

Partie écrite *devis*

Marc Speicher
architecte diplômé

69, Avenue de la gare L-9233 Diekirch Tel : 80 93 46 / 80 95 61 Fax : 80 93 46

DOSSIER PAP

Construction d'habitations unifamiliales à BÜRDEN
Mme ANGELSBURG - RISCH 1a Impasse du berger L-9142 Burden



TABLE DES MATIERES

1. RAPPORT JUSTIFICATIF

- Article 1^{er}
- Article 2
- Article 3
- Article 4

2. PARTIE GRAPHIQUE

- Extrait plan cadastral
- Implantation + photos du site
- Vue aérienne du site
- Plan d'Aménagement Particulier échelle 1/250
- Récapitulatif des surfaces et des lots

3. ANNEXES

- Légende-type du PAP
- Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles
- Extrait plan cadastral + relevé parcellaire
- Extrait plan topographique
- Extrait du Plan d'Aménagement Général de Bürden
- Certificat architecte



RAPPORT JUSTIFICATIF



Article 1er :

- **Objectif 1 :** Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitive.

Le terrain concerné se situe dans un périmètre d' habitations résidentielles de type unifamiliale et en zone d' Aménagement particulier de faible densité du village de Bürden. Il fait partie de la structure du tissu urbain existant puisqu'il est la continuité des habitations diverses avoisinantes. L'utilisation rationnelle de ce terrain permettra de combler une brèche dans l'ensemble du quartier partiellement construit et réservé principalement à l' habitat suivant le PAG de la commune d' Erpeldange.

Cet objectif permettra de créer des logements supplémentaires, redynamisant le village et constituera un apport financier supplémentaire pour la commune.

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

Sans objet - Vu la faible envergure du projet, il n'y a pas d'incidences.

- **Objectif 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)

Le projet entre dans la politique d'urbanisation prioritairement orientée vers la densification à l'intérieur des villages existants et non sur une consommation supplémentaire d'espaces encore vierges en périphérie, vu que le projet se situe dans le PAG de la commune d' Erpeldange et est une continuité du tissu urbain existant .

On réussit ainsi à créer pour une population toujours croissante, la mise à disposition d'un nouveau parc de logements adéquats.

Le projet se veut moins consommateur de terrain vu qu' il s'intègre dans le tissu villageois existant, dans le PAG de la commune et favorise la construction d' habitations jumelées. Il entre également dans la promotion de critères écologiques généraux ainsi qu' à la typologie régionale du patrimoine bâti.



Pour ce faire, le lotissement cherche à redéfinir les caractéristiques du centre ancien du village, à savoir des constructions groupées et denses, favorisant également l'habitat groupé, non dispersé. Le projet se situant proche du centre du village, il privilégie l'utilisation d'un terrain vide de construction et situé dans le PAG, par rapport à un développement tentaculaire et peu rationnel de ce même centre. De cette manière, nous redéfinissons le tissu urbain existant actuel.

Le projet entre dans la création d'une structure rurale permettant de limiter les déplacements et l'utilisation des transports en commun de part sa situation dans le périmètre de construction du village.

Le projet veut favoriser l'utilisation efficace de l'énergie et une réduction de la consommation par un urbanisme approprié, avec option pour les énergies renouvelables :

Adaptation du bâti en fonction de l'orientation, construction de forme compacte, panneaux solaires, système de récupération de l'eau de pluie, contrôle de la capacité énergétique de l'immeuble – bonne isolation thermique –, système d'assainissement séparatif des eaux usées et pluviales,...

Le projet veut aussi promouvoir la préservation de ses espaces verts, le cas échéant, d'adapter l'utilisation des surfaces de façon à garantir l'équilibre des espaces verts par rapport à la surface construite. La zone verte à l'arrière des futures habitations sera préservée et fera l'objet d'une attention particulière par les futurs propriétaires des différentes parcelles.

En général, le futur lotissement respecte l'intérêt général et reste inscrit dans la logique du Plan d'Aménagement Général de la commune d'Erpeldange pour le village de Bürden.

- **Objectif 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.

Par ce lotissement, on crée un parc de logements diversifiés et attractifs répondant aux besoins des divers groupes sociaux.

D'autant plus que la région est classée d'après le CDA en centre de développement et d'attraction d'ordre moyen (espace à développer « Nordstad »)



- Objectif 5 : Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée.

Sans objet - Vu la faible envergure du projet, il n'y a pas d'incidences.

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

Sans objet - Vu la faible envergure du projet, il n'y a pas d'incidence.

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

Sans objet - Vu la faible envergure du projet, il n'y a pas d'incidences.



Article 2 :

Le terrain concerné est situé, suivant le PAG de la commune d'Erpeldange, en zone d'habitation de faible densité soumise à un Plan d'Aménagement Particulier.

