



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

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

## Partie écrite réglementaire

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>A. Généralités</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.2. Topographie</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.3. Affectations</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.4. Règlementation pour les espaces privés</b>	<b>4</b>
A.4.1. Emplacements de stationnement	4
A.4.2. Surfaces scellées	5
A.4.3. Aménagements extérieurs	5
A.4.4. Teinte et matériaux en toiture	5
<b>Art. A.5. Cession au domaine public</b>	<b>5</b>
<b>B. Lot 1</b>	<b>5</b>
<b>Art. B.1. Niveaux</b>	<b>5</b>
<b>Art. B.2. Forme, pente et orientation des toitures</b>	<b>5</b>
<b>Art. B.3. Façades à sauvegarder et à revaloriser</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.4. Local technique</b>	<b>6</b>



# A. Généralités

## Art. A.1. 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.2. 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.3. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit la transformation de volumes bâtis existants en :

- 1 maison plurifamiliale composée de plusieurs volumes construits prévoyant au maximum 9 unités de logement collectives.

Des activités à caractère économique, des établissements socioculturels, des établissements de services publics et privés sont autorisés.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 60 pour cent.

## Art. A.4. Règlementation pour les espaces privés

### A.4.1. Emplacements de stationnement

Pour le stationnement des véhicules motorisés, il est requis au minimum :

- Pour les logements : 1,5 emplacement pour les logements collectifs, dont au moins un doit être couvert
- Pour les administrations, commerces et bureaux : 1 emplacement par tranche de 45,00 mètres carrés de surface exploitable

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement et/ou de l'activité auxquels ils se rapportent.



#### **A.4.2. 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.4.3. 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.4.4. 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.5. Cession au domaine public**

La surface cédée au domaine public s'élève à 0,00 ares, soit 0 % de la surface du plan d'aménagement particulier.

## **B. Lot 1**

### **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 1,40 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

Les formes de toiture autorisées ainsi que la direction du faite sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

La pente des toitures à pans doit être comprise entre 20° et 42°.



### **Art. B.3. Façades à sauvegarder et à revaloriser**

Les façades à sauvegarder et à revaloriser telles qu'identifiées sur la partie graphique ne peuvent subir aucune transformation, modification ou agrandissement qui nuise à la valeur historique, artistique ou esthétique, sauf en cas de menace pour la sécurité de tiers.

Toute rénovation de façade à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales extérieures d'origine existantes sur cette façade.

Ces composantes sont :

- Les dimensions, formes et positions des baies,
- Les modénatures,
- Les éléments de décoration qui caractérisent ladite façade.

### **Art. B.4. Local technique**

Le local technique (Lt) telle que représentée sur la partie graphique ne peut excéder une hauteur maximale de 3,00 mètres.

La toiture doit être de type toiture plate. La toiture ne peut servir de toiture terrasse et doit être végétalisée.