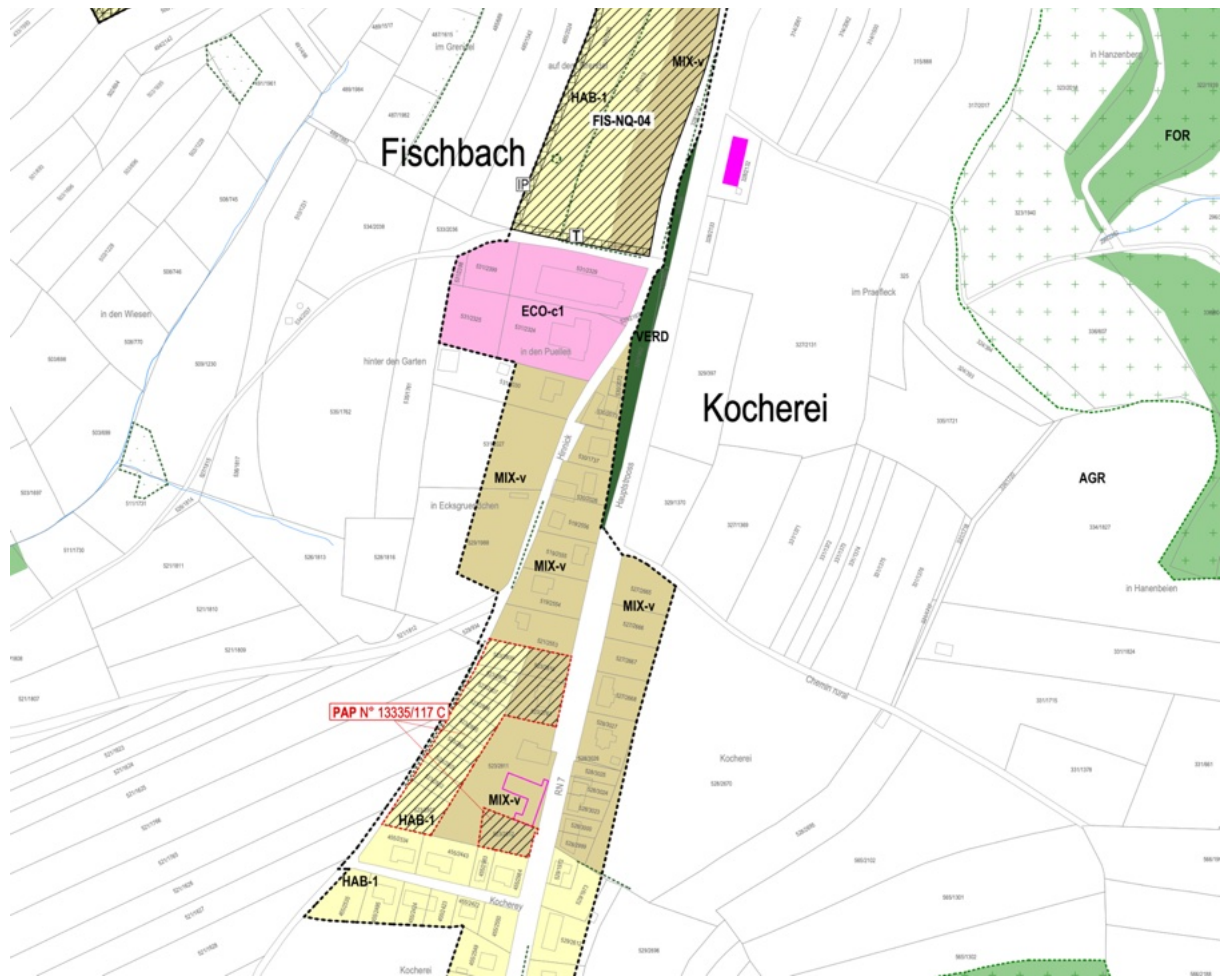
ABBILDUNG 9: AUSSCHNITTE DES PAG EN VIGUEUR

Fischbach Nord



QUELLE: AC CLERVAUX (2022)

