



COMMUNE

**Commune de Betzdorf**

PROJET

N°

**Plan d'aménagement particulier**

**17 02**

**Op dem Millewee à Roodt/Syre**

**Rue du Moulin**

DOCUMENT

DATE

**Partie écrite**

**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</b> | <b>GENERALITES.....</b>                                                       | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....</b>                                      | <b>3</b> |
| 2.1      | Délimitation et contenance des parcelles initiales et des lots projetés ..... | 3        |
| 2.2      | Mode d'utilisation du sol.....                                                | 3        |
| 2.3      | Degré d'utilisation du sol .....                                              | 3        |
| 2.3.1    | Surface d'emprise au sol .....                                                | 3        |
| 2.3.2    | Surface constructible brute .....                                             | 3        |
| 2.3.3    | Implantation et reculs des constructions .....                                | 3        |
| 2.3.4    | Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol.....                                   | 4        |
| 2.3.5    | Hauteur des constructions.....                                                | 4        |
| 2.3.6    | Nombre de logements .....                                                     | 4        |
| 2.3.7    | Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....               | 4        |
| 2.4      | Emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions .....           | 4        |
| 2.5      | Formes, pentes et orientations des toitures.....                              | 5        |
| 2.6      | Accès carrossables relatifs aux garages.....                                  | 5        |
| 2.7      | Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé.....          | 5        |
| 2.7.1    | Espace extérieur privé pouvant être scellé.....                               | 5        |
| 2.7.2    | Espace vert privé .....                                                       | 6        |
| 2.7.3    | Autres surfaces vertes.....                                                   | 6        |
| 2.8      | Esthétique, couleur et emploi des matériaux .....                             | 6        |
| 2.9      | Servitudes .....                                                              | 6        |
| <b>3</b> | <b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>                                     | <b>6</b> |
| 3.1      | Cession des fonds au domaine public et scellement de l'espace public.....     | 6        |
| <b>4</b> | <b>INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....</b>                                        | <b>6</b> |
| 4.1      | Gestion de gestion des eaux usées et pluviales.....                           | 6        |

## 1. GENERALITES

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- à la loi du 19 juillet 2004 dans sa dernière version modifiée du 03 mars 2017 (« dite loi OMNIBUS ») concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »;
- à la loi du 20. Juillet 2017 modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- à la loi du 18. juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- au PAG de la commune de Betzdorf, version du vote du 01.02.2019 et sa modification ponctuelle « rue du Moulin » en version coordonnée du Novembre 2020, voté par le conseil communale le 12.02.2021, appelée par la suite MOPO

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et des lots projetés

Le présent PAP comprend:

- la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Betzdorf, section D de Roodt-sur-Syre, sous le numéro 149/2281 d'une contenance totale de 33 a 55 ca ;

Le présent PAP prévoit la création d'un lot dans les limites du PAG:

La délimitation et la surface du lot nouvellement créé sont reprises dans la partie graphique.

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| La contenance totale du PAP : | 33 a 55 ca |
| La contenance du lot 1:       | 33 a 55 ca |

### 2.2. Mode d'utilisation du sol

Le présent PAP est réservé à la fonction tertiaire et à l'habitat.

L'aménagement de la fonction tertiaire est autorisé uniquement au rez-de-chaussée de la grange.

### 2.3. Degré d'utilisation du sol

#### 2.3.1. Surface d'emprise au sol

Les surfaces d'emprise au sol maximales sont reprises dans la partie graphique du présent PAP.

#### 2.3.2. Surface constructible brute

Les surfaces constructibles brutes maximales sont reprises dans la partie graphique du présent PAP.

#### 2.3.3. Implantation et reculs des constructions

L'emprise des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé correspond au gabarit d'implantation des bâtiments existants comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

#### 2.3.4. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre maximal de niveaux est fixé à trois, deux respectivement un niveau, comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

#### **2.3.5. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est fixée dans la partie graphique. Elle est définie par rapport au niveau de référence indiqué dans la partie graphique.

#### **2.3.6. Nombre de logements**

Le maximum des logements est fixé avec 2 unités bi-familiales et 8 unités collectives et une maison unifamiliale soit un total de 11 unités.

#### **2.3.7. Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol**

La construction est implantée en ordre contigu conformément à la partie graphique. Dans la partie graphique les parties à rénover ou à modifier sont indiquées.

Aucune saillie sur les alignements de façades n'est admise.

