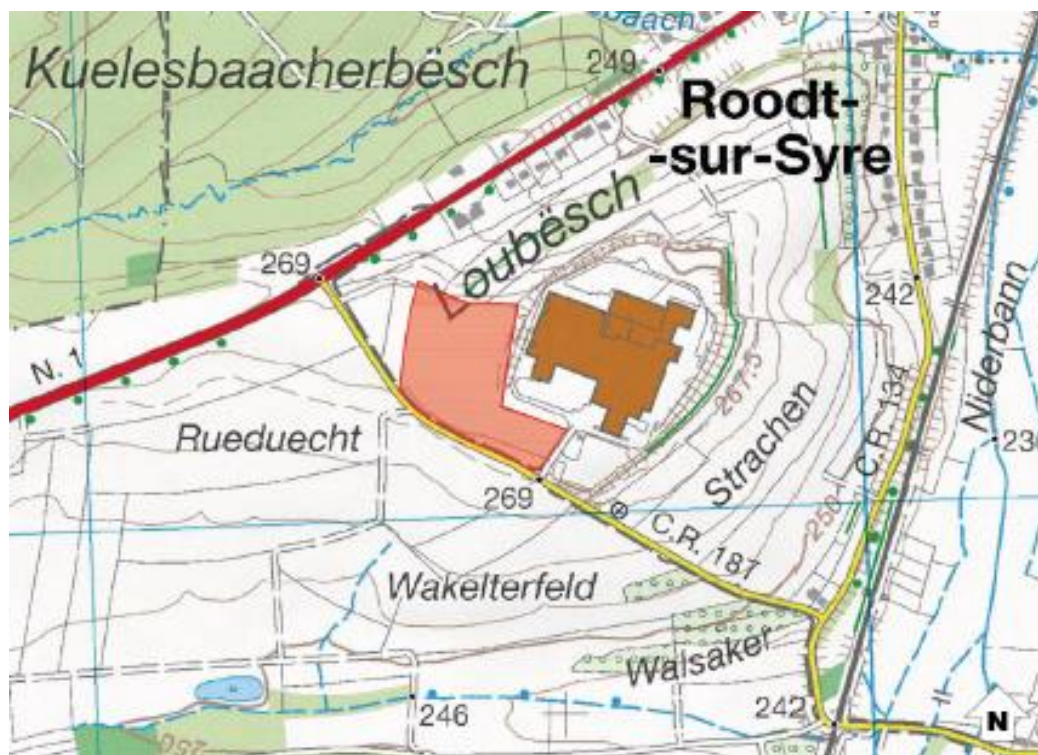


# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP) POUR UN « NOUVEAU SUPERMARCHE CACTUS » NOUVEAU QUARTIER (NQ)

PORTANT SUR LES TERRAINS NUMEROS CADASTRAUX **152/5516, 152/5517, 152/5501, 152/5500, 152/5499, 152/5498** et **152/5497**,  
AU LIEU-DIT « RUE DE STRACHEN », SECTION D DE **ROODT-SUR-SYRE**, COMMUNE  
DE BETZDORF, CONTENANCE 2ha 71a 10ca

**PARTIE ECRITE DU PAP**

DATE : 01.04.2019



MAITRE D'OUVRAGE : **SOCIETE IMMOBILIERE « ROODT/SYRE » SA,**  
P.A. **IMMO HORIZON SA**, B.P. 36, L-8005 Bertrange,

ARCHITECTE : **ARCHITECTES PERRY WEBER ET ASSOCIES SA**  
99, Rue Andethana, L-6970 HOSTERT / LUXEMBOURG,  
tél : +352 34 88 221, e-mail : [architectes@perry-weber.lu](mailto:architectes@perry-weber.lu)  
[www.perry-weber.lu](http://www.perry-weber.lu)

