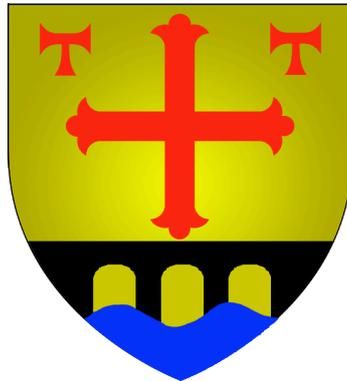


Commune de Berdorf



Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » „Wunnen un der Sauer“, Bollendorf-Pont

Partie écrite

F_24.04.2013

| | | | |
|------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| initiateur | responsable witry & witry s.a. | vote du conseil communal | approbation ministérielle |
|------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|

Sommaire

| | | |
|-------|---|---|
| 1. | Aménagement du domaine privé | 3 |
| 1.1. | La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées | 3 |
| 1.2. | Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations | 4 |
| 1.3. | Degré détaillé d'utilisation du sol | 4 |
| 1.4. | Reculs des constructions | 4 |
| 1.5. | Type et disposition des constructions | 4 |
| 1.6. | La hauteur des constructions | 5 |
| 1.7. | L'aménagement des toitures | 6 |
| 1.8. | Les emplacements de stationnement | 6 |
| 1.9. | L'accès carrossable | 6 |
| 1.10. | Les surfaces restant libres | 6 |
| 1.11. | Les aménagements extérieurs | 6 |
| 1.12. | Les volumes à préserver ou à démolir | 7 |
| 1.13. | Les restrictions esthétiques | 7 |
| 1.14. | Prescriptions principaux résumés par lot | 7 |
| 2. | Aménagement du domaine public | 8 |
| 2.1. | L'aménagement des voies et places publiques | 8 |
| 2.2. | L'aménagement des espaces verts publics | 8 |

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

1. Aménagement du domaine privé

1.1. La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du Plan d'aménagement particulier (PAP) „Wunnen un der Sauer“ couvre une surface d'environ 8.387 m² dans la commune de Berdorf. Le domaine d'application correspond avec une « zone soumise à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier » selon le plan d'aménagement général de la commune de Berdorf (PAG). En outre, il fait partie des « zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition » et des « zones protégées d'intérêt communautaire et international, réseau Natura 2000. » Dans le domaine d'application, une « station de pompage » est indiquée qui se trouve en réalité dehors des fonds. Les parcelles inscrites au cadastre, commune de Berdorf, section A de Bollendorf-Pont, sous les numéros 1695/4482, 1720/4483, 1722/4485, 1727/4487, 1727/4488, 1727/4490, 1730/4492 et 1730/4494 y sont affectées.

Actuellement, les fonds sont partagés comme suit:

Domaine privé (surfaces de l'organisation « Hëllef fir d'Natur » inclus):

environ 7.807m² = 93%

Domaine communal (surfaces de l'organisation « Hëllef fir d'Natur » exclus) :

580 m² = 7%

Ce PAP vise un partage des fonds comme suit :

Domaine privé:

environ 6.923m² = environ 82,5%
= environ 88,7% du terrain privé actuel

Domaine communal :

environ 1.464 m² = environ 17,5%

Fonds destinés à être cédés à la commune suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004:

environ 884 m² = environ 10,5% du domaine d'application de ce PAP
= environ 11,3% du terrain privé de ce PAP

Cette indication des surfaces est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte à établir par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. En cas de différences, les limites et dimensions des zones constructibles seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de ces parcelles.

1.2. Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Dans le domaine d'application du PAP, l'utilisation des fonds constructibles est concrétisée comme Habitation I. Ces surfaces consistent en deux îlots permettant deux différents types de maisons. Y ne sont admis que des logements.

Les fonds non aedificandi sont classés « espace vert public » et doivent partiellement contenir un fossé de rétention des eaux pluviales. Une bande de 1,5 mètre de largeur est classé « chemin piéton » et sert d'accès au fossé de rétention et aux terrains privés.

1.3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Les surfaces constructibles brutes, les emprises au sol et le nombre de logements sont indiqués séparément pour chaque parcelle dans la partie graphique de ce document.

Les limites des surfaces constructibles et les limites des hauteurs sont de même à respecter.

1.4. Reculs des constructions

Les profondeurs et les reculs des constructions sont indiqués dans la partie graphique de ce document.

1.5. Type et disposition des constructions

La typologie des lots 1-2 est précisée comme « maisons unifamiliales en bande ». Deux unités d'habitation au maximum sont admises par parcelle (copropriété admise). Chaque unité doit disposer de son propre espace libre (jardin) qui s'étend sur toute la profondeur de la parcelle. La façade doit rendre visible la suite des différents logements, p. ex. par une saillie ou un changement de son revêtement. Les volumes principaux ont une hauteur de deux étages (sous-sol resp. rez-de-jardin non compté) au maximum. Une zone d'un étage de hauteur au maximum est située devant les volumes principaux et contient les garages et les entrées aux maisons.

La typologie des lots 3-10 est précisée comme « maison unifamiliale jumelée ». Les volumes principaux ont une hauteur de deux étages (sous-sol resp. rez-de-jardin non compté) avec un recul d'au moins 3 mètres par rap-

port aux deux limites latérales de la parcelle. L'accolage avec la maison voisine s'effectue par une zone d'un étage de hauteur au maximum. Les garages peuvent être aménagés dans cette zone. La limite de construction postérieure pour la zone d'un étage est fixée comme alignement obligatoire. La limite de construction postérieure pour les volumes principaux est définie par deux lignes (min. et max.) entre lesquelles la façade doit être située.

