



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Hôtel Scharff » à Berdorf

## Rapport justificatif

22 août 2023

**Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Extrait du PAG en vigueur</b>	<b>5</b>
2.1.	Partie graphique	5
2.2.	Partie écrite	6
2.3.	Schéma directeur	10
<b>3.</b>	<b>Contexte environnant</b>	<b>11</b>
3.1.	Localisation dans la commune	11
3.2.	Historique du lieu	11
<b>4.</b>	<b>Concept urbanistique</b>	<b>12</b>
4.1.	Programme d'aménagement	12
4.2.	Vues 3D	13
4.3.	Typologies de logements	15
4.4.	Desserte du projet et gestion des stationnements	15
4.5.	Surface à céder au domaine public communal	16



# 1. Introduction

Le présent Plan d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

---

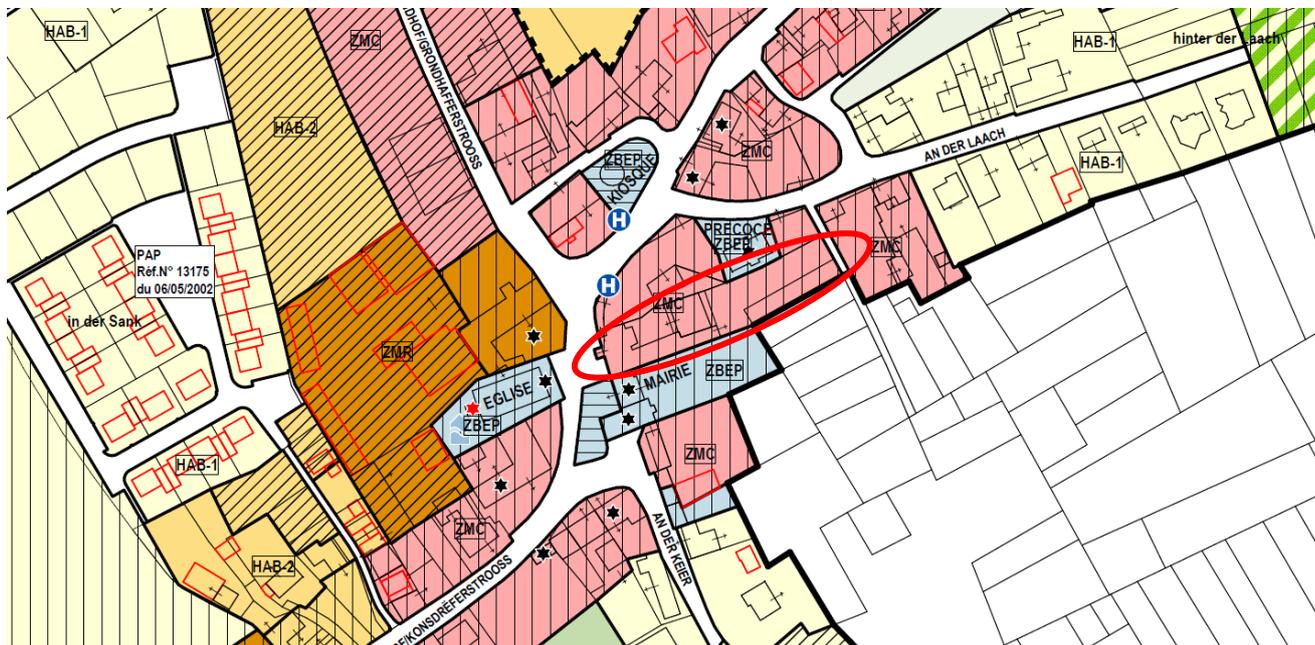
Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

Le dossier complet se compose des documents suivants :

- Les pièces officielles :
  - o Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
  - o Les mandats
  - o Le certificat OAI
  - o Le levé topographique
  - o Le mesurage parcellaire
  - o L'extrait du PAG en vigueur
  
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
  - o Le présent rapport justificatif
  - o La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
  - o La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Plan d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)
  
- Le plan d'aménagement particulier :
  - o La partie écrite réglementaire
  - o La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot

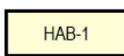
## 2. Extrait du PAG en vigueur

### 2.1. Partie graphique

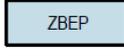
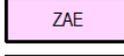


Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

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

Zones mixtes

-  ZMC Zones mixtes à caractère central
-  ZMR Zones mixtes à caractère rural
-  ZBEP Zones de bâtiments et d'équipements publics
-  ZAE Zones d'activités économiques
-  ZAE+ZIT Zones d'activités économiques avec zones d'isolement et de transition

Zones industrielles

-  ZS Zones spéciales
-  ZLS Zones de loisirs avec séjour

Zones destinées à rester libres

-  AGR Zones agricoles
-  FOR Zones forestières
-  ZLSS Zones de loisirs sans séjour
-  ZParc Zones de parc
-  ZIT 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
-  RI Zones de risques naturels prévisibles - inondations

## 2.2. Partie écrite

### Art. 7 Règles générales relatives au degré d'utilisation des sols

#### A. Prescriptions générales

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.

Résumé :

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

PAG de la Commune de Berdorf

Vote définitif

ROMAIN SCHMIZ

ARCHITECTES & URBANISTES

Page 10/43



## **B. Prescriptions spécifiques**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

Le volume de la construction est mesuré hors sol par rapport au niveau de référence pris au milieu de la façade principale par rapport à la voirie publique. Le volume en dessous de ce niveau de référence n'est pas pris en compte pour le calcul du volume de la construction.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface de terrain à bâtir net}$

## **C. Maxima à respecter**

Des valeurs maxima ont été définies dans les articles spécifiques réglant les zones respectives et sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Ces valeurs maxima peuvent être dépassées si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies.

1. si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
2. 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 ;
3. si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

## **Art. 8 Définition des périmètres pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

Le périmètre pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées est défini sur une profondeur de 35 m à partir du domaine public, soit est défini par une limite cadastrale ou des repères cadastraux et retenus dans la partie graphique du PAG, soit est défini par une limite autre comme une limite d'un bâtiment existant et retenu également dans la partie graphique 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.

### **Art. 27 Zones soumises à un plan directeur**

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.

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.

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.

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.

### **Art. 30 Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier**

Toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier (PAP).

Le plan d'aménagement particulier précise les dispositions réglementaires d'une partie du territoire communal et arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune respectivement par un plan directeur en vigueur.

Le plan d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devra être conforme 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 d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Par défaut, toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre d'agglomération vides de toute occupation (c-à-d d'une construction) et ne présentant pas le hachurage des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, restent exemptes de cette obligation d'établir un plan d'aménagement particulier ou PAP.

### **Art. 31 Délimitation des plans d'aménagement particuliers**

La délimitation des plans d'aménagement particuliers retenus dans la partie graphique du PAG permet de définir les périmètres d'études des différents plans d'aménagement particuliers à établir.

L'ensemble des parcelles soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier contenues dans un périmètre particulier devra faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier commun à charge du/des demandeur(s).

Aussi longtemps que le plan directeur à établir par les autorités communales de Berdorf pour le centre du village de Berdorf et défini dans la partie graphique du PAG n'aura pas abouti, des mesures transitoires sont applicables pour les parcelles concernées.

Elles ont été définies dans les articles spécifiques « Art. 13 - Zones mixtes à caractère central - , Point A et Art. 14 - Zones mixtes à caractère rural - , Point A ».

## **2.3. Schéma directeur**

Pas d'application.

## 3. Contexte environnant

### 3.1. Localisation dans la commune

En concertation avec l'administration communale de Berdorf, une réflexion a été projetée sur la revalorisation de parcelle occupées au sein du tissu urbain de la localité de Berdorf.

Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique, avec pour enjeu majeur de densifier et de compléter le tissu bâti existant en y apportant des solutions concrètes de reconversion en répondant aux attentes actuelles et aux objectifs futurs en matière de logements et de services.

### 3.2. Historique du lieu

L'hôtel Scharff fait partie intégrante du tissu bâti du centre de la localité de Berdorf. Fondé en 1897, de nombreux voyageurs ou visiteurs de passage ont certainement un souvenir de ce bâtiment repère le long de la rue de Consdorf.

La réhabilitation de ce bâtiment emblématique pour la Commune permettra à ce dernier de continuer à structurer le tissu bâti de la localité. La qualité de la réhabilitation, nécessaire pour l'avenir du bâtiment, tiendra dans la manière dont la volumétrie et la façade de la bâtisse seront rénovés. Le projet architectural devra veiller à maintenir la matérialité et les proportions des volumes qui seront rénovés qui ont toujours caractérisé le bâtiment.