## TABLE DE MATIERES

### **A. INTRODUCTION**

A.01. CLASSEMENT DES ZONES URBANISTIQUES	3
A.02. PARCELLES ET LOTS	3
A.03. DEGRE D'UTILISATION DU SOL, COEFFICIENTS DE DENSITE	3
A.04. CESSION DES FONDS RESERVES A LA VOIRIE ET AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	4

### **B. GABARITS**

B.01. TYPES ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS	4
B.02. RECUS	4
B.03. EMPRISES CONSTRUCTIBLES	5
B.04. NIVEAUX PLEINS	5
B.05. NIVEAUX INTERMEDIAIRES EN SOUPENTE - MEZZANINE	5
B.06. NIVEAUX EN RETRAIT	5
B.07. HAUTEUR DU SOCLE	5
B.08. HAUTEUR ACROTERE (ha)	5

### **C. NOMBRE D'UNITES**

### **D. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

### **E. SERVITUDES ARCHITECTURALES**

E.01. TOITURES	6
E.02. SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES FACADES	
a) AVANT-CORPS	6
b) BALCONS	6
E.03. TERRASSES	6
E.04. LOGGIAS	7
E.05. BAIES VITREES	7
E.06. MATERIAUX	7
E.07. CIRCULATIONS VERTICALES	7
E.08. SUPERSTRUCTURES	7
E.09. CAPTEURS SOLAIRES, PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES	7

### **F. AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

F.01. LES ESPACES LIBRES DU LOT	7
F.02. LES ACCES AUX GARAGES	8
F.03. LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	8
F.04. LES CLOTURES	8
F.05. LE BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES	8

### **G. ENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES**

### **H. PORTEE DU REGLEMENT**

### **J. DOCUMENTS ANNEXES**

J.01. LISTE DES ANNEXES ET DES PLANS	8
--------------------------------------	---

## A. INTRODUCTION

### A.01. CLASSEMENT DES ZONES URBANISTIQUES

Le présent projet d'aménagement particulier couvre un terrain situé à ROODT/SYRE, dans l'extrémité Sud de l'agglomération urbaine, le long de la Rue de Strachen, dans une zone « **nouveau quartier** », à aménager suivant les prescriptions réglementaires suivantes :

- la Loi du 19 juillet 2004 modifiée le 30 juillet 2013 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune,
- le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune,
- le PAG de la Commune de BETZDORF – Modification ponctuelle concernant un reclassement au lieu-dit « Rue Strachen » à Mensdorf, avisée par la Commission de l'Aménagement le 15.11.2017,
- le Schéma Directeur ROODT/SYRE SD – R 07 « Rue Strachen », avril 2018,
- la refonte générale du PAG de la Commune, en cours de procédure.

Les explications concernant la terminologie utilisée par le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 se trouvent dans l'Annexe 3.

### A.02. PARCELLES ET LOTS

Les terrains couverts par le PAP constituent actuellement 7 (sept) parcelles au lieu-dit « Rue Strachen », Section E de Mensdorf, Commune de Betzdorf :

Numéro cadastral **152/5497** : place contenant 45a 92ca (4 592 m<sup>2</sup>), terrain à bâtir,  
Numéro cadastral **152/5501** : place contenant 44a 18ca (4 418 m<sup>2</sup>), terrain à bâtir,  
Numéro cadastral **152/5500** : place contenant 28a 99ca (2 899 m<sup>2</sup>), terrain à bâtir,  
Numéro cadastral **152/5499** : place contenant 19a 80ca (1 980 m<sup>2</sup>), terrain à bâtir,  
Numéro cadastral **152/5498** : place contenant 46a 31ca (4 631 m<sup>2</sup>), terrain à bâtir,  
Numéro cadastral **152/5516** : place contenant 92a 94ca (9 294 m<sup>2</sup>), terre labourable,  
Numéro cadastral **152/5517** : place contenant 0a 06ca (6 m<sup>2</sup>), place voirie.