### **2.4. Emplacements de stationnement**

Les emplacements de stationnement sont à prévoir selon l'article 13 de la Partie écrite du PAG à savoir :

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 25,00 mètres carrés ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 50,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni céder séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations:

- » 1 emplacement par studio,
- » 2 emplacements par logement,
- » 1 emplacement par logement intégré,
- » 1 emplacement par 3 chambres meublées,
- » pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités:

- » 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface exploitable dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,
- » 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface exploitable dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,

- » en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100m<sup>2</sup> de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
- » 1 emplacement par tranche de 15 personnes lorsque les salles de fêtes, de réunions, de bals, de dancing, de discothèque, d'exposition, halls polyvalents, halls sportifs, etc. sont destinés à recevoir plus de 100 personnes;
- » 1 emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

d) Sur tout le territoire de la commune:

- » Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules,
- » Pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, également marqués comme bâtiments ou volumes à conserver, peut être autorisé.
- » Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p. ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.

Les emplacements de stationnement réalisés à l'intérieur des constructions sont à réaliser dans un niveau de sous-sol dont l'emprise est indiquée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Les emplacements de stationnement réalisés à l'extérieur des constructions et à l'arrière de la construction principale sont à recouvrir majoritairement d'une toiture plate végétalisée ou d'une pergola végétale. L'emprise pour la réalisation de ces emplacements est indiquée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

## 2.5. Formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures sont prévues à deux versants comme les toitures de l'existant.

## 2.6. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement

L'accès au stationnement en sous-sol et à l'arrière de la construction principale se fait à partir de la rue du Moulin sur le côté Est du terrain.

## 2.7. Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé

### 2.7.1. Espace extérieur privé pouvant être scellé

L'espace extérieur privé pouvant être scellé regroupe les accès aux emplacements de stationnement ainsi que les surfaces dans le recul avant qui sont actuellement scellées.

Une partie des surfaces scellées dans le recul avant est réservée au stationnement. Ces zones sont indiquées dans la partie graphique. Dans ces zones, au moins un emplacement pour personnes à mobilité réduite doit être aménagé.

Un dispositif infranchissable pour véhicules est à mettre en place dans la zone indiquée dans la partie graphique.

Le traitement exact de ces espaces sera fixé dans le cadre du projet architectural sur base d'un concept paysager et dans un souci d'harmonie de l'ensemble. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

#### **2.7.2. Espace vert privé**

L'espace vert privé est à aménager sous forme de jardin d'agrément.

#### **2.7.3. Autres surfaces destinées à recevoir des plantations : aménagement des toitures plates végétalisées parking sous-sol**

Les surfaces de toiture plate des constructions souterraines en dehors des zones pouvant être scellées sont à aménager en toitures vertes de type extensif avec une hauteur minimale du complexe vert de 20cm.

#### **2.8. Esthétique, couleur et emploi des matériaux**

Le choix des couleurs et des matériaux ainsi que leur traitement sera fixé dans le cadre du projet architectural et dans un souci d'harmonie de l'ensemble en concertation avec le Service des Sites et Monuments Nationaux.

#### **2.9. Servitudes du PAP**

Des servitudes d'infrastructures publiques pour les réseaux publics existants sont fixées. Leurs emprises sont indiquées dans la partie graphique.

### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

#### **3.1. Cession des fonds au domaine public**

Il n'y a pas de cession de fonds au domaine public. Un échange de terrain est à effectuer dans la zone de la limite antérieure du PAP afin de permettre un aménagement d'un trottoir de largeur constante.

### **4. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

#### **4.1. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

Les emplacements des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, des fossés ouverts et de la rétention sont renseignés dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être légèrement modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Annexes :    Partie écrite du PAG de la commune de Betzdorf voté le 1<sup>er</sup> février 2019 et sa modification ponctuelle « rue du Moulin » en version coordonnée du Novembre 2020, voté par le conseil communal le 12.02.2021

Partie graphique de la modification ponctuelle du PAG de la commune de Betzdorf « rue du Moulin » en version coordonnée du Novembre 2020, voté par le conseil communal le 12.02.2021,

Schéma Directeur ROODT\_SYRE SD – R 01 »rue du Moulin » Modification ponctuelle du Novembre 2020.  
Extrait cadastral de la parcelle concernée  
Périmètre pour PAP établi par BEST G.O.  
Plan d'échange du terrain  
Avant projet sommaire de la rénovation et modification des bâtiments existants rue de Moulin à Roodt-sur-Syre  
Concept d'évacuation d'eau pluviale et usée  
Accord de principe EAU/ACP/19/0023  
Certificat OAI

Partie écrite de la MOPO du PAG

Partie graphique de la MOPO du PAG

Schéma directeur

Extrait cadastral de la parcelle concernée

Certificat OAI

Avant-projet de la transformation d'une ferme ancienne classée  
3, rue de Moulin, L-6914 Roodt-sur-Syre

## Concept d'évacuation de l'eau pluviale et usée

Accord de principe EAU/ACP/19/0023

Périmètre pour PAP

Plan d'échange du terrain