

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Berdorf sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 221045-13-000 001).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement de 5 maisons d'habitation unifamiliales. Y sont également admis les activités de professions libérales en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

2.2. Hauteur et niveaux des constructions

Les constructions sont constituées de deux niveaux pleins (I et II) et d'un niveau de combles (1C). Un niveau de sous-sol (1S) est admis pour tous les lots.

Les hauteurs des maisons jumelées sont mesurées au niveau de la mitoyenneté, depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

Les hauteurs des maisons isolées sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

2.3. Toitures

Les constructions disposent d'une toiture à 2 versants dont la pente est comprise entre 30° et 45°. Une partie en toiture plate est autorisée uniquement pour la construction principale du lot 4, côté jardin, afin de permettre la construction de deux niveaux pleins (I et II) à l'arrière de la construction.

Les toitures-terrasses aménagées pour les niveaux intermédiaires doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de maximum 1,20 m, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les gardes corps peuvent dépasser de la hauteur maximale de l'acrotère définie dans la partie graphique.

Les constructions secondaires et dépendances sont couvertes d'une toiture plate ou légèrement inclinée.

2.4. Emplacements de stationnement

Hormis le lot 1, sont à considérer comme minimum : deux emplacements de stationnement par logement, dont un couvert (carport ou garage).

Le lot 1 dispose de 8 emplacements de stationnements destinés aux occupants de la résidence située aux numéros 2, 4 et 6, rue An der Heeschbech.

Les lots 3 et 4 disposent chacun d'un emplacement couvert dans le volume de la dépendance du lot 2, ainsi que d'un emplacement de stationnement situé dans le recul avant de cette dépendance.

Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau tels que pavés non cimentés, gravier, pavés et dalles engazonnés ou matériaux similaires.

2.5. Aménagements de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et des toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

2.6. Abri de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage/carport), un abri de jardin est admis pour les lots 5 à 7 dans l'espace libre postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 16 m² ;
- Couvert d'une toiture plate avec une hauteur à l'acrotère de maximum 3,00 m ;
- Recul minimum : 2,00 m par rapport aux limites latérales et arrière ;

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

L'aménagement d'un abri de jardin pour les lots 5 à 7 est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol**, **d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

2.7. Espace vert privé

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

Seules sont admises les plantations d'espèces végétales adaptées au site. Les espèces invasives sont interdites.

2.8. Servitude

Le lot 2 est grevé d'une servitude de passage sur toute sa surface. Ce lot comprend les emplacements de stationnement des lots 3 et 4. Cette servitude garantit l'accès aux stationnements couverts et non couverts présents sur ce lot.

La servitude garantit également l'accès piéton des lots 3 et 4, qui se fait en passant par le lot 2, ainsi que la mise en place des réseaux enterrés.

2.9. Espace extérieur pouvant être scellé

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire.

L'emplacement des « espaces extérieurs pouvant être scellé » définis dans la partie graphique peut être adapté et déplacé pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter les valeurs maximales définies dans la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ».

2.10. Pare-vues, murs et clôtures

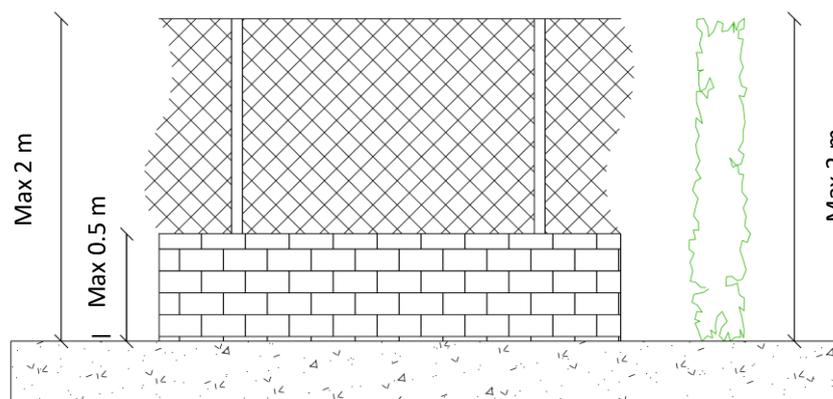
2.10.1. Pare-vue

La hauteur maximale admise des pare-vues entre des terrasses ou fonds jumelées est de 2,00 mètres. La longueur du mur de séparation ne peut pas dépasser 4,00 mètres.

2.10.2. Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 m de hauteur maximum.



L'aménagement de clôtures (mur, haie) de plus de 0,5m de haut est interdit dans le recul antérieur des lots.

A l'exception des séparations entre les terrasses mitoyennes, les coupures visuelles de type panneau de bois ou similaire sont interdites.

2.11. Travaux de déblai et de remblai

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain défini dans la partie graphique du PAP est admis.

3. Dispositions complémentaires

3.1. Cession de terrain

Le PAP prévoit la cession de 0,18 ares de terrain privé au domaine public communal, soit 0,95 % de la surface totale du PAP.

3.2. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

3.3. Evacuation des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif. L'emplacement des canalisations (EU et EP) et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP. L'emplacement exact des canalisations eaux usées et pluviales renseigné dans la partie graphique du présent PAP est à définir dans le cadre de la convention d'exécution.

Senningerberg, le 17 juillet 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

J. CHIROL

M. URBING