Fischbach Süd



QUELLE: AC CLERVAUX (2022)

In der Folge wurde der PAG mehrfach punktuell verändert:

- Modifikation PAG « BEP Lycée Edward Steichen » in Clervaux (Réf.: 62C/018/2022; Genehmigungsdatum: 28.06.2022)
- Modifikation PAG « Adaptations diverses PE et PG » (Réf.: 62C/017/2022; Genehmigungsdatum: 22.03.2023)
- Modifikation PAG « CGDIS » in Marnach (Réf.: 62C/019/2022, Genehmigungsdatum: 24.07.2023)
- Modifikation PAG « Lever de la zone de servitude "urbanisation" - Art. 17 » in Kalborn (Réf.: 62C/022/2023, Genehmigungsdatum: 9.11.2023)
- Modifikation PAG « Augmentation densité de logement "In der Kubischt" » in Hupperdange (Réf.: 62C/020/2022, Genehmigungsdatum: 24.07.2023)
- Modifikation PAG « Partie écrite : Stationnement » (Réf.: 62C/021/2022, Genehmigungsdatum: 09.11.2023)

- Modifikation PAG Levé de la ZAD à Grindhausen (Réf.: 62C/024/2023, Genehmigungsdatum: 29.04.2024)
- Modifikation PAG « PAG ZAE Marburg » in Marnach (Réf.: 62C/026/2024, Genehmigungsdatum: 25.02.2025)
- Modifikation PAG « Lieler Om Buren » (Réf.: 62C/025/2024, Genehmigungsdatum: 24.02.2025)
- Modifikation PAG « Terrain de camping » in Tintesmühle (Réf.: 62C/027/2024, Genehmigungsdatum: 09.10.2025).

Weitere Modifikationen befinden sich in der Genehmigungsprozedur:

- Modifikationen PAG in Hupperdange, Marnach, Reuler und Monuments nationaux.

Plan sectoriel zones d'activités économiques :

- Ausweisung ZAE projetée (nouvelle zone régionale) « 27 Fischbach / Clervaux »

ABBILDUNG 10: PDS « ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - 27 FISCHBACH / CLERVAUX »



QUELLE: GDL (2021)

1.11. Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Dieser Punkt ist für die vorliegenden PAG-Änderungen nicht relevant. Die Modifikation im bestehenden Gewerbegebiet betrifft zwar eine Fläche, die ein wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial birgt, damit unter Umständen auch einen Wachstumsfaktor der Ortschaft bezüglich Bevölkerungszuzug darstellen kann, jedoch betrifft die vorliegende Modifikation lediglich die Aufhebung, bzw. Umwidmung zweier zones de servitude

”urbanisation”, was keinen Einfluss auf das Entwicklungspotenzial der Gemeinde / Ortschaft hat.

Die restlichen PAG-Änderungen auf den Parzellen 328/2132 und 529/934 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das städtebauliches Entwicklungspotenzial, da es sich um Bestand bzw. um eine öffentliche Einrichtung handelt.

Die Anpassung der densité de logements im PAP approuvé FIS_PAP_13335/117C ermöglicht die Erhöhung der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten um ca. 3.

