



COMMUNE

**Commune de Betzdorf**

PROJET

N°

**Plan d'aménagement particulier**

**17 02**

**Op dem Millewee à Roodt/Syre**

**Rue du Moulin**

DOCUMENT

DATE

**Rapport justificatif**

**15.02.2021**

MAITRE D'OUVRAGE

**Carlo Stammet**

**2, rue Hierdegaard**

**L-6914 Roodt/Syre**

PLANIFICATION

**Christian Bauer & Associés Architectes**

**107, rue de Hollerich**

**L-1741 Luxembourg**



**TABLE DES MATIÈRES**

<b>1 INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
1.1 Localisation du projet .....	3
1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP .....	4
<b>2 PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL</b> .....	<b>5</b>
2.1 Extrait de la Mopo du PAG .....	5
2.2 Partie écrite du PAG.....	6
2.3 Schéma directeur .....	7
<b>3 PARTIE URBANISTIQUE</b> .....	<b>8</b>
3.1 Insertion urbaine .....	8
3.2 Concept d'utilisation .....	8
<b>4 ILLUSTRATION DU PROJET</b> .....	<b>10</b>
<b>5 CESSIONS</b> .....	<b>12</b>
<b>ANNEXES</b> .....	

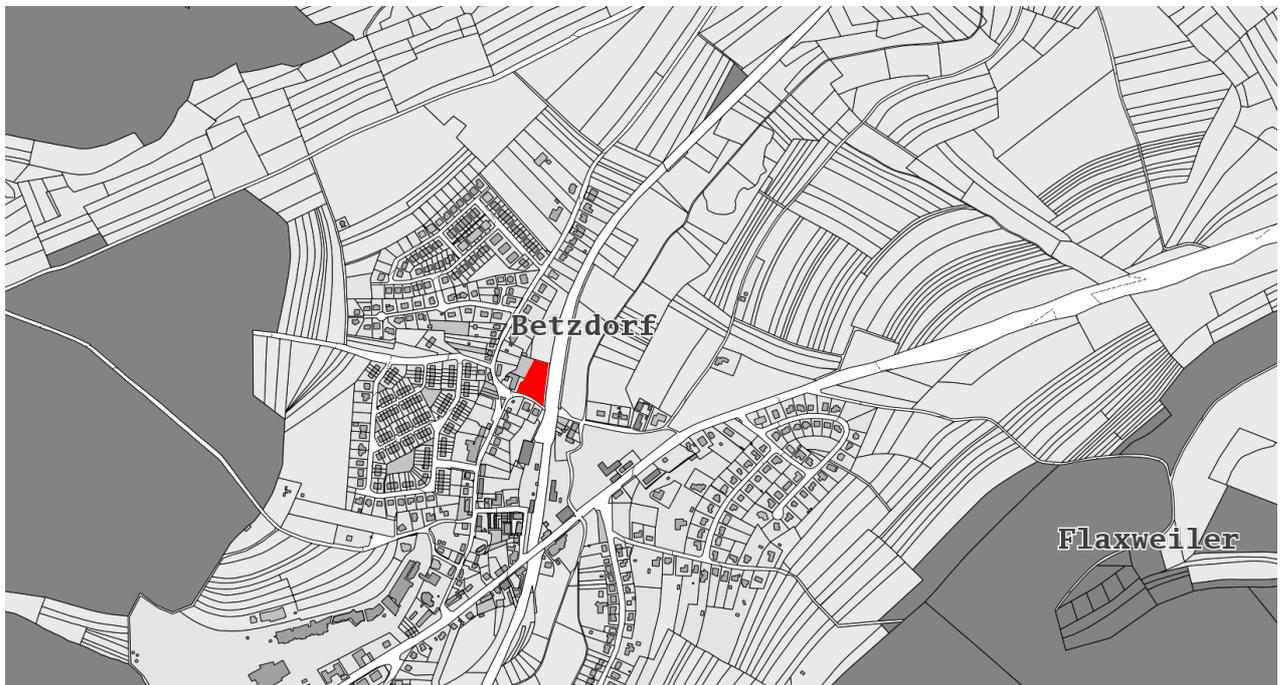
## 1. INTRODUCTION

(RGD Art. 1(1))

Le rapport est établi conformément au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" dans le contexte du projet d'aménagement particulier « Op dem Millewee ».

