

LE PERISTYLE

ATELIER D'ARCHITECTURE S.A.R.L.

VERMEULEN BERTRAND
CLEES ROMAIN

75, AVENUE SALENTINY B.P. 232
L - 90003 ETTELBRUCK
TEL. 81 15 76 • FAX 81 15 76-50
E-MAIL : peristyl@pt.lu

Référence: AS382/57C

Le présent document appartient
au titulaire de ce jour.

Le 30 novembre 2011
Le Président de l'intérieur
et la Grande Région

COMMUNE ERPELDANGE
ENTREE LE

6 JUN 2011

REF. N°.....

Jean-Marie HALSDORF

N/REF L 0702 F

V/REF.

DATE 16/06/11

Projet d'aménagement particulier à ERPELDANGE

Lieu-dit : **Auf den Gehren**

Section : **B de Erpeldange**

Cadastre Numéros : **1292/3496, 1292/3507, 1294/3498, 1298/3914,
1294/3499, 1294/3500 partie des N° 1289/3373.**

PARTIE ECRITE

• PARTI ARCHITECTURAL

- Les constructions respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant aux destinations de l'immeuble. Des prescriptions différenciées pour les volumes principaux et secondaires sont ainsi formulées afin de préserver la hiérarchie entre volumes, caractéristique de l'architecture rurale.
- Les coefficients COS et CMU figurent à titre de maxima à respecter. Les dispositions réglementaires les plus restrictives seront d'application, à savoir soit les valeurs COS et CMU, soit les prescriptions dimensionnelles.
- L'ensemble des élévations sera caractérisée par une dominante verticale (baies, décrochés, bandeaux,...)
- Le petit lexique d'urbanisme, figurant en annexe, présente deux volontés. L'une est de s'intégrer de manière naturelle dans la pente en jouant avec les différences de niveaux et de volumétrie et en ouvrant de larges baies aux vues. L'autre est de préserver une zone de vue à chaque maison à construire et de privilégier dans ces zones des volumes annexes plus bas.

• GABARIT DES VOLUMES PRINCIPAUX

- Les règles du P.A.G. sont en vigueur concernant les reculs et profondeur de construction (voir tableau récapitulatif sur la partie graphique).
 - Elles sont complétées comme suit :
 - o Le niveau d'entrée principale et d'accès garage par rapport au niveau de référence (niveau de l'axe de la route pris dans l'axe médian de la façade) doit être compris entre :
 - LOTS 1,2,3 et 4 : de moins 175cm à plus 50cm
 - LOT 5 : de moins de 75cm à plus 50cm
 - LOTS 6 et 7 : seul le niveau d'accès garage devra être compris entre moins 75cm et plus 50cm.
 - o La hauteur de la corniche par rapport au niveau de référence doit être comprise entre :
 - LOTS 1,2 et 3 : au minimum de 4,50m et au maximum de 6,00m
 - LOTS 4 et 5 : au minimum de 5,00m et au maximum de 6,50m
 - LOTS 6 et 7 : La hauteur de la corniche est mesurée à partir du terrain naturel conformément à l'article 25.3 du P.A.G ; Elle sera au minimum de 5,00m et au maximum de 6,00m
- Les autres règles relatives aux hauteurs de corniche du P.A.G. sont applicables (art.25).