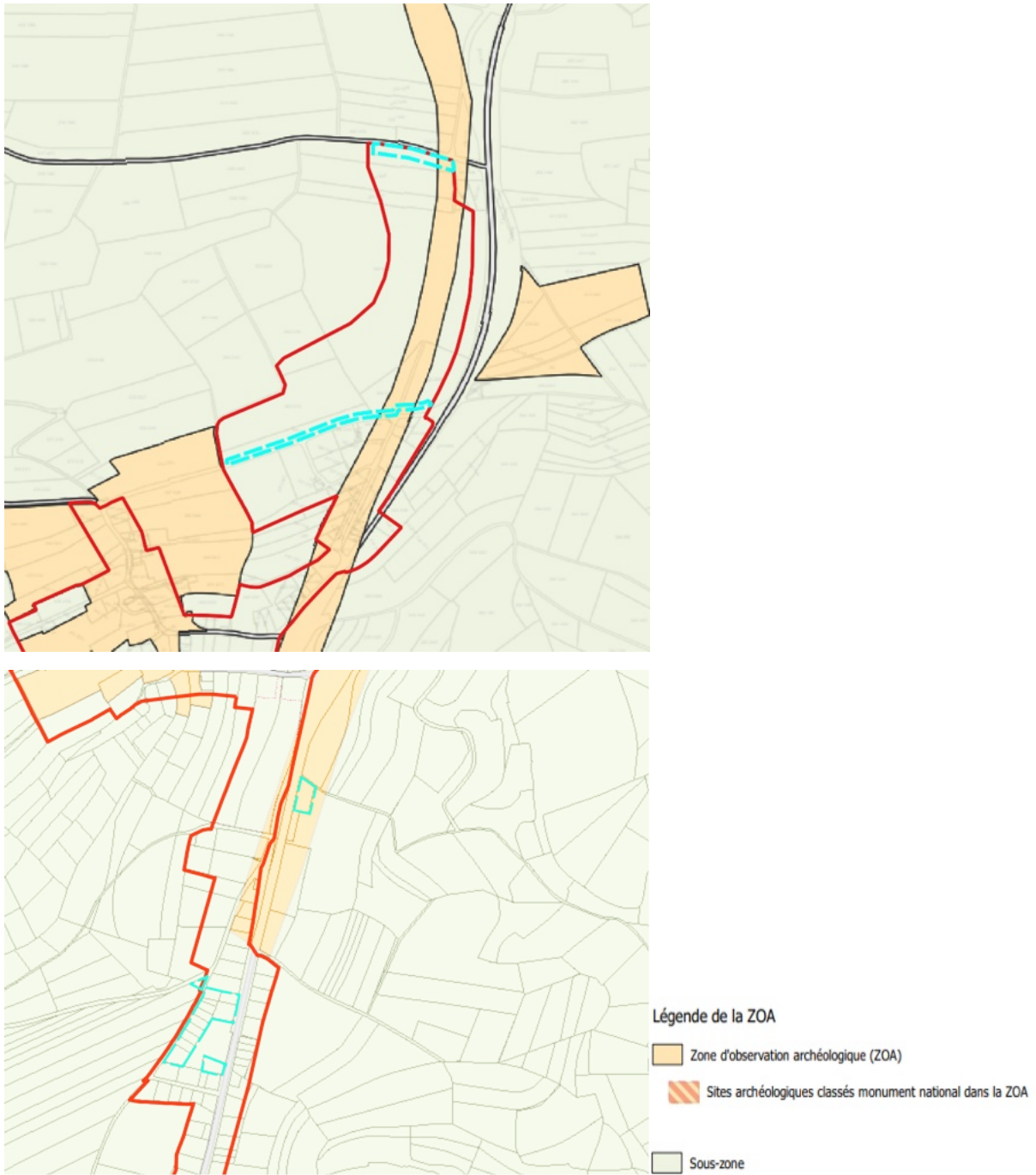
1.12. Dienstbarkeiten

Die Änderungsbereiche liegt weder in einem Hochwassergefahrenbereich noch in einer Trinkwasserschutzzone. Die punktuelle Betroffenheit von einem Starkregenrisiko sind in nachgelagerten Planungsprozessen zu beachten.

Es gibt keine unmittelbaren Berührungspunkte mit nationalen oder internationalen Schutzgebieten oder bekannten Biotop. Die Fläche des Gewerbegebiets ist als CEF-Fläche gekennzeichnet, was nachgelagerte Kompensationsmaßnahmen erfordert.

Es befinden sich keine bekannten Objekte oder Elemente des kommunalen oder nationalen Denkmalschutzes in den Änderungsbereichen. Laut der vom Institut national de recherches archéologiques (INRA) erstellen Karte der zone d'observation archéologique (ZOA), welche entsprechend der Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel erarbeitet wurde, befinden sich die Änderungsbereiche teilweise innerhalb bekannter ZOA, teilweise jedoch auch in einer sous-zone.

