

Projet d'aménagement particulier " Lëpschter-Dellt " à Lipperscheid

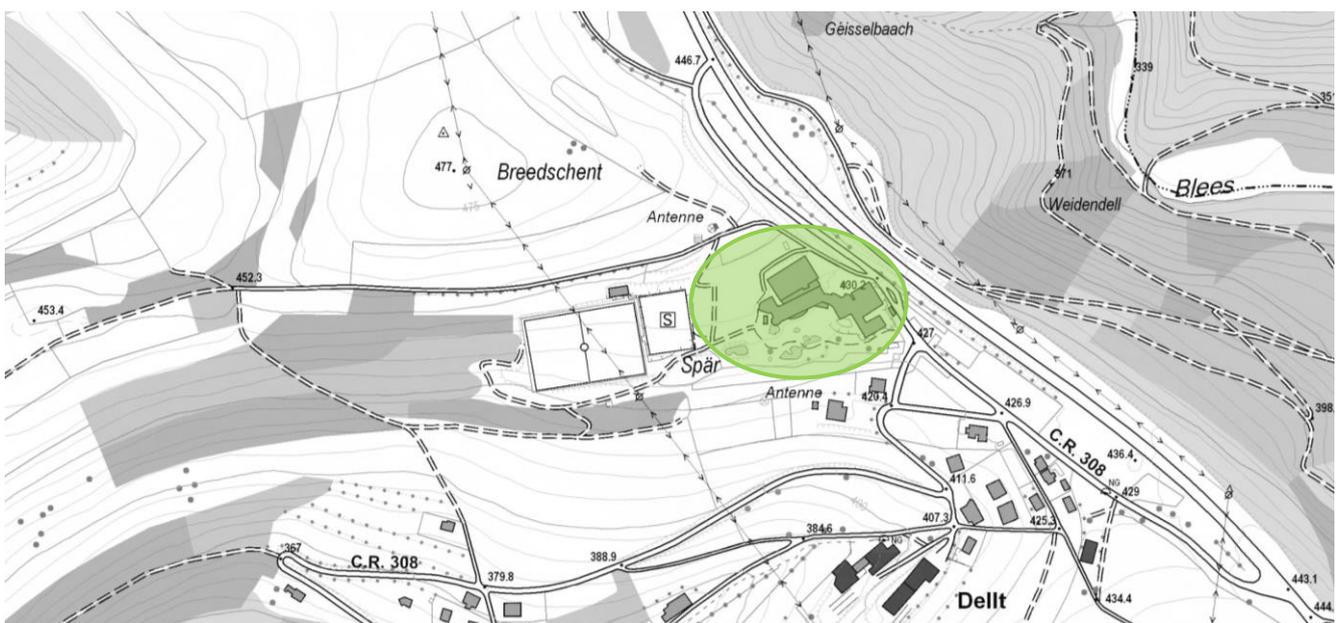
Commune de Bourscheid

partie réglementaire

Partie écrite du plan d'aménagement particulier

version du 09 décembre 2020

MAITRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
M. CAMILLE LEWECK		GAP ARCHITECTES – M. ALAIN SCHANK	
	SIGNATURE		SIGNATURE
M. CAMILLE LEWECK		M. ALAIN SCHANK	



Commanditaire | Auftraggeber:
Camille Leweck
Lëpschter-Dellt
L-9378 Lipperscheid

Mandataire | Auftragnehmer:
gap_architectes S.à r.l. | UP/11072
29, Route du vin
L-6841 Machtum

Le présent dossier a été élaboré :

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017).

Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Les termes utilisés dans le présent règlement sont conformes aux définitions indiquées dans « Annexe II : Terminologie » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ainsi qu'aux termes de la modification ponctuelle du PAG N. Réf. 46C/001/2009.

Sauf indication contraires, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur (modifiée par la modification ponctuelle du PAG N. Réf. 46C/001/2009) et le projet de PAG.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Bourscheid sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Machtum, le 09.12.2020

Table de matières

Art 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Art 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Art 3. Mode d'utilisation du sol

Art 4. Degré d'utilisation du sol

- 4.1. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée
- 4.2. Limites des surfaces constructibles et reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles
- 4.3. Nombre de niveaux hors et sous-sol
- 4.4. Etages en retrait
- 4.5. Hauteurs des constructions
- 4.6. Nombre d'unités de logement
- 4.7. Type de construction
- 4.8. Emplacements de stationnement
- 4.9. Saillies sur les façades

Art 5. Toitures

Art 6. Façades

Art 7. Aménagements des espaces extérieurs

- 7.1. Espaces extérieurs pouvant être scellés
- 7.2. Espaces verts privés
- 7.3. Remblais ou déblais de terre
- 7.4. Les murs de soutènement
- 7.5. Rétention à ciel ouvert

Art 8. Les servitudes

Art 9. Constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir

Art 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent projet d'aménagement particulier nouveau quartier - PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi dans la commune de Bourscheid / Section F de Lipperscheid à la Lëpschter-Dellt sur la parcelle avec le numéro cadastral 1373/4461, dont le propriétaire est Monsieur Camille Leweck.

La superficie totale de la parcelle est de 6 ha 91 ar 46 ca. Le PAP complète les constructions existantes et agrandi le Sporthotel Leweck.

Art 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Le terrain est déjà viabilisé, donc il n'y a pas de fonds nécessaires à la viabilisation du projet.

Pour un meilleur aménagement du site et des voiries existants, des surfaces suivantes sont cédés au domaine public communal.

- 96,91 m², voir 0,49%

Art 3. Mode d'utilisation du sol

Selon le PAG en vigueur de la commune de Bourscheid, la parcelle du présent PAP est classée dans une zone spéciale ZS 1. Le mode d'utilisation du sol est destiné aux activités de type hôtellerie, restauration et cafés ainsi qu'aux équipements de loisirs. En plus, la parcelle est classée au nord et au sud dans une zone d'isolement et de transition ZIT, laquelle est destinée à assurer une interface de qualité entre la ZS et la zone verte alentour.

