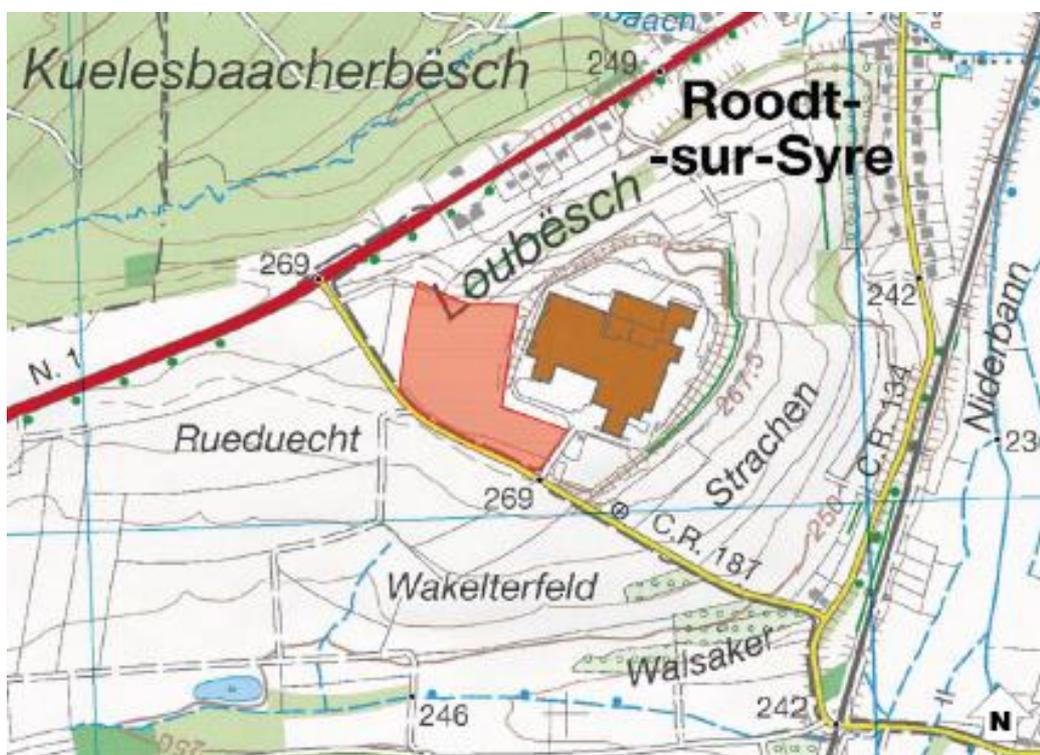


PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP) POUR UN « NOUVEAU SUPERMARCHÉ CACTUS » NOUVEAU QUARTIER (NQ)

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

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT LE 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
www.perry-weber.lu

TABLE DE MATIERES

INTRODUCTION	3
REFERENCES LEGALES CLES	
LOIS ET RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX	3
ANALYSE DU SITE	
DOCUMENTS D'URBANISME	6
LOCALISATION ET HISTORIQUE	6
ANALYSE DU CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	7
ANALYSE DU CONTEXTE URBANISTIQUE	8
ANALYSE DU TERRAIN RETENU POUR LE PAP	8
OBJECTIFS POLITIQUES	9
OBJECTIFS DU PROJET DE PAP	9
ANALYSE DU PROJET	
DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE	9
DONNEES DU TERRAIN	10
SCHEMA DIRECTEUR	10
DESCRIPTION DU PAP	10
EVALUATION DES INCIDENCES	
EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN	10
EFFETS SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES	10
EFFETS SUR LA STRUCTURE DE LA POPULATION	10
EFFETS SUR LA MIXITE SOCIALE	11
EFFETS SUR LE PATRIMOINE CULTUREL	11
EFFETS SUR LES RESEAUX DE TRANSPORTS EXISTANTS ET PROJETES	11
EFFETS SUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS TECHNIQUES	11
EFFETS SUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX, CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES	11
DEGRE D'UTILISATION DU SOL	11
DOCUMENTS ANNEXES	
INDICATION DES REFERENCES	12
LISTE DES ANNEXES ET DES PLANS	12

INTRODUCTION

À la demande de la Société immobilière « ROODT/SYRE » SA, le bureau d'études ARCHITECTES PERRY WEBER ET ASSOCIES SA a été chargé d'élaborer le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) portant sur la zone d'activités économiques située le long de la Rue de Strachen, au sud-ouest de la localité de Roodt/Syre.