Ces parcelles couvrent théoriquement, d'après les actes de vent une superficie totale d'environ **2ha 78a 20ca**, soit **27 820** m<sup>2</sup> (superficie d'après listing cadastral).

Cependant, suivant plan de mesurage du 17 août 2018 dressé par un géomètre agréé, ces parcelles couvrent en réalité seulement une superficie totale d'environ **2ha 71a 10ca**, soit **27 110 m<sup>2</sup>**, superficie retenue pour le PAP.

Le PAP se propose de réaliser un seul lot réunifiant les 7 parcelles (Annexe no. 1).

### A.03. DEGRE D'UTILISATION DU SOL, COEFFICIENTS DE DENSITE

Sont à respecter les coefficients d'utilisation du sol et de densité retenue dans le Schéma Directeur (Annexe no. 2 : extrait du PAG modifié daté du mois d'avril 2018, faisant partie de l'avis de la Commission d'Aménagement, émis dans sa séance du 15.11.2017) à la Modification ponctuelle du PAG concernant un reclassement au lieu-dit « Rue Strachen » à Mensdorf :

- le coefficient d'utilisation du sol (**CUS**) = **0,70**
- le coefficient d'occupation du sol (**COS**) = **0,35**

- le coefficient de scellement (**CSS**) = **0,70**
- la densité de logement (**DL**) = **1,0 unité / ha**

#### A.04. CESSION DES FONDS RESERVES A LA VOIRIE ET AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement, doivent être cédés à la commune.

Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier (PAP), les terrains concernés étant indiqués dans le Plan no. 5. Dans le cadre du présent PAP, la cession concerne les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement.

La superficie totale des terrains de cession est d'environ **1.253 m<sup>2</sup>**.

La superficie totale des terrains de cession de **1.253 m<sup>2</sup>** représente environ **4,62%** de la superficie de **27.110 m<sup>2</sup>** du lot.

## B. GABARITS

### B.01. TYPES ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Le PAP prévoit de réaliser sur le lot réunifiant les 7 parcelles deux types de constructions :

- un **bâtiment commercial, de forme rectangulaire** à un niveau plein et un niveau intermédiaire en soupenne mezzanine intérieur, avec garage collectif souterrain dépassant la construction hors-sol ;
- un **bâtiment administratif, de forme rectangulaire** à trois niveaux pleins, avec un garage collectif souterrain dépassant avec seulement l'accès la construction hors-sol.

disposés de façon à reprendre, dans la mesure du possible, la déclivité du terrain existant pour pouvoir réaliser un ensemble cohérent par rapport aux constructions existantes sur les autres terrains.

Pour ces types de constructions, les prescriptions dimensionnelles maximales sont les suivantes :

- le **bâtiment commercial, de forme rectangulaire**, d'environ 74 x 103 mètres,
- le **bâtiment administratif, de forme rectangulaire**, d'environ 40 x 54 mètres,

### B.02. RECULS

Concernant les **constructions hors sol**, le PAP impose les reculs suivants à respecter :

a.) pour le **recul avant** calculé **par rapport à la limite de propriété**, les constructions doivent respecter :

- pour le **bâtiment commercial**, au moins **40 mètres**,
- pour le **bâtiment administratif**, au moins **5 mètres**.

b.) pour le **recul latéral** calculé **par rapport à la limite de propriété**, les constructions doivent respecter :

côté limite **Est**,

- pour le **bâtiment commercial**, au moins **8 mètres** pour le corps principal et pour les volumes enterrés,
- pour le **bâtiment administratif**, au moins **7 mètres** pour le corps principal et au moins **2 mètres** pour les volumes enterrés de l'accès au parking souterrain.

côté limite **Ouest**,

- pour le **bâtiment commercial** au moins **20 mètres** pour le corps principal, dont 12 mètres à aménager comme zone verte et partiellement de protection phonique,
- pour le **bâtiment administratif** au moins **7 mètres** par rapport à la voie privée d'accès dans le lot.

c.) pour le **recul postérieur**, les constructions doivent respecter :

côté limite **Nord**,

- pour le **bâtiment commercial**, une distance par rapport à la limite du lot d'au moins **15 mètres**, dont 12 mètres à aménager comme zone verte et de protection phonique,
- pour le **bâtiment administratif**, une distance par rapport à la limite du lot d'au moins **7 mètres**.