Selon le projet de PAG de la commune de Bourscheid mise in procédure, la parcelle du présent PAP est classée dans la zone spéciale «HORECA» (SPEC-H1). Le mode d'utilisation du sol est destiné aux activités d'hébergement et d'accueil à finalité économique, touristique ou pédagogique, de type hôtellerie, restauration, conférence, manifestation culturelle ou événementielle, y inclus des logements pour le personnel et l'aménagement des espace libres correspondant à ces fonctions.

Art 4. Degré d'utilisation du sol

4.1. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée

Les tableaux «représentation schématique du degré d'utilisation du sol» insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute maximale, la surface emprise au sol maximale et la surface pouvant être scellée pour le lot.

4.2. Limites des surfaces constructibles et reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé, ainsi que les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont repris dans la partie graphique.

4.3. Nombre de niveaux hors et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal hors-sol et sous-sol pour chaque construction est indiqué dans la partie graphique du PAP dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, pour chaque gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé.

4.4. Etages en retrait

Les dernières deux niveaux des constructions construites dans le **gabarit des immeubles G.I.5** doivent être réalisées sous la forme d'un étage en retrait. Le recul d'un étage en retrait par rapport à l'étage en-dessous doit être supérieur ou égale à **4 m**. Le recul doit comprendre au moins **deux-tiers de la largeur de la façade** donnant vers la vallée (coté sud).

4.5. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à l'acrotère, la corniche et le faîte autorisées pour le lot sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, pour chaque gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé 1-7, un point de référence a été défini au niveau de la rue desservante « Lëpschter-Dellt ». Celui-ci est situé sur la cote de niveau **+429,38m** au-dessus du niveau de la mer (« über normal Null »).

4.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

4.7. Type de construction

Le type des constructions hors sol et sous-sol pour chaque construction est représenté dans les tableaux de la représentation schématique sur la partie graphique.

4.8. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements à considérer pour le **stationnement automobile** est le suivant :

- Par unité de **logement** : **2** emplacements ;
Il est requis 1 emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche entamée de 2 unités de logement dans le cas des maisons plurifamiliales.
Il est requis 1 emplacement supplémentaire par logement intégré d'une surface habitable supérieure à 60m².
- **Commerces, cafés et restaurants** : 1 emplacement par tranche entamée de **50 m²** de surface de surface construite brute ;
- **Bureaux, administrations** : 1 emplacement par tranche entamée de **30 m²** de surface de surface construite brute ;

- **Établissements hôteliers** et similaires : 1 emplacement par tranche entamée de **3 lits** ;
- Salles de réunions et autres lieux de concentration de population (cinémas, théâtres, églises, centre culturel) : 1 emplacement par tranche entamée de 15 sièges ;
- Établissements commerciaux, artisanaux et garages de réparation : 1 emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface construite brute avec un minimum de 3 places par établissement ; ils devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires ;

Le nombre d'emplacements issu du calcul est à arrondir à l'unité supérieure.

Pour les fonctions ne figurant pas sur la présente liste, le nombre d'emplacements de stationnement est défini dans le cadre du projet en fonction de ses besoins propres ainsi que de la réglementation en vigueur, sous réserve que les emplacements soient réalisés sur le site d'accueil du projet. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

Le nombre minimal d'**emplacements pour vélos** à considérer est le suivant :

- Maison plurifamiliale de plus de 4 unités de logement : **1 emplacement par logement** ;
- Service administratif, professionnel ou commercial : 1 emplacement par tranche de surface de vente de **100m²**

4.9. Saillies sur les façades

Sans préjudice d'autres dispositions légales applicables, les saillies définies ci-après sont autorisées sur les alignements de façade (y compris à l'extérieur des surfaces maximales constructibles fixées en partie graphique) :

- balcons et loggias
- corniches
- auvents
- rives de toiture

Art 5. Toitures

La forme des toitures est indiquée dans la partie graphique du PAP dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, pour chaque gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les toitures plates seront réalisées sous forme de toiture plate verte extensive avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

L'installation de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée. Les installations précitées seront réalisées avec une pente maximale de 15°.

Des fenêtres de toit, des lucarnes et des terrasses de toit correspondantes sont autorisées.

Des constructions ou installations techniques autres que celles mentionnées dans la phrase précédente, doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Art 6. Façades

La façade de la construction qui se trouve dans le G.I.5 donnant sur le sud doit être traitée de façon à préserver une façade monotone.

Art 7. Aménagements des espaces extérieurs

7.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par la surface de scellement du sol maximale indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol en partie graphique.

Surfaces des espaces scellés pouvant bénéficier d'avantages dans le calcul des espaces pouvant être scellés

L'utilisation des matériaux suivants permet de bénéficier d'avantages pour le calcul de la superficie des espaces scellés :

- grille de gazon : compte comme 15% de surface scellée
- pavés drainants ou pavés à ouvertures : compte comme 65% de surface scellée
- matériaux perméables (notamment gravier ou concassé) : compte comme 40% de surface scellée
- dalles de pierre ou pavés (ou similaire) ayant des joints ouverts : compte comme 50% de surface scellée
- lames en bois (ou similaire), basées sur matériaux perméables (notamment gravier ou concassé) : compte comme 40% de surface scellée
- les toitures végétalisées : compte comme 50% de surface scellée.

7.2. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Pour des raisons de sécurité (notamment des surfaces de circulation des pompiers), les délimitations des espaces verts indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution.

Les espaces verts privés, identifiés en partie graphique par le signe « EVp », sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées.