Le terrain concerné par la présente demande se situe dans la commune d'Erpeldange, dans le village de Bürden, rue du réservoir.

Cette route mène vers un lotissement déjà partiellement construit. La route existante sera élargie à 5,00 m de largeur. Le long de la voirie seront aménagés des espaces verts en concordance avec les trottoirs et les entrées des différents logements.

5 emplacements de parkings publics viendront s'insérer autour d'une placette publique située au niveau de la connexion avec le lotissement déjà existant de la rue du réservoir. Cette placette a un revêtement de sol différencié marquant l'obligation de se déplacer à faible vitesse, et des plantations placées judicieusement afin d'ajouter une dimension agréable au lieu et optimiser la qualité de vie des habitants. L'élargissement du trottoir au niveau des lots 4 et 5 permet de briser la construction linéaire le long de cette route.

De cette manière, l'espace – rue a une identité propre.

Un chemin d'accès vers les labours d'une largeur de 6,05 m sera également créé afin de leur en faciliter l'accès.

L'implantation rationnelle d'habitations dans ce quartier permet une meilleure lisibilité et une continuité de la structure d'habitat existant, qui furent jusqu'à présent déstructurés.

Dans le cadre d'un développement urbanistique harmonieux et rationnel, l'option de construire **4 habitations unifamiliales jumelées et 2 habitations unifamiliales isolées** à caractère rural a été retenue.

Ce plan d'aménagement particulier a été pensé de manière à devenir un endroit calme et paisible au service des citoyens qui y habiteront : les accès, la largeur des routes, les revêtements de sol, les aménagements publics, les zones de végétation,...permettent de privilégier le piéton aux véhicules. La rue sera rendue aux habitants de manière à rendre ce lieu convivial, sécurisé, et à une dimension plus humaine.

Les prescriptions urbanistiques du règlement des bâtisses d'Erpeldange sont d'application, à savoir la construction principale aura une profondeur max. de 13,00m avec une extension possible au rez-de-chaussée de 3,00m max. La hauteur à la corniche ne peut dépasser 6,50m.



Le niveau du rez-de-chaussée comportera obligatoirement 1 garage pour 1 véhicule au minimum. Vu l'augmentation du nombre de véhicule, sera prévu sur la parcelle 1 à 2 emplacements supplémentaires, soit dans l'allée de garage ou sur l'espace latéral. De cette manière, la visibilité et l'organisation de la rue du réservoir reste intacte.

L'architecture ainsi que les couleurs et matériaux devront être en harmonie avec les habitations environnantes.

L'aménagement extérieur des parcelles fera l'objet d'un soin tout particulier en ce qui concerne les plantations indigènes afin de garantir un espace de vie convivial et harmonieux, garantissant la préservation d'un maximum d'espaces verts.

Le projet d'implanter **6 habitations** étant de faible envergure, nous pensons qu'il n'y aura pas d'incidences sur l'ensemble du PAG de la commune puisqu'il s'inscrit dans la continuité de celui-ci.



Article 3 :

Le PAG modifié définit par la commune d' Erpeldange en date du 09 mai 2000 délimite une « zone d' Aménagement Particulier de faible densité » pour les terrains se situant, notamment dans la rue du rédervoir à Bürden.

Dans le but de rétablir un habitat structuré et harmonieux pour le village de Bürden, la construction de 6 habitations s'impose pour restructurer la continuité du bâti existant et s'inscrire dans la typologie existante.

Ces futures constructions répondent également aux prescriptions dimensionnelles du règlement des bâtisses de la commune d' Erpeldange du 16.02.01.

En effet, comme cité ci-dessus, le terrain se situe dans un quartier entre diverses habitations. Le projet de construction est adapté aux gabarits des constructions voisines, et à la pente du terrain, afin de ne pas perturber l'harmonisation du bâti existant dans ce village.

Article 4 :

