

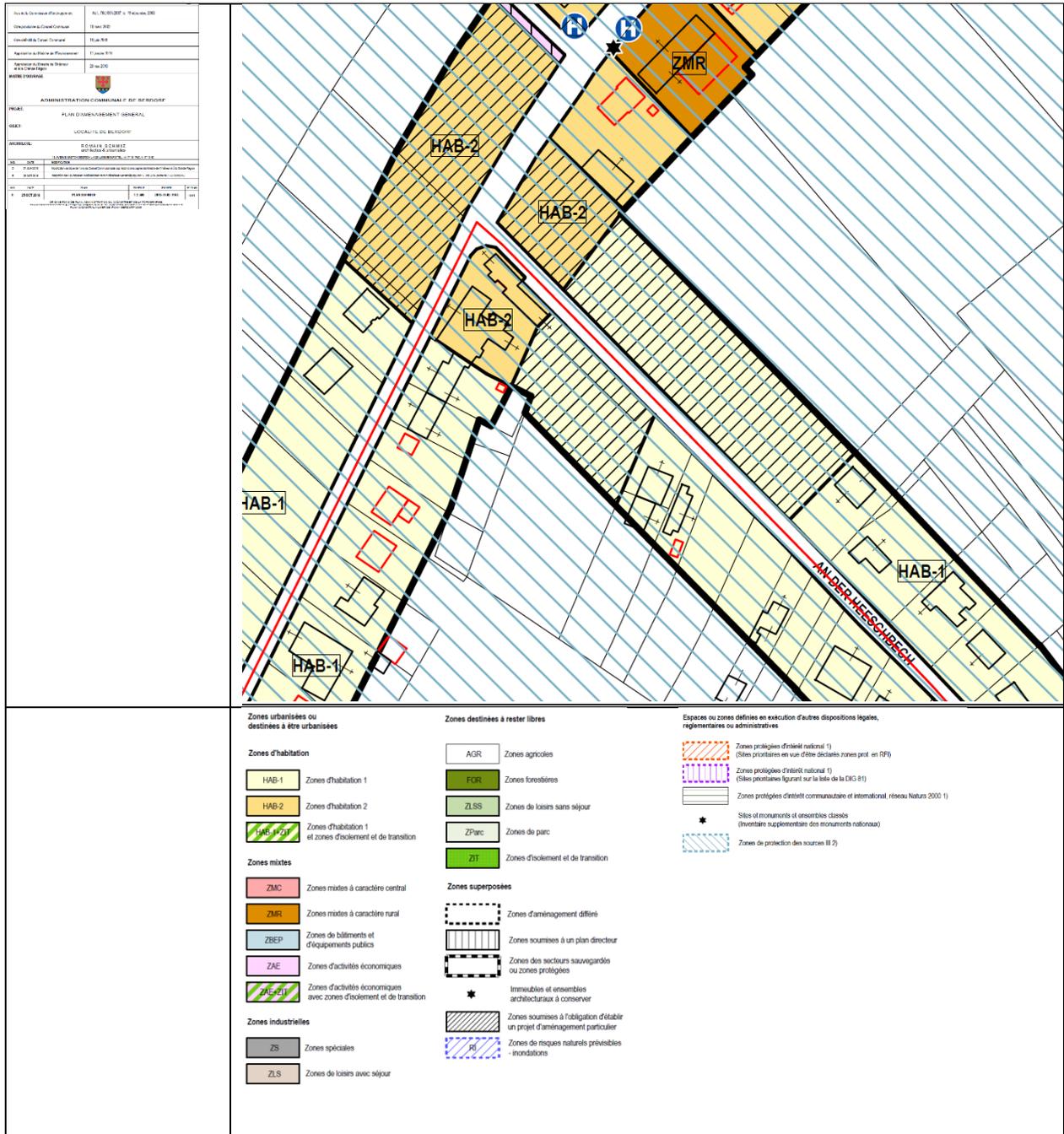
B.	Rapport justificatif
-----------	-----------------------------

- B1 a. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
b. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- B2 Descriptif du partie urbanistique
- B3 Plan et coupes d'illustration du PAP
- B4 Annexe I : Tableau récapitulatif
- B5 Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier
"nouveau quartier"

B. RAPPORT JUSTIFICATIF

B.1 EXTRAIT DU PAG

B.1a EXTRAIT PARTIE GRAPHIQUE



<p>ART 10</p>  <p>Partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Berdorf, datée de mars 2017.</p>	<p>Art. 10 Zones d'habitation 1</p> <p>a. Destination</p> <p>Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 1 feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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-.</p> <p>b. Degré d'utilisation du sol</p> <p>Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coefficient d'occupation du sol : COS = 0,4 • Coefficient maximum d'utilisation du sol : CMU = 0,8 <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>
<p>ART 12</p>	<p>Art. 12 Zones d'habitation 2</p> <p>a. Destination</p> <p>Dans les zones d'habitation 2 sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des maisons d'habitation plurifamiliales et les maisons d'habitation collectives avec un maximum de 8 logements ou unités d'habitation par immeuble lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. - des transformations d'immeubles existants, un nombre supérieur de 8 logements peut être accepté. - des maisons unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande - des locations de vacances, des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux - des structures d'hébergement présentant une vocation touristique telle que les hôtels. - les établissements socioculturels, les activités économiques et commerciales, les établissements de services publics et privés, les petites et moyennes entreprises ainsi que les restaurants à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. <p>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.</p> <p>Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 2 feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.</p> <p>Une dispense d'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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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-.</p> <p>b. Degré d'utilisation du sol</p> <p>Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coefficient d'occupation du sol : COS = 0,6 • Coefficient maximum d'utilisation du sol : CMU = 1,0 <p>Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 2 lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent PAG. • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • La construction existante est conservée. • La construction existante ne subit aucune augmentation de volume. <p>Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 2 lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 2 lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.</p>
<p>ART 27</p>	<p>Art. 27 Zones soumises à un plan directeur</p> <p>Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagements particuliers concernés.</p> <p>Il s'agit en général de terrains d'une grande envergure et définis dans la partie graphique du PAG, nécessitant une vision d'un concept urbanistique global pour un développement durable de tous les terrains concernés.</p> <p>Le plan directeur défini dans la partie graphique du PAG pour le centre du village de Berdorf (partie rue de Consdorf, Rue d'Echternach et rue Laach) sera élaboré par les autorités communales afin de garantir une projection urbaine cohérente suivant les volontés politiques du PAG présent.</p> <p>Les plans directeurs à soumettre aux autorités compétentes devront être conformes aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan directeur portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.</p>	
<p>ART 36</p>	<p>Art. 36 Zones de protection des sources</p> <p>Les zones de protection des sources sont régies par la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.</p> <p>Elles sont classées suivant trois catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone de protection I - Zone de protection II - Zone de protection III <p>La Zone de protection I est définie par un rayon de protection de 20 m autour des sources.</p> <p>La Zone de protection II est définie par un rayon de protection de 500 m autour des sources.</p> <p>La Zone de protection III comprend toute la zone d'écoulement dans la source (Einzugsgebiet) et est reprise dans la partie graphique du PAG.</p>	

B.2 DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE

B.2.1 SITUATION ACTUELLE DU TERRAIN (IDENTITÉ)

La parcelle se situe entre la rue « An der Heeschbech » et la « rue de Consdorf » à Berdorf, cette dernière étant une route CR 137.

Actuellement, le terrain est une grande prairie vide, principalement utilisée comme pâturage pour chevaux.

Seule la partie adjacente à la route est constructible selon le plan d'aménagement. Selon celui-ci, la partie supérieure du terrain se trouve en 'Zone résidentielle Hab-2', où des immeubles à logements multiples peuvent principalement être construits, tandis que le reste est situé en 'zone résidentielle Hab-1', destinée à des maisons unifamiliales.

Le terrain présente une légère pente descendante du nord au sud, et, selon l'état actuel, aucun arbre n'est présent sur le terrain.

Dans le recul avant du lot 01, juste à côté de la rue de Consdorf, se trouve un arbre d'une certaine envergure, qui devra être préservé dans la mesure du possible.

B.2.2 EQUIPEMENT PUBLICS ET SERVICES

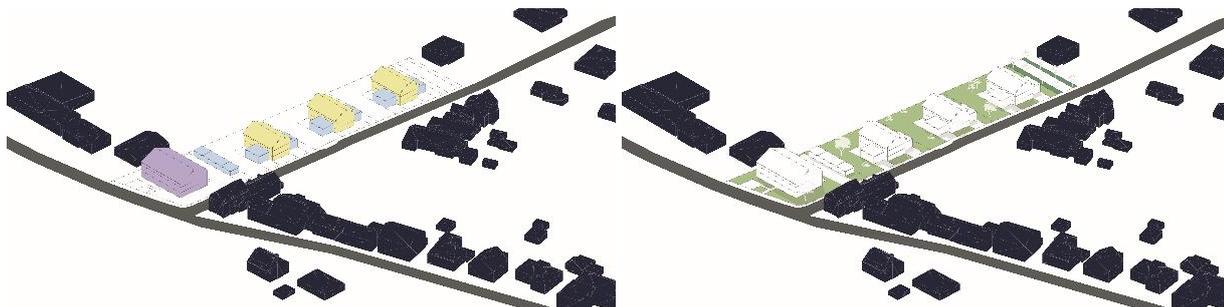
Le long de la rue de Consdorf, se trouve un arrêt de bus « Berdorf Bif. Heisbich ». L'axe routier est entre la rue « An der Heeschbech » et la « rue de Consdorf » qui est une route CR137. En ce qui concerne la mobilité douce, une piste cyclable nationale est présente de ces deux voiries.

B.2.3 FUTURE PROJET

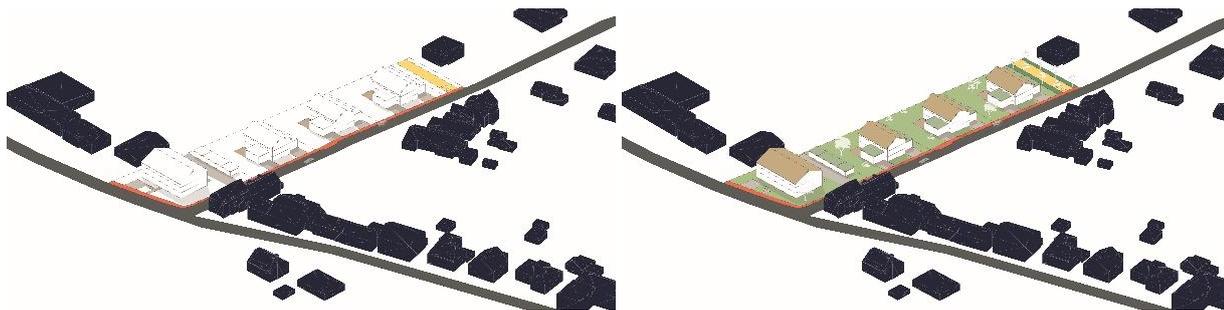
Le futur projet prévoit la réalisation d'une maison plurifamiliale de 6 unités au nord du site. Il sera possible de réaliser dans cette immeuble autre fonction que l'habitat, pour cette utilisation des parkings séparés seront à réaliser directement dans la « rue de Consdorf ». L'entrée principale pour les emplacements de parking sera dans la rue « An der Heeschbech », qui est une rue communale. L'emplacement de parking pour les logements sera soit sous forme de garages qui se trouve dans le recul postérieur de la résidence. Un accès direct à l'intérieur du bâtiment est prévu.

Il y a également une autre typologie d'habitat sur site, qui sera réalisé comme trois maisons unifamiliales isolées, ce composant d'une construction principale et de deux annexes.

Entre les différentes typologies des espace vert privé sont créés.



Une nouvelle voirie pour garantir l'accès à la parcelle postérieure sera à céder à la commune.



Le site se trouve dans une zone de protection des sources, donc dans la convention d'exécution, des règles précises doivent être mentionnées ; comment protéger ces sources par rapport aux différentes utilisations des habitants (lavage de voiture avec l'utilisation de produits comme savon etc.) etc.

B.2.4 RÉFÉRENCES DES PARCELLES CADASTRALES

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement à la parcelle concernée par le PAP, « 2/3997 » à Berdorf, Commune de Berdorf

B.2.5 ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT ENVIRONNEMENTAL

Le projet est concerné par la zone de protection des sources et doit respecter les dispositions du règlement grand-ducal du 27 février 2024 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Felsbuch 1, Felsbuch 2, Felsbuch 2b, Felsbuch 4, Felsbuch 5, Weissenberg 1, Weissenberg 2, Weissenberg 3 et Weissenberg 4 situées sur les territoires des communes de Berdorf et Echternach

Lors de la phase de chantier, des mesures de protection appropriées devront être mises en œuvre afin d'éviter tout impact négatif sur la source en aval.

B.4 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP (AXONOMETRIE)



B.5 ANNEXE I : TABLEAU RECAPITULATIF

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

Projet initié par _____ élaboré par _____		Famille IRTHUM-WEIWERTZ DWA ARCHITECTES SA		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune Administration Communale de Berdorf Localité BERDORF Lieu-dit HINTER ERZ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Arrêt de Bus		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>			
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG B de Berdorf Zone(s) concernée(s) Zones d'habitation 1 et Zones d'habitation 2 minimum maximum COS _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>			
Terrain Surface brute 0.5217 ha 100 % Surface nette 0.4907 ha 94.06 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0175 ha 3.35 % 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) 0.0002 ha 0.03 % Surface destinée au stationnement public 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public 0.0152 ha 2.91 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.0329 ha 6.30 % Scellement maximal du sol (terrain net) 0.0211 ha 4.30 %		Surface cédée au domaine public communal 0.0310 ha Taux de cession 5.94 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 4 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 12.27 a.			
Constructions Surface constructible brute 0 1 954 m ² Emprise au sol 0 1 336 m ² Nombre de logements 6 9 Densité de logements / hectare brut 11.50 17.25 u./ha Personnes estimées / logement 3.00 3.00 Nombre d'habitants 18 27 Surface de vente maximale 1 500 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial 3 3 bifamilial 0 0 collectif (>2 log/bât.) 3 6 Nbre de log. à coût modéré 0 0 Surface brute de bureaux maximale 120 m ²			
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&Cf) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris _____ vhf Chemin communal _____		Emplacements de stationnement activités habitat publics 0 0 privés (min.) 0 15 privés (max.) 2 18 total (max.) 2 18 20			
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 150 m Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 180 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 180 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 25 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 25 m ²					

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : HAB-2

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 12,91 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" : COS minimum / maximum / 6,40 CMU minimum / maximum / 1,00 CUS minimum / maximum / 0,80

Application des dispositions de l'article 29b/s

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : COS minimum / maximum / CMU minimum / maximum / CUS minimum / maximum /

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	évolutions	minimum	maximum	minimum	maximum
1	12,89	ares	0	478,5	0	710	0	710	581	0	0	0	1,278
Total	12,89	ares	0	478,5	0	710	0	710	581	0	0	0	1,278

Coefficients résultants du projet de PAP : COS 0,000 / 0,371 CMU 0,000 / 0,991 CUS 0,000 / 0,551 Log-abo 0,000 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : HAB-2

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 12,91 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" : COS minimum / maximum / 0,40 CMU minimum / maximum / 1,00 CUS minimum / maximum / 0,80

Application des dispositions de l'article 29b/s

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : COS minimum / maximum / CMU minimum / maximum / CUS minimum / maximum /

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	évolutions	minimum	maximum	minimum	maximum
1	12,89	ares	0	478,5	0	710	0	710	581	0	0	0	1,278
Total	12,89	ares	0	478,5	0	710	0	710	581	0	0	0	1,278

Coefficients résultants du projet de PAP : COS 0,000 / 0,371 CMU 0,000 / 0,991 CUS 0,000 / 0,551 Log-abo 0,000 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui

C. DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES

- C1 Mandat des propriétaires
- C2 Certificat OAI
- C3 Extrait cadastral (1 :1250)
- C4 Extrait du plan topographique (1 :5000)
- C5 Mesurage Cadastral (1 : 500)
- C6 Plan des réseaux d'ICONE du 10/02/2025
- C7 Accord de principe de l'AGE