
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»

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).
-

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

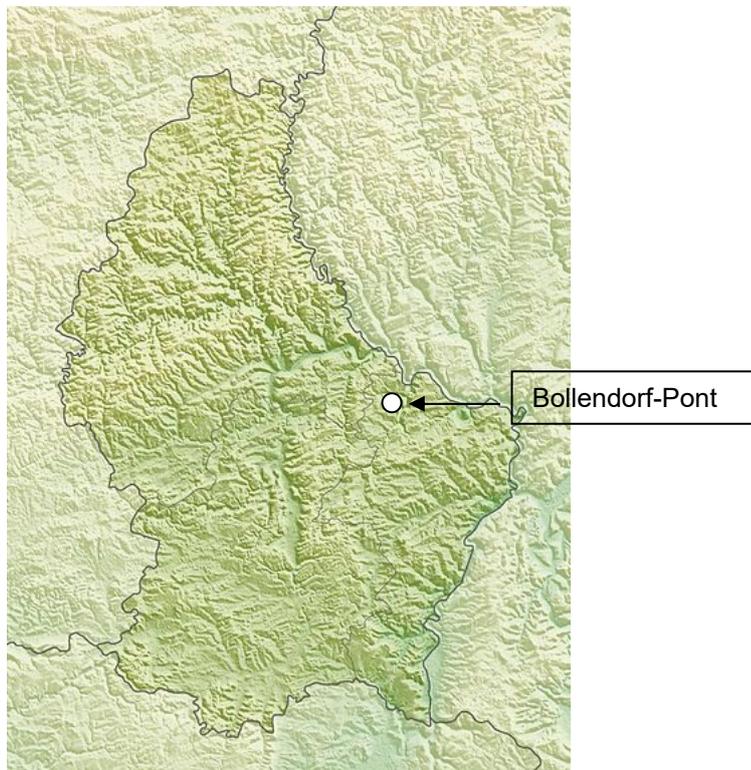
1.1. Description de l'état actuel du site

Situation :

Bollendorf-Pont (luxembourgeois : Bollenduerferbréck, allemand :Bollendorferbrück) est une section de la commune luxembourgeoise de Berdorf située dans le canton d'Echternach (*source Wikipedia*).

Bollendorf-Pont est situé à l'Est du pays à environ 40 kilomètres de Luxembourg ville, à 8 kilomètres d'Echternach et à 21 kilomètres de Diekirch.

La rivière « Sûre » longe le village de Bollendorf-Pont et forme la frontière entre l'Allemagne et le Luxembourg



Historique :

De nombreuses traces archéologiques démontrent que le plateau de Berdorf est occupé depuis la nuit des temps. L'histoire de la localité de Berdorf commence par une « villa rustica » romaine datant du 2^{ème} ou 3^{ème} siècle après J-C. Divers vertiges témoignent d'activités très variées déployées par nos ancêtres gallo-romains.

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

Cette ère de relative prospérité est suivie à partir du 5e siècle par une période peu documentée. On sait que le village de Berdorf tombe sous la juridiction de Consdorf et dans la seigneurie de Beaufort. Sa prospérité semble considérable en comparaison avec les localités avoisinantes. Sa population ne fait que croître jusqu'à la Guerre de Trente Ans, qui sévit alors dans nos contrées. C'est après cette épisode tragique de l'histoire européenne que Berdorf reçoit les premiers contours du village actuel. Après le règne de Louis XIV, l'époque autrichienne apporte au 18e siècle un calme relatif à Berdorf, dont la prospérité continue à se développer.

A la fin du 18e siècle, Berdorf n'échappe pas à la révolution française et à son cortège de nouveaux impôts. Pourtant, la localité poursuit son évolution. De nouvelles maisons sont construites et diverses entreprises y ouvrent leurs portes.

Après le congrès de Vienne de 1815, la réorganisation des frontières entraîne que les terrains de la commune de Bollendorf se trouvant du côté luxembourgeois de la Sûre, avec les lieux de Bollendorf-Pont et de Weilerbach, deviennent partie de la commune de Berdorf. La nouvelle commune compte bientôt un millier d'habitants en milieu du 19e siècle.