Y sont aussi admis :

- talus et murets de soutènement,
- surfaces de rétention,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, lampadaires, transformateurs)
- infrastructures et bâtiments de moindre envergure destinés à la sécurité (p.ex. des dalles alvéolées / grille de pelouse pour camions de pompiers, cages d'escalier de secours)
- terrains de sport
- chemins piétons
- piscines et autres surfaces d'eau, sous condition des mesures de sécurité adéquates

7.3 Remblais et déblais de terre

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible.

A l'intérieur du lot du projet, le terrain doit respecter les courbes de niveau du terrain remodelé dessiné en partie graphique. Est admise une tolérance de **1,50 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

7.4 Les murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de **1,50 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Plusieurs murs de soutènement peuvent être combinés dans une cascade. Dans ce cas, une distance minimale de **1,50 m** est à respecter entre les murs de soutènement, mesurée perpendiculairement entre les murs. Par dérogation, les gabions peuvent être implantés sans distance entre eux.

7.5 Rétention à ciel ouvert

Dans les zones de rétention à ciel ouvert représentées dans la partie graphique, des bassins de rétention présentant une surface d'au moins **300m²** doivent être réalisées.

Art 8. Les servitudes

La zone de servitude urbanistique « coulée verte » (« cv ») représentée dans la partie graphique, comprend des surfaces destinées à recevoir des plantations en vue de la création d'une bande végétale composée d'arbustes et d'arbres d'essences indigènes, afin de créer un écran végétal continu et fermé se composant de plantes basses et hautes. Les structures vertes existantes dans cette zone doivent être conservées dans la mesure du possible.

Art 9. Constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir

L'étang situé au sud-ouest du lot doit être enlevé en vue de construire le niveau en sous-sol. En échange, un volume de rétention suffisant doit être installée.

Annexes

Annexe I : Terminologie relative au degré d'utilisation du sol selon le projet de PAG de la Commune de Bourscheid

1. Coefficient d'utilisation du sol – CUS

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

1 Coefficient d'occupation du sol – COS

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

2. Coefficient de scellement du sol – CSS

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

3. Densité de logement – DL

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte.

4. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

5. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

6. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'oeuvre obtenue d'un 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 combles, ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

7. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

8. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniche ou marquises, ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

9. Surface d'emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

10. Surface scellée

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

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

11. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur, et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surface de vente :

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail ne puisse y être exercé
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boisson alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes ;
- les agences de voyage ;
- les agences de banque ;
- les agences de publicité ;
- les centres de remise en forme ;
- les salons de beauté ;
- les salons de coiffure ;
- les opticiens ;
- les salons de consommation.

Autres définitions selon le projet de PAG de la Commune de Bourscheid

12. Construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola

13. Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les carports

14. Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

15. Logement intégré

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

16. Logement mobile

Tout logement pourvus d'éléments de mobilité (caravane ou « mobile home ») telles que roues, barre de traction

17. Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

18. Maison plurifamiliale ou collective

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement

19. Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.)

20. Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, etc.

21. Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de la construction.

22. Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif (ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées). Par définition, elle exclut tous travaux de transformation, démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

23. Surface exploitable

Surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.

24. Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1m80.

Annexe II : Terminologie du RGD du 8 mars 2017

(Source : « Annexe II : Terminologie » du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».)

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communi-quant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, ex-primée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie des-servante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revê-tement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpen-diculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construc-tion n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus impor-tante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie des-servante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la fa-çade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

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.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Commanditaire | Auftraggeber:

Camille Leweck

Lëpschter-Dellt

L-9378 Lipperscheid

Mandataire | Auftragnehmer:

gap_architectes S.à r.l. | UP/11072

29, Route du vin

L-6841 Machtum

Projektname: PAP „Lëpschter-Dellt“

Projektnummer: urb_pap_19_12_FALELI PAP

Bearbeiter: sth | kaha

Kontrolle: as

Le présent rapport justificatif a été élaboré:

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)

Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Machtum, le 09.12.2020

Table de matières

Art. 1 Introduction et contexte

1.1 contexte du présent PAP

Art. 2 Extrait du PAG

2.1 extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en vigueur

2.2 extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en projet

2.3 extrait du schéma directeur

Art. 3 Descriptif du concept urbanistique

3.1 orientation du développement urbain

3.2 programmation urbaine et typologie des bâtiments

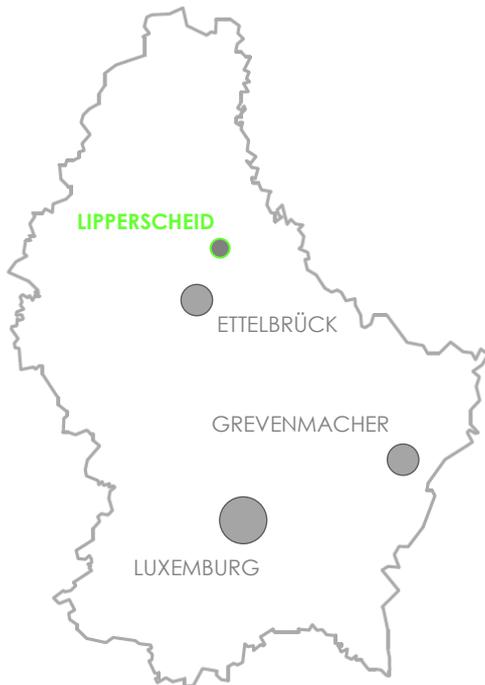
3.3 géométrie urbaine

Art. 4 Illustrations du projet

Art. 5 Annexes

Art 1. Introduction et contexte

1.1. Contexte du présent PAP



Le présent rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise et exécute le plan d'aménagement général.