- La toiture est à double versant, de pente comprise entre 32° et 42°. Le faîte sera orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à une des limites latérales. Elle pourra s'orienter par rapport à l'alignement de la route pour le lot 7 uniquement.
 - Le débordement de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 25cm.
- GABARIT DES VOLUMES ANNEXES
 - La hauteur de la corniche ou de l'acrotère par niveau de référence doit être au maximum de :
 - LOTS 1,2,3,4 et 5 : 4,50m
 - LOTS 6 et 7 : 6,00m
 - La toiture sera
 - Soit à double versant, de pente comprise entre 32° et 42°
 - Soit à un versant, parallèle à la toiture et de même pente, ou en appentis
 - Soit plate ou courbe.
 - Le débordement de la corniche ou de l'acrotère par rapport au plan de la façade ne peut être supérieur à 20cm.
- LUCARNES
Les lucarnes en toiture sont admises pour autant que le cumul de leur longueur respective ne dépasse pas le tiers de la longueur du versant de toiture concerné.
- PLACES DE PARKING
Deux places de stationnement pour voiture doivent être aménagées sur la parcelle, sous forme d'un garage et d'un emplacement extérieur spécialement affecté à cet usage.
- MATERIAUX
 - Les parements en élévation, y compris soubassement, sont à réaliser en crépis de teinte claire, sur au moins 75% de la surface, par façade. D'autres matériaux ou teintes sont autorisées sur les surfaces restantes.
 - Le recouvrement de la toiture principale est à réaliser en ardoise naturelle. Celui des toitures secondaires sera de teinte gris foncé à noir et mat.
 - Les structures métalliques apparentes pour les ouvrages secondaires (auvent, carport, ...) seront de teinte gris foncé, bleu foncé, vert foncé, noir ou en inox naturel.
 - Les menuiseries extérieures en bois exotique ne sont pas autorisées.
- STABILITE DES CONSTRUCTIONS
Une partie du PAP se trouve en zone de remblais.
Une étude géotechnique a été confiée au bureau d'étude GRUNDBAULABOR de TRIER afin de relever les caractéristiques géotechniques du site et d'identifier les mesures à prendre lors de l'étude statique des ouvrages à construire (voir dossier et plans n°01191 /1,2 et 3 du 01/10/2010).
Chaque demande de permis de bâtir sera précédée d'une étude géotechnique obligatoire pour la parcelle concernée.
- PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS
En vue de participer à la réduction de gaz à effet de serre et à diminuer la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles, les constructions devront obligatoirement :
 - répondre aux critères de maison basse énergie suivant les normes en vigueur.
 - intégrer un équipement technologique d'énergie renouvelable (soleil, biomasse sèche, chaleur sol/air) pour la production de chaleur et d'eau chaude. Type d'équipement : capteurs solaires, poêle ou chaudière à granulés ou copeaux de bois, pompe à chaleur.
- EQUIPEMENT SPECIFIQUE
Le propriétaire devra prendre en charge la fourniture et l'installation d'un surpresseur sur son branchement à la distribution d'eau.

LE PERISTYLE

ATELIER D'ARCHITECTURE S.A.R.L.

VERMEULEN BERTRAND
CLEES ROMAIN

75, AVENUE SALENTINY B.P. 232
L - 9003 ETTTELBRUCK
TEL. 81 15 76 • FAX 81 15 76-50
E-MAIL : peristyl@pt.lu

COMMUNE ERPELDANGE
ENTREF LE

23 MAI 2011

REF. N°.....

N/REF. L 0702 -F-

V/REF.

DATE 20/05/11

CONCERNE:

RAPPORT DE JUSTIFICATION

Projet d'aménagement particulier à ERPELDANGE

Lieu-dit : Auf den Gehren

Section : B de Erpeldange

Cadastre Numéros : 1292/3496, 1292/3507, 1294/3498, 1298/3914,
1294/3499, 1294/3500 partie des N° 1289/3373.

Rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues dans le projet d'aménagement particulier sous rubrique conformément à l'art. 29 alinéa 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Suivant Art. 3 du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 :

a. Objectifs politiques

- 1 Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives

Le village d'Erpeldange se situe à proximité des villes commerciales d'Ettelbruck et Diekirch, dans le périmètre de la 'Nordstad'. Le but des communes faisant partie de la confédération communale est de développer un pôle économique attractif et compétitif au nord du pays, parallèlement aux autres pôles au centre et au sud du pays.

- 2 Diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable.

Dans l'optique de renforcer l'économie régionale, le territoire dans l'agglomération de la 'Nordstad' présente beaucoup d'avantages en ce qui concerne la création de nouvelles petites et moyennes entreprises. Le réseau routier permet des connexions faciles et intéressantes pour une clientèle se situant au Nord du Grand-duché. Habiter à proximité de ces nouveaux lieux de travail, commerces et entreprises deviendra intéressant pour les employés, clients et nouveaux employeurs.

3 Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)

Etant donné que le village d'Erpeldange présente une situation géographique très intéressante, il présente par conséquent également de nombreux facteurs en faveur d'un développement rural. La proximité aux villes de Diekirch et d'Ettelbruck permet aux habitants des trajets courts et les encourage à utiliser les transports en commun. Un tel facteur présente un point fort et peut contribuer à une densification de la région.

4 Créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale.

En tenant compte des caractéristiques avantageuses de la région de la 'Nordstad' énumérées ci avant, il est clair que les villes et villages de cette région peuvent facilement répondre aux différentes exigences sociales à l'échelle de la ville et des agglomérations. L'intégration sociale sera possible encore d'avantage à l'échelle du quartier, notamment par de nouveaux quartiers d'habitation dans le périmètre d'Erpeldange, à proximité immédiate de la 'Nordstad'.

5 Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée.

Un des buts principaux des communes de la 'Nordstad' est de développer un pôle économique attractif et compétitif au nord du pays, parallèlement aux autres pôles au centre et au sud du pays.

Le flux quotidien en direction de Luxembourg-ville peut être diminué considérablement si le 'pôle Nord' peut se développer. Aux alentours, les communes périphériques peuvent se développer simultanément aux nouveaux emplois en voie de création. Les trajets matinaux et en soirée peuvent être réduits considérablement car la répartition des activités et de la population résidente est mieux équilibrée à l'échelle du pays.

