

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« RUE DE MENDORF » À ROODT-SUR-SYRE**

RAPPORT JUSTIFICATIF

Commune :	BETZDORF
Parcelles :	Parcelle située à la section D de ROODT-SUR-SYRE, inscrite au cadastre sous le numéro 392/1671 et d'une contenance totale de 0ha77a60ca.
Maîtres d'ouvrages :	ABC Home S.A. 153-155, rue du Kiem, Entrée C L-8030 Strassen <i>Administrateurs :</i> Monsieur Tom BEICHT Monsieur Paul CHAMBERS

Conception :	 FG architectes s.à.r.l. 52, rue de la Libération L-3511 Dudelange info@fgarchitectes.lu www.fgarchitectes.lu t: 26 51 13 16 f: 26 51 13 17 Michelle FRIEDERICI <i>architecte-urbaniste aménageur</i>
---------------------	--

Sommaire

- extrait du plan d'aménagement général en vigueur
 - la partie écrite
 - schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire
 - analyse de la situation actuelle
 -
 - descriptif du parti urbanistique
 - exposé des motifs
 - type et unités de logements
 - permission de voirie
 -
 - arrêts de transports en commun
 - gestion de l'eau
 - équipements collectifs
 - concept énergétique
 - gestion de l'eau
 - surfaces à céder
- ANNEXE I :**
- Tableau récapitulatif**
- ANNEXE II :**
- Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

PREAMBULE

Le présent *rapport justificatif* fait partie intégrante du PAP localisé au n° cadastral 392/1671, rue de Mensdorf à Roodt-Syre et fait référence aux plans numéros 1730a_PAP001_1 et 1730a_PAP001_2, appelés par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie graphique prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier au lieu-dit « rue de Mensdorf » et situé dans la localité de ROODT-SUR-SYRE, commune de Betzdorf, complète et spécifie la partie graphique.

Ce Plan d'Aménagement Particulier est situé dans le secteur soumis, selon le schéma directeur ROODT-SYRE SD – R10 « rue de Mensdorf », aux règlements de la zone d'habitation 1 (HAB-1).

Ce Plan d'Aménagement Particulier est réalisé conformément à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aux règlements Grand Ducaux afférents ainsi qu'à la loi « omnibus » du 23 mars 2017.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le règlement des bâtisses de la Commune de Betzdorf en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire est d'application.

Extrait du plan d'aménagement général en vigueur

Le lotissement est classé suivant le Plan d'aménagement général numéro 2C-004-2010 de la Commune de Betzdorf actuellement en vigueur et dans le secteur soumis à un plan d'aménagement particulier et la zone d'habitation 1 (HAB-1).

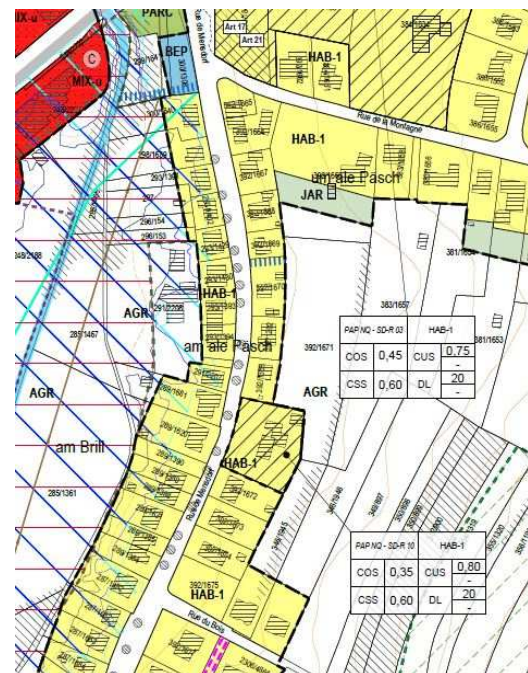
Les terrains concernés du PAP actuel sont entourés de 2 zones différentes. Les parties situées au Nord, au Sud et à l'Ouest se classent dans la zone d'habitation 1, la partie se trouve dans une zone agricole.

