

PAP «Bäim BIIRCHEN» à BOLLENDORF-PONT

Projet : Projet de plan d'aménagement particulier

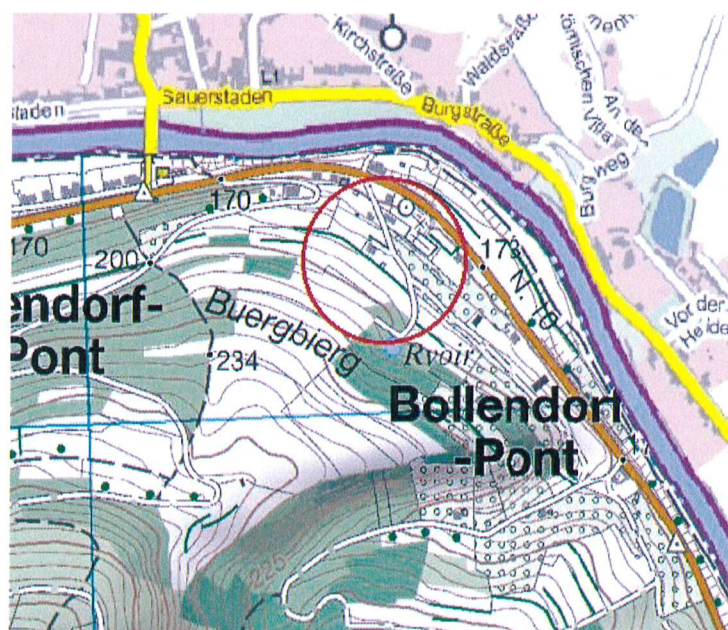
Commune : Berdorf

Maître de l'ouvrage :

Franz van Issum

1, rue Hoovelek

L-6447 Echternach



**PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
MODIFIE SELON L'AVIS DE LA CE DU 6 AOUT 2015**

Echternach, le 31 août 2015.

Table des matières

- 1 Certificat OAI
- 2 Données cadastrales
- 3 Rapport justificatif selon l'avis de la CE du 6 août 2015
- 4 Partie écrite selon l'avis de la CE du 6 août 2015
- 5 Administration de la gestion de l'eau
- 6 Plans du projet de PAP selon l'avis de la CE du 6 août 2015
- 7 Données structurantes du PAP selon l'avis de la CE du 6 août 2015

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 62347.....

CERTIFICAT ARCHITECTE (PERSONNE PHYSIQUE) Projets à caractères architectural et mixte Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☒ mission complète (conception et direction des travaux)
☐ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que,
Monsieur FRANZ VAN ISSUM

né(e) le 16/06/1968 à ECHTERNACH

domicilé(e) à ECHTERNACH 1, RUE HOOVELEK

est inscrit(e) au tableau des architectes exerçant à titre d'indépendant G.D.L.

sous le numéro AP/1095

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989, à caractère architectural et à caractère mixte.

Luxembourg, le 28/04/2015



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

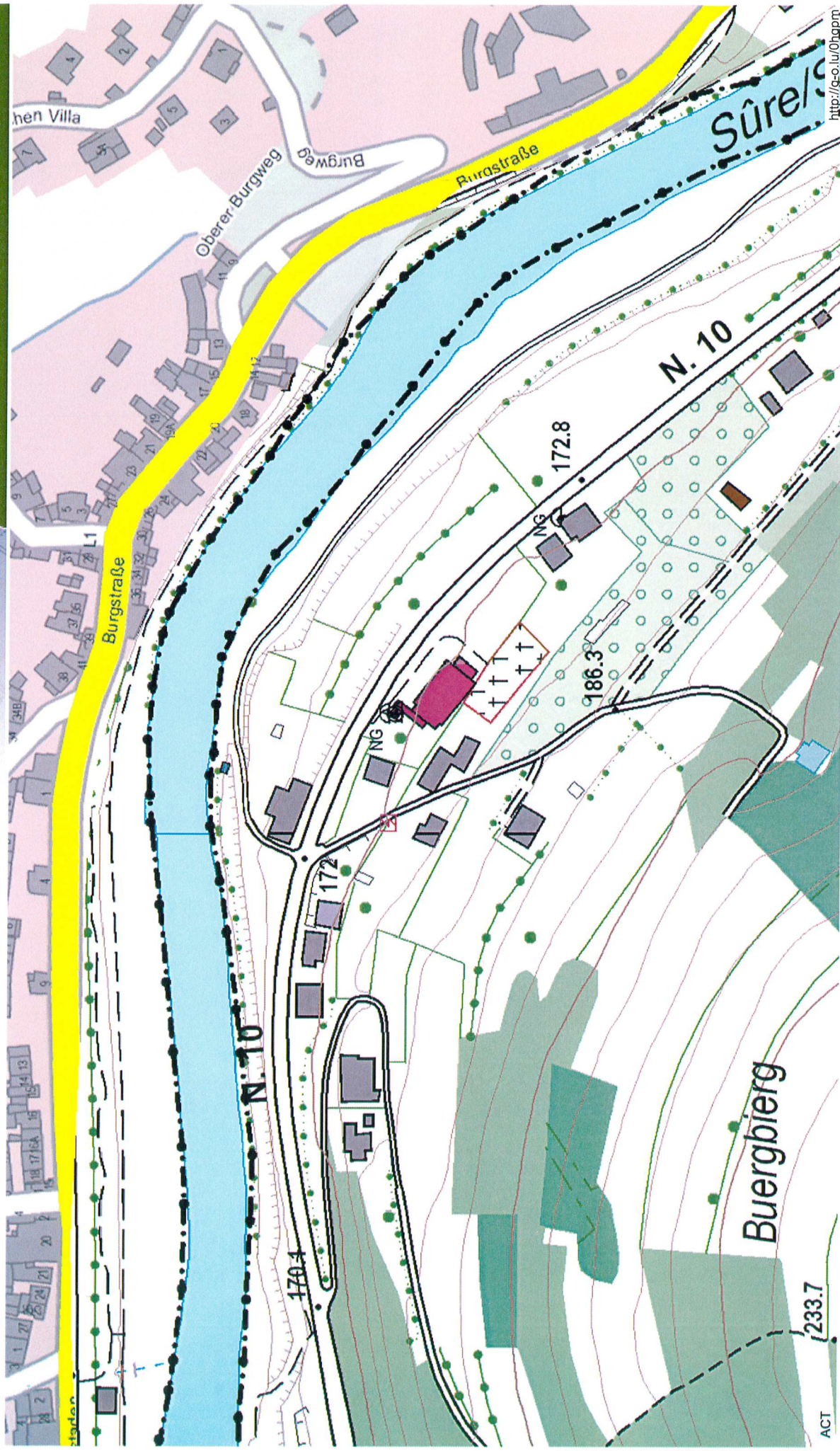
- commune: BERDORF
- objet: PROJET DE PAP 'BÄIM BIIRCHEN' À BOLLENDORF-PONT
- localité: BOLLENDORF-PONT
- rue: , Bäum Biirchen
- n° de cadastre: 1683/3007
- maître de l'ouvrage: Franz van Issum, Echternach

Certifié conforme le

27/04/2015

par signature du titulaire

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.





<http://a-o.lu/uk50i>

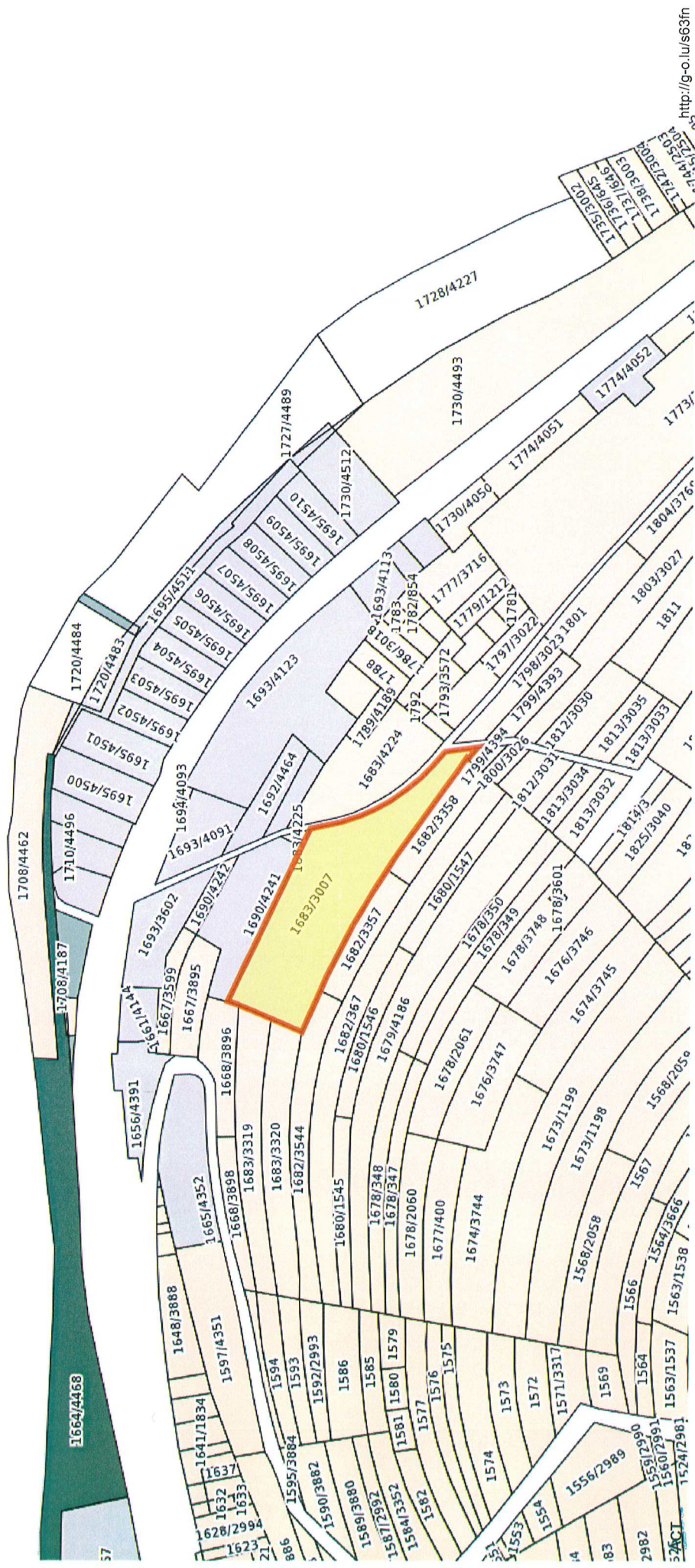
www.geoportal.lu offers spatial data & services provided by Luxembourg government bodies.

Responsibility: Despite the great care taken by the official instances regarding the exactitude of the published data, the authorities cannot assume any responsibility regarding fidelity, exactitude, up-to-dateness, reliability and integrity of these informations. Information without legal value.

Copyright: Administration du Cadastre et de la Topographie. http://wiki.geoportal.lu/doku.php?id=en:mog_1

Approximate scale 1: 2,500





www.geoportal.lu offers spatial data & services provided by Luxembourg government bodies. Responsibility: Despite the great care taken by the official instances regarding the exactitude of the published data, the authorities cannot assume any responsibility regarding fidelity, exactitude, up-to-dateness, reliability and integrity of these informations. Information without legal value.