6 Développer un partenariat ville-campagne dans l'esprit d'un développement durable.

Depuis longtemps, la commune d'Erpeldange a développé un partenariat avec les communes avoisinantes, notamment Ettelbruck et Diekirch. Les principales administrations et services (tels que cour de justice, écoles post-primaire, etc) se trouvent dans ces villes.

Les communes périphériques, telle qu'Erpeldange, offrent en contre partie des espaces de détente dans un espace vert et naturel.

7 Promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les inter-complémentarités entre communes.

Dans le cadre du partenariat ville-campagne, les communes périphériques, telle qu'Erpeldange, forment une coopération avec les centres urbains pour profiter ensemble des infrastructures nécessaires au développement de la région de la 'Nordstad'.

b. Contexte d'intégration

• SITUATION EXISTANTE

La zone qui nous occupe s'inscrit à l'intérieur du périmètre d'agglomération dans une zone d'habitation à faible densité définie par le plan d'aménagement général de la commune d'Erpeldange. Le lieu-dit 'Auf den Gehren', réservé à l'habitat, se situe entre une zone verte et une zone d'habitat à caractère rural et constitue donc une aire de transition. Actuellement, il n'y a que quelques constructions qui y sont implantées. Elle se trouve à l'écart du centre d'Erpeldange, à l'entrée du village. Le bâti local est constitué principalement de maisons unifamiliales comprenant généralement 1 à 2 niveaux et combles.

La pente naturelle du terrain de 12 à 16%, occupée actuellement par des pâtures, offre une vue privilégiée vers le village sur les côtés sud et ouest. La configuration originale du site offre une place de choix autant du point de vue de l'orientation que des vues dégagées.

• SITUATION PROJETEE

A l'échelle de la région, la zone propose des logements bénéficiant de connexions intéressantes dans le périmètre de la « Nordstad », ainsi qu'avec le reste du pays, grâce à la Route du Nord qui longe Erpeldange. Le P.A.P. permet de développer la fonction résidentielle et de proposer à un certain nombre de familles de s'installer à proximité des lieux de travail et des écoles.

Le projet permet ainsi de consolider le rôle de la « Nordstad » comme pôle d'emploi et en tant que centre de formation postprimaire, ce qui correspond bien aux objectifs politiques énumérés.

A une échelle moindre, le projet propose une connexion entre le haut du village et le centre via la nouvelle voirie à double sens créée à partir de la rue Castille. Elle se prolonge, dans sa pente la plus forte par un chemin piétonnier constitué notamment de 4 volées d'escalier et rejoint la RN27, la porte des Ardennes. Ainsi, le chemin d'autrefois se verra réhabilité. D'un point de vue urbanistique, cette configuration permet de combler la brèche existante entre le groupe de maisons implantées au nord du projet et le centre du village, matérialisant de manière évidente le rapport au village et en facilitant pratiquement l'accès aux divers services existants : commerces, transports en commun (station de bus à moins de 90m) et sentier plus sécurisé pour les écoliers. La volonté du lotisseur d'aménager un cadre vie respectant et se tournant vers le village est claire.

La voie carrossable dessert 7 parcelles d'environ 6 ares chacune et vient mourir au cœur de la zone en formant une placette permettant aux véhicules de faire demi tour. De là, une servitude est conservée, hors P.A.P., et donne accès à la zone agricole. Quatre places de parking viennent s'inscrire contre un muret de 1m de haut, non loin de la placette. Le muret permet un aménagement en harmonie avec le relief et intègre le lot 6, situé au plus haut de la zone lotie, en lui donnant un accès de plein pied du niveau garage vers la chaussée.

La nouvelle route est bordée d'un trottoir de 1,5m de large, ponctué d'arbres et de verdure. Au moment de s'en séparer, il s'élargit à 3m, afin de conduire les piétons vers la plaine de jeux, zone cédée à la commune. Le long de ce chemin, le filet d'eau devient ouvert afin d'accompagner les piétons à dévaler la pente. L'eau termine sa course à l'air libre en face de la plaine de jeu, à proximité d'un banc. Cette aire est implantée dans la partie la plus basse du lotissement et crée une respiration entre les maisons et les escaliers dévalant vers le centre du village.

Les parcelles quant à elles, s'organisent au gré des courbes de niveaux afin de permettre la réalisation de 7 maisons unifamiliales isolées, avec jardin, qui pourront jouir pleinement d'un ensoleillement et de vues optimales. La typologie des habitations à prévoir sera de haut standing.

Dans le contexte de protection du patrimoine bâti, le P.A.P. s'inspire des caractéristiques architecturales et urbanistiques locales d'implantation et de volumétrie préservant ainsi l'identité établie du lieu.