Ce PAP précise les dispositions réglementaires de la Modification Ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant un reclassement au lieu-dit « Rue de Strachen » à Roodt/Syre, ainsi que celles de la refonte générale du PAG de la Commune en cours de procédure. La loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit à l'article 26 que : « Le plan d'aménagement particulier peut également modifier ou compléter le plan d'aménagement général.

Le PAP doit permettre l'implantation d'un **nouveau centre commercial Cactus** au niveau du pôle de développement Sud-Ouest de la localité.

Appartenant à la section E de Mensdorf, les parcelles cadastrales concernées par le projet d'aménagement, suivant les actes de vente, sont les suivantes :

PROPRIETAIRE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE ACTE VENTE
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5516	92a 94ca (9 294 m2)
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5517	00a 06ca (6 m2)
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5501	44a 18ca (4 418 m2)
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5500	28a 93ca (2 893 m2)
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5499	19a 81ca (1 981 m2)
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5498	46a 36ca (4 636 m2)
Société immobilière « ROODT/SYRE » SA,	152/5497	45a 92ca (4 592 m2)

Ces parcelles couvrent d'après les actes de vente une superficie totale d'environ **2ha 78a 20ca**, soit **27 820** m2 (superficie d'après listing cadastral).

Cependant, suivant plan de mesurage dressé par un géomètre agréé (Annexe no. 3), ces parcelles couvrent en réalité seulement une superficie totale d'environ **2ha 71a 10ca**, soit **27 110 m2**, superficie prise en compte par le PAP.

Le présent dossier constitue le rapport justificatif nécessaire à la procédure d'adoption de ce PAP. Il présente les éléments justificatifs de l'initiative et des orientations fondamentales retenues.

REFERENCES LEGALES CLES

LOIS ET RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX

- La **Loi du 8 mars 2017** portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 2. Objectifs

Les Communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la Commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par :

(a) **une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural** en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux ;

(b) **un développement harmonieux des structures urbaines et rurales**, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire ;

(c) **une utilisation rationnelle de l'énergie**, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables ;

(d) **le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification** permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités ;

(e) **le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage** lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus ;

(f) **la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.**

- 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 ».

Art. 2. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

(1) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Pour les fonds nécessaires à la viabilisation du projet doivent être fixés :

1. les espaces verts ;
2. les voies de circulation ;
3. les emplacements de stationnement ;
4. l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ;
5. le modelage du terrain.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, des servitudes écologiques, l'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux d'approvisionnement.

(2) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

En ce qui concerne les zones d'activités, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières, les zones de sports et de loisirs et, le cas échéant, les zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe pour chaque lot, parcelle ou îlot, le mode et le degré d'utilisation du sol.

Il règlemente pour chaque lot ou parcelle :

1. la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;
2. les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ;
4. les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement (si nécessaire) ;
6. le type des constructions ;
7. la forme des toitures ;
8. le modelage du terrain avec indication des tolérances ;
9. les emplacements de stationnement.

Il règlemente pour chaque îlot au moins :

1. la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ;

2. les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des îlots ;
3. les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
4. les emplacements de stationnement.

Il peut en outre définir pour chaque lot, parcelle ou îlot :

1. les distances à observer entre les constructions ;
2. les typologies et mixité de logements (si nécessaire) ;
3. l'aménagement des espaces extérieurs privés ;
4. les servitudes ;
5. les accès ;
6. les constructions et les éléments naturels à conserver ;
7. les murs et clôtures ;
8. la couleur et l'emploi des matériaux.

Art. 3. Légende et représentation

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives (...). Elle peut également être complétée par une représentation axonométrique (...).

(2) Toute Commune est tenue de produire une version numérique en format « PDF » de la partie graphique et une version en format « PDF » de la partie écrite. De même, une version numérique sous forme de modèle vectoriel qui reprend exclusivement la délimitation du PAP est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure de ce fichier informatique.

La Commune doit également établir une version sur support papier dont seule la version approuvée a valeur réglementaire.

Art. 4. Echelles et fond de plan

(1) La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1:1000, 1:500 ou 1:250.

Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel. Ce plan reprend notamment la délimitation des différentes zones du PAG et renseigne sur la contenance de ces dernières. Une version numérique en format « GML » du plan de délimitation précité est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

(2) Le fond de plan, mentionné au paragraphe 1er, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par :

1. la topographie existante :
 - a) en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
 - b) en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux respectant une équidistance d'un mètre.
2. le contexte urbain ou rural existant ;
3. les cours d'eau ;
4. les éléments caractéristiques du lieu.

Art. 5. Indications complémentaires

La légende-type de l'annexe I peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires qu'une Commune juge indiquée d'ajouter à la légende-type de l'annexe I ne doivent pas en compromettre la cohérence générale.

Art. 6. Dispositions finales

(1) Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une Commune continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

(2) Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une Commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « quartier existant » et aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » adoptés conformément au règlement grand-ducal précité, *notamment* :

Art. 1. Définition

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimitent de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général. La portée des notions utilisées est celle qui résulte des définitions reprises à l'annexe II qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 2. Objet

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » ou d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

ANALYSE DU SITE

DOCUMENTS D'URBANISME

Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Betzdorf modifié ponctuellement à la demande de l'Administration Communale de Betzdorf le 11 juin 2017, et Plan d'Aménagement Général de la Commune en cours de procédure.

LOCALISATION ET HISTORIQUE

D'un point de vue administratif, la localité Roodt/Syre fait partie de la Commune de Betzdorf (Betzder), située dans le canton de Grevenmacher.

Avec une superficie de 26,08 km², le territoire de la Commune de Betzdorf représente 1,01 % de la superficie du Luxembourg, pour une population actuelle (au 1^{er} juin 2017) de 3 807 habitants (146 hab./km²).

La Commune regroupe les localités de Berg, Betzdorf, Mensdorf, Olingen et Roodt/Syre. Bien que ces localités qui composent aujourd'hui la Commune aient eu chacune son histoire tout à fait différente des autres, elles ont depuis toujours eu un lien commun : la Syre, petite rivière qui, comme un ruban vivant, relie les dernières quatre localités, Berg surplombant seulement la vallée alluviale.

Le projet d'aménagement particulier envisagé, qui prévoit la construction d'un centre commercial, est localisé au niveau du pôle de développement Sud-Ouest de la localité de Roodt/Syre, en continuité avec l'urbanisation existante et en limite de la zone industrielle Rothoicht de Mensdorf, centre de production de la société Fischer SA-Panelux, boulangerie industrielle qui ne cesse de se

développer. (Plan no.1).

Le nom de Roodt vient du mot "roden", qui veut dire défricher le sol et le rendre fertile. En effet, le village a été créé par un groupe de familles établies à cet endroit afin de défricher le sol.

L'inscription la plus ancienne du nom de Roodt date de 1083. C'est en cette année que fut fondée l'abbaye d'Altmünster à Luxembourg-Ville et que le comte Conrad I fit don de la "ecclesiam de Rode" au nouveau monastère. Ce don sera confirmé par les comtes Guillaume en 1123 et par l'archevêque Bruno de Trèves en 1124.

À l'époque Roodt était un des plus petits villages de la région, avec un maximum de 50 habitants au 13^e et une trentaine au 15^e (sous domination espagnole) et 16^e siècle (sous domination des Pays-Bas). Contrairement à Betzdorf, qui acquit sa propre souveraineté, Roodt resta la propriété du comte de Luxembourg tout au long du Moyen Âge.

Lors de la seconde moitié du 14^e siècle, lorsque la "justicerie" Grevenmacher est séparée de Luxembourg, Roodt devient une partie du district de la Moselle.

Au 17^e siècle, sous Philippe IV, Roodt connaît une époque de guerres interminables. Roodt est menacé par la pauvreté et les épidémies. A la fin du 17^e siècle, le village ne compte plus que 4 maisons.

En 1738, sous domination autrichienne (1714-1796), le village connaît des temps meilleurs. En 1771-1777 fut construite la grande route de Luxembourg à Trèves, très bénéfique au développement de Roodt. En 1787, la population s'éleva de nouveau à 126 habitants. En 1757 fut construite une nouvelle église, appelée aujourd'hui "l'ancienne église".

A partir de 1789 commence l'époque de la Révolution française, avec la capitulation de la forteresse de Luxembourg en 1795. Le Luxembourg devient "Département des Forêts".