Le terrain concerné du PAP actuel se situe le long de la rue de Mensdorf et les nouveaux lots seront desservis par cette rue. Le long de celle-ci, le lotissement mesure $\pm 50\text{m}$ sur une profondeur de $\pm 42\text{m}$ et accuse une différence moyenne de niveau de $\pm 1,37\text{m}$ par rapport à la rue. Ce qui équivaut à une pente moyenne entre 5% et 10%.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL y prescrites sont :

HAB-1					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,80
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
	min.	-		min.	-

Ces valeurs sont des valeurs maximales à respecter concernant les parcelles destinées à être urbanisées.



Légende: PAG	
	Parcelle cadastrale / immobilière (1)
	Parcelle / immobilière en réalisation (2)
	Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Délimitation de la zone verte
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	
	Zone d'habitation 1
	Zone d'habitation 2
	Zone mixte urbaine
	Zone mixte villageoise
	Zone mixte rurale
	Zone de jardins familiaux
	Zone de bâtiments et d'équipements publics
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - aéroport
	Zone d'activités économiques communale type 1
	Zone d'activités spécifiques nationale
	Zone commerciale
	Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
	Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
	Zone de gares ferroviaires
Zones vertes	
	Zone agricole
	Zone forestière (1)
	Zone de parc public
	Zone de verdure
Zones superposées	
	Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit" - C*
	Bâtiment protégé (1)
	Cadastre et alignement protégés (1)
	Petit patrimoine (1)
	Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage" - N*

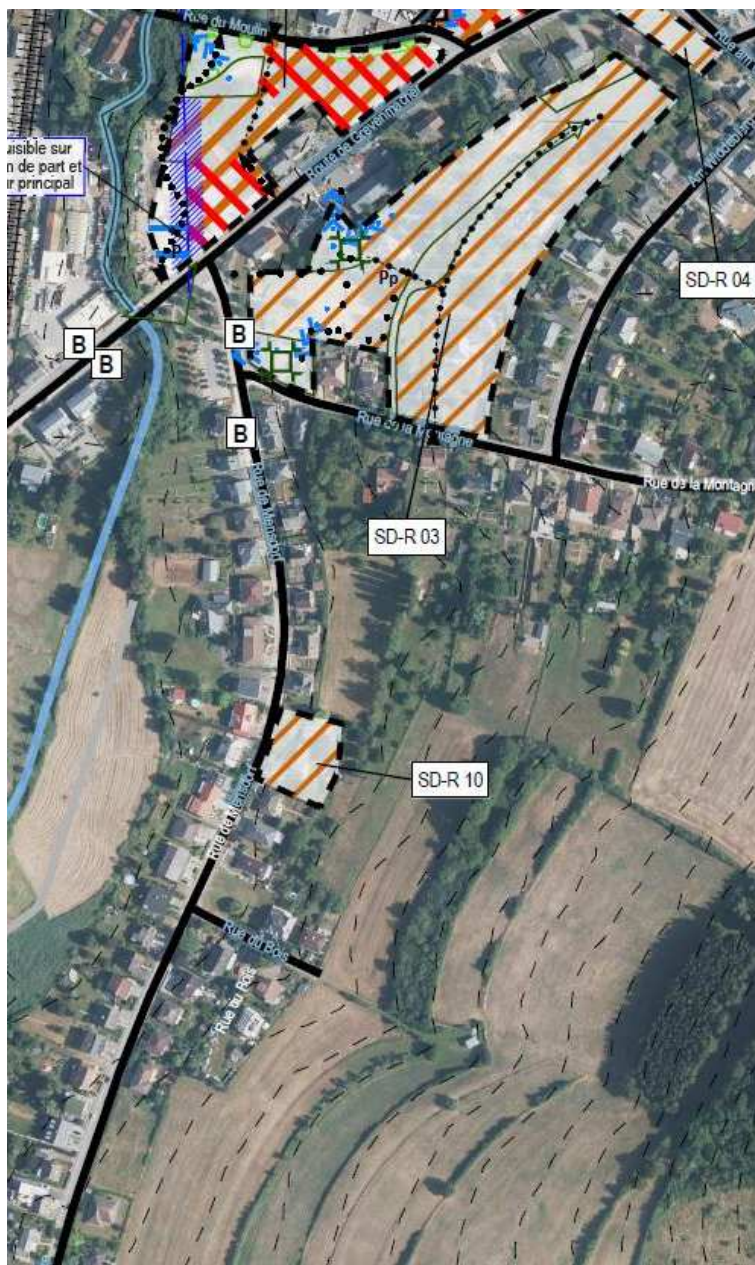


Schéma directeur

Sur le schéma directeur (SD-R 10), réalisé en février 2019, la parcelle concernée est dédiée au logement.