<http://q-o.lu/s63fn>



Grand-Duché de Luxembourg
Administration du Cadastre
et de la Topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

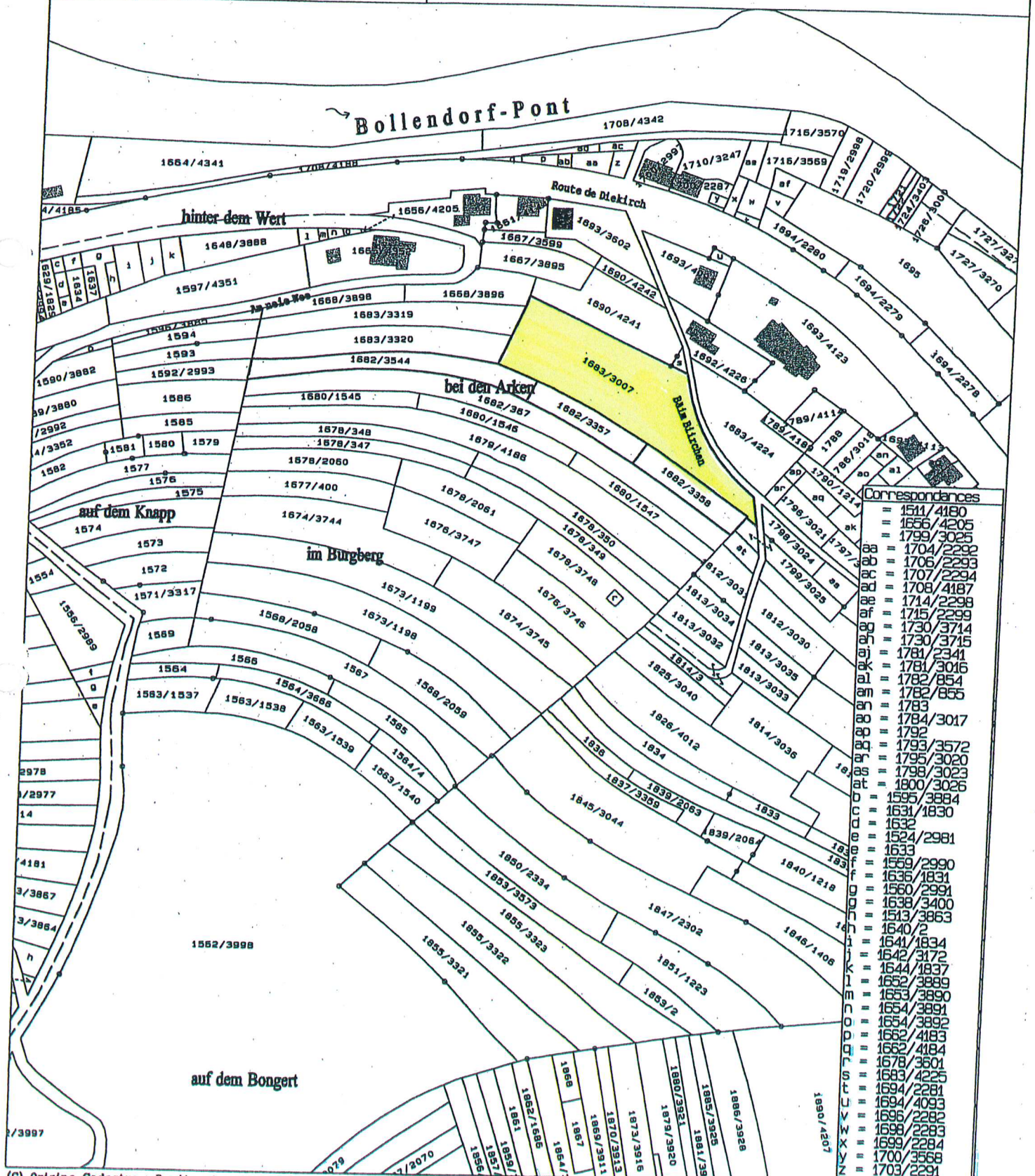
Dernière mise à jour de la
documentation cadastrale: 1999

Date d'émission: 24/03/2003
Fonctionnaire responsable: Viviane ZIMMER



Echelle approximative:
1/2500

COMMUNE: BERDORF
SECTION: A de BOLLENDORF-PONT



Objet :	PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER À BOLLENDORF-PONT Rapport justificatif modifié selon avis de la CE du 6 août 2015
Commune :	BERDORF
Parcelle :	1683/3007, section A de Bollendorf-Pont
Maître de l'ouvrage :	Franz van Issum 1, rue Hoovelek, B.P. 90 L – 6401 Echternach
Propriétaire :	Franz van Issum 1, rue Hoovelek, B.P. 90 L – 6401 Echternach
Conception :	Bureau d'architecture Franz van Issum 1, rue Hoovelek, B.P. 90 L – 6401 Echternach
Date modification :	31 août 2015

I. RAPPORT JUSTIFICATIF

Sommaire :

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

- 1.1. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT
- 1.2. EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE
- 1.3. POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

- 2.1. PRINCIPES D'AMMENAGEMENT A METTRE EN ŒUVRE POUR REpondre AUX ORIENTATIONS DU PDAT ; DU PAG ET DU PACTE LOGEMENT
- 2.2. MEMOIRE EXPLICATIF

3. EVALUATION DES INCIDENCES

- 3.1. EFFETS DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
- 3.2. MEssures DESTINEES A REDUIRE L'IMPACT NEGATIF DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET A RENFORCER SON IMPACT POSITIF

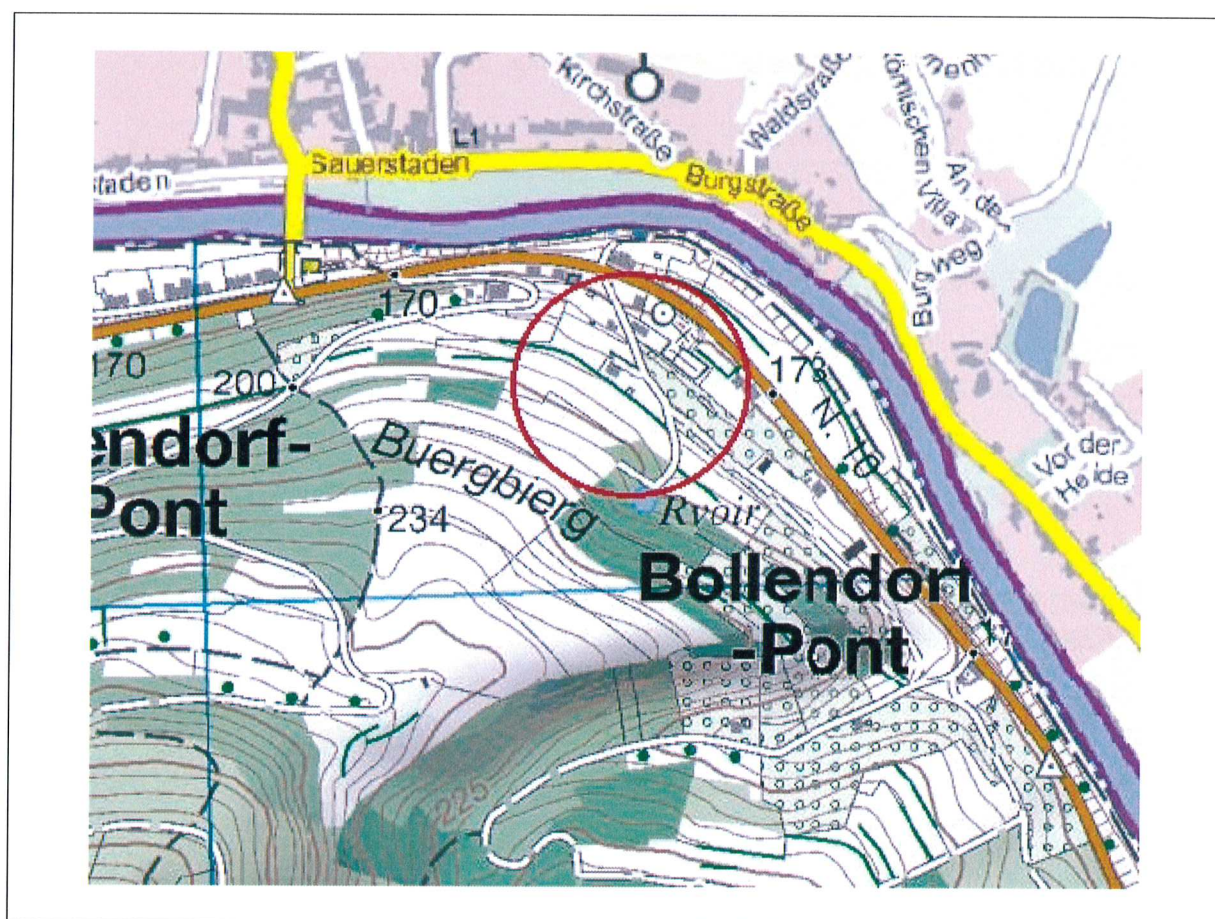
4. ANNEXES

- 4.1. Vues perspectives

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

1.1. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT

Les fonds concernés par le présent projet de plan d'aménagement particulier se situent dans la localité « Bei den Arken », Bollendorf-Pont, commune de Berdorf. Ils couvrent une superficie totale de 40,50 ares. La totalité des fonds est la propriété de Monsieur Franz van Issum.



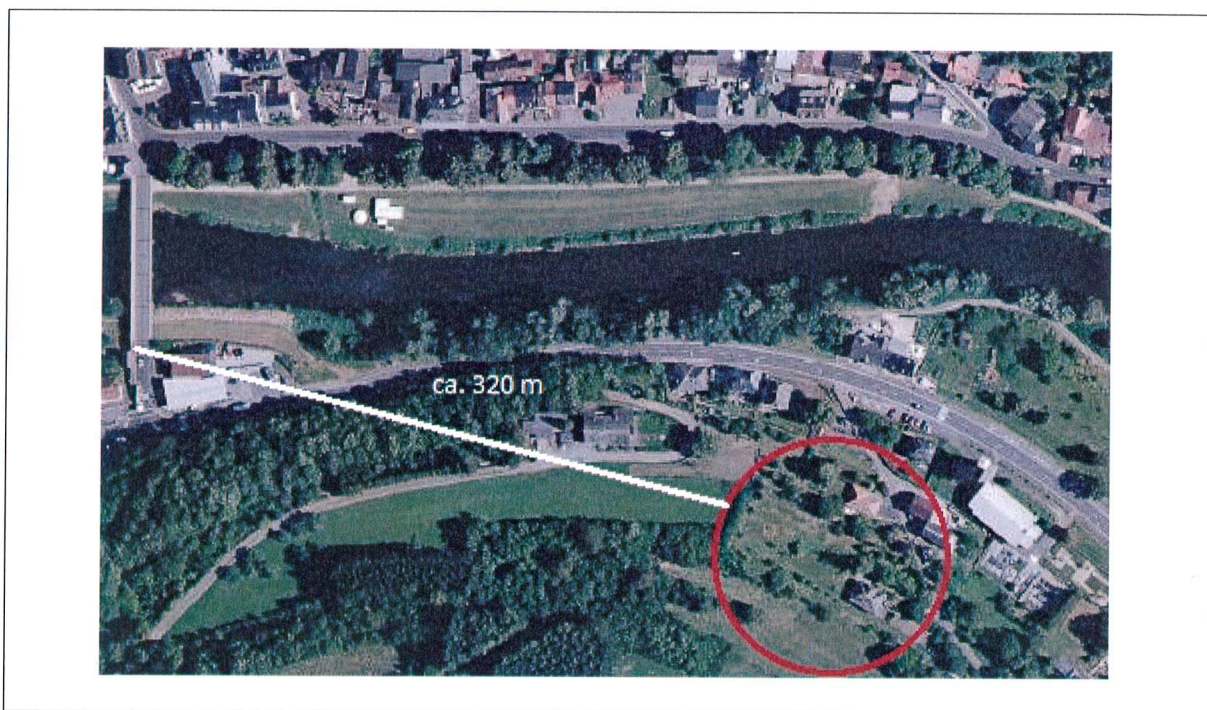
Le présent projet de PAP, altitude 186 m, se situe du côté est de la localité Bollendorf-Pont, commune de Berdorf, sur un des flancs de vallée longeant la rivière frontalière Sûre. Le site est accessible depuis la rue Bäum Bürchen. Le centre de Bollendorf-Pont (pont frontalier), altitude 170 m se trouve à environ 320 m du site. L'église et le cimetière de Bollendorf-Pont se trouvent à environ 60 m. La rivière Sûre est à environ 150 m.

Le plan incliné vers la Sûre au nord du site, permet une vue panoramique particulièrement intéressante, notamment sur le centre de la localité Bollendorf (D) et le paysage vallonné environnant.

La rue Bäum Bïirchen donnant accès au site, est équipée des infrastructures de canalisation (eaux mixtes), d'eau potable, d'électricité, d'antenne et de P&T, forme la limite de propriété sur la totalité du côté est du terrain.

Un massif de feuillus est implanté à l'angle sud-ouest du terrain, des prairies s'étendent vers le sud.

La disposition dans son milieu naturel confère au site un caractère résidentiel.



Le terrain sujet du présent projet de PAP fait partie d'un terrain dont le numéro cadastral est le suivant : 1638/3007.

La surface total du terrain est de 40 a et 50 ca. La surface affectée par ce projet de lotissement est de 15 a et 13 ca et s'étend sur une longueur totale (direction est-ouest) d'environ 70,00 m et une profondeur totale (direction nord-sud) d'environ 40,00 m. Le terrain est surélevé par rapport à la rue d'accès (rue Bäum Bïirchen) et présente un plan incliné irrégulier avec une pente entre 12 et 20 % vers le sud. Le terrain présente une dénivellation d'environ 7,00 m entre la limite de propriété nord (bas du terrain) et la limite de propriété sud (haut du terrain).