ABBILDUNG 11: AUSSCHNITTE DER ZONE D'OBSERVATION ARCHÉOLOGIQUE (PROJET) MIT KENNZEICHNUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE (TÜRKIS) UND DER SIEDLUNGSPERIMETERS (ROT)



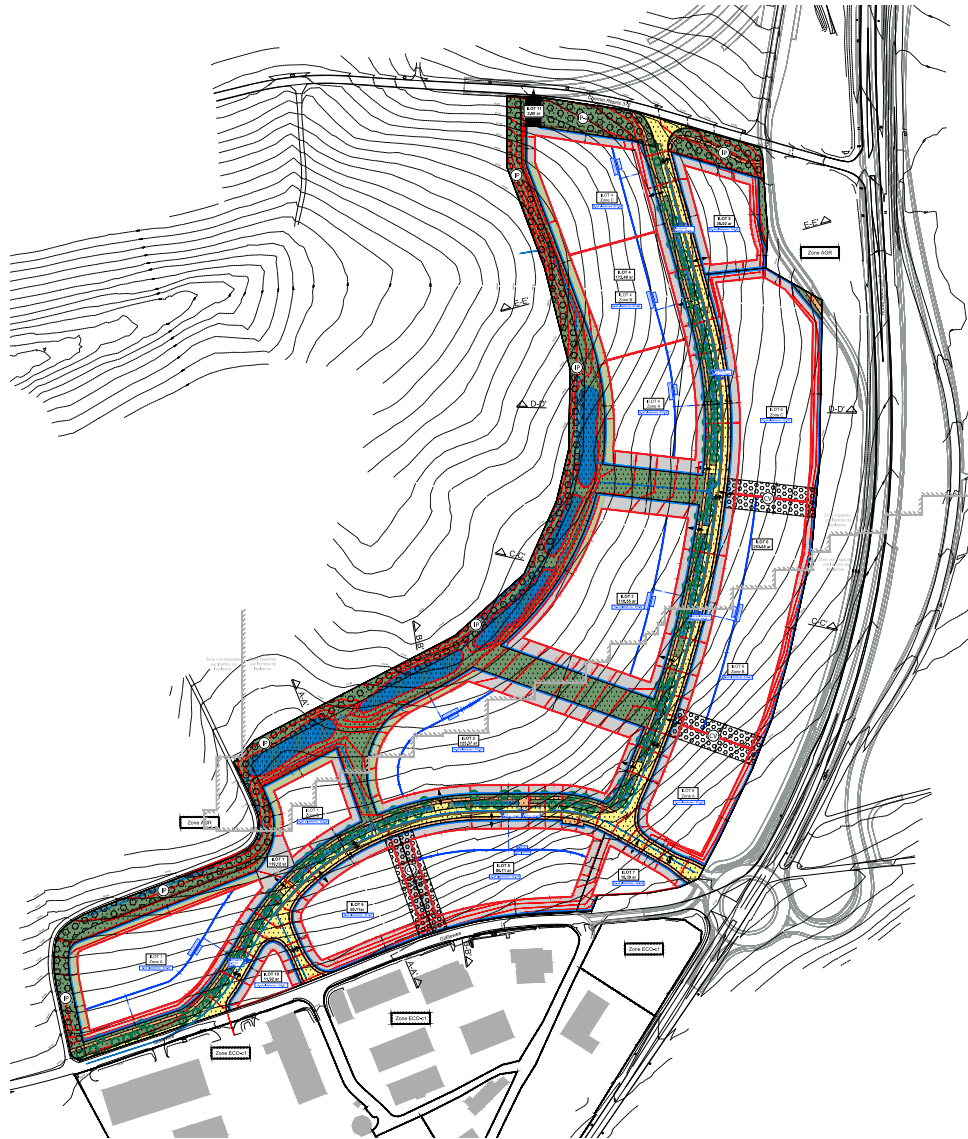
QUELLE: INRA (2025)

Alles in allem sind durch die vorliegenden Modifikationen keine erheblichen Auswirkungen auf den Gesamt-PAG der Gemeinde Clervaux zu erwarten.