Roodt est nommé chef-lieu de canton et le restera pendant quelques années. Plusieurs installations, qui vont transformer le village en centre d'importance, tel le bureau de recettes, le centre de gendarmerie, la poste, la gare, différents commerces, un médecin, etc., de même que deux foires annuelles, datent probablement de cette époque.

C'est à l'époque napoléonienne qu'est créée la Commune de Betzdorf, rassemblant les villages de Berg, Betzdorf, Mensdorf, Olingen et Roodt/Syre. Lors de la création, les responsables politiques hésitèrent longtemps pour la fixation du chef-lieu de la Commune entre le centre religieux Betzdorf et le centre administratif Roodt/Syre.

Ce sera finalement Betzdorf, mais la maison communale resta à Roodt. Roodt/Syre gardera la Maison Communale jusqu'en mai 2001, date à laquelle l'Administration Communale déménage à Berg.

ANALYSE DU CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au cours du 19^e siècle, de nombreuses familles de Roodt/Syre ont émigré au Brésil (vers 1828). Elles fuyaient les conditions de pauvreté, aggravées par une nouvelle taxe inventée par les Hollandais, qui venait s'ajouter aux impôts déjà trop élevés.

Jusqu'au milieu du 19^e siècle, le village était à vocation exclusivement agricole. A partir de la seconde moitié du siècle, la construction de la ligne de chemin de fer Luxembourg-Trèves, passant par Roodt, a fourni de nombreux emplois aux habitants.

Après 1860 est construite l'école de Roodt/Syre, transformée en home pour guides et scouts.

A partir des années 50 jusqu'à nos jours, Roodt connaîtra une période de développement économique et démographique. En 1963 est construite la nouvelle école. Au cours des dernières décennies, de nombreuses maisons sont bâties.

En 1972, le village compte 335 habitants. Au cours des 10 dernières années, l'accroissement de la population a été considérable : de 666 habitants en 1991, le village est passé à 1206 en 2002 (+81,10%). Cet accroissement a été beaucoup plus important que celui des villages voisins. En effet, 97% des habitants qui ont rejoint la Commune dans les années 90 se sont établis à Roodt.

Un rôle non négligeable dans cette croissance a été joué par l'emplacement de la localité, les distances vers le réseau routier intérieur ainsi que frontalier étant plus que raisonnables. Ainsi, la N1 qui traverse de l'est à l'ouest la localité permet d'atteindre, à travers la localité de Niederaanven, l'autoroute E411 (axe routier d'importance européenne entre l'Allemagne, la France et la Belgique), en accédant ainsi en moins de 15 minutes aux portes de la Ville de Luxembourg, et en moins de 15 minutes aussi la frontière avec l'Allemagne, en suivant soit la même autoroute E411, soit en longeant la vallée de la Moselle.

Comme preuve de cette « bonne santé », en 10 ans, la population est passée de 1.381 habitants (15.10.2007) à 1.907 habitants (01.04.2017), ce qui représente une augmentation de 27,6%.

ANALYSE DU CONTEXTE URBANISTIQUE

Documents d'urbanisme – Programme d'Aménagement du Territoire (PDAT)

Située dans le canton de Grevenmacher, l'agglomération urbaine de Roodt/Syre, classifiée en 2003 comme espace rural dans une zone encore faiblement structurée, stabilisée du point de vue démographique, connaît dans ces dernières années une forte augmentation de la population, d'après les statistiques récentes du développement spatial du Luxembourg (2017) bénéficiant aussi d'une très bonne accessibilité lui permettant ainsi d'augmenter la mixité fonctionnelle et les offres de services.

À l'échelle de la localité de Roodt/Syre, l'analyse du tissu urbain met en évidence les deux tendances de croissance :

- a. **Une croissance continue** caractérisée par le fait qu'à chaque stade du développement, les extensions se font en prolongement direct des parties déjà construites ; cette croissance est spécifique aux zones dépourvues d'obstacles naturels ou artificiels dans une direction majeure, d'habitude tout au long d'un axe de circulation (croissance linéaire – dans ce cas la N1) ou en prolongement des zones déjà construites (Plan no. 2).
- b. **Une croissance discontinue**, qui se présente comme une occupation plus ouverte du territoire ménageant des coupures végétales ou agricoles entre les parties anciennes et les extensions ; cette croissance-ci caractérise les zones avec une topographie particulière du terrain, ainsi que les nouvelles zones soumises à un projet de lotissement (Plan no. 2).