---	délimitation du schéma directeur
---	courbes de niveaux du terrain existant
Concept de développement urbain	
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités	
	logement
	commerce / services
	artisanat / industrie
	équipements publics / loisir / sport
	faible
	moyenne
	forte densité
Espace public	
	espace minéral fermé / ouvert
	espace vert fermé / ouvert
	Centrality
	Elément identitaire à préserver
	Mesures d'intégration spécifiques
Séquences visuelles	
	axe visuel
	seuil / entrée de quartier, de ville, de village
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques	
	Connexions
	réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
Aire de stationnement	
	parking couvert / souterrain
	parking public / privé
	Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
Infrastructures techniques	
	axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	axe principal du canal pour eaux usées
Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains	
	coulée verte
	biotopes à préserver

Analyse de la situation actuelle

Localisation au niveau du territoire communal

Le présent PAP englobe partiellement une parcelle située au numéro 19 de la rue de Mensdorf à Roodt-sur-Syre, section D et commune de Betzdorf.

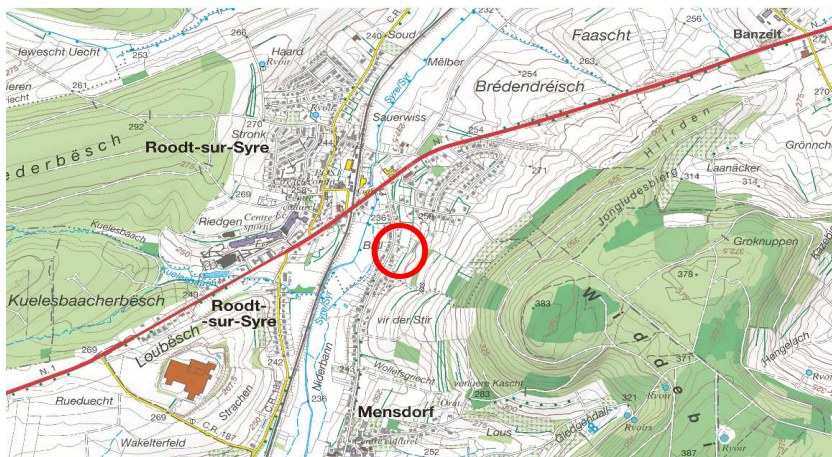


Informations de la parcelle concernée

Numéro **392/1671**

- parcelle dédiée aux maisons unifamiliales avec jardin
- contenance 77a 60ca
- appartenant à ABC home S.A.

Plan topographique – échelle 1/15 000



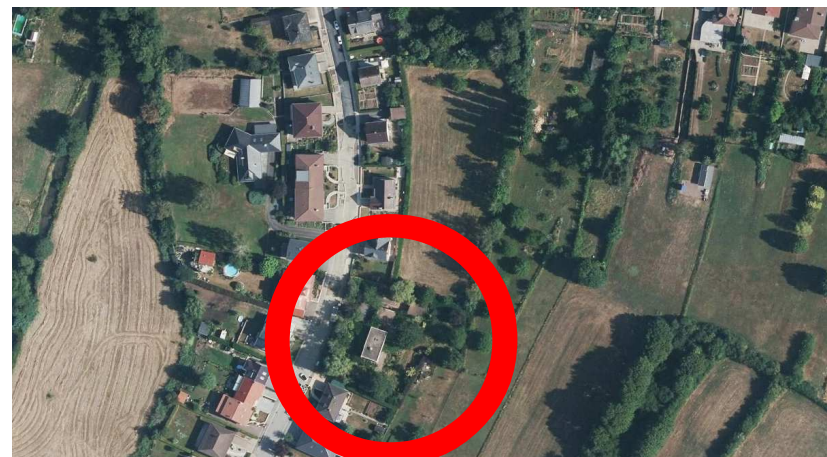
Plan topographique – échelle 1/1 500



Vue en plan aérienne – échelle 1/15 000



Vue en plan aérienne – échelle 1/1 500



droits d'auteurs : Administration du Cadastre et de la Topographie. www.geoportal.lu

Descriptif du parti urbanistique

Le plan d'aménagement particulier situé au numéro 19 de la rue de Mensdorf à Roodt-sur-Syre couvre une superficie totale de 21a. Le PAP a été imaginé en collaboration avec la commune de Betzdorf du schéma directeur ROODT-SYRE SD-R 10 « rue de Mensdorf », qui a été élaboré par le bureau d'Etudes Zeyen + Baumann. Le terrain est actuellement libre de toute construction. La maison existante avait été démolie 2019.