La conception de ce P.A.P. s'inspire également directement des recommandations établies par 'Stad a Land' asbl dans son dépliant "Bauen um Land", qui suggère de respecter les habitudes d'implantation traditionnelle par la recherche d'un découpage non artificiel du parcellaire respectant la topographie des lieux et justifié par le jeu

hiérarchique entre volume secondaire et principal. De par ce concept, l'intégration au niveau paysager est naturelle.

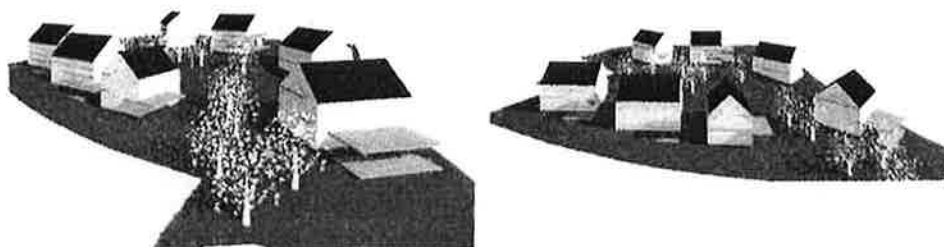
- **EVALUATION DES INCIDENCES**

- **L'impact paysager**

Si toutefois cet aspect paraît être le plus contraignant, de par la situation même du projet, il apparaît, qu'en usant de solutions simples, l'impact paysager puisse être positif. De plus, il vient combler une brèche dans le tissu construit actuel et permet une jonction intéressante entre le centre du village et les quelques maisons actuellement isolées en haut de la rue Castille.

Le terrain dispose d'une situation exceptionnelle dans le contexte villageois. Il s'inscrit dans une pente exposée au sud-ouest, offrant des vues et un ensoleillement idéal. De par cette position, les maisons à construire vont prendre une place de choix dans le paysage et doivent donc s'y intégrer naturellement. C'est pourquoi les lignes directrices du projet urbanistique actuel reposent sur :

- le respect des courbes de niveau naturelles,
- la mise en évidence de zones de vues et dégagements visuels à respecter
- la hiérarchie dans la volumétrie, autant entre les 7 maisons l'une par rapport à l'autre, que dans les volumes d'une même maison, distinction entre volume principal et volumes secondaires.



- **L'impact écologique**

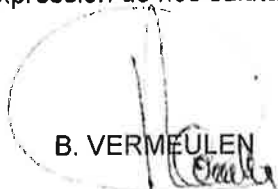
Le projet s'inscrit parfaitement dans le P.A.G communal en matière d'occupation de la zone. Les nouvelles infrastructures (route et trottoir) représentent une surface imperméable minime par rapport à l'ensemble de la zone ; les eaux de ruissèlement seront redirigées, via un filet d'eau, vers l'égout.