1.2. EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

L'altitude moyenne de la localité est de 170,00 m. Le terrain s'étend le long de la rue Bäum Bïirchen.

La liaison au centre de la localité à environ 500,00 m est assurée par la rue Bäum Bïirchen et par l'intermédiaire de la route de Diekirch.

Luxembourg-Ville se trouve à environ 42 km.

- Structure de la population

En 2014, la population de la localité de Bollendorf-Pont compte 320 habitants.

- Situation socio-économique

Une partie importante de la population occupe un emploi à l'extérieur de la localité. Le secteur agricole a une part peu importante dans l'activité économique de la localité.

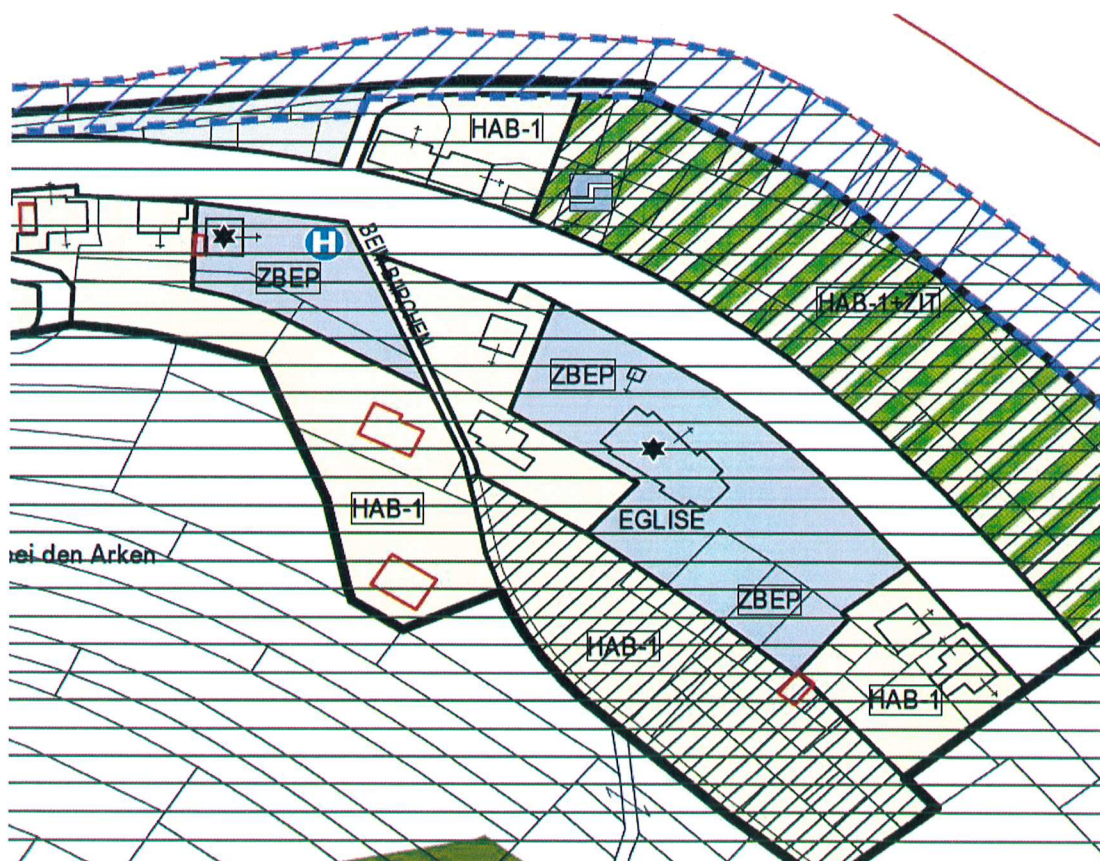
- Situation du foncier

Les fonds concernés sont classés en zone d'habitation - 1 selon le plan d'aménagement général approuvé par le Ministère de l'Intérieur et du Développement du Territoire.

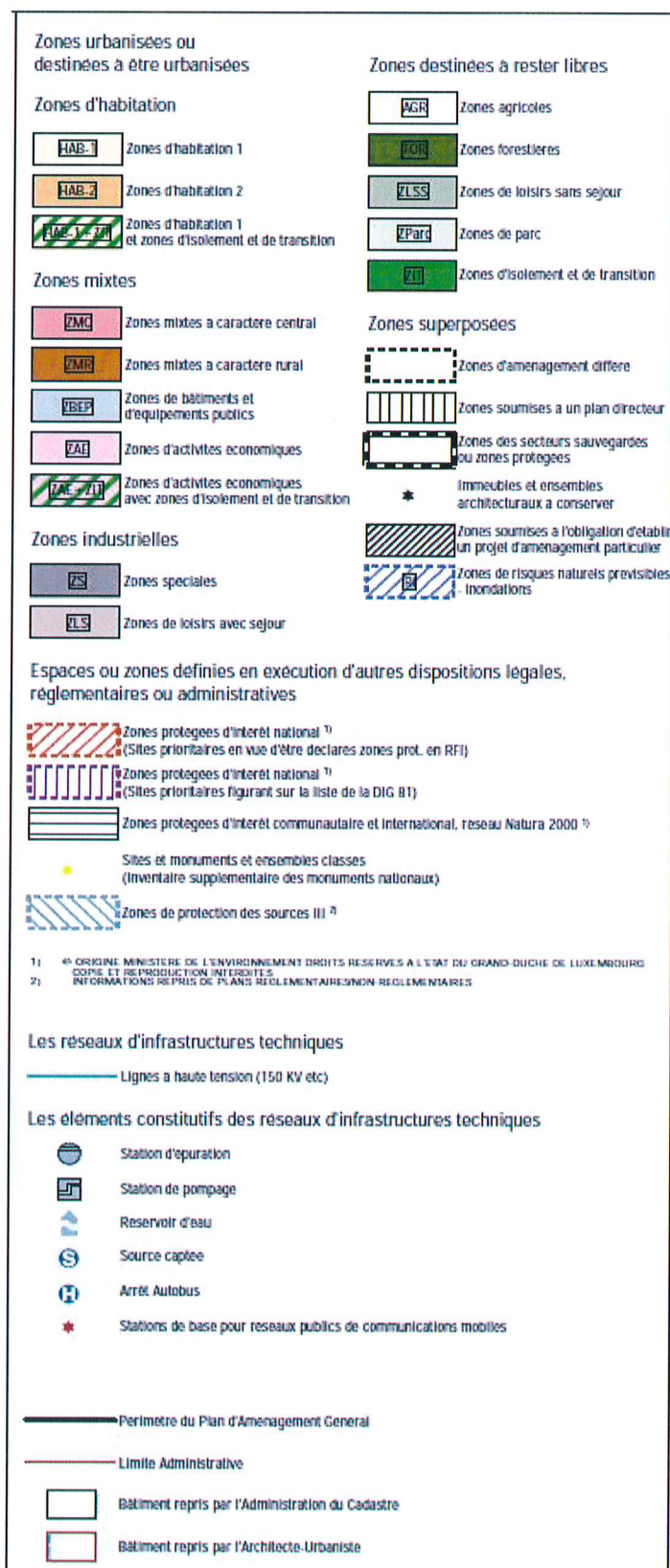
Le terrain sujet du présent projet de plan d'aménagement particulier se trouve à l'extrémité est de la localité Bollendorf-Pont.

La volonté des autorités compétentes d'augmenter la densité d'occupation de cette zone de l'agglomération se manifeste dans le plan d'aménagement général prévoyant plusieurs zones à plans d'aménagements particuliers dans cette partie du territoire communal.

Extrait du PAG de la commune de Berdorf – Localité Bollendorf-Pont



Légende du PAG de la commune de Berdorf – Localité Bollendorf-Pont



CHAPITRE 2 – DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

1. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

1.1 ZONES D'HABITATION

Art. 9 Prescriptions générales

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis les activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, de professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de services publics en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Art. 10 Zones d'habitation 1

a. Destination

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

- Y sont admis des maisons d'habitation collectives regroupant au maximum 2 logements par parcelle.
- Y sont également admis des locations de vacances, des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux.
- Y sont interdits des structures d'hébergement importantes présentant une vocation touristique telle que les hôtels.

Pour les parties du territoire non urbanisées ou en cours d'urbanisation, le demandeur devra présenter en outre un plan directeur (PD) sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général à moins qu'il existe déjà.

Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 1 feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.

Une dispense pour l'établissement d'un plan d'aménagement particulier (PAP) est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

Une dispense pour l'établissement d'un PAP peut être accordé en outre pour les cas de figures prévus par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et définis par l'article 27 -Exceptions-.

b. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 1 :

- Coefficient d'occupation du sol : COS = 0,4
- Coefficient maximum d'utilisation du sol : CMU = 0,8

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci-avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation nette de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

- Structure urbaine

La localité Bollendorf-Pont s'étire le long de la rivière Sûre formant la frontière entre le Grand-Duché du Luxembourg et l'Allemagne. Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel et touristique composée de constructions en bande, groupées et isolées.

- Equipements collectifs

Bollendorf-Pont dispose d'une église et d'une ancienne école désaffectée utilisée pour diverses activités organisées et gérées par l'administration communale de Berdorf.

- Equipements scolaires

La commune Berdorf offre à sa population une éducation scolaire couvrant l'éducation précoce et les cycles 2-4.

- Transports publics

La localité Bollendorf-Pont dispose de plusieurs arrêts de bus. Des bus circulent régulièrement entre Bollendorf-Pont, Grundhof, Berdorf, Beaufort, Echternach et l'Allemagne.

- Environnement naturel

Le terrain est constitué d'une prairie inclinée vers la Sûre avec quelques arbres isolés comprise dans un ensemble d'autres prairies et vergers.

1.3. POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

La proximité de la localité de Bollendorf-Pont du village Bollendorf (Allemagne), Berdorf et la Ville d'Echternach et l'environnement naturel sont un atout majeur pour le développement de cette partie de l'agglomération.

En tant que zone aménageable, ces fonds présentent un intérêt pour l'agglomération, c'est-à-dire une croissance harmonieuse par l'apport conséquent de nouveaux habitants, d'un quartier résidentiel déjà existant.

2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

2.1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT A METTRE EN ŒUVRE POUR RESPONDRE AUX ORIENTATIONS DU PDAT, DU PAG ET DU PACTE LOGEMENT

Le présent projet d'aménagement particulier concerne un site à proximité d'un quartier résidentiel existant composé d'une série de maisons isolées implantées le long de la voie publique. En

complétant le tissu urbain existant par la réalisation de nouvelles constructions unifamiliales avec de spacieux jardins une densification d'une zone déjà urbanisées est atteinte.

Ce projet d'aménagement vise à respecter les critères retenus dans le PAG pour cette zone et à compléter l'offre actuelle de la commune de Berdorf en matière de maisons isolées destinées essentiellement à des familles comprenant un ou plusieurs enfants tout en permettant cependant de proposer une typologie d'habitat compacte, contemporaine, durable et adaptée aux besoins actuels et futurs.

La mise à dispositions de terrains à bâtir de ce type contribuera à répondre aux besoins du développement démographique prévu pour la commune de Berdorf.

Afin de préserver le caractère résidentiel établi du quartier et pour assurer une insertion harmonieuse des bâtiments dans le site, plusieurs entretiens et séances de travail avec les autorités communales ainsi que ses services techniques ont mené à définir de manière précise la classification urbaine à prévoir dans cette partie de l'agglomération.

Les constructions prévues dans ce PAP auront un caractère écologique, le bois est à préconiser comme matériau de construction tant pour la structure portante que pour les revêtements de façades. Le concept proposé prend en considération les principes du développement durable, un maximum d'éclairage naturel, l'aménagement de zones de verdure, l'utilisation des eaux pluviales, l'utilisation d'énergie renouvelable, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.

Ces principes permettront de promouvoir des conceptions à basse énergie et passives. La disposition topographique du site dans son milieu environnant se prête parfaitement à une parcellisation permettant la construction de maisons isolées unifamiliales implantées dans un espace vert privé en fonction de l'exposition sud du site tout en assurant une transition harmonieuse de la nouvelle urbanisation au milieu naturel.