Les accès carrossables sont en tout cas à aménager de façon jumelée, comme indiqué dans la partie graphique.

La typologie du lot 11 est précisée comme « maison unifamiliale ». Le volume principal a une hauteur de deux étages (sous-sol resp. rez-de-jardin non compté) avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux deux limites latérales de la parcelle. Les garages peuvent être aménagés dans une zone d'un étage de hauteur au maximum, située entre la rue et le volume principal. La limite de construction postérieure est définie par deux lignes (min. et max.) entre lesquelles la façade doit être située.

La typologie du lot 12 est précisée comme « maison unifamiliale » ou « maison bifamiliale ». Le volume principal a une hauteur de deux étages (sous-sol resp. rez-de-jardin non compté) avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux deux limites latérales de la parcelle. Les garages peuvent être aménagés dans une zone d'un étage de hauteur au maximum, située entre la rue et le volume principal. La limite de construction postérieure est définie par deux lignes (min. et max.) entre lesquelles la façade doit être située.

En cas d'aménagement d'une maison bifamiliale, chaque unité d'habitation doit disposer de son propre espace libre (jardin) qui s'étend sur toute la profondeur de la parcelle. La façade doit rendre visible les deux différents logements, p. ex. par une saillie ou un changement de son revêtement. Les accès carrossables sont en tout cas à aménager de façon jumelée.

Des remises de jardin sont interdites dans tous les lots.

1.6. La hauteur des constructions

Les hauteurs admissibles sont à mesurer à partir du niveau du trottoir au milieu de la façade.

La hauteur à l'acrotère des zones à un étage doit être inférieure à 3,5 mètres. La hauteur à l'acrotère des constructions principales doit être inférieure à 6,5 mètres.

Les constructions principales ont une hauteur de deux étages au maximum, le rez-de-jardin / sous-sol non compté.

1.7. L'aménagement des toitures

Il n'est admis qu'une toiture plate.

Des toitures-terrasses ne sont pas admises.

Des installations solaires (photovoltaïque, thermique) ne sont admises que sur les toitures de constructions à deux étages. La hauteur de ces installations peut dépasser la hauteur de l'acrotère de 1,0 mètre au maximum, et le recul de ces installations par rapport aux façades antérieures, latérales et postérieures doit dépasser 2,0 mètres (invisibilité des installations du domaine public).

1.8. Les emplacements de stationnement

Deux emplacements de stationnement par logement sont à aménager sur la parcelle concernée, dont un dans un garage clos.

1.9. L'accès carrossable

Les positions des accès carrossables sont définies par la partie graphique. Pour les lots 1, 2, 11 et 12, la largeur des accès est limitée à cinq mètres. Pour les lots 3-10, les double-accès peuvent avoir une largeur de six mètres au maximum (trois mètres par parcelle). En cas d'aménagement d'une maison bifamiliale sur lot 12, l'accès peut avoir une largeur de six mètres au maximum.

L'inclinaison des accès ne doit pas excéder 3% sur les premiers cinq mètres mesurés de la limite postérieure du trottoir, et 15% là-dedans.

1.10. Les surfaces restant libres

Les surfaces privées peuvent être scellées sous condition de respecter la « surface du scellement du sol maximale » indiquée séparément pour chaque lot.

Les surfaces déterminées comme surface verte privée dans la partie graphique ne peuvent pas être scellées.

1.11. Les aménagements extérieurs

Des remblais ou déblais d'une hauteur supérieure à deux mètres par rapport au niveau du terrain naturel ne sont pas admissibles. Les soutènements des remblais / déblais sont à effectuer en forme d'un talus ou d'un mur en pierres sèches de grès (Troddenmauer aus Sandstein).

L'espace libre entre la rue desservante et les constructions peut être clôturé par une haie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

1.12. Les volumes à préserver ou à démolir

Sur les fonds concernés, il n'existe pas de bâtiment à préserver.

1.13. Les restrictions esthétiques

Les façades sont à effectuer en enduit, bois, béton ou pierre de couleur blanche, grise, beige ou naturelle (bois). Des façades en métal sont interdites.

L'utilisation de verre miroitant est interdite.

1.14. Prescriptions principaux résumés par lot

| lot | surface du lot | emprise au sol* | s.c.brute* | surface scellée* | logements |
|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 1 | 776 m ² | 233 m ² | 466 m ² | 600 m ² | 2 |
| 2 | 780 m ² | 234 m ² | 468 m ² | 600 m ² | 2 |
| 3 | 444 m ² | 133 m ² | 266 m ² | 300 m ² | 1 |
| 4 | 474 m ² | 142 m ² | 284 m ² | 300 m ² | 1 |
| 5 | 498 m ² | 149 m ² | 298 m ² | 300 m ² | 1 |
| 6 | 495 m ² | 148 m ² | 297 m ² | 300 m ² | 1 |
| 7 | 498 m ² | 149 m ² | 298 m ² | 300 m ² | 1 |
| 8 | 500 m ² | 150 m ² | 300 m ² | 300 m ² | 1 |
| 9 | 492 m ² | 147 m ² | 295 m ² | 300 m ² | 1 |
| 10 | 507 m ² | 152 m ² | 304 m ² | 300 m ² | 1 |
| 11 | 530 m ² | 159 m ² | 318 m ² | 300 m ² | 1 |
| 12 | 930 m ² | 279 m ² | 558 m ² | 600 m ² | 1-2 |

* valeurs admissibles au maximum

2. Aménagement du domaine public

2.1. L'aménagement des voies et places publiques

Les voies et places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution du PAP.

2.2. L'aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont à aménager conformément aux plans d'exécution du PAP.