Le présent projet d'aménagement particulier nouveau quartier - PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi dans la commune de Bourscheid / Section F de Lipperscheid à la Lëpschter-Dellt sur la parcelle avec le numéro cadastral 1373/4461, dont le propriétaire est Monsieur Camille Leweck.

Le terrain, dont la superficie totale est de 6 ha 91 ar 46 ca, est situé dans la «Lëpschter-Dellt» de la localité de Lipperscheid. La superficie du projet de PAP est de 1 ha 96 ar 16 ca. Sur la parcelle, qui longe la route nationale N7, il se trouve déjà les constructions appartenant au *Sporthotel Leweck*. Ils présentent une surface d'emprise au sol d'environ 4.950m² et une surface construite brute d'environ 8.850m². Le PAP définit une extension de l'hôtel, voir plusieurs constructions avec les différentes fonctions.

Fig. 01: localisation de Lipperscheid au G.-D. de Luxembourg (source: gap_architectes)



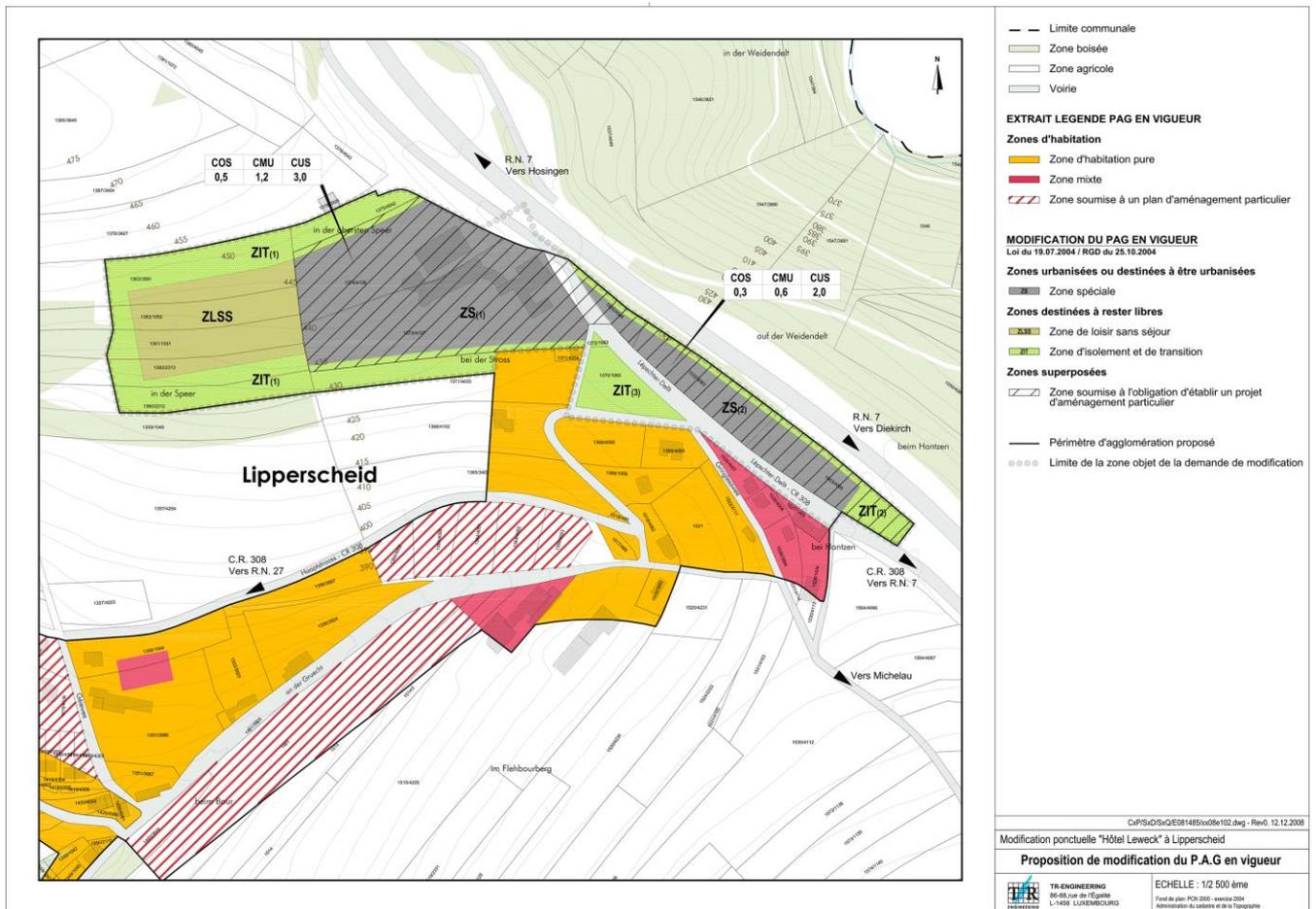
Fig. 02: extrait orthophoto (source: www.geoportail.lu)

Art 2. Extrait du PAG

A cause du fait que le PAG de la Commune de Bourscheid se trouve en procédure d'approbation pour la refonte complète, le présent projet de PAP respecte le PAG en vigueur et le projet de PAG.

2.1 Extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en vigueur

Le PAG en vigueur pour la zone concernée par le présent PAP est constitué par la modification ponctuelle Ref. 46C/001/2009 effectuée en 2009 et approuvée par le ministre de l'intérieur le 16/12/2009.



2.2 MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR

La modification projetée porte sur :

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- une extension sur 1 hectare 55 du périmètre d'agglomération et son classement en zone spéciale ;
- le reclassement en zone spéciale des parties de parcelles 1373/4137 et 1374/4138 classées en zone mixte et zone soumise à PAP dans le PAG en vigueur ;

Zones destinées à rester libres

- une extension sur 1 hectare 70 du périmètre d'agglomération et son classement en zone d'isolement et de transition ;
- une extension sur 0 hectare 88 du périmètre d'agglomération et son classement en zone de loisir sans séjour ;
- une réduction sur 8 ares du périmètre d'agglomération et son classement en zone agricole et voirie ;

Zones superposées

- le classement en zone soumise à un plan directeur de l'ensemble de la zone objet de la modification ponctuelle ;
- le classement en zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier des terrains classés en zones urbanisées ou destinées à l'être.