### 1.1 Localisation du PAP

Le présent rapport justificatif concerne le projet d'aménagement particulier (PAP) "Op dem Millewee" à Roodt-sur-Syre.



Source : geoportail.lu, août 2017 / éch: 1/10.000e

## 1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP

Le présent PAP est d'une surface totale de 33,55 ares sur la parcelle 149/2281 au cadastre de la commune de Betzdorf, section D de Roodt-sur-Syre.



Source : geoportail.lu, août 2017 / éch: 1/5.000e

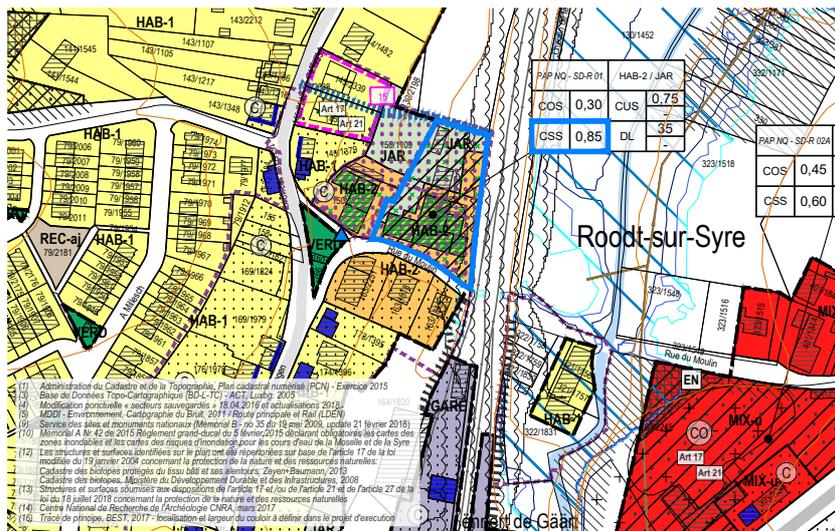
Surface totale du PAP	3.355 m <sup>2</sup>
Terrain net à bâtir :	3.555 m <sup>2</sup>

## 2. PAG (RGD Art. 2(1))

Le PAP se réfère à la Modification Ponctuelle (MOPO) du PAG de la commune de Betzdorf dans sa version du novembre 2020, votée au conseil communal du 12.02.2021.

### 2.1 Extrait de la MOPO du PAG (Plan d'aménagement général) de la commune de Betzdorf.

#### PAG modifié



Modification ponctuelle

- HAB-2 Zone d'habitation 2
- JAR Zone de jardins familiaux

**Modification ponctuelle du PAG**  
Op dem Millewee à Roodt-sur-Syre

**Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié**

**ZB ZEYEN BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Stroemel  
L-7254 Bereklange

↑

**N**

sans échelle

novembre 2020

<p> Parcelle cadastrale / immeuble (1)</p> <p><b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b></p> <p><span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">HAB-1</span> Zone d'habitation 1</p> <p><span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">HAB-2</span> Zone d'habitation 2</p> <p><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">REC-aj</span> Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux</p> <p><span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; padding: 2px;">GARE</span> Zone de gares ferroviaires</p> <p><b>Zone verte</b></p> <p><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">AGR</span> Zone agricole</p> <p><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">VERD</span> Zone de verdure</p> <p><b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:</b></p> <p><span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> à la protection des sites et monuments nationaux</p> <p><span style="border: 1px dashed green; padding: 2px;"> </span> Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)</p> <p><span style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;"> </span> à la gestion de l'eau</p> <p><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zone inondable - HQ10 (10)</p> <p><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zone inondable - HQ100 (10)</p> <p><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> Zone inondable - HQ extrême (10)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Ligne ferroviaire (3)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Route nationale (RN) (3)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Chemin repris (CR) (3)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Réseau routier et stationnement</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Cours d'eau / Eau stagnante (3)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)</p> <p><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Collecteur existant</p>	<p><b>Zones superposées</b></p> <p><span style="background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif</p> <p><span style="background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)</p> <p><span style="background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Zone de servitude "urbanisation"</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">EN</span> Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">CS</span> Servitude "urbanisation - construction souterraine"</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Bâtiment protégé (4)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Gabarit et alignement protégés (4)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Petit patrimoine (4)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Zone de bruit ≥ 70dBA (5)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Couloir pour projets de mobilité douce</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)</p> <p><b>Indications complémentaires (à titre indicatif)</b></p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Biotope protégé (relevé non exhaustif) (12)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Habitat d'espèces protégées Art 17 + Art 21 (relevé non exhaustif) (13)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Terrain avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (14)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Terrain avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction (14)</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Zone de risques - "contamination"</p>	<p><span style="border-bottom: 2px dashed black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Délimitation de la zone verte</p> <p><span style="border: 2px solid blue; padding: 2px;"> </span> Modification</p>
---	---	--