La proximité du site à la route de Diekirch et les décisions urbanistiques reprises ci-dessus supportent un développement harmonieux du quartier résidentiel existant en assurant une continuité des options retenues lors de l'élaboration du plan d'aménagement général actuel de la commune de Berdorf.

La rue Bäum Bürchen est équipée des infrastructures habituelles (canalisation eaux mixtes, eau potable, électricité...).

Photos du site :



Vue aérienne



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

2.2 MEMOIRE EXPLICATIF

Le lotissement couvre une superficie d'environ 15,13 ares et fait partie d'un terrain d'une surface de 40,50 ares.

Le présent PAP, dans une zone d'habitation – 1 défini dans le PAG de la commune de Berdorf, prévoit la construction de 3 maisons unifamiliales avec jardins individuels.

Les professions libérales sont autorisés sous condition qu'ils soient compatibles avec la fonction habitat.

Une bonne intégration, en respect du site naturel, des constructions existantes et des principes du développement durable (approche écologique) permettant la promotion des conceptions contemporaines et innovatrices, sont plusieurs des buts recherchés.

La disposition topographique du terrain et le milieu dans lequel il se trouve se prêtent bien à une division parcellaire en éventail par rapport à la rue Bäum Biiirchen marquant la fin du développement de l'agglomération. Il n'est pas nécessaire de remodeler le terrain pour permettre l'implantation des 3 maisons unifamiliales.

Cette option urbanistique permet aussi de réduire à un minimum l'impact des raccordements des futurs terrains de constructions aux réseaux d'infrastructure déjà existantes de la Bäum Biiirchen.

La volonté de l'auteur du présent projet de plan d'aménagement particulier est de conserver le caractère tranquille de ce quartier résidentiel se reflète dans le nombre peu élevé de futurs terrains et les surfaces respectives.

3. EVALUATION DES INCIDENCES

3.1. EFFETS DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

L'évaluation des incidences du plan d'aménagement particulier porte sur les thèmes suivants :

- Structure de la population

Le lotissement compte 3 maisons neuves pour un maximum de 3 logements. En comptant une moyenne de 3 - 4 habitants par ménage, la réalisation du lotissement aurait pour effet d'augmenter la population de 9 à 12 habitants.

- Situation socio-économique

Le lotissement n'aura pas d'incidence sur les activités économiques de la localité de Bollendorf-Pont ni de la commune de Berdorf.

- Mixité sociale

Les tailles des lots vont d'env. 3,50 à 6,00 ares, permettant des unités d'env. 200,00 m². Cet éventail permet à des ménages aux revenus très différents de s'établir dans ce quartier.

- Patrimoine culturel

Le lotissement n'aura pas d'incidence sur le patrimoine culturel de Berdorf.

- Structure urbaine

La réalisation du présent lotissement contribuera à l'augmentation de la densité d'occupation de cette zone de l'agglomération, volonté manifeste des autorités compétentes définie dans le plan d'aménagement général.

- Transports

L'augmentation prévisible de la population de ce quartier, n'aura pas d'incidence sur le transport en commun.

- Équipements collectifs

Les équipements collectifs de la commune sont pour la plupart suffisants pour absorber l'augmentation de la population.

- Équipements techniques

En ce qui concerne les équipements techniques, les infrastructures existantes sont suffisantes pour absorber l'augmentation de la population.

- Environnement naturel

Le projet respecte la topographie générale du site en préservant sa déclivité générale vers le Nord.

- Gestion des eaux

Aucune rétention d'eaux de pluies n'est nécessaire pour ce projet de PAP en application de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Néanmoins, le présent PAP prévoit la mise en place obligatoire de réservoirs souterrains d'eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres par lot. Les trop-pleins de ces réservoirs seront conduits vers des caniveaux ou fossés à ciel ouvert pour ensuite être menés vers la canalisation mixte communale.

3.2 MESURES DESTINEES A REDUIRE L'IMPACT NEGATIF DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET A RENFORCER SON IMPACT POSITIF

Plusieurs mesures sont envisagées pour réduire l'impact négatif du plan d'aménagement particulier sur la localité :

- Etant donné que la situation de « localité dortoir » est une réalité pour de nombreuses localités luxembourgeoises et que cette réalité ne peut être inversée qu'à long terme, moyennant des volontés politiques telles que présentées dans le PDAT, une mesure a été envisagée pour diminuer cet impact. En effet, si la situation de localité dortoir ne peut être inversée, le sentiment d'appartenance à un quartier peut être un élément à développer.
Ainsi, la disposition et la taille des parcelles sur le site, les accès aux terrains, l'implantation des constructions sur le terrain naturel ont été travaillés de manière à renforcer l'identification du résident à son quartier.
- Les différents types des constructions déjà existantes dans le quartier et la prise en considération lors de la conception des futurs bâtiments, des principes du développement durable, une utilisation rationnelle des surfaces en adaptant une approche écologique, l'utilisation d'énergie renouvelables, l'utilisation de matériaux et de techniques respectueux de l'environnement permettront de promouvoir des conceptions contemporaines et innovatrices et renforceront aussi le caractère particulier du quartier.

Echternach, 27 avril 2015

Architecte Franz van Issum

4. ANNEXE

4.1. VUES PERSPECTIVES DU PROJET





Objet :	PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER À BOLLENDORF-PONT Partie écrite modifiée selon avis de la CE du 6 août 2015
Commune :	BERDORF
Parcelle :	1683/3007, section A de Bollendorf-Pont
Maître de l'ouvrage :	Franz van Issum 1, rue Hoovelek, B.P. 90 L – 6401 Echternach
Propriétaire :	Franz van Issum 1, rue Hoovelek, B.P. 90 L – 6401 Echternach
Conception :	Bureau d'architecture Franz van Issum 1, rue Hoovelek, B.P. 90 L – 6401 Echternach
Date modification :	31 août 2015

Sommaire :

Art. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Art. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION

Art. 3 – AFFECTATIONS – ZONE D’HABITATION

Art. 4 – PRESCRIPTIONS GENERALES (PAG de la commune Berdorf)

Art. 5 – ETAGES PLEINS

Art. 6 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

Art. 8 – IMPLANTATION

Art. 9 – GABARITS

Art. 10 – MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET LA STABILITE

Art. 11 – LES TOITURES ET LEURS PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Art. 12 – EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT ET GARAGES

Art. 13 – MURS EXTERIEURS, CLOTURES ET ESCALIERS D’ENTREE

Art. 14 – L’AMENAGEMENT EXTERIEUR PRIVE

Art. 15 – LES ESPACES LIBRES

Art. 16 – LES VERRIERES OU VERANDAS

Art. 17 – REMISES DE JARDIN

Art. 18 – GARAGES ET CAR-PORTS

Art. 19 – COULEURS ET MATERIAUX

Art. 20 – RECUPERATION DE L’EAU DE PLUIE

Art. 21 – PLANTATIONS

Art. 22 – TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAIS

Art. 23 – LES SURFACES A CEDER AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Art.1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies et réglementées dans le présent PAP, les prescriptions du PAG, zone d'habitation 1, et le règlement sur les bâtisses sont à consulter.

Art. 2 – DEFINITION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES A DISPOSITION

PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les reculs et les dimensions des zones constructibles sont définies dans la partie graphique et à l'article 9 du présent règlement. En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du cadastre, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. Si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le plan d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. Si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le plan d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les alignements définis par le plan d'aménagement particulier.

Art. 3 – AFFECTATION – ZONE D'HABITATION 1

Y est autorisée la construction de trois maisons unifamiliales isolées avec jardins (zone d'habitation 1).

Art. 4 – PRESCRIPTIONS GENERALES (PAG de la commune Berdorf)

Degré d'utilisation du sol – Zone d'habitation 1

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 1 :

Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,4**

Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 0,8**

Lot 1 :	COS = 0,17	CMU = 0,39
Lot 2 :	COS = 0,19	CMU = 0,45
Lot 3 :	COS = 0,28	CMU = 0,65

COS global = 0,20

CMU global = 0,47

Art. 5 – ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau du terrain et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

Art. 6 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Art. 7 – TOPOGRAPHIE

Les niveaux du terrain, indiqués par le plan d'aménagement particulier (courbes de niveaux maintenues et projetées), sont à respecter strictement sur le pourtour non bâti de la parcelle. Les remblais et nivellements artificiels plus importants sont interdits y compris pour les accès de garages ou le contour des terrasses.

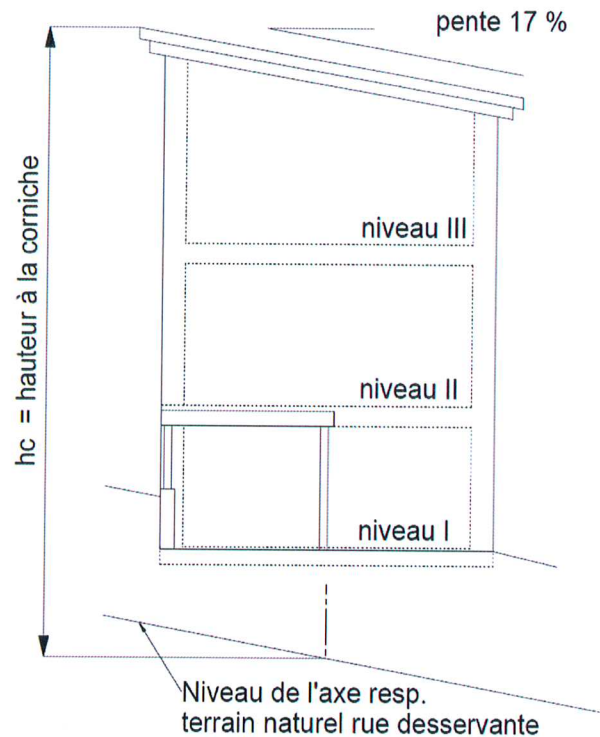
Art. 8 – IMPLANTATION

Les cotes de recul principales sont indiquées dans la partie graphique. Pour les reculs qui ne sont pas définis autrement dans la partie graphique, les règles suivantes s'appliquent :

La largeur maximale des constructions est de 6,50 m.

La profondeur maximale des constructions est de 15,50 m.

Art. 9 – GABARITS



Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.



Les surfaces constructibles, définies par un trait rouge de 1,5 mm d'épaisseur, permettent la construction de volumes sur trois étages pleins) et sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.



Les surfaces constructibles, définies par un trait bleu de 1,5 mm d'épaisseur, permettent la construction de dépendances.



Les alignements obligatoires définis par un trait rouge de 3 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm), imposent sur leur tracé entier l'alignement de la façade de la construction principale.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

Prescriptions dimensionnelles - Récapitulatif

Zone d'habitation 1	LOT 1	LOT 2	LOT 3
Nombre de niveaux	3	3	3
Profondeur des constructions	15,50m	15,50 m	15,50 m
Largeur des constructions	6,50 m	6,50 m	6,50 m
Hauteur à la corniche	9,00 m	10,50 m	11,50 m
Pente de la toiture à pente unique	17 %	17 %	17 %
Recul avant	15,50 m	13,50 m	9,50 m
Recul latéral	3,00 m	3,00 m	3,00 m

Art. 10 – MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET LA STABILITE

Les matériaux, textures et couleurs des façades, des châssis de fenêtres et des toitures doivent être en harmonie avec l'esthétique régionale et locale existantes. L'utilisation de tout matériau brillant, réfléchissant, de couleur vive ou de teinte criarde est interdite pour les façades et la couverture des toitures.

Les revêtements par du carrelage ou des matériaux plastiques sont interdits pour les façades.

Les façades seront réalisées par un revêtement en bois ou par un enduit de façade. Les couvertures de toiture seront réalisées en bandes de zinc pré-patiné à teinte sombre, à joints debout longitudinaux (Stehfalzzink).

Le type et les teintes des matériaux de construction extérieurs sont à préciser dans les documents de demande de permis de construire. Des échantillons peuvent être exigés par la commune.

Art. 11 – LES TOITURES ET LEURS PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les constructions seront couvertes de toitures à pente unique avec inclinaison vers la vallée. L'inclinaison des toitures est de 17%.

Des débords de toiture jusqu'à 50 cm sont autorisés.

Les toitures seront couvertes de zinc naturel ou prépatiné gris foncé ou noir.

Art. 12 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET GARAGES

Deux emplacements de stationnement sont à prévoir pour chaque maison dont l'un est à aménager obligatoirement sous forme de garage à intégrer entièrement à la construction principale, le deuxième pouvant être aménagé sous forme de car-port accolé à la façade sur rue de la construction. Des emplacements de stationnement dans les reculs latéraux et arrière sont interdits.