Concernant les **constructions en sous-sol**, le PAP permet le dépassement des reculs avant et latéraux des constructions hors sol pour le **bâtiment commercial**.

Cependant, le sous-sol du **bâtiment administratif** doit respecter les mêmes reculs sur les limites de propriété que la construction hors-sol, exception faite pour l'accès au sous-sol enterré, côté limites Est et Sud-Est du lot.

En tenant compte de la déclivité du terrain, sont à considérer comme constructions en sous-sol toute construction à réaliser en dessous de la voie privée d'accès du bâtiment hors-sol.

#### B.03. EMPRISES CONSTRUCTIBLES

L'alignement obligatoire pour les éléments construits hors sol de l'ensemble est marqué par un **trait mince interrompu rouge**.

La limite des surfaces constructibles pour les constructions souterraines de l'ensemble est marquée par un **trait mince interrompu gris clair**.

La limite des surfaces constructibles pour les constructions souterraines de l'ensemble est marquée par un **trait mince interrompu violet clair**.

L'alignement obligatoire pour les terrasses de l'ensemble est marqué par un **trait épais interrompu vert**.

#### B.04. NIVEAUX PLEINS

La hauteur minimale sous plafond est de minimum 3,20 mètres pour les surfaces commerces, de minimum 2,50 mètres pour un niveau destiné à des bureaux et de minimum 2,20 mètres pour des parkings souterrains.

#### B.05. NIVEAUX INTERMEDIAIRES EN SOUPENTE - MEZZANINE

Le PAP peut comporter des niveaux intermédiaires en soupente – mezzanine pour les deux bâtiments

#### B.06. NIVEAUX EN RETRAIT

Le PAP peut comporter, si nécessaire ou pour des raisons architecturales, des niveaux en retrait.

#### B.07. HAUTEUR DU SOCLE

Le PAP autorise une hauteur maximale de **1,00 mètre** entre la cote du niveau fini du plancher du niveau d'accès et la cote de l'axe de la voie privée d'accès desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment.

#### B.08. HAUTEUR ACROTÈRE (ha)

Dans l'intérêt de garantir les intentions architecturales du projet, le PAP prévoit deux hauteurs maximales à l'acrotère pour les niveaux pleins, mesurés à partir de la voie publique dans l'axe du bâtiment :

- une hauteur maximale de **14,15 mètres** pour le **bâtiment commercial, de forme rectangulaire**,
- une hauteur maximale de **14,50 mètres** pour le **bâtiment administratif, de forme rectangulaire**.

Dans le cas d'un éventuel niveau en retrait, l'acrotère du bâtiment ne doit pas dépasser **4,50 mètres** mesurés à partir de la face supérieure de la dalle du dernier niveau plein, isolation et revêtement inclus.

## C. NOMBRE D'UNITES

L'ensemble ne comporte pas de logements.

## D. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le PAP propose de réaliser la plupart des emplacements de stationnement pour véhicules dans deux garages collectifs. Suivant partie écrite du PAG en vigueur, 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 ».

Pour une surface construite brute totale de l'ensemble du PAP de **18.985 m<sup>2</sup>**, dont **surface commerces et bureaux d'environ 14.500 m<sup>2</sup>**, sont à considérer comme minimum un nombre de **363 emplacements**. Le PAP propose uniquement pour le **bâtiment commercial** environ **400 emplacements**, distribués comme suit :

- environ **300 emplacements**, dont des emplacements pour personnes à mobilité réduite (nombre suivant prescriptions), disposés dans un garage commun souterrain du bâtiment,
- environ **100 emplacements** de stationnement en surface, devant l'accès principal du bâtiment.