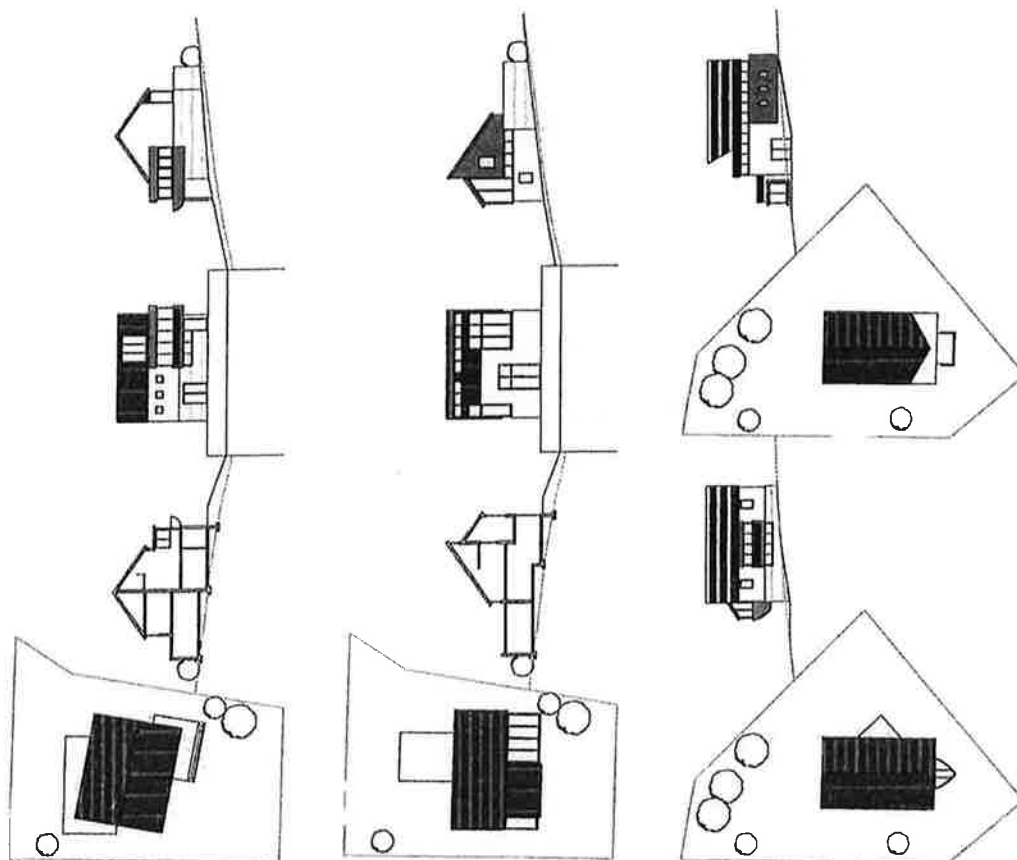
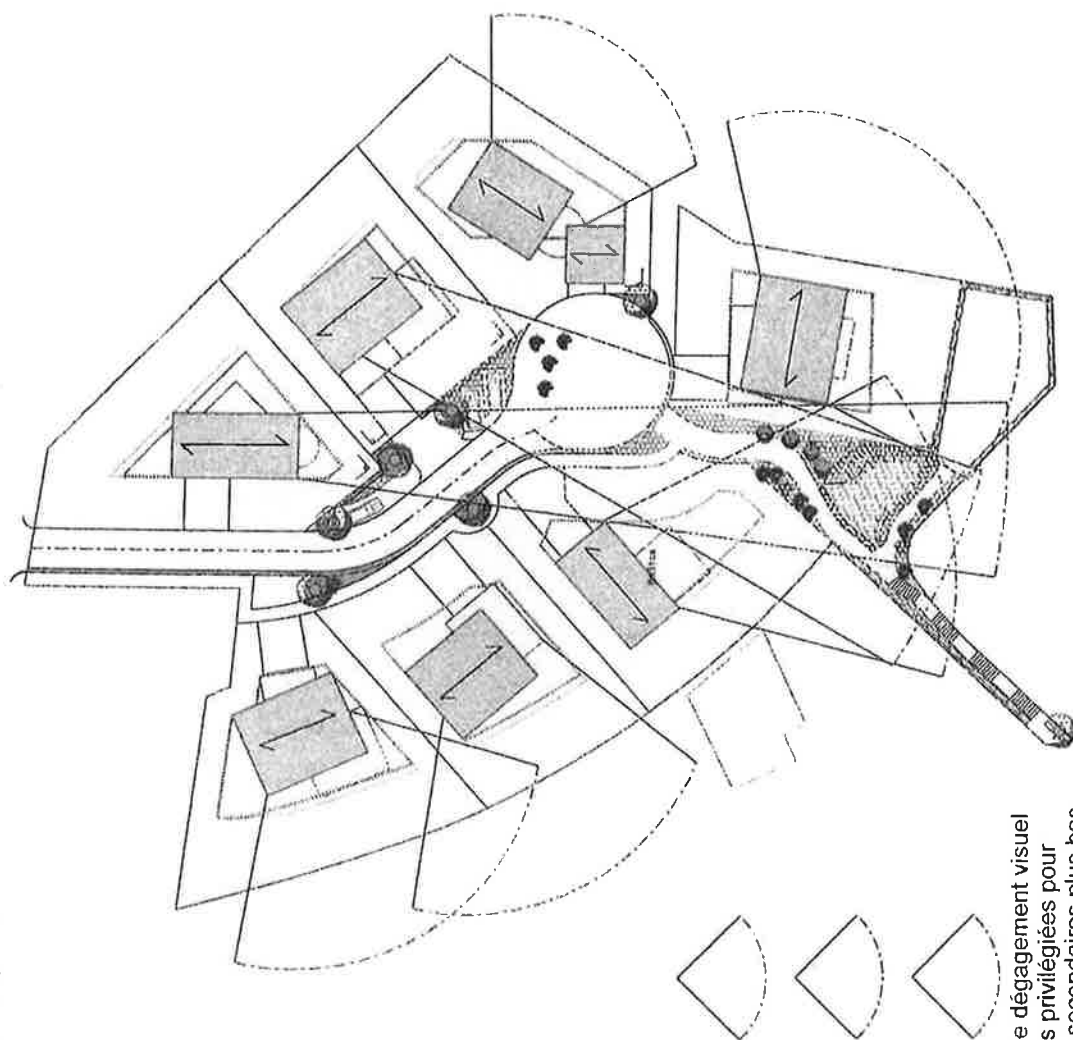
La prairie actuelle, ne représente pas un patrimoine écologique d'importance et se trouve déjà à proximité directe du tissu construit. L'impact écologique du projet reste restreint, d'autant plus que le souci d'imposer l'utilisation des énergies renouvelables, et celui d'épargner cette énergie est omniprésent et se concrétise dans la partie écrite de ce P.A.P.