Il est à noter qu'une étude acoustique est à réaliser afin d'assurer une qualité de vie aux occupants des résidences projetées le long de la N7.

2.2.2 Partie écrite

Les articles suivants seront à ajouter à la partie écrite du PAG.

Art. 1 Zones spéciales - ZS

1. Destination / mode d'utilisation

Art. 16 du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones d'habitation, zones mixtes, zones de bâtiments et d'équipements publics, zones d'activités économiques, zones industrielles.

Sont visés ici notamment des centres commerciaux, des grandes surfaces ainsi que des stations-service qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la commune [de Bourscheid] elle-même ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel.

Les équipements de tourisme, de loisirs et de sport, les installations de stockage, les équipements destinés à la recherche en matière de nouvelles énergies respectivement à l'exploitation de ces énergies ainsi que les infrastructures transfrontalières sont également susceptibles d'être classés en zone spéciale.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

[Mémorial A n°182 du 18 novembre 2004, p.2746]

Prescriptions particulières

Tout en autorisant la construction de logements de service et les aménagements nécessaires à la fonctionnalité de ces zones en vertu de ce qui précède, les zones spéciales suivantes sont destinées à recevoir les affectations spécifiques suivantes :

Zone spéciale 1 ZS1	Parcelles cadastrales 1374/4138 et 1373/4137 Section Fde Lipperscheid	=> Etablissement HORESCA et équipements de loisirs
Zone spéciale 2 ZS2	Parcelles cadastrales 1535/4048, 1532/4063, 1563/4065, section F de Lipperscheid	=> Immeubles à appartements destinés à l'hébergement des employés de l'hôtel

Conformément à l'article 20 du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, les aires de parcage et garages sont admissibles dans la zone spéciale. L'administration communale peut requérir l'aménagement d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement, le cas échéant, elle peut exiger des mesures de compensation appropriées.

2. Degré d'utilisation des sols

	COS max	CMU max	CUS max
Zone spéciale 1	0,5	1,2	3,0 m ³ /m ²
Zone spéciale 2	0,3	0,6	1,8 m ³ /m ²

La zone spéciale 1 comprend les parcelles cadastrales inscrites sous les numéros 1374/4138 et 1373/4137, section F de Lipperscheid

La zone spéciale 2 comprend les parcelles cadastrales inscrites sous les numéros 1535/4048, 1532/4063, 1563/4065, section F de Lipperscheid

Les surfaces imperméabilisées - comprenant la construction proprement dite, les chemins ou autres aménagements (parcage, cour,...) qui doivent être exécutés en dur - seront limitées au maximum à 80% de la surface du terrain à bâtir.

Prescriptions générales

Les règles relatives au degré d'utilisation des sols⁷ applicables aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, définies dans l'article 21 du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, sont à respecter dans tous les cas.

Les degrés d'utilisation du sol d'application dans le plan d'aménagement général sont des valeurs maximales.

Tout plan d'aménagement particulier portant sur une zone à urbaniser peut définir des degrés d'utilisation du sol inférieurs aux valeurs maximales admises pour le type de zone en question. Ceci peut notamment se faire à la demande de la commune et pour des raisons d'intégration, de sécurité, ou de capacité des équipements publics.

Les coefficients sont calculés à l'échelle de la parcelle (ou portion de parcelle à condition qu'elle soit située en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée). Dans des cas spécifiques et à condition de justifier, dans le cadre d'un PAP, d'une intégration harmonieuse dans le bâti existant, les COS et CMU peuvent être calculés à l'échelle d'un îlot⁸.

⁷ Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation des sols (COS).

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 la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par **terrain à bâtir brut** une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelles 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 de 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-sol 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.

On entend par **surface constructible 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 au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol n'étant pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

⁸ On entend par **îlot** ou terrain une ou plusieurs parcelles cadastrales formant une entité foncière adjacente à au moins une voie de desserte.

Art. 3 Zones d'isolement et de transition - ZIT

1. Définition

Art. 36 du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

[Mémorial A n°182 du 18 novembre 2004, p.2749]

Remarque:

En raison des possibilités limitées offertes par la loi en matière de zonage et conformément à différents avis de la commission d'aménagement du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire selon lesquels il y a lieu d'utiliser exclusivement les zones prévues par le règlement grand-ducal concerné, les ZIT instaurées dans le cadre de la présente modification ponctuelle ont été définies indépendamment du caractère incompatible des destinations des zones voisines.

La ZIT permet dans tous les cas d'assurer une interface de qualité entre deux zones.

On distingue 3 types de ZIT :

- ZIT 1 : transition entre une zone ZS et une ZLS et la zone verte alentour (zone agricole et zone forestière)
- ZIT 2 : zone tampon entre une zone urbanisée (ZS) et un axe routier (N7)
- ZIT 3 : zone de verdure intra-urbaine

Prescriptions spécifiques

Dans tous les cas, sont autorisés l'aménagement ponctuel d'accès et le passage d'infrastructures techniques nécessaires, et le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles

En ZIT 1, sont autorisés en outre:

- les modifications du terrain naturel (soumises à autorisation du ministère de l'environnement si elles sont importantes et, dans tous les cas, soumises à autorisation du Bourgmestre qui peut refuser ces travaux s'il juge qu'ils risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site).