La construction d'une ligne de chemin de fer aux abords de la Sûre apporte une certaine prospérité à la commune, sachant que cette initiative mène les premiers touristes dans cette région. Ses attraits naturels alliés à ceux de Consdorf, de Waldbilling et de Beaufort ne manquent pas d'attirer chaque année de nombreux touristes avides de repos. (Source site Administration communale de Berdorf).

1.2 Description de l'état actuel du site et du milieu environnant

DONNEES GENERALES DU TERRAIN:

Le terrain est sis au: 23, Route de Diekirch à L-6555 Bollendorf-Pont

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

Contenance parcelle N°930/4231 : 0ha 19a 01ca

Contenance parcelle N°941/4232 : 0ha 06a 15ca

Zones dans PAG: ① ZMC - zone mixte à caractère central

② Zone protégée d'intérêt communautaire et international, réseau Natura 2000



Vue aérienne (source google maps)

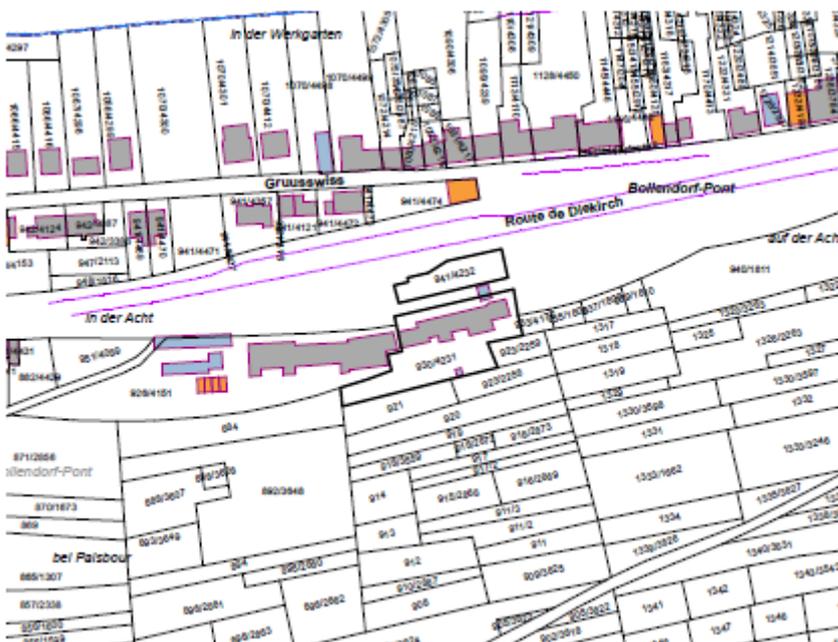
Architecte Anne-Catherine Threinen- Willemet
Tel : 26 50 01 56

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

Email : ac@willemet-architecture.lu

L-8366 Hagen



Extrait du plan cadastral

1.3 Evaluation et diagnostic des potentialités et des contraintes du site

Potentiel :

Les atouts majeurs du terrain sont :

- La proximité de la route de Diekirch
- La proximité de la Sûre
- Le caractère tranquille et verdoyant du site

Contraintes :

Les contraintes majeures du site sont :

- Le terrain en pente - paroi rocheuse à l'arrière du terrain
- Le bâtiment voisin est classé. 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)
- Proximité immédiate d'une zone Natura 2000

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

GSM: 621 41 33 81

16, Cité op Eechelter

L-8366 Hagen
Email : ac@willemet-architecture.lu

2.2 Légende du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	Zones destinées à rester libres
Zones d'habitation	Zones agricoles
Zones d'habitation 1	Zones forestières
Zones d'habitation 2	Zones de loisirs sans séjour
Zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition	Zones de parc
Zones mixtes	Zones d'isolement et de transition
Zones mixtes à caractère central	Zones superposées
Zones mixtes à caractère rural	Zones d'aménagement différé
Zones de bâtiments et d'équipements publics	Zones soumises à un plan directeur
Zones d'activités économiques	Zones des secteurs sauvegardés ou zones protégées
Zones d'activités économiques avec zones d'isolement et de transition	Immeubles et ensembles architecturaux à conserver
Zones industrielles	Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier
Zones spéciales	Zones de risques naturels prévisibles inondations
Zones de loisirs avec séjour	

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

2.3 Partie écrite du PAG

Art. 13 Zones mixtes à caractère central

A. Destination

Les zones mixtes à caractère central sont principalement destinées aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

Les activités agricoles d'importance équivalente aux petites et moyennes entreprises sont autorisées dans les zones mixtes à caractère central à condition de rester compatibles avec le mode d'utilisation de la zone.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec les localités de la commune de Berdorf.