Eléments complémentaires : néant

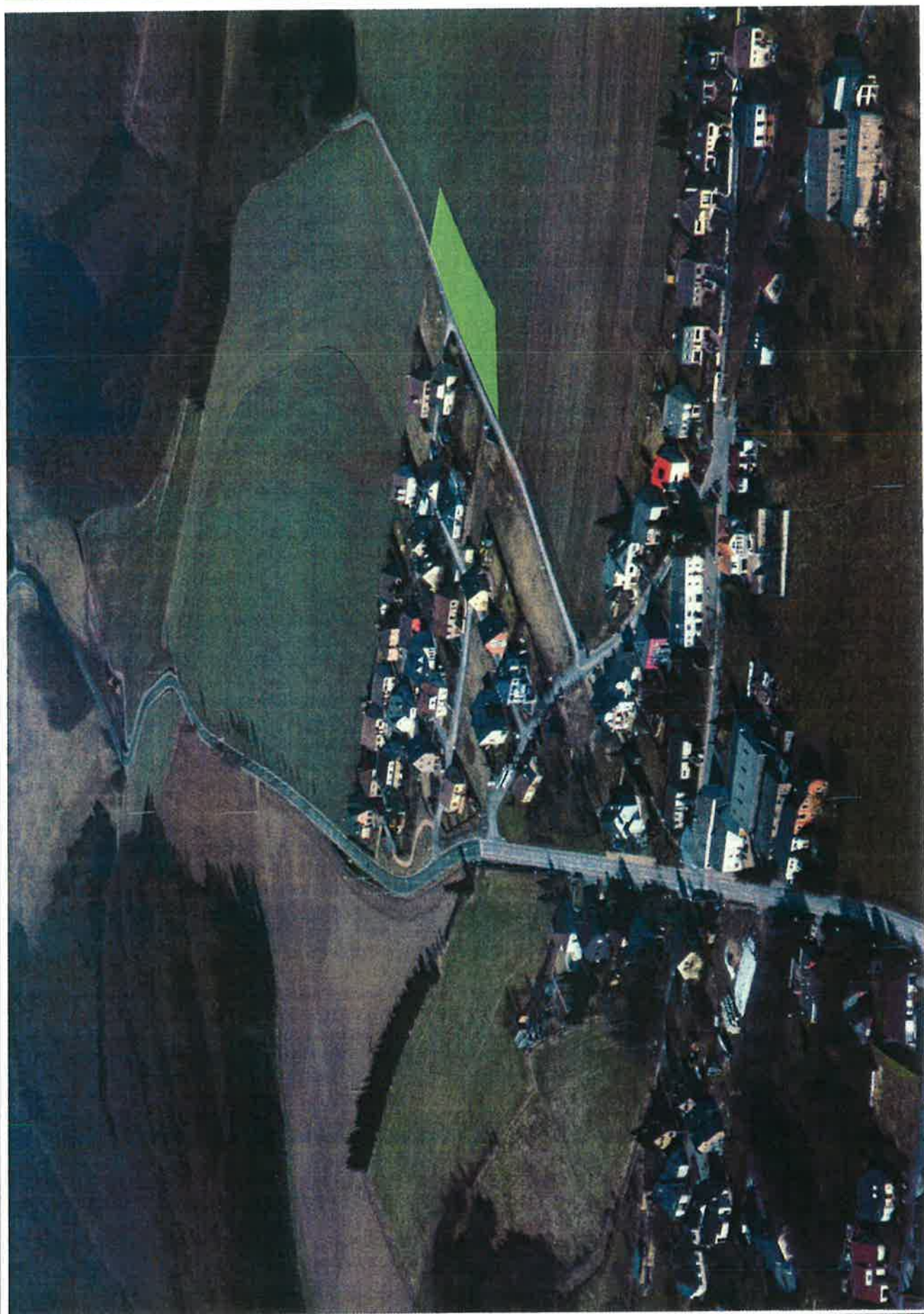


PARTIE GRAPHIQUE

This is a detailed cadastral map of the Hasenfeld area in Kreuzfeld. The map shows numerous land parcels, each labeled with a unique identification number (e.g., 798/604, 796/283, 795, 791, 789, 788, 785, 784, 781, 780, 774, 773, 770, 769, 806, 810/1400, 808/1214, 809/1246, 808/1245, 809/1273, 809/1272, 757/1369, 757/1405, 757/1404, 761/1547, 761/1546, 761/1519, 759/1196, 759/1265, 766/1266, 767/1305, 779/1460, 786/1459, 792/1387, 792/1386, 792/1383, 792/1382, 792/1380, 792/1379, 792/1377, 792/1376, 790/1373, 792/1455, 787/1454, 786/1472, 782/1471, 779/1467, 779/1463, 775/1468, 772/1465, 761/1408, 761/1304, 761/1303, 761/1292, 761/1291, 761/1290, 761/1289, 761/1288, 761/1287, 761/1286, 761/1285, 761/1284, 761/1283, 761/1282, 761/1281, 761/1280, 761/1279, 761/1278, 761/1277, 761/1276, 761/1275, 761/1274, 761/1273, 761/1272, 761/1271, 761/1270, 761/1269, 761/1268, 761/1267, 761/1266, 761/1265, 761/1264, 761/1263, 761/1262, 761/1261, 761/1260, 761/1259, 761/1258, 761/1257, 761/1256, 761/1255, 761/1254, 761/1253, 761/1252, 761/1251, 761/1250, 761/1249, 761/1248, 761/1247, 761/1246, 761/1245, 761/1244, 761/1243, 761/1242, 761/1241, 761/1240, 761/1239, 761/1238, 761/1237, 761/1236, 761/1235, 761/1234, 761/1233, 761/1232, 761/1231, 761/1230, 761/1229, 761/1228, 761/1227, 761/1226, 761/1225, 761/1224, 761/1223, 761/1222, 761/1221, 761/1220, 761/1219, 761/1218, 761/1217, 761/1216, 761/1215, 761/1214, 761/1213, 761/1212, 761/1211, 761/1210, 761/1209, 761/1208, 761/1207, 761/1206, 761/1205, 761/1204, 761/1203, 761/1202, 761/1201, 761/1200, 761/1199, 761/1198, 761/1197, 761/1196, 761/1195, 761/1194, 761/1193, 761/1192, 761/1191, 761/1190, 761/1189, 761/1188, 761/1187, 761/1186, 761/1185, 761/1184, 761/1183, 761/1182, 761/1181, 761/1180, 761/1179, 761/1178, 761/1177, 761/1176, 761/1175, 761/1174, 761/1173, 761/1172, 761/1171, 761/1170, 761/1169, 761/1168, 761/1167, 761/1166, 761/1165, 761/1164, 761/1163, 761/1162, 761/1161, 761/1160, 761/1159, 761/1158, 761/1157, 761/1156, 761/1155, 761/1154, 761/1153, 761/1152, 761/1151, 761/1150, 761/1149, 761/1148, 761/1147, 761/1146, 761/1145, 761/1144, 761/1143, 761/1142, 761/1141, 761/1140, 761/1139, 761/1138, 761/1137, 