Source : Mopo du PAG Commune de Betzdorf

## 2.2 Extrait de la partie écrite de la MOPO du PAG de la commune de Betzdorf (version de novembre 2020, votée au conseil communal du 12.02.2021) :

La parcelle est classée dans deux zones différentes dans le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Betzdorf, à savoir la zone d'habitation 2 et la zone de jardins familiaux.

La MOPO du PAG prévoit pour ces zones :

### Art. 2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]

*La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.*

*Y sont également admis des maisons unifamiliales, des activités de commerce de détail, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface de vente et/ou la surface exploitable est limitée à 400,00 m<sup>2</sup>, ainsi que des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, ainsi que des équipements de service public et/ou d'intérêt général.*

*Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.*

*Les crèches ne sont autorisées qu'aux abords des rues nationales et des chemins repris.*

*L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.*

*Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.*

*Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.*

*Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% des logements est de type collectif.*

*La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.*

*La commune peut déroger au principe des 80% pour l'aménagement d'équipements de service public.*

### **Art. 6. Zone de jardins familiaux [JAR]**

*La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.*

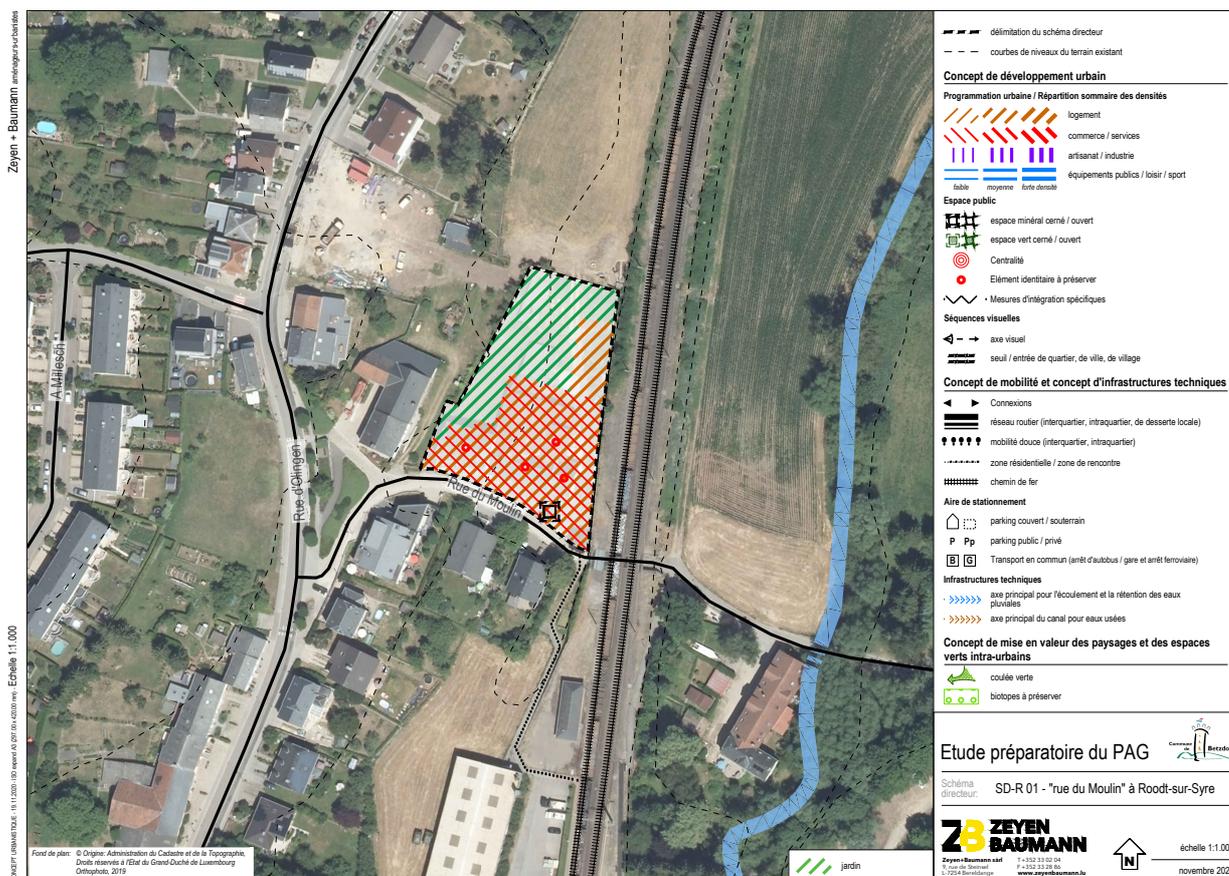
*Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.*