La surface au sol d'un car-port ne pourra pas être supérieure à 7,00 m (longueur) x 3,80 m (largeur).

Les emplacements de stationnement doivent obligatoirement être aménagés sur le même fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

Les zones réservées au stationnement devront être traitées de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol afin que l'eau de pluie puisse être absorbée de manière naturelle.

Art. 13 – MURS EXTERIEURS, CLOTURES ET ESCALIERS D'ENTREE

La construction de socles et de muret délimitant le domaine public des espaces privés dans le reculement avant est interdite.

Les espaces privés peuvent être délimités des propriétés voisines sur les limites latérales et arrière par des murets pouvant avoir une hauteur max. de 1,00 m par rapport au niveau naturel du terrain.

La délimitation du domaine public des espaces privés moyennant de clôtures de tout genre est interdite.

Les espaces privés peuvent être délimités des propriétés voisines sur les limites latérales et arrière par des clôtures réalisées soit par des haies vives d'arbustes indigènes, soit par des clôtures en fil de fer de couleur vert foncé ou similaire pouvant avoir une hauteur max. de 1,50 m par rapport au niveau naturel du terrain.

Art. 14 – L'AMENAGEMENT EXTERIEUR PRIVE

Les espaces libres entre les bâtiments et la rue sont à aménager comme zones d'accès respectivement emplacements de stationnement. Le recouvrement de parties des surfaces extérieurs sera réalisé de manière perméable avec du gravier, des pavés à joints larges et ouverts du genre « Ökopflaster » ou similaire. Les espaces des reculs latéraux sont à aménager sous forme d'espace vert à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès.

Les surfaces libres, privés, à l'arrière des maisons, sont à aménager en règle générale sous forme d'espaces verts. Ces surfaces sont à planter, s'il ne s'agit pas de potagers, avec des plantes indigènes.

Art. 15 – LES ESPACES LIBRES

Toute construction fixe est interdite dans les reculements avant et latéraux. Des murs de soutènement et clôtures sur les limites de propriétés sont soumis à autorisation. Les hauteurs et matériaux sont à indiquer dans les plans soumis à autorisation tout comme les revêtements des sols depuis la rue vers les constructions.

Les murs de soutènement seront réalisés avec des gabions à remplissage en pierres naturelles dans les tons beiges, le gris et le noir sont interdits.

Art. 16 – LES VERRIERES OU VERANDAS

La construction de verrières ou vérandas est interdite.

Art. 17 – REMISES DE JARDIN

La construction de remises de jardins à l'intérieur des limites du PAP n'est pas permise.

Art. 18– GARAGES ET CAR-PORTS

Les garages seront obligatoirement intégrés complètement à la construction principale. Les entrées de garage doivent être agencées en façade sur rue.

Les car-ports seront implantés dans les marges de reculement avant et entièrement accolés à la façade sur rue de la construction. Un dépassement des car-ports dans les reculements latéraux est interdit.

Les car-ports recevront une toiture plate à couverture végétale.

Art. 19 – COULEURS ET MATERIAUX

Les couvertures des toitures principales seront réalisées en bandes de zinc prépatiné sombre (noir, gris-anthracite foncé, mat) du genre « Stehfalzzink »

Les châssis des fenêtres et portes seront de couleur sombre, noir, gris, bleu, vert foncé.

Les façades seront réalisées avec un revêtement en bois ou par un enduit de façade.

Le type et les teintes des matériaux de construction extérieurs sont à préciser dans les documents de demande de permis de construire. Des échantillons peuvent être exigés par la commune

Art. 20 – RECUPERATION DE L'EAU DE PLUIE

La récupération de l'eau de pluie à des fins privées est imposée pour chaque lot. L'eau de pluie est récupérée dans un réservoir souterrain d'une capacité minimal de 10.000 litres à prévoir dans chaque espace vert privé. Les trop-pleins de ces réservoirs sont connectés au réseau de canalisation communal de la rue Bäum Bärchen moyennant un fossé, respectivement caniveau à ciel ouvert à aménager sur chaque propriété privée.

Art. 21 – PLANTATIONS

Toutes les plantations, haies vives, arbustes, arbres à tige haute seront de type indigène

Les plantations le long de la rue desservante sont interdites.

Les plantations sur les limites entre propriété ne pourront dépasser une hauteur de 1,50 m à partir du terrain naturel.

Art. 22 – TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAIS

Les hauteurs de déblai et de remblais maximales autorisables sont repris dans les coupes A-A, B-B, C-C et les élévations de la partie graphique du PAG, planche PAP 03.

Les murs de soutènement de terrasses aménagées à l'arrière des constructions implantées sur les terrains en pente, ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 m vue.

Art. 23 – LES SURFACES A CEDER AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Aucune cession de terrain à la commune n'est prévue pour ce projet de PAP.

Echternach, 31 août 2015

Architecte Franz van Issum

ANNEXES

PRESCRIPTIONS GENERALES (PAG de la commune Berdorf)

Conformément au Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures terrasses, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux ; les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

GABARITS - DEFINITIONS

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voirie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la plus importante est à prendre en considération.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des plancher, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de la gestion de l'eau

Division de la Protection des Eaux

Esch-sur-Alzette, le - 3 JAN. 2014

Références : EAU/ACP/13/0075
Dossier suivi par : Fränk Wersandt
Tél. : 24 55 6 - 356
E-mail : frank.wersandt@eau.etat.lu

REÇU LE 10 JAN. 2014
(mail)

Accord de principe EAU/ACP/13/0075

Objet PAP à Bollendorf-Pont

Maître d'Ouvrage Monsieur Van Issum Franz

Bureau d'études Bureau d'architecture van Issum Franz

Plans annexés

- Extraits du plan cadastral et topographique
- Plans de construction

Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Remarque

Pour la demande d'autorisation il faudra ajouter :

- le détail de l'évacuation des EP sur les parcelles privées (situation + coupes)
- un plan indiquant l'axe EP jusqu'au prochain cours d'eau

Division de l'Hydrologie - Nord

Olivier Jeitz
Ingénieur chef de service

Division de la Protection des Eaux

Fränk Wersandt
Ingénieur première classe

Jean-Paul Lickes
Directeur adjoint

EXPÉDIÉ LE 24 OCT. 2013



van issum franz architecture • 1, rue Hoovelek • B.P. 90 • L-6401 Echternach

Administration de la Gestion de l'Eau
à l'attention de Dr. André WEIDENHAUPT
1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

van issum franz
architecture
1, rue Hoovelek
B.P. 90
L-6401 Echternach
tel
+352 / 72 60 94
fax
+352 / 72 83 60

24.10.2013

Concerne: Monsieur *VAN ISSUM FRANZ*
PAP Bollendorf-Pont
Demande d'autorisation selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de l'élaboration d'un projet PAP sur le territoire de la commune de Berdorf, plus précisément à Bollendorf-Pont, je me permets de vous présenter un dossier de demande d'accord de principe, en double exemplaires, en ce qui concerne le volet de la gestion de l'eau du dossier.

Jointes en annexe, vous trouverez les plans actuels du projet de PAP. Ces plans tiennent compte des recommandations faites d'une part par vos collaborateurs, Monsieur Olivier Jeitz et Monsieur Yves Rauen lors de notre réunion de concertation en vos locaux du 24 septembre 2013 et d'autre part par Monsieur Claude Wagner, chef du service technique de la commune de Berdorf en date du 15 octobre 2013.

Vous trouverez également en annexe une copie de la lettre du 18 septembre 2012 du collège échevinal de Berdorf marquant leur accord pour la poursuite de l'élaboration du PAP tel présenté le 6 septembre 2012.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur Weidenhaupt, l'expression de ma parfaite considération.

Franz van Issum

Architecte

Pièces jointes:

- extrait du plan cadastral (2x)
- extrait de la carte topographique (2x)
- plans de construction (2x)
- mémoire explicatif (2x)
- extrait du PAG en vigueur (2x)
- plan du PAP (2x)
- copie accord collège échevinal Berdorf (2x)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de la gestion de l'eau

Référence AGE* : EAU/____/____/____

F-AUT-GEN

**FORMULAIRE DE DEMANDE D'AUTORISATION SELON LA
LOI MODIFIÉE DU 19 DECEMBRE 2008 RELATIVE A L'EAU**

* Case réservée à l'Administration

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACCORD DE PRINCIPE

Raison de la demande	
Nouvelle demande d'autorisation	☒
Prolongation d'une autorisation	☐ N° autorisation accordée : _____
Modification d'une autorisation	☐ N° autorisation accordée : _____
Accord de principe (préavis)	☐
Autre (à spécifier)	☐

Informations sur l'objet de la demande	
Description détaillée de l'objet de la demande :	Elaboration d'un projet de PAP pour la construction de 3 maisons unifamiliales du type maison passive en bois sur 3 niveaux (cave, rez-de-chaussée, 1er étage) à toiture verte à une pente (végétation extensive).
Localité / Commune :	Bollendorf-Pont / Commune de Berdorf
Numéro cadastral :	1683/3007
Section :	Section A de Bollendorf-Pont

Les dispositifs de captage ou de recharge des eaux souterraines lorsque le volume annuel d'eaux à capter ou à recharger atteint ou dépasse 500.000 m³ ainsi que les forages géothermiques en profondeur d'une puissance d'absorption thermique totale des sondes supérieure à 30 kW et les forages pour l'approvisionnement en eau tombent sous le champ d'application de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés. Ces demandes sont à adresser à l'Administration de l'environnement, Division des établissements classés ; 1, avenue du Rock'n'Roll à L-4361 Esch-sur-Alzette.

Informations sur le demandeur	
Nom :	van Issum
Prénom :	Franz
Adresse :	1, rue Hoovelek - B.P. 90 L-6401 Echternach
Personne de contact :	Nom : van Issum Prénom : Franz
Téléphone / Téléfax :	726094 / 728360
E-mail :	info@vif-architecture.lu

Informations sur le maître d'ouvrage

(si autre que le demandeur)

Nom :	van Issum
Prénom :	Franz
Adresse :	3, Beim Bîrchen L-6555 Bollendorf-Pont
Personne de contact :	M. Franz van Issum
Téléphone / Téléfax :	726094 / 728360
E-mail :	info@vif-architecture.lu

En vous rapportant à l'alinéa concerné de l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, veuillez cocher la(les) case(s) correspondante(s) de l'objet pour lequel la demande est introduite :

	Objets à soumettre à autorisation par le ministre :	A cocher :	Fiche à joindre
a)	le prélèvement d'eau dans les eaux de surface et souterraines	☐	FC ou CS
b)	le prélèvement de substances solides ou gazeuses dans les eaux de surface et souterraines	☐	
c)	le déversement direct ou indirect d'eau de quelque nature que ce soit dans les eaux de surface ou dans les eaux souterraines, y compris la recharge ou l'augmentation artificielle de l'eau souterraine	☐	
d)	le déversement direct ou indirect de substances solides ou gazeuses ainsi que de liquides autres que l'eau visée au point c) dans les eaux de surface et les eaux souterraines	☐	
e)	tous travaux, aménagements, ouvrages et installations dans les zones riveraines visées à l'article 26, paragraphe (3) ou dans les zones inondables visées aux articles 38 et 39	☐	
f)	toutes mesures ayant une influence sur l'infiltration naturelle et toutes mesures de collecte des eaux de ruissellement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée	☐	
g)	toute infrastructure d'assainissement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée	☒	
h)	toute infrastructure de captage d'eau, de traitement ou de potabilisation d'eau et de stockage d'eau destinée à la consommation humaine	☐	
i)	l'aménagement et l'exploitation de carrières, de mines et de minières	☐	
j)	la dénudation des rives de leur végétation et notamment l'arrachage des arbres, arbustes et buissons	☐	
k)	les dérivations, les captages, la modification des berges, le redressement du lit des eaux de surface et plus généralement tous les travaux susceptibles soit de modifier le régime ou le mode d'écoulement des eaux, soit d'avoir une influence préjudiciable sur la faune et la flore aquatiques	☐	
l)	la plantation d'essences résineuses à une distance inférieure à trente mètres du bord des cours d'eau	☐	
m)	la soustraction d'énergie thermique à partir des eaux de surface et souterraines	☐	
n)	le rejet d'énergie thermique vers les eaux de surface et souterraines	☐	
o)	toute création d'une communication directe entre les eaux de surface et des eaux souterraines augmentant le potentiel de pollution des eaux souterraines, notamment les forages	☐	FC ou FG
p)	toute modification d'une communication entre les eaux de surface et les eaux souterraines, notamment la mise en étanchéité d'un lit de cours d'eau	☐	
q)	les installations, ouvrages, dépôts, travaux ou activités à l'intérieur des zones de protection conformément aux dispositions de l'article 44 et à l'intérieur des réserves d'eau d'intérêt national au titre de l'article 45	☐	