## 4. Concept urbanistique

### 4.1. Programme d'aménagement

Le présent PAP-NQ est proposé en parallèle de l'élaboration d'un projet de rénovation et de transformation des bâtiments constituant l'hôtel Scharff. Le projet vise au maintien et à la reconversion des bâtiments existants.

L'hôtel se structure en plusieurs volumes. Le premier, visible depuis l'espace rue et qui occupe toute la largeur de la parcelle sera transformé pour accueillir une activité à caractère économique, des établissements socioculturels, des établissements de services publics et privés au rez-de-chaussée et 8 unités de logement collectives dans les étages.

Un second volume à l'arrière est transformé afin d'y accueillir les locaux nécessaires à l'activité prévue au rez-de-chaussée du bâtiment à rue.

Un troisième volume, à l'arrière de la parcelle qui accueille un logement est, quant à lui, maintenu et rénové.

Les places de stationnement nécessaires seront aménagées à l'intérieur de la parcelle, au rez-de-chaussée des bâtiments existants. L'intérieur de la parcelle est accessible depuis un porche situé sur la gauche de la façade du bâtiment principal.

Lot privé  
Gabarit constructible



## 4.2. Vues 3D



*Vue depuis le Sud.*



*Vue depuis l'Ouest.*



*Vue depuis le Nord.*



*Vue depuis l'Est.*

### 4.3. Typologies de logements

Le bâtiment principal accueillera 8 unités de logement collectives. Ce bâtiment pourra également accueillir des activités à caractère économique, des établissements socioculturels, des établissements de services publics et privés.

Le bâtiment à l'arrière de la parcelle sera rénové et comporte 1 unité de logement.



### 4.4. Desserte du projet et gestion des stationnements

Le PAP-NQ est situé le long de la rue de Consdorf (C.R. 137). L'accès au cœur de l'îlot se fait via la rampe existante qui passe en dessous du bâtiment.

Le projet prévoit l'aménagement de 24 emplacements de stationnement privés. Ceux-ci seront aménagés au cœur de l'îlot, en tout ou en partie à l'intérieur des constructions.

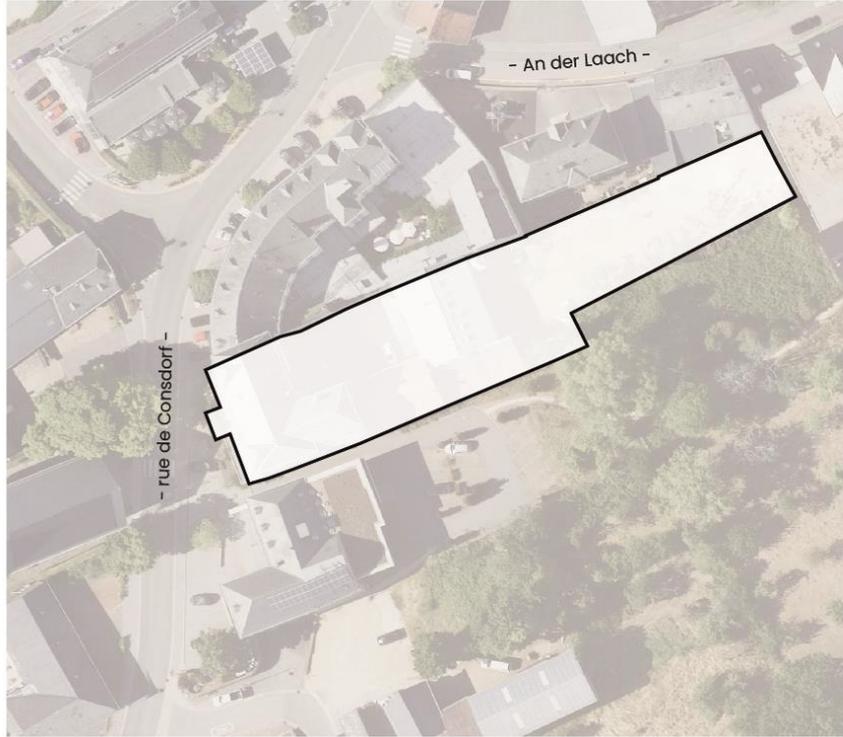


#### 4.5. Surface à céder au domaine public communal

Aucune surface n'est cédée au domaine public communal.

Etant donné que le PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

Il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte.



 Surface à céder au domaine public