Les plans d'aménagement particuliers correspondants à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Les zones mixtes à caractère central définies dans la partie graphique du PAG pour le centre du village de Berdorf (partie rue de Consdorf, Rue d'Echternach et rue Laach) feront obligatoirement l'objet d'un plan directeur sur son ensemble et ceci à l'initiative de la commune de Berdorf.

Lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général et jusqu'à l'entrée en vigueur du plan directeur à élaborer par les autorités communales de Berdorf pour le centre du village de Berdorf et défini dans la partie graphique du PAG, les dispositions transitoires suivantes seront d'application :

- Les constructions existantes lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général pourront faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier restreint à la parcelle sur laquelle est érigée la construction et ceci à charge du propriétaire du fond.
- Pour les parcelles libres de toute construction lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction, ainsi que tous les travaux généralement quelconques, exception faite des travaux d'entretien, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

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

Une dispense pour l'établissement d'un plan d'aménagement particulier est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une demande de permis de bâtir pour 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.

B. Degré d'utilisation du sol

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

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

Le plan directeur à établir par la commune pour le centre de Berdorf pourra imposer une constructibilité inférieure aux coefficients maxima retenus ci-dessus sans conférer le droit à indemnité au propriétaire du fond.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées exceptionnellement en zone mixte à caractère central 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 de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones mixtes à caractère central 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 mixtes à caractère central lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

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

Art. 15 Zones de bâtiments et d'équipements publics

A. Destination

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La partie graphique du plan d'aménagement général concernant ces zones comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics délimitent également les zones au sein des zones urbanisées actuelles dans lesquelles, à la suite d'une requalification future, l'implantation de bâtiments administratifs publics, d'équipements culturels et/ou sportifs publics ou tout autre édifice, place et aménagement public sera prioritaire.

B. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol ainsi que les prescriptions dimensionnelles seront déterminées dans le cadre d'un Plan d'Aménagement Particulier.

Une dispense d'établissement d'un plan d'aménagement particulier est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une demande de permis de bâtir pour 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.

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. Descriptif du parti urbanistique

3.1 Situation générale

Le terrain se situe au 23 route de Diekirch à Bollendorf-Pont, il se décline en deux parties, l'une bâtie avec deux immeubles distincts, l'ancien hôtel André et une maison d'habitation et l'autre, située face au terrain principal, utilisée en zone parking et d'agrément.

Il est à noter que la maison d'habitation possède un socle commun avec l'immeuble sis 25, route de Diekirch, ce dernier faisant partie de la liste de sauvegarde des monuments.

3.2 Equipements publics et services

Dans l'immeuble existant qui sera démolie, se trouve un cabinet médical qui sera conservé dans le futur projet.

Au N°25, se trouve actuellement un gîte de vacances et un parking public agrémenté d'une plaine de jeux se situe sur le côté gauche du terrain.

3.3 Mobilité et transports en commun

Le long de la route de Diekirch, se trouve un arrêt de bus « Bollendorf Gare » situé en bordure du terrain, ligne 190 il relie Ettelbruck-Gare.