SECTION 2 ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Aktuell befindet sich ein PAP-Entwurf für das regionale Gewerbegebiet in Fischbach in der Ausarbeitung.

ABBILDUNG 12: PAP-ENTWURF « ZAER FISCHBACH »



QUELLE: AC CLERVAUX (STAND: 09/2025)

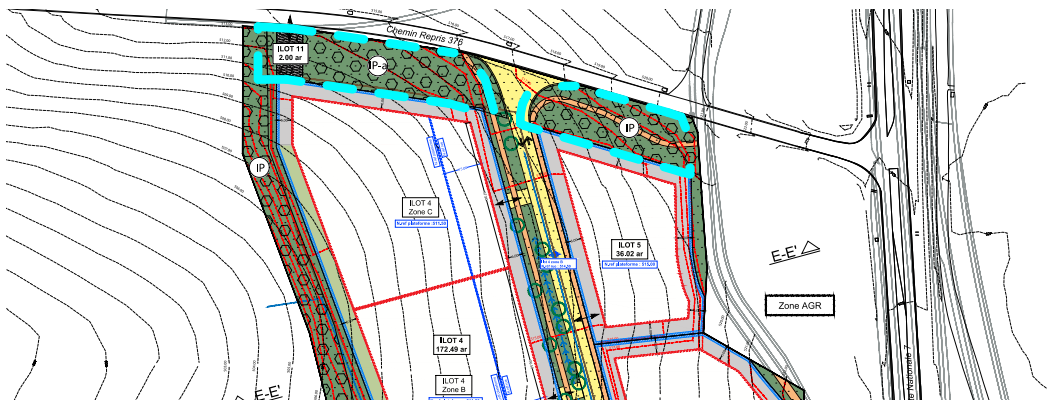
Die Änderungsbereiche umfassen im PAG festgelegte Servituten im Gewerbegebiet „Giäellewee“, die einerseits die landschaftliche Integration (ZSU-IP) und andererseits die Abschirmung von nicht kompatiblen Siedlungsnutzungen (ZSU-T) zum Ziel haben.

Im Norden des Gewerbegebiets kommt es zur Anpassung der bestehenden servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]. Zum einen wird sie im Bereich der geplanten Verkehrsführung, die dem PAP-Entwurf zu entnehmen ist, partiell aufgehoben. Östlich der künftigen Erschließung bleibt die ZSU-IP bestehen. Hier findet die Anpassung der

bisherigen Definition statt, sodass künftig Wege der sanften Mobilität innerhalb der ZSU-IP möglich sind. Die aktuelle Definition besagt, dass Fußgängerwege erlaubt sind, mit der neuen Formulierung wird die Wegenutzung auf den „sanften“ Verkehr (Fußgänger, Radfahrer etc.) erweitert.

Westlich wird die ZSU-IP in eine zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère – accès » [ZSU-IP-A] umgewandelt. Hier ist für den angrenzenden Entwicklungsbereich eine zweite Verkehrserschließung zum nördlich verlaufenden C.R. 376 vorgesehen. Des Weiteren spielt aber auch die landschaftliche Integration mittels Bepflanzung weiterhin eine bedeutsame Rolle, sodass beide Punkte in einer entsprechenden Definition in der partie écrite festgehalten werden.