Un minimum d'environ **20 emplacements** sont à réaliser dans le sous-sol du **bâtiment administratif**.

## E. SERVITUDES ARCHITECTURALES

### E.01. TOITURES

Dans le souci d'un aspect esthétique en accord avec l'encadrement environnemental, le PAP impose la toiture-terrasse verte ou la toiture-terrasse partiellement verte comme type de toit sur tous les corps de bâtiments. Toutefois une installation photovoltaïque en toiture serait envisageable.

### E.02. SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES FACADES

#### a) AVANT-CORPS

Le PAP n'autorise généralement pas des avant-corps sur aucune façade, exception faite de la façade Nord du **bâtiment commercial**, où des avant-corps abritant des quais de livraisons sont à prévoir (Plan no. 5).

#### b) BALCONS

Le PAP n'autorise pas les balcons.

### E.03. TERRASSES ET AUVENTS

Les toits-terrasses aménagés en surfaces plantées ou surfaces partiellement plantées sont obligatoires pour les deux bâtiments. Des terrasses aménagées pour les besoins du bâtiment commercial sont autorisées en rez-de-chaussée, éventuellement prévues avec des auvents installés de manière à être en harmonie avec le concept architectural du bâtiment.

#### E.04. LOGGIAS

A l'exception du **bâtiment administratif**, le PAP n'autorise pas les loggias.

#### E.05. BAIES VITREES

Les dimensions et le positionnement des surfaces vitrées doivent assurer une bonne luminosité des surfaces destinées à un séjour prolongé des personnes (à l'exception des surfaces de vente). Les surfaces vitrées seront réalisées suivant indications du certificat des performances énergétiques (CPE) de chaque bâtiment.

#### E.06. MATERIAUX

Les constructions se distingueront par une homogénéité d'ensemble. Le choix des matériaux utilisés pour l'habillage des façades doit avoir comme résultat l'obtention d'une architecture contemporaine, sans pour autant que l'utilisation ostentatoire d'un matériau puisse avoir comme résultat une rupture brutale avec le contexte, créant une image discordante.

Les façades végétalisées seront envisagées et réalisées dans la mesure du possible. Les matériaux doivent correspondre aux normes d'isolation thermique, en conformité avec le certificat des performances énergétiques (CPE) de chaque bâtiment.

#### E.07. CIRCULATIONS VERTICALES

Chaque bâtiment doit être desservi par des nœuds de circulation verticale comportant un escalier et un ou plusieurs ascenseurs adaptés pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

L'escalier desservant le nœud de circulation vertical du **bâtiment commercial** doit avoir la largeur minimale calculée en fonction des dispositions spécifiques pour les Établissements de vente – Centres Commerciaux (ITM-SST 1508.4 / 18 septembre 2017).

L'escalier desservant le nœud de circulation vertical du **bâtiment administratif** doit avoir la largeur minimale calculée en fonction des dispositions spécifiques pour les Bâtiments administratifs (ITM-SST 1504.3 / 18 septembre 2017).

#### E.08. SUPERSTRUCTURES

Les superstructures, telles que les cabanons d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits de ventilation et toute autre machine externe d'installation technique, doivent être installées de manière à être en harmonie avec le concept architectural de bâtiment. Les machines externes des installations techniques seront disposées à un ou des emplacements à étudier, en priorité de côté Est, vers le site PANELUX, limitant ainsi la propagation des nuisances sonores vers les habitations voisines.

Elles devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi de 45 degrés sur la ligne de rive de l'acrotère du dernier niveau et à 1 m au minimum en recul sur l'alignement des façades. Ces installations ne devront pas dépasser la hauteur maximale prévue, de maximum 2,50 m.