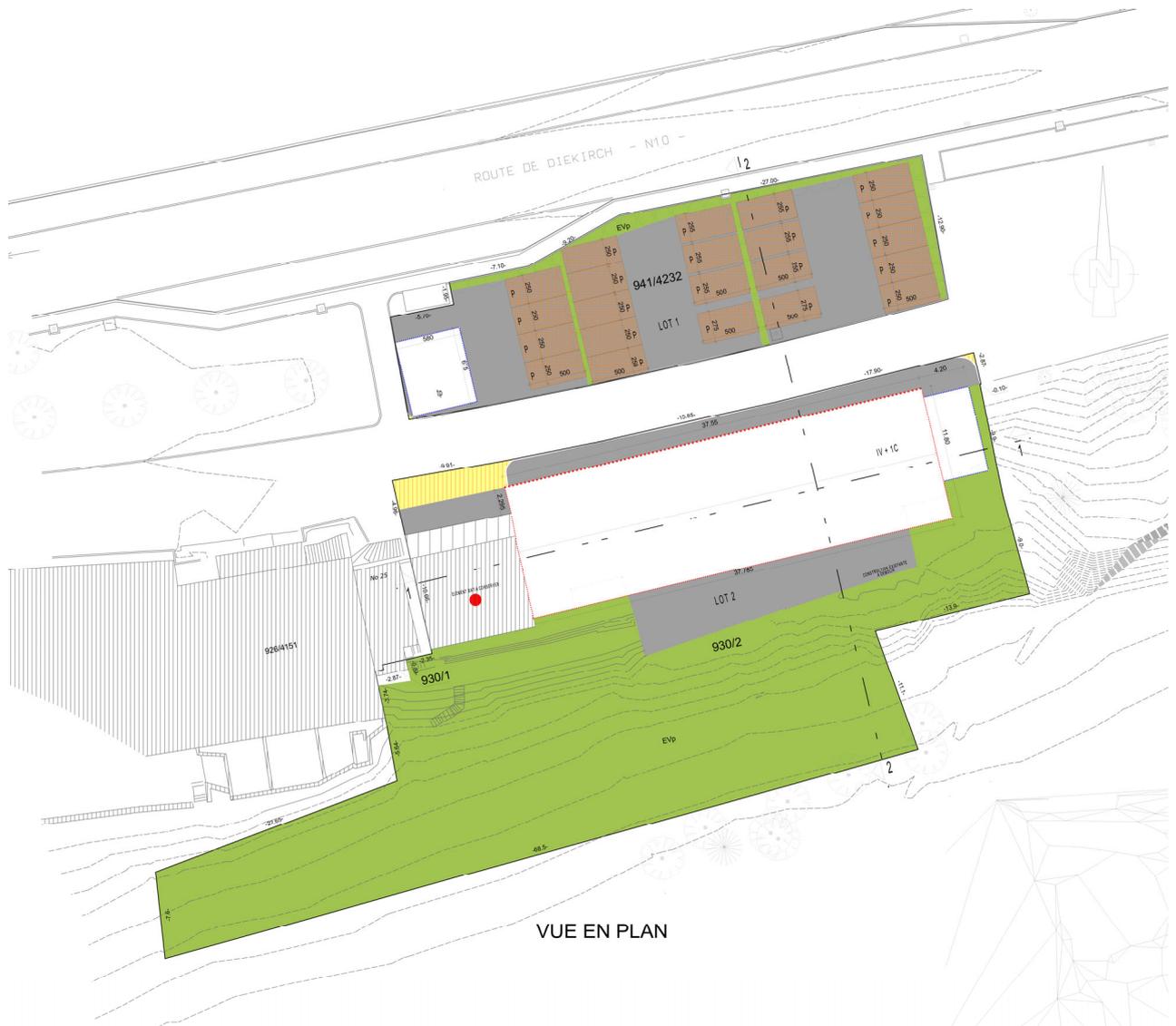
L'axe routier principal est la route de Diekirch qui est une route nationale

En ce qui concerne la mobilité douce, une piste cyclable nationale est présente de l'autre côté de l'axe routier, il s'agit de la piste N°3.

3.4 Les traces du passé

La maison existante sur le terrain située sur le côté droit de la parcelle sera conservée et réhabilitée.