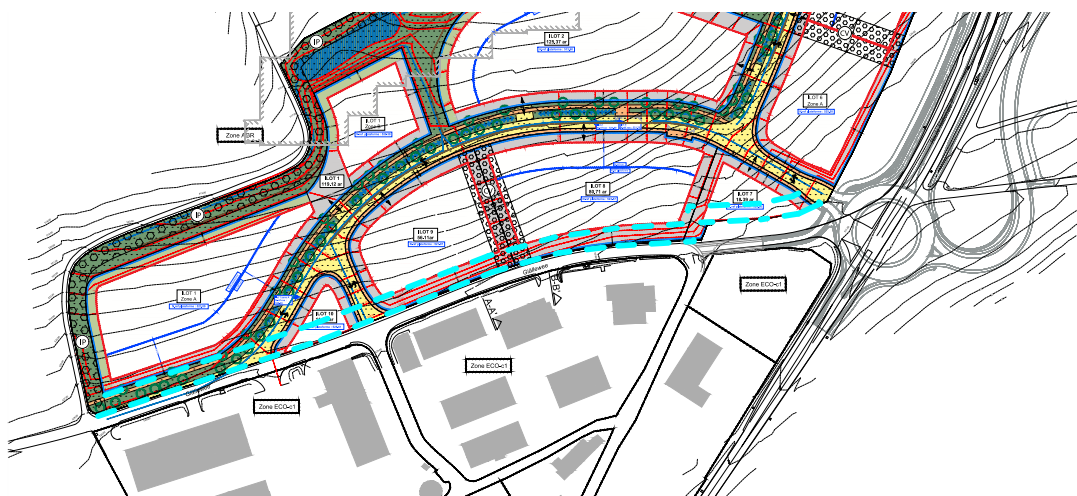
ABBILDUNG 13: PAP-ENTWURF MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS NORD



QUELLE: AC CLERVAUX (09/2025)

Im Süden des Gewerbegebiets kommt es zur Aufhebung der zone de servitude "urbanisation" – Tampon (ZSU-T), die dazu dient zwei nicht kompatible Siedlungsnutzungen voneinander abzuschirmen.

ABBILDUNG 14: PAP-ENTWURF MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS SÜD



QUELLE: AC CLERVAUX (09/2025)

Bei dem Entwicklungsgebiet, das diese Änderungsbereiche umfasst, handelt es sich um eine regionale Gewerbezone. Südlich angrenzend befindet sich eine kommunale Gewerbezone, sodass hier kein Nutzungskonflikt entsteht und eine ZSU-T nicht notwendig ist.

ABBILDUNG 15: ENTWURF DEFINITION ART. 26 - ZONE DE SERVITUDE "URBANISATION" – VERSION NON COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG (modifications en orange)

Art. 26 Zone 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. Elles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. En garantissant le caractère intégratif, la plantation ne doit pas nécessairement être continue.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre.

Par dérogation à ce qui précède, dDes aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers dédiés à la mobilité douce y sont autorisés. Dans tous les cas, l'objectif et le fonctionnement de la servitude doivent être garantis.

Les plantations prévues sont exclusivement des essences indigènes à feuilles caduques, adaptés au site.

Dans la zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère - accès » [ZSU-IP-A], est également autorisé un accès carrossable privé d'une largeur maximale de 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage. La couverture de plantations de la ZSU-IP-A doit correspondre à 60 % des fonds couverts par la servitude.

QUELLE: DEWEY-MULLER (10/2025)

Die restlichen Änderungsbereiche sind bereits bebaut oder gehören zu einem PAP approved, der noch umgesetzt werden soll. Diese Projekte benötigen keine zusätzliche Entwicklungskonzepte.

SECTION 3 SCHÉMA DIRECTEUR

Die vorliegende Modifikation findet innerhalb der zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » statt. In der Regel beruht die Ausarbeitung des PAP NQ auf den Inhalten des bestehenden schéma directeur. Eine Anpassung dieses wurde aus folgenden Gründen vorgenommen:

- die Größe der Grundstücke würde erhöht, da mehrere potenzielle Investoren an größeren Flächen interessiert sind;
- die Rückhaltebecken wurden am tiefsten Punkt des PAPs gruppiert, im Westen bzw. im Nordwesten des PAP, und sind in einem breiten Grünzug integriert, wodurch sie zur landschaftlichen Einbindung des Geländes beitragen;
- aufgrund des größeren Umfangs der Parzellen und des starken Höhenunterschieds wurde die Anzahl der Straßen und der coulées vertes im Vergleich zum ursprünglichen schéma directeur angepasst und reduziert.

ABBILDUNG 16: ÜRBERARBEITETES SCHÉMA DIRECTEUR FIS-NQ-01



QUELLE: DEWEY MULLER (2025)

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

DEMANDE D'APPROBATION

VERSIONS AVANT ET APRÈS

VERSIONS ACTUELLE ET MODIFIÉE

PARTIE ÉCRITE DU PAG

VERSION NON-COORDONNÉE

VERSION NON COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG

Modifications en orange

[...]