Exposé des motifs

Le PAP propose un nouveau maillage de la zone d'habitation de la rue de Mensdorf en y implantant 4 maisons unifamiliales jumelées. Ces nouvelles implantations font échos aux maisons jumelées déjà en place sur la rue de Mensdorf et permet d'augmenter la densité résidentielle de cette zone d'habitation. Cela permet également d'assurer une continuité du front bâti le long de la rue. Finalement, les habitations proposées s'intègrent au bâti et au paysage existant permettant de minimiser les excavations des terres en place.



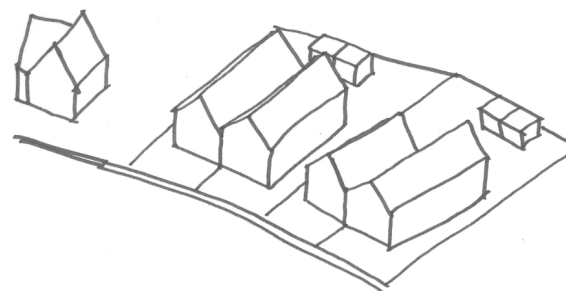
vue sur rue de Mensdorf - droits d'auteurs : google

La situation existante représente une variété en formes de toitures.



vue sur rue de Mensdorf - droits d'auteurs : google

Le PAP propose d'orienter les maisons avec pignon sur rue. Ceci afin d'éviter de toitures en pente énormes (profondeur max construisible d'une maison = 20m) et permet aux différents





Type et unités de logements

Les 4 lots développés dans le PAP sont destinés à la construction de 4 maisons unifamiliales avec jardin conformément au schéma directeur. Des habitations jumelées ont été favorisées afin d'augmenter la densité de logements de la rue et favoriser des volumes compacts en limitant l'occupation de sol/unité de logement.

Le présent PAP permet la réalisation de logements pour ± 18 personnes.

Permission de voirie

La rue de Mensdorf n'est pas une rue étatique et le PAP pas soumis aux conditions d'une permission de voirie.

Arrêts de transports en commun

Le PAP sera réalisé sur un terrain le long d'une voirie existante à l'intérieur du tissu bâti situé à proximité de la gare de Roodt-sur-Syre et d'une route nationale, route de Grevenmacher (N.1).

L'arrêt de bus le plus proche « Roodt-Syre Hunnemillen » se trouve à ± 250 m, l'arrêt de bus « Roodt-Syre Barriär » dans la route de Grevenmacher (N1), en direction Luxembourg-Ville, Grevenmacher et Junglister, se trouve ± 400 m du PAP. La gare de chemin de fer est, elle, située à ± 500 m du terrain exploité. Ces infrastructures sont facilement accessibles à pied ou à vélo grâce aux installations déjà en place dans la ville.



Equipements collectifs

Le projet est situé à proximité directe du centre de Roodt-sur-Syre (±500m). Ce dernier propose différents équipements collectifs tels que des commerces, des restaurants et cafés, une école, un commissariat, un centre sportif...



Concept énergétique

Le nouveau régime du Ministère du Développement durable et des Infrastructures pour les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans le domaine du logement vise la construction de nouveaux bâtiments d'habitation à performance énergétique élevée. Le présent PAP tient compte du renforcement progressif des exigences en matière de performance énergétique, classe AA à partir de 2017. Les hauteurs de corniches, faîtières, acrotères et épaisseurs de murs extérieurs ont été analysés et adaptés selon les épaisseurs élevées en couches isolantes exigées pour pouvoir atteindre les classes énergétiques élevées.

Gestion de l'eau

L'étude des réseaux a été confiée au bureau d'ingénierie technique B.E.S.T. L'autorisation de principe a été accordée par l'AGE en date du 20/08/2020

1 TECHNISCHE PLANUNG

1.1 Allgemeines

Bauherr und Antragsteller des PAP "Rue de Mendorf" in Roodt-sur-Syre ist:

ABC Home S.A.
121, Rue de la Faïencerie
L-1511 Luxembourg.