Pièces jointes à la demande

Extrait du plan cadastral (à joindre obligatoirement)	☒
Extrait de la carte topographique (à joindre obligatoirement)	☒
Plans de construction (à joindre obligatoirement) (plans d'implantation, profils en long et en travers, etc.)	☒
Mémoire explicatif (à joindre obligatoirement)	☒
Calculs hydrauliques (à joindre obligatoirement)	☐
Extrait du PAG en vigueur (à joindre obligatoirement pour les demandes d'autorisation PAP / accords de principe PAP)	☒
Plan du PAP (à joindre obligatoirement pour les demandes d'autorisation PAP / accords de principe PAP)	☒
Photos de la situation existante	☐
Autres documents aidant à la bonne compréhension du projet (à spécifier) :	☒ Mémoire explicatif - voir rapport du 15/10/2013

Signature du demandeur

		van Issum franz architecture 1, rue Hooverslek / B.P. 90 L-6401 Echternach T +352 / 72 68 94 F +352 / 72 83 60 info@vif-architecture.lu www.vif-architecture.lu
Lieu :	ECHTERNACH	
Date :	24/10/2013	

Le formulaire de demande et, le cas échéant, la fiche supplémentaire (FG, FC ou CS) ainsi que les documents et plans (3 exemplaires et 1 exemplaire supplémentaire pour chaque commune territorialement compétente ; 2 exemplaires pour les accords de principe) sont à envoyer à l' :

Administration de la gestion de l'eau
Direction
1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette



Grand-Duché de Luxembourg
Administration du Cadastre
et de la Topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

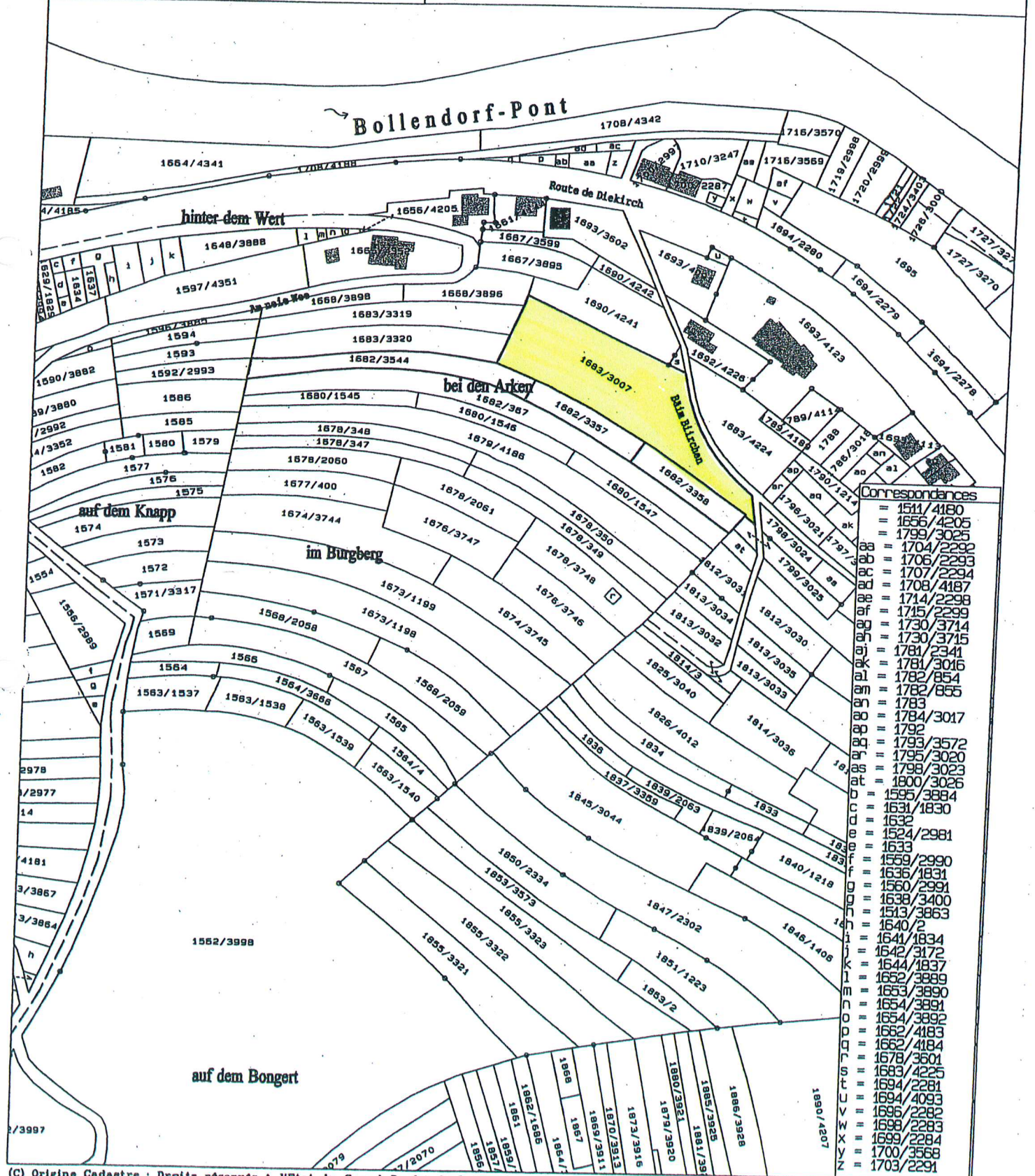
Dernière mise à jour de la
documentation cadastrale: 1999

Date d'émission: 24/03/2003
Fonctionnaire responsable: Viviane ZIMMER



Echelle approximative:
1/2500

COMMUNE: BERDORF
SECTION: A de BOLLENDORF-PONT





Avis de la Commission d'Aménagement	Réf.: 76C/001/2007, le 19 décembre 2008
Vote provisoire du Conseil Communal	18 mars 2009
Vote définitif du Conseil Communal	18 juin 2009
Approbation du Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire	
Approbation du Ministre de l'Environnement	

MAITRE D'OUVRAGE:



ADMINISTRATION COMMUNALE DE BERDORF

PROJET:

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

OBJET:

LOCALITE DE BOLLENDORF-PONT

ARCHITECTE:

ROMAIN SCHMIZ architectes & urbanistes
16, AVENUE GASTON DIDERICH L-1420 LUXEMBOURG TEL.: 44 17 10 FAX: 44 17 10 60

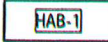
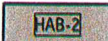
IND.	DATE	MODIFICATION
B	10 MARS 2009	VOTE PROVISOIRE
C	02 JUIN 2009	VOTE DEFINITIF

IND.	DATE	PLAN	ECHELLE	FICHIER	N° PLAN
A	08 AOUT 2008	PLAN DEFINITIF	1:2.500	09-02-05_PAG	002

ORIGINE FOND DE PLAN: ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE
TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
PLAN CADASTRAL NUMERISE (PCN) - BERDORF 2006

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  Zones d'habitation 1
-  Zones d'habitation 2
-  Zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition

Zones mixtes

-  Zones mixtes à caractère central
-  Zones mixtes à caractère rural
-  Zones de bâtiments et d'équipements publics
-  Zones d'activités économiques
-  Zones d'activités économiques avec zones d'isolement et de transition

Zones industrielles

-  Zones spéciales
-  Zones de loisirs avec séjour

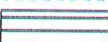
Zones destinées à rester libres

-  Zones agricoles
-  Zones forestières
-  Zones de loisirs sans séjour
-  Zones de parc
-  Zones d'isolement et de transition

Zones superposées

-  Zones d'aménagement différé
-  Zones soumises à un plan directeur
-  Zones des secteurs sauvegardés ou zones protégées
-  Immeubles et ensembles architecturaux à conserver
-  Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier
-  Zones de risques naturels prévisibles inondations

Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives

-  Zones protégées d'intérêt national ¹⁾
(Sites prioritaires en vue d'être déclarés zones prot. en RFI)
-  Zones protégées d'intérêt national ¹⁾
(Sites prioritaires figurant sur la liste de la DIG 81)
-  Zones protégées d'intérêt communautaire et international, réseau Natura 2000 ¹⁾
-  Sites et monuments et ensembles classés
(Inventaire supplémentaire des monuments nationaux)
-  Zones de protection des sources III ²⁾

1) © ORIGINE MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

2) INFORMATIONS REPRIS DE PLANS RÉGLEMENTAIRES/ NON-RÉGLEMENTAIRES

Les réseaux d'infrastructures techniques

-  Lignes à haute tension (150 KV etc)

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques

-  Station d'épuration
-  Station de pompage
-  Réservoir d'eau
-  Source captée
-  Arrêt Autobus
-  Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles

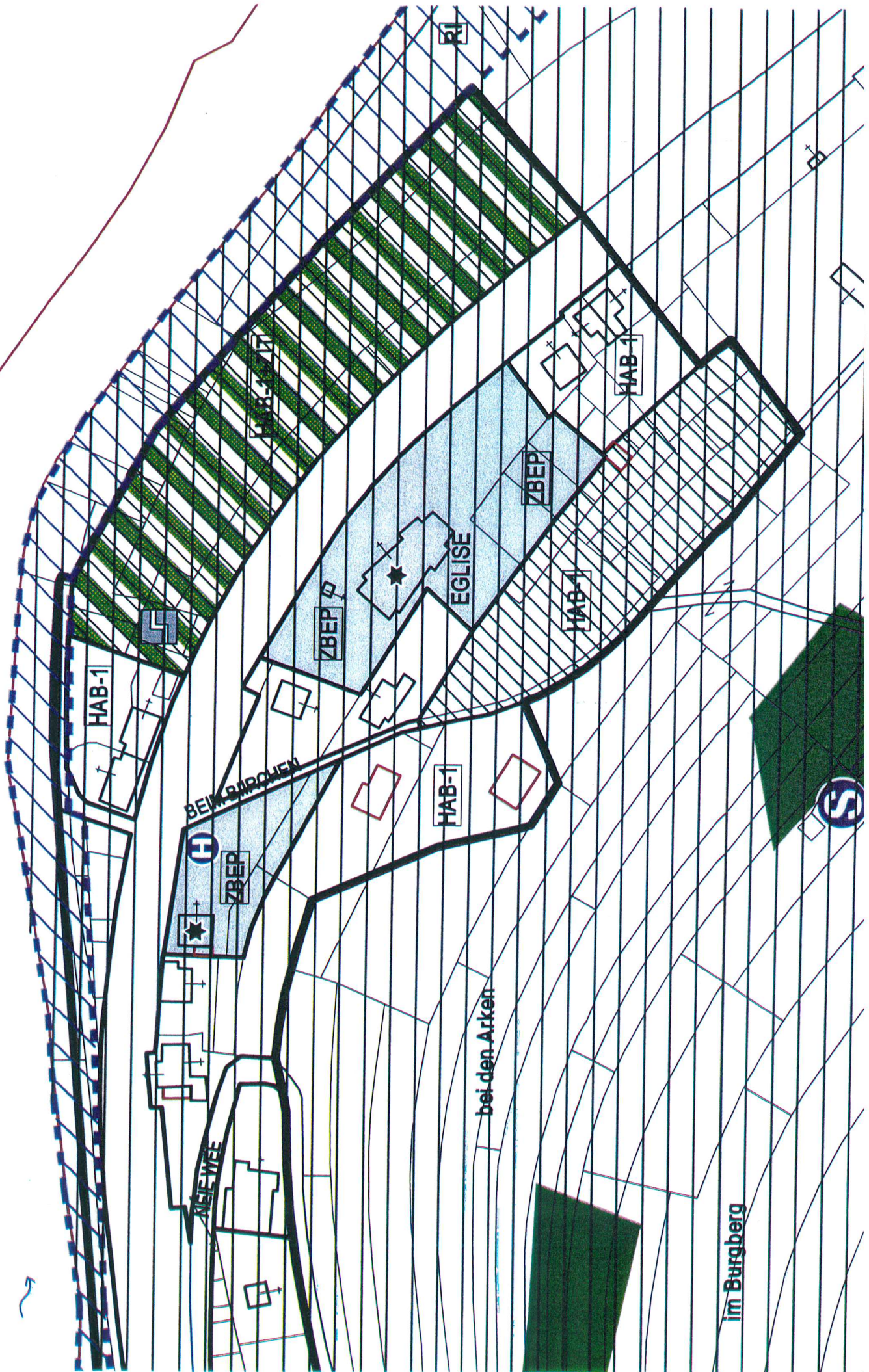
 Périmètre du Plan d'Aménagement Général

 Limite Administrative

 Bâtiment repris par l'Administration du Cadastre

 Bâtiment repris par l'Architecte-Urbaniste

STATION DE POMPAGE



PAP Bollendorf-Pont

Rapport de réunion



Rapport N°	1	Lieu :	Commune de Berdorf		
Date:	15.10.13	de :	14h00	à :	15h00

Code	Nom	E-Mail	Tel.	Présent	Absent	Diff. Mail	Diff. Fax
AGE – Administration de la Gestion de l'Eau							
AGE	Olivier Jeitz		24556-658	X			
	Yves Rauen		24556-343	X			
BER – Commune de Berdorf							
BER	Claude Wagner		79018728	X			
VIF – van issum franz architecture							
VIF	Franz van Isum	info@vif-architecture.lu	72 60 94	X			
	Jutta Spoden	j.spoden@vif-architecture.lu	72 60 94	X			

Remarques :	Date :	Heure :	Lieu :
Prochaine réunion :	-	-	-
Planning de la réunion:	-		AGE-BER-VIF

Général

Principe de numérotation de la rubrique « N° » :

- « 1^{ère} série de chiffres » correspond au lot ou à l'entreprise concerné (1^{ère} numéro d'ordre);
- « 2^{ème} série de chiffres » au numéro de la réunion à laquelle le sujet est apparu ;
- « dernière série de chiffre » le numéro d'ordre du point dans la réunion.