Art. 21 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour véhicules motorisés :

- 2 emplacements par logement de type maison unifamiliale ;
- 1 emplacement par logement de type collectif d'une surface habitable inférieure ou égale à 55 m² ;
- 2 emplacements par logement de type collectif d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;
- 1 emplacement par logement dans la localité de Clervaux indépendamment du type ou de la surface habitable du logement ;
- 1 emplacement par logement abordable au sens de l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au pacte logement ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de ~~50 m²~~ 75 m² de surface construite brute ~~ou par tranche de 5 salariés~~ pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 150 m² de surface construite brute pour les halls de stockage ;
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations-service et les garages-ateliers de réparation, avec un minimum de 4 emplacements par établissement ;
- 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières et les foyers ;
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les lieux de réunion et les salles de spectacles ;
- 1 emplacement par tranche de 8 enfants et 1 emplacement par emploi pour les crèches et les internats.

Pour un logement intégré dans une maison unifamiliale ainsi que pour les commerces, cafés et restaurants au rez-de-chaussée d'un immeuble situés en zone piétonne, aucun emplacement de stationnement n'est exigé.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain :

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement ;

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons.

Pour le changement d'affectation d'une construction existante, l'augmentation du nombre de logements et pour l'extension de constructions existantes, les emplacements de stationnement correspondants sont exigés.

Pour les constructions avec plusieurs affectations, le nombre d'emplacements sera calculé séparément pour chaque affectation et ceux-ci seront additionnés pour toute la construction.

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de l'affectation projetée.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » suivant l'Art. 28 de la présente partie écrite, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur un terrain différent de celui de la construction concernée.

Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une affectation précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Les emplacements de stationnement obligatoires liés notamment à un logement ne peuvent être vendus séparément. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer.

Dérogations :

a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle aux prescriptions concernant le nombre des emplacements de stationnement en cas de transformation ou de changement d'affectations :

- d'immeubles classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire en vertu de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- d'immeubles dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ou de « constructions à conserver » au sens de l'Art. 27 de la présente partie écrite ;
- d'immeubles indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme « gabarit d'une construction existante à préserver » au sens de l'Art. 27 de la présente partie écrite, à condition que ces constructions soient maintenues,

et à condition que le propriétaire :

- démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager l'ensemble ou une partie des emplacements de stationnement imposés et
 - s'engage à verser une taxe compensatoire pour les emplacements de stationnement manquants fixée au règlement-taxé.
- b) Une dérogation à l'obligation d'aménager les emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, peut être accordée, pour des raisons :
- de topographie,
 - de nature du terrain et du sous-sol,
 - de desserte,
 - d'intégration urbanistique,
 - d'emplacements regroupés.

si le requérant s'engage :

- soit à réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 250 mètres par rapport au terrain où la construction doit être érigée - ces emplacements ne doivent pas être affectés à une seconde construction ;
 - soit à acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour aires de stationnement manquantes, fixée au règlement-taxé et devant être approuvée par le Conseil communal sur avis de la commission des bâtisses.
- c) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » suivant l'Art. 28 de la présente partie écrite, une dérogation par rapport au nombre d'emplacements de stationnement requis pour les établissements artisanaux et industriels peut être accordée, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

[...]

Art. 26 Zone 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. Elles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. En garantissant le caractère intégratif, la plantation ne doit pas nécessairement être continue.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre.

Par dérogation à ce qui précède, dDes aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers dédiés à la mobilité douce y sont autorisés. Dans tous les cas, l'objectif et le fonctionnement de la servitude doivent être garantis.

Les plantations prévues sont exclusivement des essences indigènes à feuilles caduques, adaptés au site.

Dans la zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère - accès » [ZSU-IP-A], est également autorisé un accès carrossable privé d'une largeur maximale de 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage. La couverture de plantations de la ZSU-IP-A doit correspondre à 60 % des fonds couverts par la servitude.

[...]