



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Millewee III » à Berdorf

## Partie écrite réglementaire

11 novembre 2022

**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>A. Généralités</b>	<b>4</b>
Art. A.1. But et portée du règlement	4
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
Art. A.3. Topographie	4
Art. A.4. Affectations	4
Art. A.5. Règlementation pour les espaces privés	4
A.5.1. Emplacements de stationnements	4
A.5.2. Surfaces scellées	5
A.5.3. Aménagements extérieurs	5
A.5.4. Clôtures	5
A.5.5. Teinte et matériaux en toiture	5
Art. A.6. Cession au domaine public	5
<b>B. Lots 1 à 4</b>	<b>6</b>
Art. B.1. Niveaux	6
Art. B.2. Forme, pente et orientation des toitures	6
Art. B.3. Avant-corps	6
Art. B.4. Dépendances	7

# Préambule

Objet :	<b>PAP nouveau quartier « Millewee III » à Berdorf</b> Partie écrite réglementaire
Commune :	<b>Berdorf</b>
Parcelles :	458/5311 - 461/5312
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	<b>Z INVESTISSEMENT</b> 49, Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Propriétaires :	RIES Gilberte, RIES Maria, BROCK Hans
Date :	11 novembre 2022

# A. Généralités

## Art. A.1. But et portée du règlement

Le plan d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), précisent les dispositions du Plan d'Aménagement Général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Berdorf. Ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

## Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

## Art. A.3. Topographie

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre au maximum pour les parcelles privées et pour le domaine public.

## Art. A.4. Affectations

Le plan d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 4 maisons unifamiliales isolées.

Au sein de tous les lots, des professions libérales sont autorisées.

## Art. A.5. Règlementation pour les espaces privés

### A.5.1. Emplacements de stationnements

Les emplacements de stationnements doivent respecter les prescriptions de l'article « emplacement de stationnement » du Plan d'Aménagement Général.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement auquel ils se rapportent et sont interdits à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

#### **A.5.2. Surfaces scellées**

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot

#### **A.5.3. Aménagements extérieurs**

Les jardins non considérés comme étant de pleine terre sont interdits. Les surfaces couvertes par des membranes (type Géotextile, des bâches plastique, etc), des matériaux minéraux (pavés drainants, «Rasengitter», dallage, gravier, etc) et tout autre principe similaire (dallage bois, plastique, etc.) ne permettent pas de qualifier un jardin comme étant de pleine terre.

#### **A.5.4. Clôtures**

Dans le recul avant des constructions destinées au séjour prolongé, les parcelles peuvent être délimitées uniquement par des haies végétales d'une hauteur maximale de 1,00 mètre.

Dans le recul latéral et postérieur des constructions destinées au séjour prolongé, les clôtures autorisées sont les suivantes :

- Les clôtures ajourées dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- Les haies composées d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- Les murets dont la hauteur est limitée à 1,00 mètre.
- Les écrans brise-vue sont uniquement autorisés en limite de propriété sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :
  - o Ils peuvent uniquement être implantés entre l'alignement de la façade avant et jusqu'à 4,00 mètres de profondeur maximum par rapport à la façade arrière de la construction destinée au séjour prolongé de personnes.
  - o Leur hauteur ne peut pas dépasser 2,00 mètres.
  - o Les matériaux autorisés sont les suivants : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres naturelles et mur en maçonnerie.

#### **A.5.5. Teinte et matériaux en toiture**

Les matériaux des toitures à pans doivent être de teinte noire/grise et d'apparence mat.

Les panneaux solaires doivent être réalisés dans le même plan que la toiture, être de teinte noire/grise similaire à la toiture. Le cadre doit être non brillant et de teinte noire/grise.

### **Art. A.6. Cession au domaine public**

La surface cédée au domaine public s'élève à 0,95 ares, soit 5,24 % de la surface du plan d'aménagement particulier.

## B. Lots 1 à 4

### Art. B.1. Niveaux

#### Constructions destinées au séjour prolongé

Les niveaux des constructions sont précisés dans la partie graphique du plan d'aménagement Particulier.

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette cote est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

### Art. B.2. Forme, pente et orientation des toitures

#### Constructions destinées au séjour prolongé

La toiture des constructions destinées au séjour prolongé doit être à deux versants (t2) avec une pente comprise entre 30° et 45°.

Le dernier niveau plein peut être aménagé sous forme de toiture plate (tp) sur le retrait de 1,25 mètre en façade avant, tel qu'indiqué en partie graphique du plan d'aménagement particulier.

### Art. B.3. Avant-corps

Les avant-corps doivent être aménagés dans l'emprise des gabarits constructibles destinés au séjour prolongé de personnes, à l'exception des balcons qui peuvent également être aménagés dans l'emprise des limites de surfaces constructibles pour avant-corps.

## Art. B.4. Dépendances

### Garages et car-ports

Les garages et carports peuvent uniquement être implantés dans l'emprise des gabarits constructibles destinés au séjour prolongé de personnes et des gabarits destinés aux dépendances.

Les garages et car-ports situés dans les limites de surfaces constructibles destinées aux dépendances doivent avoir une toiture plate (tp).

### Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Un abri de jardin peut être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- l'emprise au sol de l'abri de jardin ne peut pas excéder 16,00 mètres carré par lot, dans le respect du degré d'utilisation du sol par lot
- il n'est autorisé que dans le recul postérieur des maisons et dans l'emprise du PAP.
- il doit respecter un recul d'au moins 2,00 mètres par rapport aux limites de parcelle
- sa hauteur totale ne peut pas excéder 3,00 mètres