Der PAP "Rue de Mendorf" in Roodt-sur-Syre entwässert im Trennsystem. Folgende Entwässerungseinrichtungen sind vorgesehen:

- Schmutzwasseranschlüsse;
- Regenwasserkanal
- Drainagegraben als Außengebietsgrenze

Gemäß der in den Anlagen beigefügten Bemessung nach DWA - A 117 ist ein Volumen von 22,00 m³ für das gesamte Bauvorhaben notwendig und liegt damit unter der Grenze von 40,00 m³, ab welcher eine Regenrückhaltung vorzusehen wäre. Zudem handelt es sich um eine Linienbebauung.

Der PAP wird vollständig im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung der Dächer erfolgt über Pflesteinnen, welche das anfallende Wasser bis zur vorderen Grundstücksgrenze ableiten und dort in den geplanten Regenwasserkanal einleiten.

Der Kanal schließt an die vorhandene Regenwasserachse in der „Rue de Mendorf“ an.

Für das anstehende Außengebiet, welches auf den PAP läuft, wird ein Drainagegraben an der hinteren Grundstücksgrenze vorgesehen. Über einen Einlauf wird das Wasser gefasst und mittels einer Rohrverbindung ebenfalls an den bestehenden Regenwasserkanal in der „Rue de Mendorf“ angeschlossen.

Die Schmutzwasseranschlüsse erfolgen an den bestehenden Mischwasserkanal.

Bei Schmutzwasserentfall im Kellergeschoss ist eine Pumpenanlage erforderlich.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/20/0057
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE
Tél. : 24 55 6 - 920 (8:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le 20 AOÛT 2020

Accord de principe EAU/ACP/20/0057

Objet PAP "Rue de Mendorf" à Roodt-sur-Syre

Maître d'Ouvrage ABC home S.A.

Bureau d'études B.E.S.T. s.à r.l.

Plans annexés

- Mémoire explicatif et calculs hydrauliques
- Plan n° 201001-13-002201a : Entwässerungskonzept
- Plan n° 1730a_pap_200 : Plan de situation ; Coupes
- Extrait du plan des canalisations
- Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Betzdorf
- Extrait du plan cadastral

Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. L'accord de principe se base sur les plans annexés.

Remarque

Veuillez ajouter une servitude de passage sur le fossé, reprenant les eaux pluviales en provenance du bassin versant, sur le plan PAP.


Jean-Paul Lickes
Directeur

B.E.S.T. Ingénieurs-Conseils
Senningerberg

-2-

1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

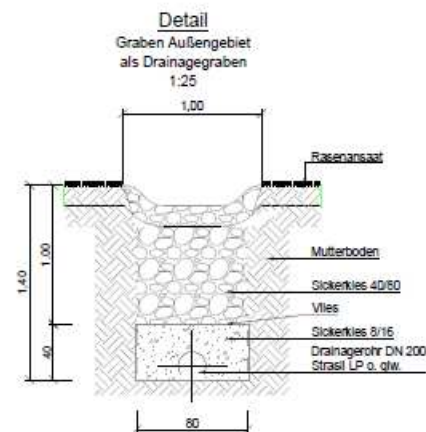
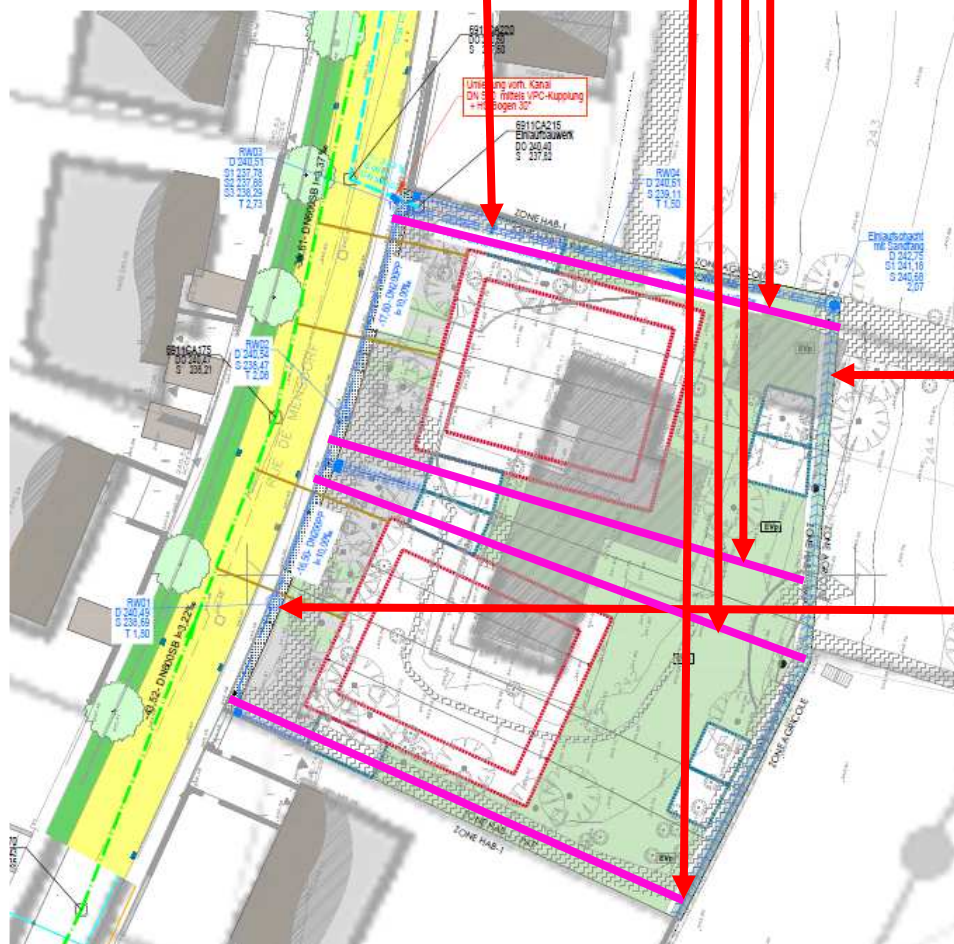
Tél. : (352) 24 55 6 - 920
Fax : (352) 24 55 6 - 7920