L'endroit où sont situés les terrains faisant l'objet du présent PAP est donc l'illustration type d'une **croissance discontinue** (Plan no. 2) : zone commerciale ouverte à l'extrémité de l'agglomération urbaine existante, avec un profil vertical à une déclivité Nord – Sud d'environ 2 mètres et dans la proximité des coupures végétales à préserver (Annexe no. 1).

ANALYSE DU TERRAIN RETENU POUR LE PAP

Le terrain retenu pour le projet d'aménagement particulier se situe à l'extrémité Sud de la localité de Roodt/Syre, dans une zone commerciale (conformément à la modification ponctuelle du PAG de la Commune de Betzdorf approuvée par le Ministère de l'Intérieur le 11 juin 2018, réf. 122C/012/2017) soumise à un processus d'urbanisation (nouveau quartier).

L'appréhension du site doit être faite en tenant compte des éléments constitutifs du tissu urbain contenant le terrain faisant l'objet du PAP :

- **le réseau des voies,**
- **les découpages fonciers,**
- **l'inscription matérielle des constructions dans le territoire,**

qui aident à définir les éléments régulateurs spécifiques au territoire, permettant d'anticiper les possibilités d'évolution de l'agglomération urbaine (Plan no. 2). La lecture de **la dimension verticale** aide cependant à une bonne compréhension de la relation fonds bâti – terrain (Annexe no. 4).

Le réseau des voies est défini par la Rue de Strachen (Plan no. 2).

L'analyse de **la découpe foncière** met en évidence l'existence initiale de sept numéros cadastraux distinctes, destinés à former un seul lot pour le PAP (Plan no. 2).

L'inscription matérielle des constructions dans le terrain met en évidence les relations qui s'établissent d'un côté entre les volumes proposés à être construits à l'intérieur du site et de l'autre côté entre les volumes proposés avec les volumes construits sur les terrains avoisinant le projet de PAP (Plan no. 2).

OBJECTIFS POLITIQUES

- Développer des structures urbaines, compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (**Objectif politique III**),

OBJECTIFS DU PAP

Suite à l'analyse du terrain et la proximité avec **une zone commerciale existante**, le projet de PAP propose **l'extension de cette zone** située à l'extrémité du tissu urbain, dans le but d'améliorer la qualité des services proposés à la population, tout en préservant la qualité urbanistique de la localité de Roodt/Syre.

La compensation d'une partie des surfaces vertes perdues suite aux surfaces construites est faite par l'introduction des toitures terrasses vertes sur l'ensemble commercial bâti, avec le double rôle d'isolant thermique et de filtre nettoyant, ralentisseur des eaux de pluie.

ANALYSE DU PROJET

DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE

Le terrain qui fait l'objet du projet PAP, situé dans l'extrémité Sud de la localité de Roodt/Syre définit un îlot à l'intérieur d'un nouveau quartier.

La Rue de Strachen représente **la voie desservante**. Une voie secondaire partant de cette rue, réalisée à l'intérieur de l'îlot, permet l'accès vers les bâtiments composant la zone commerciale.

Ce nouveau lot sera bordé dans sa limite Nord par une zone végétale existante (numéros cadastraux 178/59, 178/60, 177/2586, 176/2585, 176/2584, 174/2583, 174/2582, 173/944, 173/945 et 171/2580), dans sa limite Est par les terrains sur lesquels sont implantés les bâtiments de production de la société PANELUX, dans sa limite Sud par la Rue de Strachen et dans sa limite Ouest par une autre zone verte (numéro cadastral 147/5515).

Le réseau de canalisations pour les eaux usées est situé côté Sud, le long de la Rue de Strachen. Les eaux de pluie des surfaces situées à l'intérieur du lot seront évacuées, à travers deux bassins de rétention à ciel ouvert situés dans la prolongation d'un fossé collecteur ouvert, directement dans la Rue de Strachen.

Le lot peut se raccorder aux réseaux existants, sans modifications particulières importantes. Donc, **le projet n'affecte pas les réseaux des canalisations existants.**

À présent, le terrain fonctionne en tant que terrain à bâtir.
DONNEES DU TERRAIN

D'une superficie totale d'environ 2ha71a10ca, soit 27 110 m² (superficie d'après mesurage du géomètre), avec un front vers la Rue de Strachen d'environ 210 mètres, une limite Ouest d'environ 200 mètres une limite Nord d'environ 135 mètres et une limite Est d'environ 140 mètres, l'entité foncière accuse des formes presque régulières (Annexe no. 3 et Plan no. 4).