- **L'impact économique, social et culturel**

Comme déjà souligné à plusieurs reprises, ce P.A.P. correspond de façon évidente la volonté politique globale de la « Nordstad » et répond concrètement à une demande et un besoin communal. De plus, les infrastructures actuelles présentent dans la commune et ses voisines, suffisent à pourvoir les nouveaux habitants à tous niveaux, autant en matière économique, sociale et culturelle.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer,
Monsieur le Bourgmestre, l'expression de nos salutations très distinguées.


B. VERMEULEN



Exemples schématiques et non contraignants de succession de volumes, hauteurs de faîtes et de corniches qui accompagnent la pente et ouvrent des vues vers la vallées

LE PERISTYLE

ATELIER D'ARCHITECTURE S.A.R.L.

VERMEULEN BERTRAND
CLEES ROMAIN

75, AVENUE SALENTIN B.P. 232
L - 9003 ETTELBRUCK
TEL. 81 15 76 • FAX 81 16 05
E-MAIL : p e r i s t y l @ p t . l u

COMMUNE ERPELDANGE
ENTREF. LE

23 MAI 2011

REF. N°

A l'attention du
Collège des bourgmestre et échevins
de la commune de ERPELDANGE

N/REF. L0702 F

V/REF.

DATE 20/05/11

CONCERNE:

Projet d'aménagement particulier à ERPELDANGE
Lotissement "Op der Kastill" comprenant 7 lots
Avis de la Commission d'Aménagement du 23 novembre 2008

**RAPPORT JUSTIFICATIF
DES MODIFICATIONS APPORTEES OU NON EN REPONSE A L'AVIS DE LA
COMMISSION D'AMENAGEMENT DU 23 NOVEMBRE 2008**

Soit le présent dossier retransmis au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée avec l'avis suivant, émis conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain au sujet d'un projet d'aménagement particulier portant sur des fonds sis à Erpeldange, commune d'Erpeldange, au lieu-dit « Auf den Gehren », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Erpeldange pour le compte des consorts Dahm et Junker.

Le terrain d'une envergure de 58,05 ares est sis en zone d'habitation « secteur de faible densité » et en « zone d'aménagement particulier ». Le projet vise le lotissement de 8 lots destinés à la construction de 2 maisons jumelées et de 6 maisons isolées.

**LE PROJET VISE A PRESENT LE LOTISSEMENT DE 7 LOTS DESTINES A LA
CONSTRUCTION DE 7 MAISONS ISOLEES.**

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] n'est pas conforme au plan d'aménagement général [PAG] et ce notamment au niveau des coupes (art.25).

**MISE EN CONFORMITE DES COUPES DU PAP PAR RAPPORT AUX DISPOSITIONS
DU PAG CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DECRIES A L'ART. 25
DU REGLEMENT SUR LES BATISSES (VOIR PLAN L0702-F ET PARTIE ECRITE
L0702-F 20/05/11).**

- Concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (règlement grand-ducal du 25 octobre 2004) il y a lieu d'apporter les modifications suivantes avant le vote provisoire par le conseil communal :
 - Le rapport justificatif n'est pas complet, sachant que les volets suivants font défaut :
 - a) description de l'état actuel du site ainsi que de son milieu environnant,
 - b) évaluation des incidences (art.3 du contenu du rapport justificatif).
 - Le tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol présente un CMU fort élevé. Il y a lieu de vérifier cette valeur et de préciser dans la partie écrite que les dispositions réglementaires les plus restrictives font foi, c.-à-d. soit les valeurs COS et CMU soit les prescriptions dimensionnelles!
 - Au lieu de présenter une partie écrite par lot, il est primordial d'intégrer cette dernière, soit dans la partie graphique du plan réglementaire, soit en tant que document intitulé « partie écrite du plan d'aménagement particulier » dans le dossier.

MODIFICATION DU CONTENU DU DOSSIER DE PAP CONFORMEMENT A L'AVIS DE LA C.A.

- MODIFICATION DU RAPPORT JUSTIFICATIF (VOIR RAPPORT DE JUSTIFICATION L0702-F 20/05/11);
- MODIFICATION DE LA VALEUR DU CMU PASSANT DE 1,1 A 0,8;
- PRESENTATION D'UNE PARTIE ECRITE COMMUNE POUR L'ENSEMBLE DES LOTS SOUS FORME GRAPHIQUE ET ECRITE (VOIR PLAN L0702-F ET PARTIE ECRITE L0702-F 20/05/11).