4.OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES



VUE EN PLAN

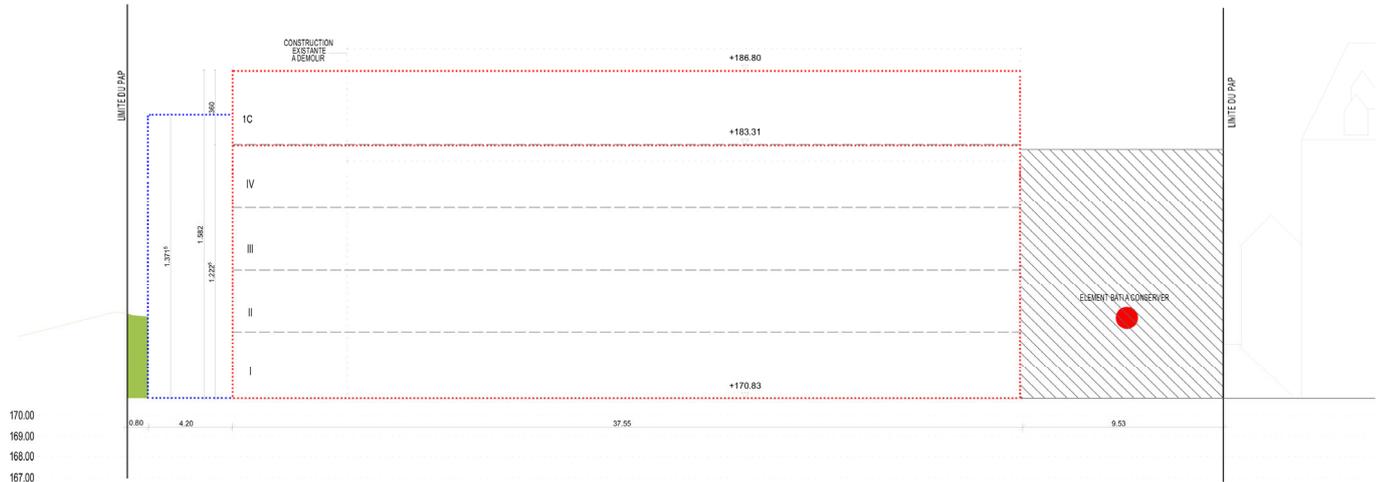
VUE EN PLAN DU PAP

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

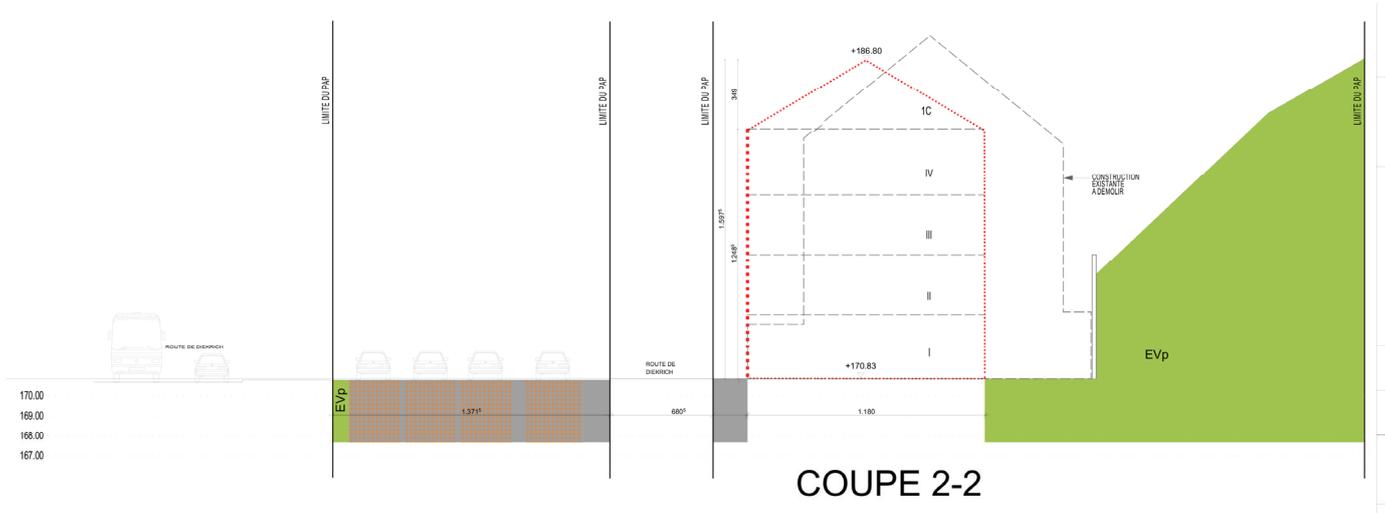
GSM: 621 41 33 81

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

L-8366 Hagen



COUPE 1-1



COUPE 2-2

COUPES DU PAP