SCHEMA DIRECTEUR

Le PAP a comme base le Schéma Directeur ROODT-SYRE SD – R 07 « rue Strachen » avisé dans le cadre de la procédure de modification ponctuelle du PAG (Annexe no. 2 et Plan no. 3).

DESCRIPTION DU PAP

Le PAP (Plan no. 4) propose **un centre commercial** et **un bâtiment administratif**, les deux de forme rectangulaire, dont le volume et l'aspect architectural sont adaptés à la topographie (Annexe no. 1), en tenant toutefois compte du contexte environnemental existant. En utilisant la configuration du terrain et dans le souci de préserver au maximum l'environnement existant, l'ensemble des constructions à l'intérieur du lot se divise en deux zones fonctionnelles distinctes (Annexe no.1 et Plan no. 4) :

- **un centre commercial** destiné à recevoir une galerie commerciale avec d'une côté plusieurs commerces de proximité et de l'autre un supermarché ainsi qu'une surface de restauration, centre disposant d'un parking souterrain et un parking hors-sol ;
- **un bâtiment administratif** dont l'activité sera liée à celle du centre commercial, avec parking souterrain, destiné à recevoir des bureaux ;

L'accès en voiture vers l'îlot se fait à partir de la voie publique existante, la Rue de Strachen. Une ligne de transport en commun dessert également les deux nouvelles constructions, l'arrêt de bus devant être implanté le long de la Rue de Strachen, devant le centre commercial. Le long des limites Nord et Ouest, vers la zone verte, l'îlot comporte une bande de protection phonique végétalisée (arbres de grande taille et haies) plantée sur un talus d'environ 4 mètres de hauteur et 12 mètres de largeur.

EVALUATION DES INCIDENCES

EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

La réalisation d'un ensemble commercial dans l'extrémité de la localité de Roodt/Syre assure un développement urbain équilibré de l'agglomération urbaine, tout en lui augmentant la qualité de vie. Suivant l'évaluation des impacts sonores sur l'environnement (Annexe no. 6), les nuisances acoustiques générées par le trafic potentiel et par les installations techniques sont inférieures aux seuils repris dans la législation, les mesures projetées contre le bruit étant suffisantes. Aucune autre mesure supplémentaire n'est nécessaire.

EFFETS SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans l'esprit du développement durable, le projet augmente l'attractivité de la zone commerciale, sa situation dans l'extrémité de la localité de Roodt/Syre le long d'une voie reliant plusieurs localités, a un impact direct sur le bon fonctionnement des commerces la constituant.

EFFETS SUR LA STRUCTURE DE LA POPULATION

Néant

EFFETS SUR LA MIXITE SOCIALE

Néant

EFFETS SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Néant.

EFFETS SUR LES RESEAUX DE TRANSPORT EXISTANTS ET PROJETS

Un arrêt pour le transport public est prévu sur la Rue de Strachen devant le centre commercial pour faciliter l'accès à toutes les sociétés établies aux alentours.

EFFETS SUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS TECHNIQUES

Compte tenu de la configuration du terrain faisant l'objet du projet de PAP et de la solution urbanistique proposée, il n'y aura pas à prévoir des incidences sur les équipements collectifs techniques. Deux bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrés dans l'aménagement de la zone verte proposée, vont faciliter la récupération des éventuels surplus d'eau pluviale pour l'évacuer plus facilement vers le réseau existant dans la Rue de Strachen.

EFFETS SUR LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX, CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES

Néant.

DEGRE D'UTILISATION DU SOL

TERRAIN A BATIR BRUT

Terrain à bâtir brut PAP : **27 110,00 m²**

SURFACE VIABILISATION PAP

Surface viabilisation PAP : **1 252,92 m²**

TERRAIN A BATIR NET

Terrain à bâtir net : **25 857,08 m²**

SURFACE HORS ŒUVRE

Surface hors œuvre PAP : **26 259,23 m²**

SURFACE NON AMENAGEABLE

Surface non aménageable PAP : **7 274,65 m²**

CUS : COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

Surface construite brute PAP (SCB) : 18 984,58 m²

Coefficient d'utilisation du sol (**CUS**) recommandé par la modification ponctuelle = **0,70**