### 2.3. Schéma directeur

Pour la parcelle du PAP « Op dem Millewee » un schéma directeur a été élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG.

Ce schéma directeur prévoit des logements et des surfaces de commerce ou/et de services pour la partie Sud de la parcelle. La partie Nord de la parcelle est à aménager comme jardin, une construction souterraine est autorisée. L'ancienne ferme est un élément identitaire et est à préserver. Le parvis est identifié comme espace minéral cerné et doit être conservé comme l'existant.

Tous les éléments du concept de développement urbain sont à prendre en compte dans le présent PAP NQ.



Source : Etude préparatoire de la Modification Ponctuelle PAG, Zeyen & Baumann, novembre 2020

### 3. PARTIE URBANISTIQUE (RGD Art. 2(3))

#### 3.1 Insertion urbaine

Le site est bâti, occupé par une ferme du 18e siècle, protégée comme immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire sur la « LISTE DES IMMEUBLES ET OBJETS BENEFICIAINT D'UNE PROTECTION NATIONALE » de SSMN. Les nouvelles fonctions seront inscrites dans le volume existant, avec un rehaussement de la grange, coté rue du Moulin, afin d'aménager un volume avec plusieurs niveaux. Les constructions légères des remises des machines agricoles, côté nord seront démolies.

Le projet a été présenté dans la commission des sites et monuments (COSIMO) et le concept a été validé par l'Administration des Sites et monuments nationaux.

Vue aérienne



Source : geoportail.lu, août 2017

#### 3.2 Concept d'utilisation

L'immeuble est projeté pour accueillir des logements ainsi que des activités tertiaires qui se situent uniquement au RDC de la grange.

Les emplacements de stationnement privés sont projetés majoritairement dans un parking en sous-sol. L'autre partie des emplacements est aménagée à l'arrière des constructions soit dans un car-port à toiture végétalisée soit en-dessous d'une pergola végétalisée.

Afin de préserver le caractère de la grange au maximum et de limiter notamment la création de nouvelles ouvertures dans les façades existantes, le rez-de-chaussée sera affecté en partie à des activités tertiaires et qu'en partie au logement.

Un équilibre entre l'aménagement des volumes existants en appartements à plusieurs typologies et le maintien du caractère de l'ensemble est recherché. Ainsi, il est proposé dans le cadre du projet de réhabilitation d'aménager la maison d'habitation

existante en deux appartements. Les annexes seront transformées par l'aménagement de différentes tailles d'appartement allant du studio à l'appartement 3 chambres pour créer une offre complémentaire dans le quartier. Seulement la partie est de la grange sera aménagée en maison individuelle.

Afin de préserver le caractère de l'ensemble, la réalisation d'un parking souterrain est prévue pour créer les emplacements de stationnement. Quelques emplacements, notamment pour les visiteurs, dont au moins un emplacement pour personnes à mobilité réduite, sont autorisés dans une partie des surfaces dans le recul avant. Afin de s'assurer que les autres surfaces du recul avant restent libres de stationnement, un dispositif infranchissable pour véhicules sera à mettre en place. Ce dispositif devra être de sorte à s'intégrer harmonieusement dans l'espace minéral et devra être choisi en concertation avec le Service des Sites et Monuments Nationaux.