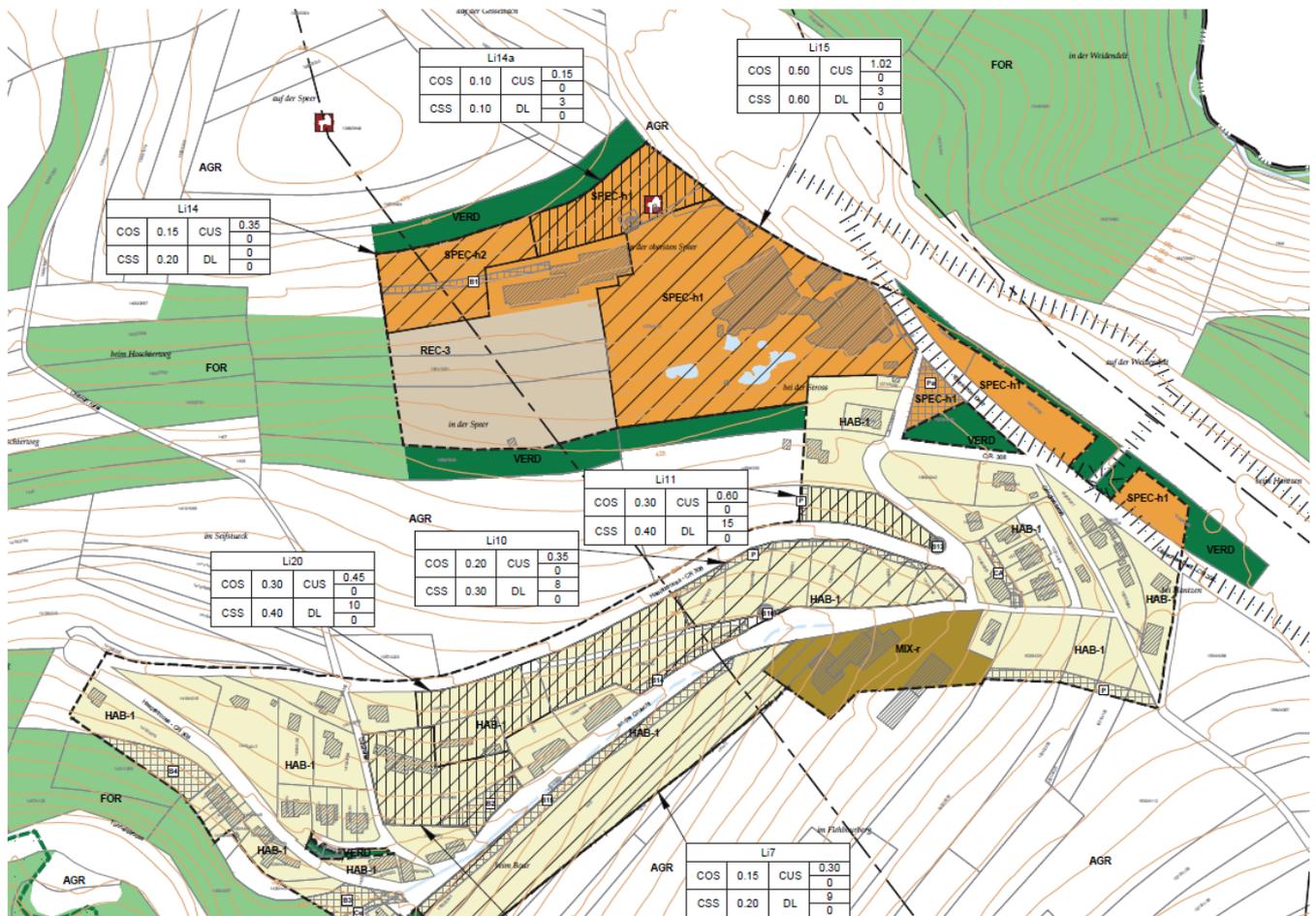
Dans le cas de la ZIT1 autour de l'hôtel Leweck, un aménagement sous forme de lisière forestière devra être réalisé afin d'assurer la jonction avec le bois adjacent au sud et à l'ouest (haie mixte indigène recommandée) et des plantations devront être réalisées sur talus au nord.

En ZIT 2, la largeur de 5m de la zone définie sur le plan d'aménagement général, ainsi que sa continuité (écran végétal continu), doivent être respectées.

En ZIT 3, tout aménagement est autorisé à condition de veiller à conserver une visibilité satisfaisante au niveau des voies de circulation adjacente. La réalisation d'une prairie fleurie (gestion extensive) est néanmoins recommandée.

Fig. 03: partie écrite et partie graphique du PAG en vigueur (source: Dossier « Plan d'aménagement général Modification ponctuelle « hôtel Leweck » Localité de Lipperscheid Ref. 46C/001/2009)