Coefficient d'utilisation du sol (**CUS**) du **PAP**

surface construite brute / surface terrain à bâtir brut = **18 984,58 m² / 27 110,00 m² = 0,70**

COS : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Surface d'emprise au sol PAP : 8 958,95 m²

Coefficient d'occupation du sol (**COS**) recommandé par la modification ponctuelle = **0,35**

Coefficient d'occupation du sol (**COS**) du **PAP**

surface d'emprise au sol / surface terrain à bâtir net = **8 958,95 m² / 25 857,08 m² = 0,35**

SURFACE SCELLEE

Surface scellée par voie de desserte, chemins et accès des bâtiments : **9 804,94 m²**
Surface scellée par construction avec couverture végétalisée : **4 703,22 m²**

CSS : COEFFICIENT DE SCELLEMENT DU SOL DE LA PARCELLE

Surface scellée au sol PAP : **14 508,16 m²**
Coefficient de scellement (CSS) recommandé par la modification ponctuelle = **0,70**

Coefficient de scellement du sol (CSS) du PAP

Surf. de scellement du sol / surf. terrain à bâtir net = **14 508,16 m² / 25 857,08 m² = 0,56**

DL : DENSITE DE LOGEMENT

Densité de logement (DL) recommandé par le schéma directeur = **1 unité / ha**

Densité de logement (DL) du PAP

Nombre d'unités de logement / surface terrain à bâtir brut = 1 unité / 2,7110 ha = **0,37**

DOCUMENTS ANNEXES

INDICATION DES REFERENCES

- www.betzdorf.lu
- Administration du Cadastre et de la Topographie du G.D. de Luxembourg ;
- Analyse Urbaine (Philippe Panerai, Jean-Claude Depaule, Marcelle Demorgon, édition Parenthèses / 1999) ;
- Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement (Pierre Merlin, Françoise Choay, édition Presses Universitaires de France / 2005) ;
- Un projet d'aménagement durable pour le Luxembourg - Les principales idées du programme directeur (Ministère de l'Intérieur – DATUR, Luxembourg/2005) ;
- Loi du 19 juillet 2004 modifiée le 8 mars 2017 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 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 ;
- Schéma Directeur ROODT-SYRE SD – R 07 « Rue Straachen » du bureau ZEYEN BAUMANN ;
- Modification ponctuelle du PAG concernant un reclassement au lieu-dit « Rue Strachen », plan modifié sur base de l'avis du MDDI et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 11 juin 2018, réf. : 122C/012/2017 ;
- Refonte complète du PAG de la Commune, en cours de procédure.

LISTE DES PLANS ET ANNEXES

1. Annexe 1 : COUPES LONGITUDINALES ET TRANSVERSALES DANS LE PROFIL DU SITE ;
2. Annexe 2 : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG – PROPOSITION BUREAU ZEYEN BAUMANN, INSERTION VOLUMETRIQUE DES CONSTRUCTIONS PROPOSEES DANS LE SITE DU PAP ;

3. Annexe 3 : PLAN « GEOCAD » DES SURFACES DU TERRAIN DU PAP,
4. Annexe 4 : PHOTOS SITE COTE RUE DE STRACHEN ;
5. Annexe 5 : IMAGES 3D DE LA PROPOSITION DE CONSTRUIRE ;
6. Annexe 6 : EVALUATION DES IMPACTS SONORES SUR L'ENVIRONNEMENT, ETUDE DU BUREAU INCA INGENIEURS CONSEILS ASSOCIES SA, SUITE A L'IMPLANTATION DU SUPERMARCHÉ AU LIEU-DIT « RUE DE STRACHEN » A ROODT/SYRE

7. Plan no. 1 : LOCALISATION PAP DANS L'AGGLOMERATION URBAINE DE LA COMMUNE DE BETZDORF ET DE LA LOCALITE DE ROODT/SYRE, sans échelle ;
8. Plan no. 2 : ANALYSE DU TISSU URBAIN ET LE DECOUPAGE FONCIER DE LA COMMUNE DE ROODT/SYRE, sans échelle ;
9. Plan no. 3 : PAG – DEGRE D'UTILISATION DU SOL / COEFICIENTS DE DENSITÉ, sans échelle ;
10. Plan no. 4 : LE CONCEPT URBANISTIQUE DU PAP, sans échelle.

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
www.perry-weber.lu