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier par rapport aux orientations du programme directeur d'aménagement du territoire et à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il convient de tenir compte des observations suivantes, concernant le point (b) développement harmonieux des structures rurale et urbaines :

- Contexte : Le site se caractérise par un versant orienté sud-ouest, surplombant la localité d'Erpeldange. De par sa situation topographique élevée, le site offre des vues splendides sur la vallée de la Sûre. Inversement, l'urbanisation future sera également perceptible de loin et sera forcément omni-présente dans le paysage. Dans le contexte du développement de la Nordstad, il y a lieu de relever que le site présente une exposition exceptionnelle pour l'implantation de typologies d'habitat de haut standing, afin de garantir une mixité sociale au sein de la localité. De la sorte, il y a lieu de prévoir une densité d'unités de logements faible afin d'augmenter l'attractivité du site, ceci malgré son accessibilité contraignante.

(b) développement harmonieux des structures rurale et urbaines :

Suite à l'analyse des potentialités du site, il y a lieu de relever que le projet urbanistique sous avis est décevant et ne fait que transcrire les dispositions réglementaires actuelles sur une partie graphique sans définir des éléments urbains pouvant générer une qualité spécifique au lotissement (créer un lieu). Ainsi la planification urbanistique ne tient pas compte d'une insertion topographique adaptée, ne met pas en scène le paysage (axes visuels cadrant le paysage) et propose un aménagement technique de l'espace-rue plutôt que de présenter une placette avec des qualités de séjour et de rencontre, tout en intégrant l'aire de rebroussement et de stationnement (zone 20). Cette option permettrait de créer des lots de construction (limite maxima pour constructions principales) présentant des formes moins irrationnelles et moins aigües.

MISE EN CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS DU PROGRAMME DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET A LA LOI MODIFIEE DU 19/07/2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN, EN PARTICULIER PAR RAPPORT A LA THEMATIQUE DU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES STRUCTURES RURALES ET URBAINES :
LE PROJET PREVOIT 7 LOTS AU LIEU DE 8, PRIVILEGIANT UNE DENSITE D'UNITES DE LOGEMENT PLUS FAIBLE VISANT LA MISE EN PLACE D'UN MODELE D'HABITAT DE HAUT STANDING ADAPTE A LA SITUATION EXCEPTIONNELLE DU SITE.

- Afin de remédier au plan d'urbanisme, il serait opportun de se baser sur la dérogation, prévue par l'article 8.2 du titre II intitulé règles d'urbanisme du plan d'aménagement général, stipulant qu' « une dérogation peut être imposée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons topographiques ». Ainsi, les constructions peuvent être rapprochées de l'espace-rue (sous le respect de maintenir éventuellement les 6 mètres devant les garages) pour limiter des déblais de terrains trop importants (surtout sur le côté ascendant du versant. Cette option permet également de proposer une architecture plus flexible permettant de travailler avec différents corps ou volumes de bâtiments qui s'insèrent dans le terrain naturel.

L'OPTION DE DEROGER POUR RAISONS TOPOGRAPHIQUES A L'ART. 8.2. DU REGLEMENT SUR LES BATISSES PREVOYANT UN REcul DE 6 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DE LA VOIRIE N'A PAS ETE JUGE OPPORTUN. D'AUTRES DISPOSITIFS ONT ETE MIS EN PLACE AU NIVEAU DES AMENAGEMENTS PUBLICS POUR GERER LES REMBLAIS ET DEBLAIS (MURET DE SOUTÈNEMENT EN SCHISTE A CHARGE DE L'AMENAGEUR).

- En effet, il y a lieu de remarquer, pour ce qui concerne les coupes, que les façades arrières des constructions en pente descendante développent une hauteur à la corniche importante. Il est primordial d'étudier cette transition et intégration dans le terrain naturel et de joindre à la partie écrite un manuel d'urbanisme, de sorte à éviter des gabarits de constructions trop importants, afin de garantir des vues de qualités depuis la rue de « Porte des Ardennes ». Le manuel d'urbanisme pourrait ainsi proposer différentes options comme par exemple l'expression d'un socle ou bien le retrait d'étage à imposer à partir d'une hauteur de deux niveaux. De plus, je vous rends attentif à l'article 25.2 resp. 25.4 et de bien veiller au respect de ces dispositions réglementaires.

PROPOSITION D'UN MANUEL D'URBANISME (VOIR LEXIQUE D'URBANISME EN ANNEXE A LA PARTIE ECRITE L0702-F 20/05/11). L'OBJECTIF RECHERCHE EST D'INTEGRER NATURELLEMENT LES CONSTRUCTIONS DANS LA TOPOGRAPHIE DU LIEU TOUT EN PRESERVANT ET PRIVILEGIANT LES VUES DE CHAQUE IMPLANTATION VERS LA VALLEE. POUR CE FAIRE, UNE SERIE DE REGLES ONT ETE DEFINIES DANS LA PARTIE GRAPHIQUE ET ECRITE DU PAP, PROPOSANT UNE HIERARCHIE ENTRE VOLUME PRINCIPAL ET SECONDAIRE, AUTORISANT DES TOITURES PLATES OU A UN VERSANT, FIXANT LES HAUTEURS SOUS CORNICHE ET NIVEAU D'ENTREE EN CONFORMITE AVEC LES DISPOSITIONS DU PAG CONCERNANT LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DECRITES A L'ART. 25 DU REGLEMENT SUR LES BATISSES.