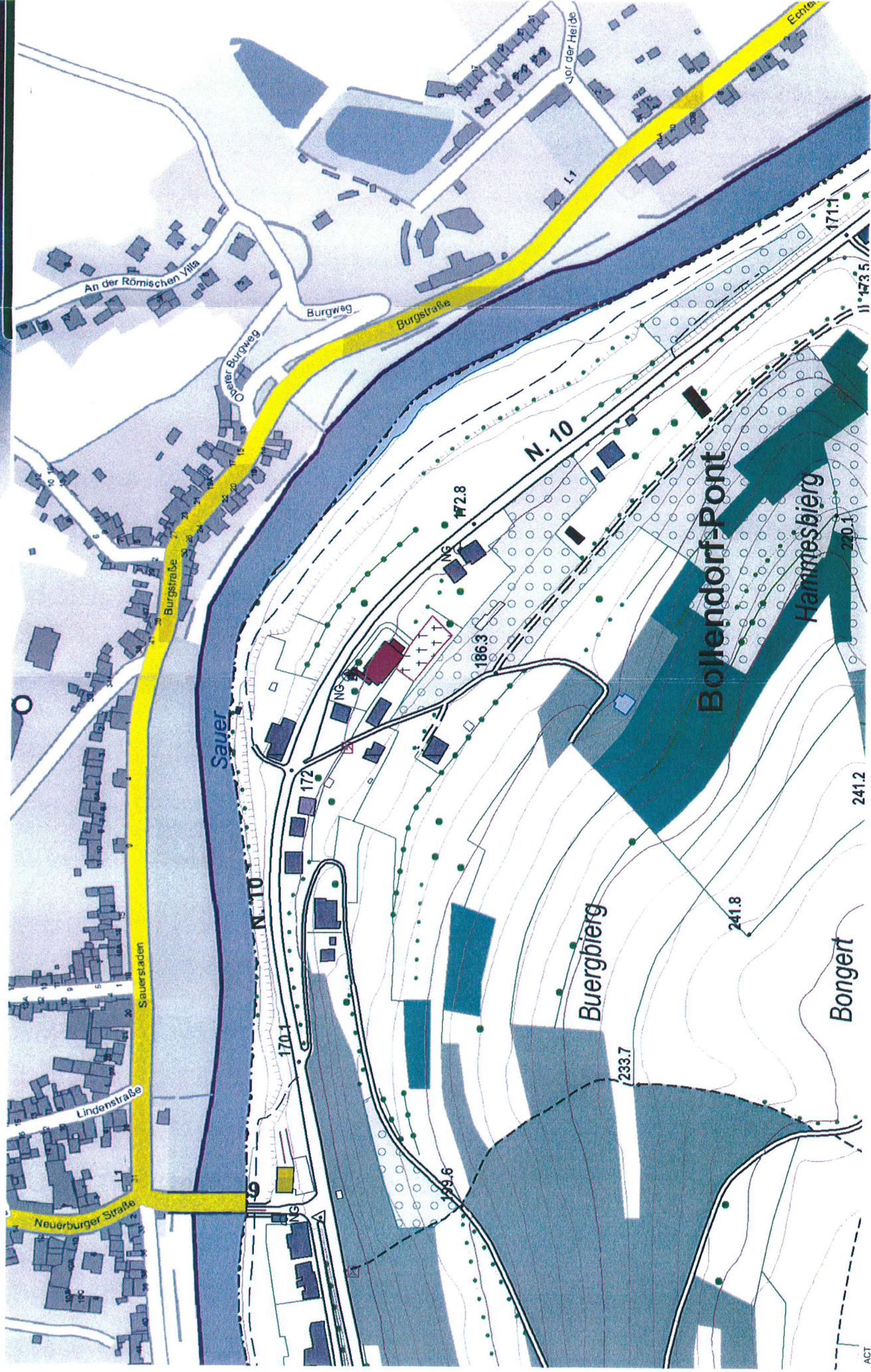
PAP Bollendorf-Pont

Rapport de réunion



N°	Description	Resp	Délai
1	COMMUNE DE BERDORF		
1.01.01	VIF reporte à M. Claude Wagner, chef du service technique de la commune de Berdorf, les recommandations faites par M. Olivier Jeitz et M. Yves Rauen de l'AGE lors de la réunion de concertation du 24/09/2013.	TOUS	Info
1.01.02	Le projet de PAP en état d'élaboration par VIF selon la législation actuellement en vigueur, prévoit la construction de trois maisons unifamiliales présentant chacune, entre autres, les caractéristiques suivantes : ▪ toiture verte (végétation extensive) à une pente ▪ récupération et utilisation des eaux de pluie ▪ aménagement des alentours moyennant des surfaces perméables ▪ raccordement individuel de la canalisation de chaque parcelle au réseau communal.	TOUS	Info
1.01.03	Vu la petite envergure du présent projet de PAP et les caractéristiques des constructions prévues, l'AGE est d'avis que des mesures particulières de rétention d'eau ne sont pas nécessaires. Une étude hydraulique de l'écoulement des eaux de surface n'est pas demandée pour ce projet de PAP.	TOUS	Info
1.01.04	L'AGE recommande de prévoir pour le futur un axe des eaux de pluie théorique à placer dans la rue <i>Beim Biirchen</i> , permettant d'évacuer les eaux de pluie provenant de cette partie de l'agglomération vers la Sûre par un système séparatif. Cet axe théorique est à reprendre graphiquement dans les plans du projet PAP.	TOUS	Info
1.01.05	Le service technique de la commune de Berdorf affirme que la rue <i>Beim Biirchen</i> sera équipée d'un canal pour les eaux de pluie et de ruissellement de surface lors du changement du système de canalisation existant en un système de canalisation séparatif.	TOUS	Info
1.01.06	En partie basse des parcelles projetées seront prévues des caniveaux d'infiltration d'eau reprenant les eaux des trop-pleins des citernes d'eau de pluie. Ces caniveaux seront du genre à ciel ouvert et implantés le long des limites de propriété des parcelles. Une végétation autochtone appropriée au site complètera l'agencement et l'aménagement de ces caniveaux.	TOUS	Info
1.01.07	La demande d'accord de principe est à envoyer à l'AGE moyennant le formulaire de demande d'autorisation selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Le formulaire sera complété par des plans provisoires du projet de PAP élaborés et présentés par VIF lors de la réunion avec les responsables de l'AGE le 24/09/2013.	TOUS	Info

Si aucune remarque n'est formulée dans les 5 jours sur le présent rapport de réunion, celui-ci est considéré comme accepté.





Surface totale des parcelles : 65a 50ca

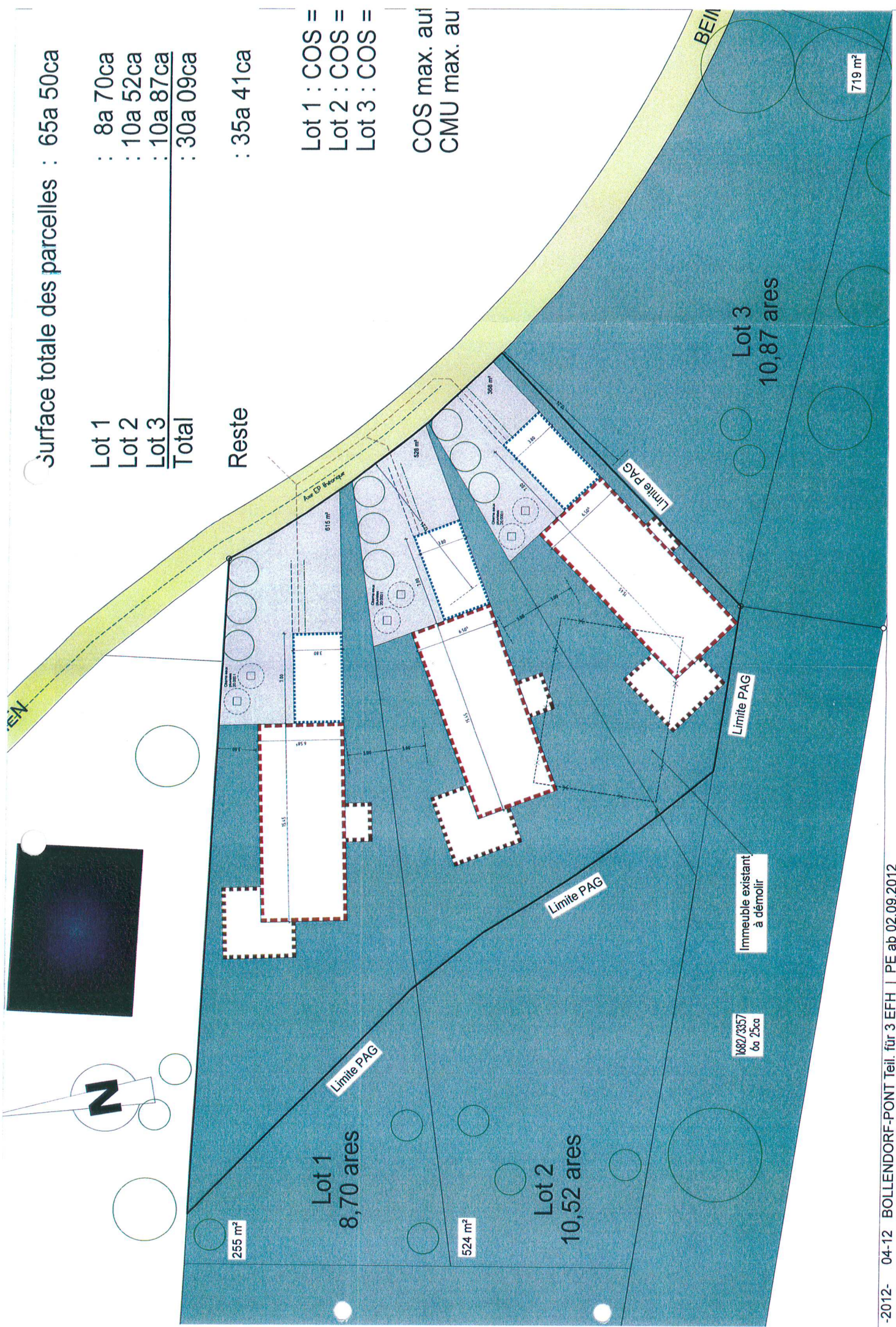
Lot 1	: 8a 70ca
Lot 2	: 10a 52ca
Lot 3	: 10a 87ca
Total	: 30a 09ca

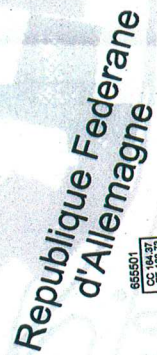
Reste

: 35a 41ca

Lot 1 : COS =
Lot 2 : COS =
Lot 3 : COS =

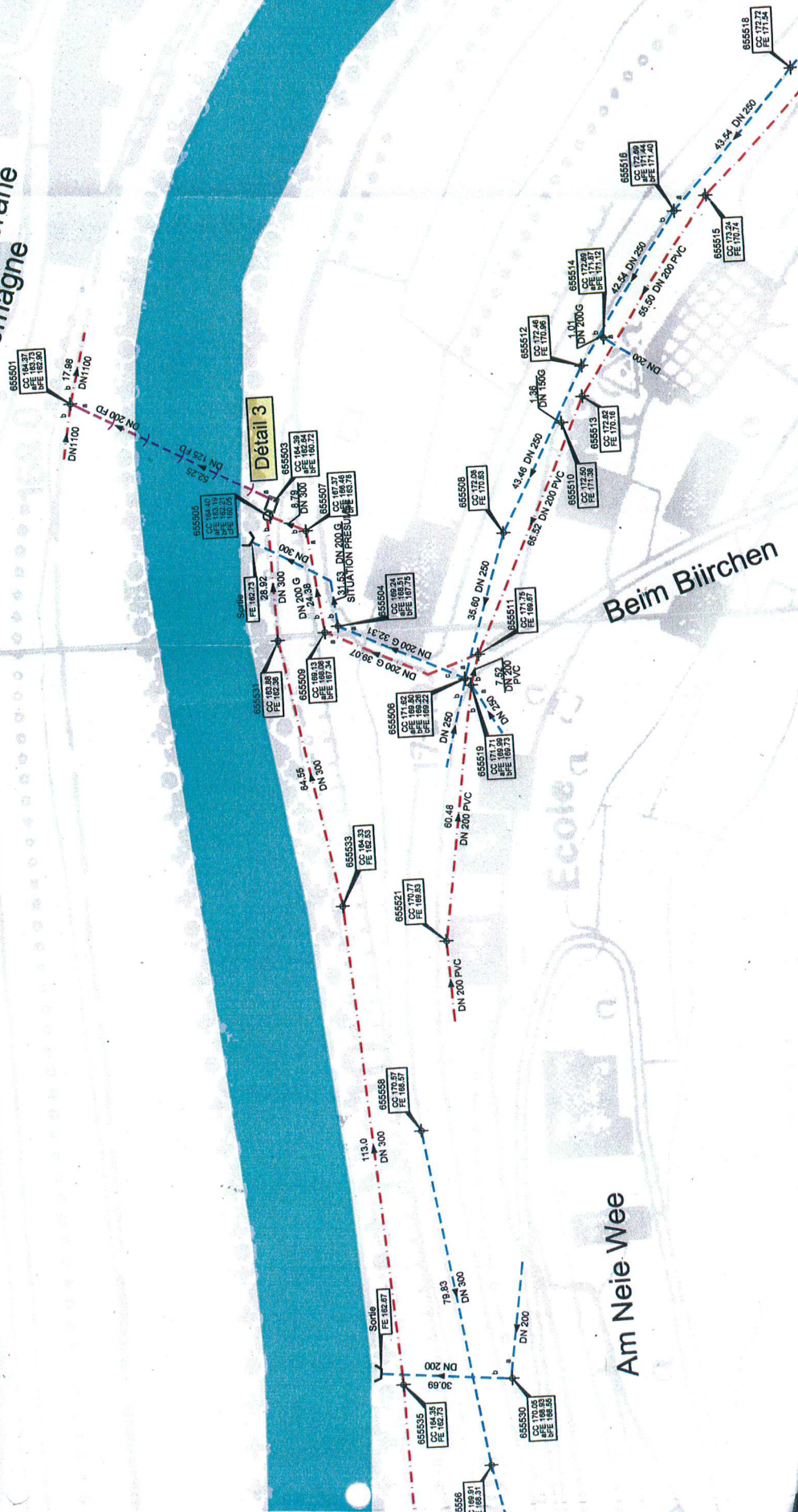
COS max. au
CMU max. au



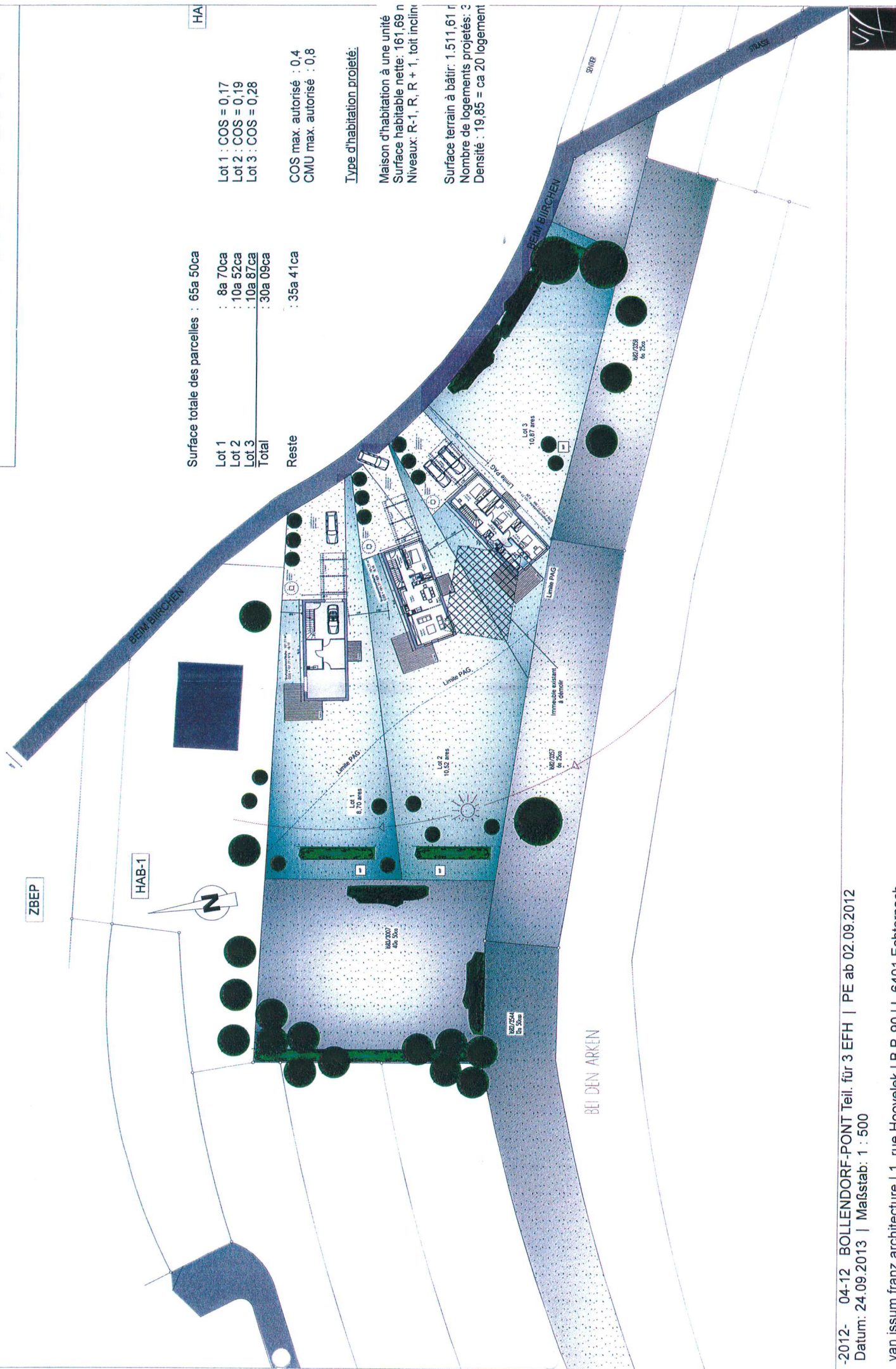


Beim Biiirchen

Am Neie Wee



BOLLENDORF-PONT



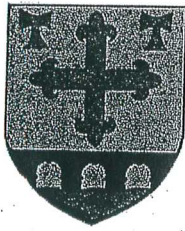
ADMINISTRATION COMMUNALE

BERDORF

5, rue de Consdorf - L-6551 Berdorf

Tél. 79 01 87 - Fax 79 91 89

commune@berdorf.lu - www.berdorf.lu



Berdorf, le 18 octobre 2012

Monsieur Franz VAN ISSUM
1, rue Hooveleck
L-6447 ECHTERNACH

Notre réf. : 40-BI003

Concerne : *Projet d'aménagement particulier*

Monsieur,

Par la présente, nous vous informons que le projet d'aménagement particulier couvrant la parcelle cadastrale numéro 1683/3007 à Bollendorf-Pont peut être élaboré suivant les esquisses nous présenté le 6 septembre 2012.

Le projet d'aménagement particulier devra bien évidemment suivre les procédures légales et réglementaires prévues en la matière.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Le Secrétaire Communal
(contreséant art. 74 loi communale)

Claude OE



Le Bourgmestre,

Ern Walerius

Personne de contact :

Claude WAGNER

Tél : (+352) 790187-28

Fax : (+352) 799189

Mail : claudewagner@berdorf.lu

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>Franz van Issum</u> élaboré par <u>Architecte Franz van Issum</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																																																		
Situation géographique Commune <u>Berdorf</u> Localité <u>Bollendorf - Pont</u> Lieu-dit <u>Bei den Arken</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Eglise de Bollendorf - Pont</u>		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																																																		
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>76C/001/2007 du 19.12.2008</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1</u> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td style="text-align: right;">25.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.40	CUS			CSS			DL		25.00	Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> zone réseau natura 2000 _____																																																
	minimum	maximum																																																																		
COS		0.40																																																																		
CUS																																																																				
CSS																																																																				
DL		25.00																																																																		
Emplacements de stationnement																																																																				
Terrain <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td style="text-align: right;">0.1513 ha</td> <td style="text-align: right;">100 %</td> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td style="text-align: right;">0.1513 ha</td> <td style="text-align: right;">100.00 %</td> <td>Taux de cession</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> </td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> </td> </tr> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">0.0370 ha</td> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">24.45 %</td> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td style="text-align: right;">5.04 a.</td> </tr> </tbody> </table>				Surface brute	0.1513 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0000 ha	Surface nette	0.1513 ha	100.00 %	Taux de cession	0.00 %						Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha	0.00 %	Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0000 ha	0.00 %						Scellement maximal du sol (terrain net)		0.0370 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	3			24.45 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	5.04 a.
Surface brute	0.1513 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0000 ha																																																																
Surface nette	0.1513 ha	100.00 %	Taux de cession	0.00 %																																																																
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0000 ha	0.00 %																																																																
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.0370 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	3																																																																
		24.45 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	5.04 a.																																																																
Constructions <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: right;">719</td> <td style="text-align: right;">719 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: right;">308</td> <td style="text-align: right;">308 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: right;">19.83</td> <td style="text-align: right;">19.83 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: right;">4.00</td> <td style="text-align: right;">4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: right;">12</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	719	719 m ²	Emprise au sol	308	308 m ²	Nombre de logements	3	3	Densité de logements / hectare brut	19.83	19.83 u./ha	Personnes estimées / logement	4.00	4.00	Nombre d'habitants	12	12	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	3	3	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0	m ²																				
	minimum	maximum																																																																		
Surface constructible brute	719	719 m ²																																																																		
Emprise au sol	308	308 m ²																																																																		
Nombre de logements	3	3																																																																		
Densité de logements / hectare brut	19.83	19.83 u./ha																																																																		
Personnes estimées / logement	4.00	4.00																																																																		
Nombre d'habitants	12	12																																																																		
Surface de vente maximale	0	m ²																																																																		
	minimum	maximum																																																																		
Nombre de logements de type:																																																																				
unifamilial	3	3																																																																		
bifamilial	0	0																																																																		
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																																																		
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																																																		
Surface brute de bureaux maximale	0	m ²																																																																		
Axe(s) de desserte <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td style="text-align: right;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td style="text-align: right;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td style="text-align: right;">rue Bäum Birchen</td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	Route Nationale	vh/j	Chemin Repris	vh/j	Chemin communal	rue Bäum Birchen	Emplacements de stationnement <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	6	privés (max.)	0	6	total (max.)	0	6																																										
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																																																			
Route Nationale	vh/j																																																																			
Chemin Repris	vh/j																																																																			
Chemin communal	rue Bäum Birchen																																																																			
	activités	habitat																																																																		
publics	0	0																																																																		
privés (min.)	0	6																																																																		
privés (max.)	0	6																																																																		
total (max.)	0	6																																																																		
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ 60 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 60 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 60 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 30 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²																																																																		