L'aménagement actuel de l'espace minéral dans le recul avant avec des pavés sera à conserver au maximum afin de préserver l'identité du site. Cet espace minéral cerné devra former un ensemble visuel comprenant le parvis et le trottoir qui devra également être exécuté avec des pavés adaptés à l'existant.

#### 4. ILLUSTRATION DU PROJET (RGD Art 2(4))

Les illustrations ci-après indiquent l'implantation des constructions réhabilitées et ajoutées.

##### Situation existante côté rue du Moulin



Atelier d'Architecture Danielle Weidert

2

Le 9 décembre 2016

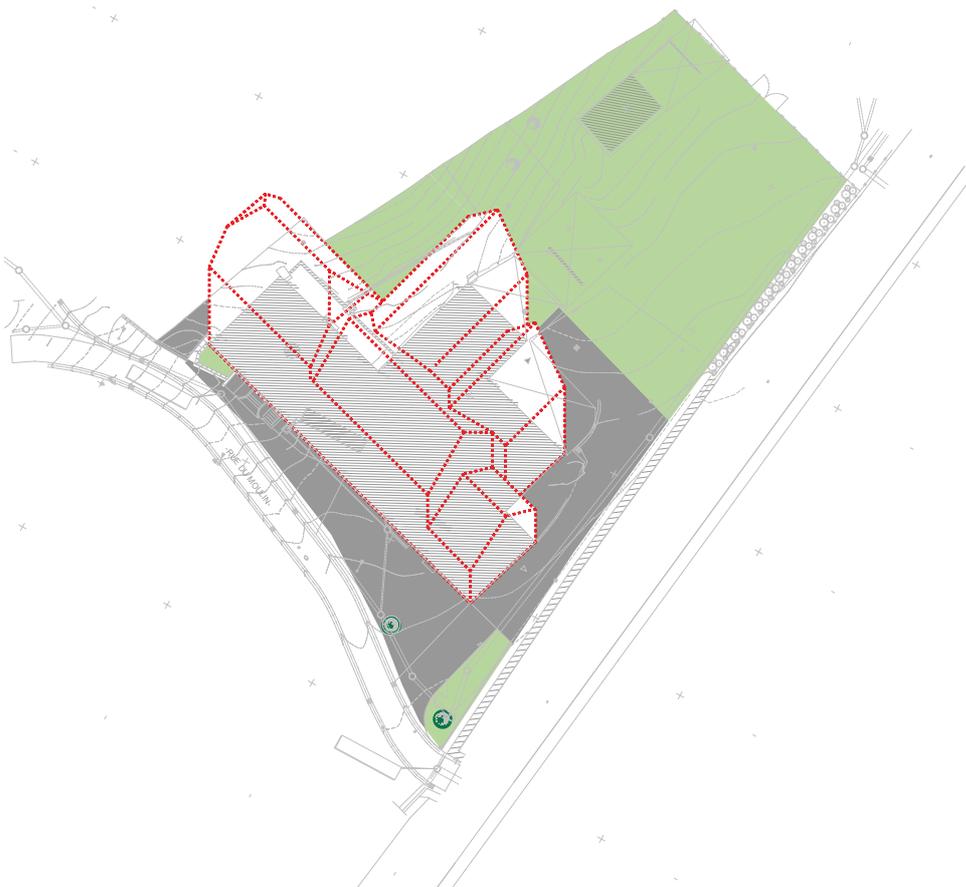
##### Situation existante côté Nord



### Perspective du projet



### Axonométrie montrant la volumétrie maximale



## 5. CESSIONS

Etant donné que le présent PAP concerne une seule parcelle déjà complètement viabilisée qui est déjà une place construite, une cession de fonds n'est pas prévue.

Cependant, afin de permettre l'aménagement d'un trottoir d'une largeur continue sur le domaine public longeant la parcelle, un échange de terrain sera effectué entre le propriétaire de la parcelle et la Commune de Betzdorf.

Annexes :

1. Tableau récapitulatif selon RGD Art 2 (2)
2. Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » selon RGD Art 2 (2)