- Comme le site est classé en zone d'aménagement particulier et présente une vue splendide sur la vallée de la Sûre, il s'avère important de tirer profit de cette exposition et d'affiner cette qualité du site dans un concept urbanistique. Ainsi chaque implantation de maison devra au moins profiter d'une vue sur la vallée, même pour celles situées du côté ascendant. Il est important de souligner cette servitude de vue par une architecture de toitures plates ou à une pente pour les maisons côté descendant de la colline (lots 6-8). Cette flexibilité étant donnée par l'article 13.2 de la partie écrite du PAG, il y a lieu de constater que certaines maisons avoisinantes présentent déjà de telles formes de toitures.

VALORISATION DES LIGNES DE FORCE DU SITE PAR L'INTEGRATION DE LA TOPOGRAPHIE SPECIFIQUE ET LA MISE EN EVIDENCE DES VUES PANORAMIQUES QUE NOUS OFFRENT CE LIEU. LE DECOUPAGE DES PARCELLES S'ORGANISE EN SUIVANT LES COURBES DE NIVEAU DU TERRAIN ET DE MANIERE A CE QUE CHAQUE IMPLANTATION PROFITE D'UNE VUE SUR LA VALLEE (VOIR ANNEXE PARTIE ECRITE L0702-F 20/05/11). LES CHEMINEMENTS DISTINCTS VOITURE ET PIETON SONT AMENAGES DE MANIERE A OUVRIR ET CADRER LES VUES VERS LA VALLEE MATERIALISANT AUSSI LE LIEN PHYSIQUE AVEC LE VILLAGE.

- Dernièrement, j'attire votre attention sur l'aménagement de l'espace-rue projeté, qui se caractérise par un tracé technique séparant strictement les différentes fonctions et présentant une multitude de plates bandes vertes résiduelles, générant un entretien régulier de la commune. Vu la faible envergure du lotissement, il s'avère opportun de développer le projet en tant que zone de rencontre (zone 20) présentant un espace rue mixte (coexistence automobile-piéton) et de mettre en avant un espace convivial transmettant à l'utilisateur la notion de lieu de vie. De même, l'aboutissement du chemin piéton sur la « N27a » présente une solution purement technique (garde corps de protection) alors que l'aménagement de l'espace public, en prenant recours à un mobilier urbain, permettrait de combiner aussi bien l'aspect sécurité et de mettre en évidence le lien piéton en question. Ainsi, l'automobiliste sera davantage sensibilisé à la traversée de la localité et le lien piéton sera mis en évidence pour souligner la jonction fonctionnelle entre le quartier et la localité.

L'OPTION ZONE 20 (AIRE DE REBROUSSEMENT ET DE STATIONNEMENT) N'A PAS ETE RETENUE SUIVANT DECISION DES AUTORITES COMMUNALES.

L'OPTION PLACETTE N'A PAS ETE RETENUE PAR LA COMMISSION DES BATISSES.

L'ABOUTISSEMENT DU CHEMIN PIETON A ETE MODIFIE CONFORMEMENT A L'AVIS DE LA C.A. (VOIR DETAIL 1 PLAN L0702-F)

- Divers : J'insiste sur le fait que les eaux pluviales soient collectées dans un réseau séparatif et qu'une rétention à ciel ouvert soit prévue (idéalement au point le plus bas et l'intérieur de la délimitation du PAP). À cette fin, je vous prie de contacter l'Administration de la Gestion de l'Eau. L'aménagement de différents bassins le long du chemin piéton pourrait se caractériser par la combinaison de la fonction de rétention à ciel ouvert et d'animation de l'espace public pour augmenter la qualité de ce dernier (lieu de rencontre & de repos).

LA PROPOSITION DE BASSINS DE RETENTION EN CASCADE ET A CIEL OUVERT ACCOMPAGNANT LE CHEMIN PIETON N'A PAS ETE RETENU PAR L'ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU. UN AUTRE DISPOSITIF A ETE PROPOSE PAR LE BUREAU D'ETUDE MICHA BUNUSEVAC ET APPROUVE LE 08 OCTOBRE 2010 PAR L'ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU. (VOIR PLAN 10/01-KAS-LOT/02-A ET AUTORISATION N° EAU/AUT/09/0385)

B. VERMEULEN
Architecte