#### E.09. CAPTEURS SOLAIRES, PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les capteurs d'énergie devront s'intégrer harmonieusement dans les projets architecturaux et devront figurer dans les plans soumis pour l'autorisation de construire. L'installation ultérieure de ces systèmes nécessitera l'accord de la Commune.

### F. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

#### F.01. LES ESPACES LIBRES DU LOT

L'espace le long de la voirie publique principale (la Rue de Strachen), est à traiter comme zone d'accès du lot, dont l'aménagement, le mobilier urbain et l'utilisation de la végétation doivent assurer l'insertion dans la continuité du site. L'espace restant dans la limite Nord et Ouest du lot, d'une largeur de minimum 12 mètres, est à aménager comme zone verte de protection phonique. Un talus d'une hauteur d'environ 3 mètres, surmonté sur toute sa longueur d'un mur de 2 mètres (hauteur totale de l'ensemble: 5 mètres), mesurés à partir de la voirie qui le longe, planté avec végétation haute et haies (plantes d'origine autochtone), est à réaliser pour garantir aux logements avoisinants une qualité de

vie adaptée aux exigences actuelles (Plan no. 5). Selon l'étude de bruit, aucune autre mesure supplémentaire n'est nécessaire.

La construction de murs de soutènement et de clôture est autorisée avec une hauteur maximum de 2,50 m à calculer à partir du terrain modelé au pied des ouvrages concernés.

#### F.02 LES ACCES AUX GARAGES

Les accès aux garages doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Leur pente ne peut être supérieure à 15%, mesuré sur l'axe.

#### F.03. LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement en surface seront à réaliser en revêtement hydrocarboné, et pour les emplacements sur terre-plein en dalles alvéolées et engazonnées.

#### F.04. LES CLOTURES

Pour la protection des endroits à risque, les clôtures sont à réaliser, si nécessaire, soit en haies avec plantes d'origine autochtone, soit en dur, avec des matériaux en harmonie avec l'ensemble.

#### F.05. LE BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES

La conception et l'aménagement des deux bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doit faire l'objet d'une attention particulière, pour réaliser l'intégration dans la zone verte.

### G. ENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Les enseignes sont à intégrer aux constructions et à inscrire dans l'architecture de la façade.

### H. PORTEE DU REGLEMENT

En cas de divergence entre la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement particulier (PAP), cette dernière prime. Les dispositions des parties écrites et graphiques inscrites au plan général d'aménagement (PAG) et au règlement sur les bâtisses de la Commune de BETZDORF restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### J. DOCUMENTS ANNEXES

#### J.01. LISTE DES ANNEXES ET DES PLANS

1. Annexe 1 : EXTRAIT CADASTRAL DE LA SITUATION EXISTANTE échelle 1/1250 ;
2. Annexe 2 : SCHEMA DIRECTEUR ROODT/SYRE SD – R 07 « Rue Strachen », avril 2018,
3. Annexe 3 : DEFINITIONS DIVERSES
  
4. Plan no. 1 : PLAN DES SURFACES PAP DU BUREAU « GEOCAD », échelle 1/1000 ;
5. Plan no. 2 : PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP), No. 1507/PAP-001.00 échelle 1/250 ;
6. Plan no. 3 : PLAN BUREAU « BEST » AVEC LA PROPOSITION DES RESEAUX ENTERREES, échelle 1/250.



MAITRE D'OUVRAGE : **SOCIETE IMMOBILIERE ROODT/SYRE SA,**  
P.A. **IMMO HORIZON SA**, B.P. 36, L-8005 Bertrange,  
propriétaire des terrains

ARCHITECTE : **ARCHITECTES PERRY WEBER ET ASSOCIES SA**  
99, Rue Andethana, L-6970 HOSTERT / LUXEMBOURG,  
tél : +352 34 88 221, e-mail : [architectes@perry-weber.lu](mailto:architectes@perry-weber.lu)  
[www.perry-weber.lu](http://www.perry-weber.lu)