2.2. Extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en projet



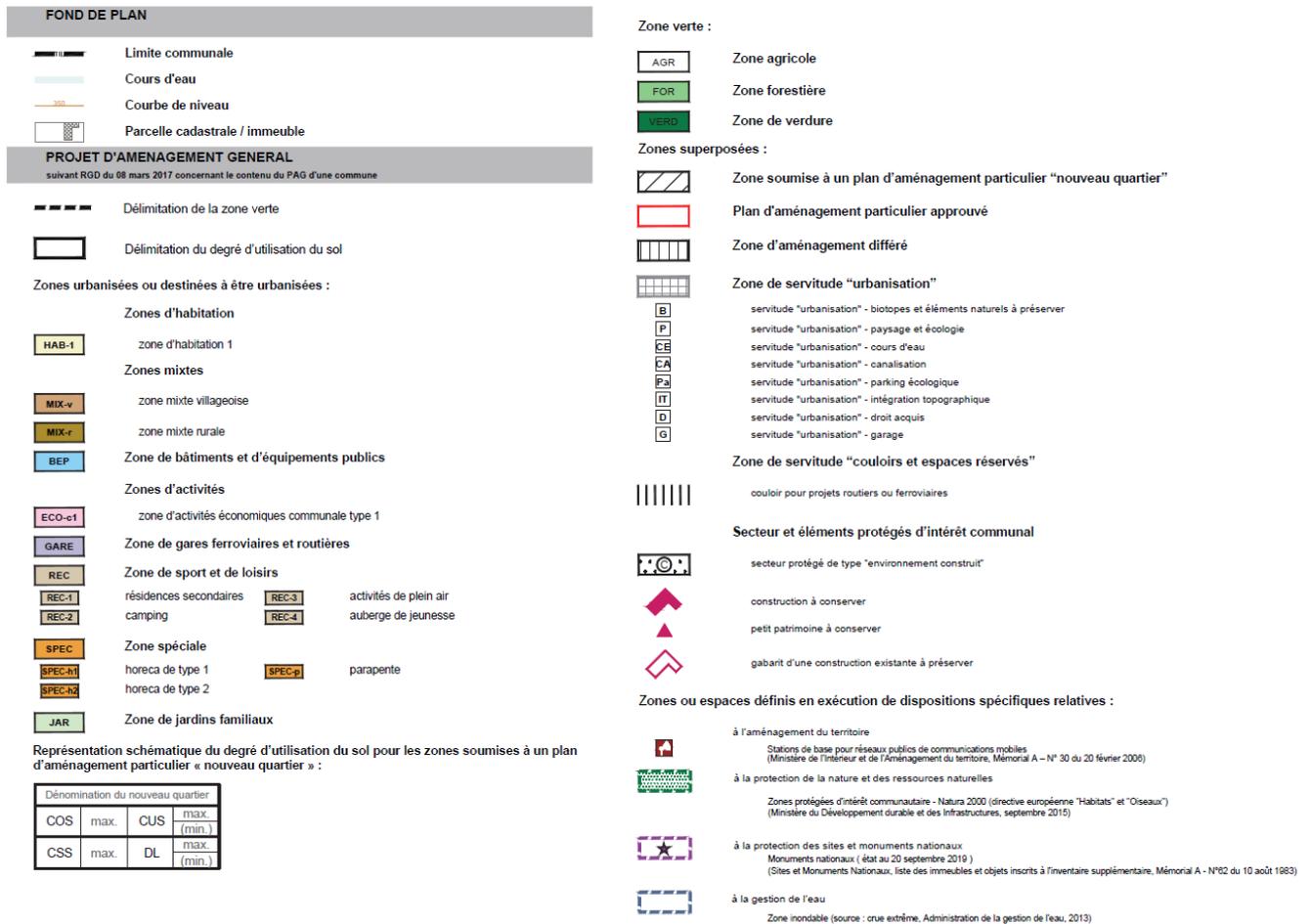


Fig. 04: partie graphique du PAG en projet (source: Administration communale de Bourscheid - www.bourscheid.lu)

Le présent PAP couvre des fonds repris au PAG en **zone SPEC-h1** – zone spéciale horeca de type 1. En plus, ils sont surplombés par la zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" Li15 dont le degré d'utilisation du sol est réglementé par CUS 1,02, COS 0,5, CSS 0,6 et DL 3.

ART 8. ZONE SPÉCIALE (SPEC)

8.1 ZONE SPÉCIALE « HORECA »

La zone HORECA considère 2 sous-zones pour lesquelles sont fixées des prescriptions spécifiques comme suit :

- **ZONE SPÉCIALE « HORECA » 1 (SPEC- H1)**

La zone spéciale HORECA-1 est destinée aux activités d'hébergement et d'accueil à finalité économique, touristique ou pédagogique, de type hôtellerie, restauration, conférence, manifestation culturelle ou événementielle, y inclus l'aménagement des espaces libres correspondant à ces fonctions.

Tout logement permanent en dehors de celui destiné aux gérants et salariés de l'entreprise y est interdit. L'aménagement de stationnement pour les besoins de l'activité y est admis.

- **ZONE SPÉCIALE « HORECA » 2 (SPEC- H2)**

La zone spéciale HORECA-2 est destinée exclusivement aux logements temporaires à finalité touristique, ainsi qu'à l'aménagement des espaces libres correspondant à cette fonction, incluant les cheminements, emplacements de stationnement et espaces verts.

Tout logement permanent, y compris celui destiné aux gérants et salariés de l'entreprise, y est interdit.

ART 12. EMBLEMES DE STATIONNEMENT

12.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le nombre minimum d'emplacements à considérer pour le stationnement automobile est le suivant :