TVA : LU8 87 76 07
www.waasser.lu

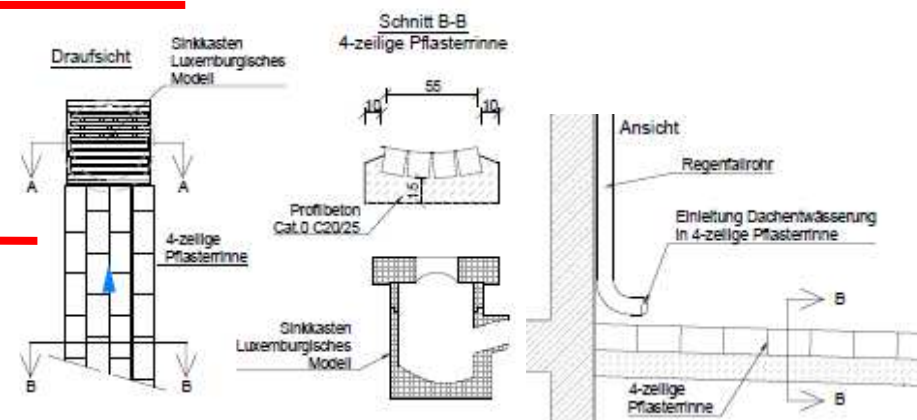
e-mail :
autorisations@eau.etat.lu

Servitude de passage et d'accès d'une largeur de 3 mètres pour l'administration communale de Betzdorf. Les détails seront réglés dans une convention.

Canalisation d'eaux de pluie enterrée,
raccordé au système existant



fossé ouvert à réaliser le long de la partie arrière des terrains. Ce fossé doit pouvoir être contrôlé par l'administration communale de Betzdorf moyennant la servitude de passage.



fossé ouvert à réaliser le long des terrains et à céder gratuitement à l'administration communale de Betzdorf.

Surfaces à céder

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particuliers et qui sont réservés à des constructions et aménagements publics destinés au fonctionnement du plan d'aménagement particulier, doivent être cédés au domaine public de la commune.

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la Commune de Betzdorf s'élève à environ 88ca, soit 4,19% de la surface totale du PAP.

Une convention entre le maître d'ouvrage et l'Administration Communale de Betzdorf est à conclure afin de définir les modalités de cession de ces fonds suivant les dispositions de la loi précitée.

Les fonds cédés sont destinés à la réalisation des fossés ouverts afin d'évacuer les eaux pluviales vers le système de canalisation des eaux pluviales existant.

ANNEXE I :

Tableau récapitulatif

ANNEXE II :

Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »