
Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER «ROUTE DE DIEKIRCH A L-6555 BOLLENDORF-PONT»

PARTIE ECRITE

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

Objet

Plan d'Aménagement Particulier « ROUTE DE DIEKIRCH A L-6555 BOLLENDORF-PONT »

Commune :

Commune de BERDORF

Date

Date : 20/04/2024

Numéro cadastral

Section A de Bollendorf-Pont, N° 930/4231 et N° 941/4232

Maitre de l'ouvrage

Maître de l'ouvrage :

MINISTERE DE LA MOBILITE ET DES TRAVAUX PUBLICS
ADMINISTRATION DES BATIMENTS PUBLICS
10, rue du Saint-Esprit
L-1475 Luxembourg

Maître d'oeuvre :

Association momentanée

SCHMETS ARCHITECTES SARL
40, boulevard Napoléon Ier
L-2210 Luxembourg
Tel : 25 33 10
Email : info@schmets-architectes.lu

Architecte Anne-Catherine Threinen -
Willemet
16, Cité op Eechelter
L-8366 Hagen
Tel: 26 50 01 56
ac@willemet-architecture.lu

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter
Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

SOMMAIRE

1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

2. GENERALITES

2.1 Délimitation et contenance du PAP

2.2 Délimitation des lots/îlots

3. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

3.1 La surface d'emprise au sol

3.2 La surface de scellement

3.3 Type de toiture

3.4 Type, disposition et nombre de construction

3.5 Surface du lot/îlot

3.6 Surface constructible brute

3.7 Type et nombre de logement

3.8 Nombre de niveaux

3.9 Hauteur des constructions

4. GABARIT DES IMMEUBLES

4.1 Les limites de surfaces constructibles

4.2 Les alignements obligatoires

4.3 Les saillies

4.4 Les retraits / loggias

5. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

6. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

6.1 Espaces vert privé

6.2 Espaces vert public

6.3 Aire de jeux ouverte au public

6.4 Les emplacements de stationnement

6.5 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

6.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

6.7 Les remblais et déblais

7. PLANTATIONS ET MURETS

7.1 Les arbres et les haies

7.2 Les murets

8. LES SERVITUDES

8.1 La servitude de type urbanistique

8.2 La servitude écologique

8.3 La servitude de passage

8.4 Elément bâti ou naturel à sauvegarder/démolir

9. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

10. LES FACADES

11. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE ET A ÊTRE VIABILISES

12. ANNEXE : DEFINITIONS

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter
Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

INTRODUCTION

Le présent plan d'aménagement particulier se veut garant d'un aménagement dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier se compose des documents suivants :

- Plan cadastral et levé parcellaire
- Certificat OAI
- Levé topographique
- Mesurage parcellaire
- Extrait du PAG en vigueur
- Le présent rapport justificatif
- Le plan d'aménagement particulier :
 - o La partie écrite réglementaire
 - o La partie graphique réglementaire : elle comprend coupes, plans ainsi que le degré d'utilisation au sol

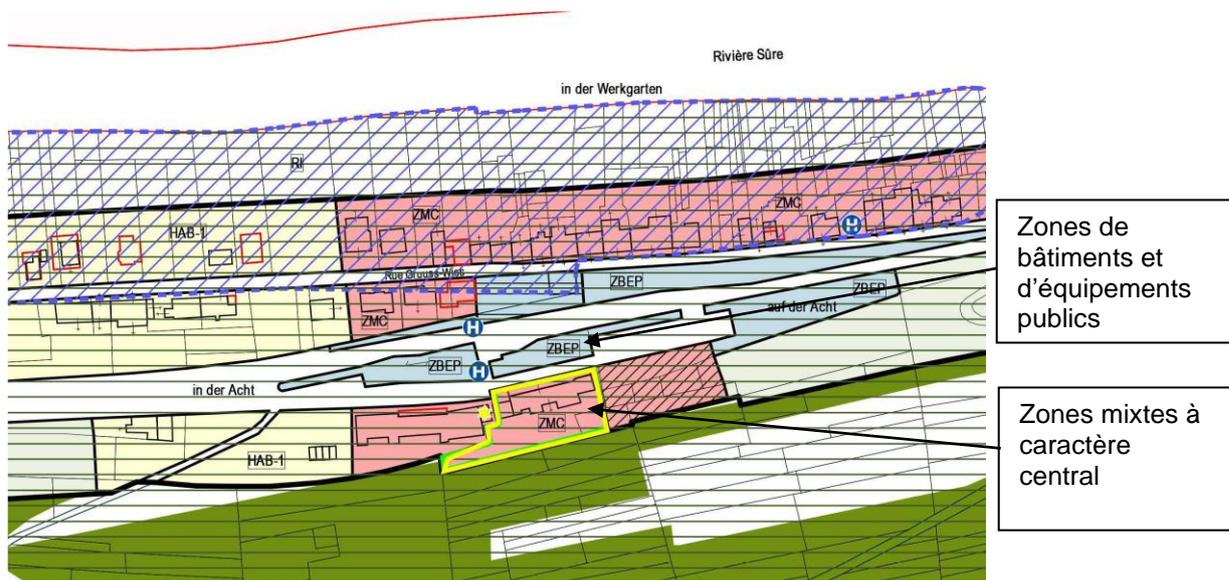
1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du Projet d'Aménagement Particulier (PAP). Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

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

Le présent document constitue la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « Route de Diekirch » à Bollendorf-Pont. Parcelles cadastrales 930/4231 et 941/4232 section A de Bollendorf-Pont, commune de Berdorf.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent document, le Projet d'Aménagement Particulier « Route du Diekirch » reste soumis à la réglementation de « Zones mixtes à caractère central » et « Zones de bâtiments et d'équipements publics » du PAG ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme et au règlement des bâtisses de la commune de Berdorf.



Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 25,16 ares.
La surface du lot 01 est de 19,01 ares et celle du lot 02 est de 6,15 ares.

2. GENERALITES

2.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 25,16 ares.

2.2 Délimitation des lots/îlots

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est localisé en « Zones mixtes à caractère central » et « Zones de bâtiments et d'équipements publics ».

« Les zones mixtes à caractère central son principalement destinées aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement. » Ce qui signifie qu'il y a un degré d'utilisation au sol (point B du PAG – zone mixte à caractère central).

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

- Coefficient d'occupation du sol COS = 0,7
- Coefficient maximum d'utilisation du sol CMU = 1,2.

Le terrain est bordé par une colline rocheuse sur sa partie arrière et qui est reprise en zone Natura 2000.

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

3. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

3.1 La surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol est indiquée dans la partie graphique et représente les valeurs maximales autorisées.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

3.2 La surface de scellement

La surface de scellement est indiquée dans la partie graphique et représente la valeur maximale autorisée. On entend par surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

3.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique.

Il s'agit d'une toiture en pente à double versants ou bien de toiture plate.

La toiture a une pente comprise entre 30 et 50°.

Les lucarnes sont couvertes d'une toiture plate ou légèrement inclinée.

La toiture peut intégrer des éléments techniques qui restent dans le gabarit du volume constructible.

Les constructions secondaires fermées ou dépendances sont couvertes d'une toiture plate ou légèrement inclinée.

3.4 Type, disposition et nombre de construction

Le type, la disposition est le nombre de construction admis est indiqué dans la partie graphique.

La construction disposée hors sol est disposée en ordre continu. Le nombre de construction maximal autorisé est de 1 bâtiment, ce chiffre ne comprend pas les dépendances.

3.5 Surface du lot/îlot

Les surfaces des lot concernés par le PAP sont indiquées dans la partie graphique.

- Lot 1 : 19,01 ares
- Lot 2 : 6,15 ares

3.6 Surface constructible brute

La surface constructible brute est indiquée dans la partie graphique.

3.7 Type et nombre de logement

Le type et le nombre de logement est indiqué dans la partie graphique. Le type de logement est un foyer d'accueil pour demandeurs de protection internationale d'une capacité maximale de 66 habitants et est agrémenté d'une surface de service, respectivement d'un cabinet médical.

3.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux maximal est de 4 + 1 niveaux sous les combles.

3.9 Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique.

La hauteur maximale sous corniche est de 12,50 mètres.

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

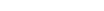
GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter
Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

4. GABARIT DES IMMEUBLES

4.1 Les limites de surfaces constructibles

-  alignement obligatoire des constructions destinées au séjour prolongé
-  limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
-  alignement obligatoire dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour dépendances

4.2 Les alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur le tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais. L'alignement obligatoire est défini dans la partie graphique.

4.3 Les saillies

Les balcons, auvents et surfaces closes en saillie sur les alignements de façade sont autorisés sans pour autant enfreindre à d'autres règlements en vigueur. Les éléments en saillie pourront ressortir avec un dépassement maximum de 1 mètre par rapport à l'alignements de la façade.

4.4 Les retraits / loggias

Chaque niveau peut être aménagé avec des surfaces en retraits ou en loggias (espace extérieur couvert et non saillant). Il est admis la construction d'une dépendance.

5. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Le lot 1 est destiné à la construction d'un immeuble réservées au logement et un espace réservé à une profession libérale.

6. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

6.1 Espaces vert privé

Les espaces verts sont principalement engazonnés ou plantés. L'aménagement de terrasse ou d'aire de jeux privée est autorisé dans la zone indiquée à cet effet dans la partie graphique (surface de scellement). La construction d'une dépendance est autorisée dans le lot 2 avec une surface maximale de 40m².

6.2 Espaces vert public

Il n'y aura aucun espace vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

6.3 Aire de jeux ouverte au public

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter
Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

Il n'y aura aucun escape vert public dans ce projet d'aménagement particulier.

6.4 Les emplacements de stationnement

Le plan d'aménagement prévoit dans le lot 2, 22 emplacements extérieurs dont 2 réservés aux PMR.

6.5 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

Il n'y aura aucun chemin piéton, ni piste cyclable, ni zone piétonne dans ce projet d'aménagement particulier.

Cependant, il est prévu d'avoir un trottoir devant la propriété.

6.6 Les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre dans ce projet est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

6.7 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurent sur les plans dans la partie graphique.

6.8 Les surfaces scellées

Sur le lot 1 et 2, les surfaces définies en tant qu'espace extérieur pouvant être scellée » peuvent être aménagées en accès piétons, allée de parking ou similaire.

7. PLANTATIONS ET MURETS

7.1 Les arbres et les haies

Les nouvelles plantations seront d'espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

Il est à noter que le PAP se situe à proximité immédiate d'une zone protégée d'intérêt communautaire et international, réseau Natura 2000.

7.2 Les murets

Les murets de soutènements sont indiqués dans la partie graphique. Les murs de soutènement dessinés en partie graphique peuvent être modifiés si nécessaire tout en garantissant les accès.

Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

8. LES SERVITUDES

8.1 La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur le terrain du présent Projet d'Aménagement Particulier.

8.2 La servitude écologique

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur le terrain du présent Projet d'Aménagement Particulier.

8.3 La servitude de passage

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur le terrain du présent Projet d'Aménagement Particulier.

8.4 Élément bâti ou naturel à sauvegarder/démolir

Les constructions existantes seront à démolir intégralement à part le bâtiment à droite, N°24 route de Diekirch. Celui-ci sera conservé afin de garantir la bonne stabilité du bâtiment voisin.

Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen

L'immeuble situé sur la parcelle limitrophe, sis 25, route de Diekirch fait partie de l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux des Sites et Monuments et ensembles classés. (Parcelle N° 926/4151)

9. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Les eaux usées et les eaux pluviales récoltées sur les toitures seront évacuées vers le réseau de canalisation en voirie.

10. LES FACADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Une partie de la façade pourra être traitée autrement, soit par un revêtement de teinte différente, soit par d'autres matériaux. Les différents matériaux sont à indiquer sur les plans de la demande d'autorisation de bâtir.

11. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE ET A ÊTRE VIABILISES

Il n'existe pas de cession au domaine public pour le présent PAP.

12. ANNEXE : DEFINITIONS

12.1 La surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

12.2 La surface de scellement

On entend par surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

12.3 Surface constructible brute

On entend par surface constructible brute la surface hors œuvre du bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous les combles ne sont pas prises en compte.

12.4 Type et nombre de logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

12.5 Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre plancher et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.