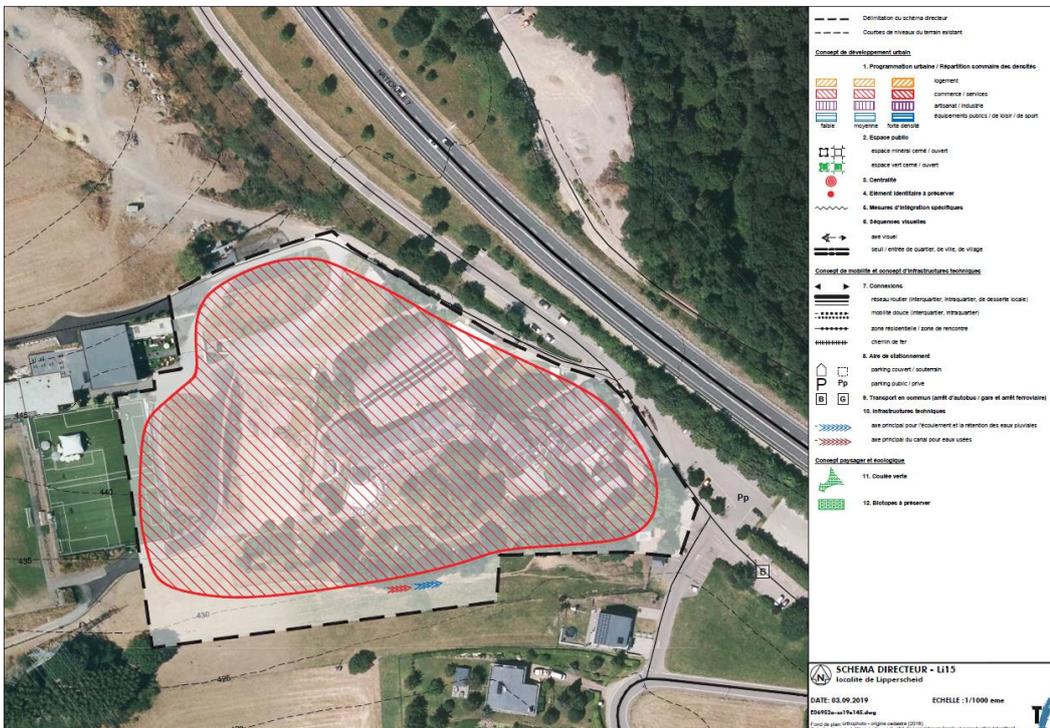
- Par unité de logement : **2 emplacements** ;
Il est requis **1 emplacement supplémentaire** pour visiteurs par tranche entamée de 2 unités de logement dans le cas des maisons plurifamiliales.
Il est requis **1 emplacement supplémentaire** par logement intégré d'une surface habitable supérieure à **60m²**.
- Commerces, cafés et restaurants : **1 emplacement** par tranche entamée de **50 m²** de surface de surface construite brute ;
- Bureaux, administrations : **1 emplacement** par tranche entamée de **30 m²** de surface de surface construite brute ;
- Cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, **3 emplacements** par cabinet réservés aux clients ;
- Crèches, garderies, jardins d'enfants : **5 emplacements** jusqu'à **30** enfants et **1 emplacement supplémentaire** par tranche entamée de **10** enfants supplémentaires au-delà de **30** enfants ;
- Établissements hôteliers et similaires : **1 emplacement** par tranche entamée de **3 lits** ;
- Salles de réunions et autres lieux de concentration de population (cinémas, théâtres, églises, centre culturel) : **1 emplacement** par tranche entamée de **15 sièges** ;

Analyse de la conformité du PAP au PAG en projet et PAG en vigueur

zone SPEC- h1	Selon PAG en projet					Selon PAP*				
	COS max	CUS max	CMU max	CSS max	DL max	COS max	CUS max	CMU max	CSS max	DL max
	0,50	1,02	-	0,60	3	0,50	1,02	-	0,60	3

zone spéci- ale	Selon PAG en vigueur					Selon PAP*				
	COS max	CUS max	CMU max	CSS max	DL max	COS max	CUS max	CMU max	CSS max	DL max
	0,50	3,0	1,2	-	-	0,50	1,02	1,2	-	-

2.3. Extrait du schéma directeur



IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique**

Développement et aménagement d'une zone en partie urbanisée au nord du village de Lipperscheid située sur le site de l'*Hôtel Leweck* avec une vocation de loisirs et tourisme.

➤ **Lignes directrices majeures**

- Prévoir une extension cohérente de l'*Hôtel Leweck* en considérant les gabarits et architecture existants.

Fig. 05: partie graphique et extrait de la partie écrite du Schéma Directeur du projet de PAG (source: Administration communale de Bourscheid - www.bourscheid.lu)

Art 3. Descriptif du concept urbanistique

(RGD Art. 2.3.)

3.1. Orientation du développement urbain

- Densification du tissu urbain par une extension du complexe de l'hôtel existant
- Intégration dans le paysage

3.2. Programmation urbaine et typologie des bâtiments

- Une extension du complexe hôtelier au ouest du complexe hôtelier existant
- Une extension du complexe hôtelier au sud-est du complexe hôtelier existant
- Un bâtiment pour le logement du personnel au nord-est du complexe hôtelier existant
- Un Motel au nord du hall sportif ou annexé à l'extension de l'hôtel
- Studios indépendants
- Espaces extérieurs conçus avec une piscine.

3.3. Géométrie urbaine

- Une extension du complexe hôtelier avec 4 niveaux hors sol + 2 niveaux en retrait au ouest du complexe hôtelier existant
- Une extension du complexe hôtelier avec 1 niveau hors sol au sud-est du complexe hôtelier existant
- Un bâtiment pour le logement du personnel avec 3 niveaux hors sol
- Un Motel avec 3 niveaux hors sol
- Studios indépendants avec 2 niveaux hors sol
- Les 5 constructions s'adaptent aux constructions existantes
- Les constructions sont intégrées dans le terrain naturel dans la mesure du possible

Art 4. Illustrations du projet

Illustration du projet de PAP



Fig. 06 : Concept urbanistique (sans échelle), Source : gap

Représentation axonométrique du projet de PAP



Fig. 07 : Représentation axonométrique (sans échelle), Source : gap



Fig. 08 : Représentation 3D du projet architectural – vue façade vers la vallée, Source : gap-architectes



Fig. 09 : Représentation 3D du projet architectural – vue option d’implantation du motel annexé à l’extension de l’hôtel, Source : gap-architectes

Art 5. Annexes

5.1. Tableau récapitulatif

5.2. Fiche de synthèse

5.3. P.A.G. en vigueur

5.4 P.A.G. en projet (version octobre 2019)

5.5 Modification ponctuelle « Hôtel Leweck » Ref. Nr. 46C/001/2009

5.6 Schéma Directeur LI15 « Bei der Strooss » (extrait du dossier « Etude préparatoire PAG Bourscheid – Section 3 », pages 93-95)