761/1136, 761/1135, 761/1134, 761/1133, 761/1132, 761/1131, 761/1130, 761/1129, 761/1128, 761/1127, 761/1126, 761/1125, 761/1124, 761/1123, 761/1122, 761/1121, 761/1120, 761/1119, 761/1118, 761/1117, 761/1116, 761/1115, 761/1114, 761/1113, 761/1112, 761/1111, 761/1110, 761/1109, 761/1108, 761/1107, 761/1106, 761/1105, 761/1104, 761/1103, 761/1102, 761/1101, 761/1100, 761/1099, 761/1098, 761/1097, 761/1096, 761/1095, 761/1094, 761/1093, 761/1092, 761/1091, 761/1090, 761/1089, 761/1088, 761/1087, 761/1086, 761/1085, 761/1084, 761/1083, 761/1082, 761/1081, 761/1080, 761/1079, 761/1078, 761/1077, 761/1076, 761/1075, 761/1074, 761/1073, 761/1072, 761/1071, 761/1070, 761/1069, 761/1068, 761/1067, 761/1066, 761/1065, 761/1064, 761/1063, 761/1062, 761/1061, 761/1060, 761/1059, 761/1058, 761/1057, 761/1056, 761/1055, 761/1054, 761/1053, 761/1052, 761/1051, 761/1050, 761/1049, 761/1048, 761/1047, 761/1046, 761/1045, 761/1044, 761/1043, 761/1042, 761/1041, 761/1040, 761/1039, 761/1038, 761/1037, 761/1036, 761/1035, 761/1034, 761/1033, 761/1032, 761/1031, 761/1030, 761/1029, 761/1028, 761/1027, 761/1026, 761/1025, 761/1024, 761/1023, 761/1022, 761/1021, 761/1020, 761/1019, 761/1018, 761/1017, 761/1016, 761/1015, 761/1014, 761/1013, 761/1012, 761/1011, 761/1010, 761/1009, 761/1008, 761/1007, 761/1006, 761/1005, 761/1004, 761/1003, 761/1002, 761/1001, 761/1000, 761/999, 761/998, 761/997, 761/996, 761/995, 761/994, 761/993, 761/992, 761/991, 761/990, 761/989, 761/988, 761/987, 761/986, 761/985, 761/984, 761/983, 761/982, 761/981, 761/980, 761/979, 761/978, 761/977, 761/976, 761/975, 761/974, 761/973, 761/972, 761/971, 761/970, 761/969, 761/968, 761/967, 761/966, 761/965, 761/964, 761/963, 761/962, 761/961, 761/960, 761/959, 761/958, 761/957, 761/956, 761/955, 761/954, 761/953, 761/952, 761/951, 761/950, 761/949, 761/948, 761/947, 761/946, 761/945, 761/944, 761/943, 761/942, 761/941, 761/940, 761/939, 761/938, 761/937, 761/936, 761/935, 761/934, 761/933, 761/932, 761/931, 761/9

IMPLANTATION CADASTRALE 1/2500

VUE AERIENNE DU SITE





RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES LOTS

Superficie totale lotissement PAP : **44 a 08 ca**

Dont Superficie parcelles : 38 a 66 ca
Superficie publique (routes,...) : 5 a 42 ca

Places de parking public : 5

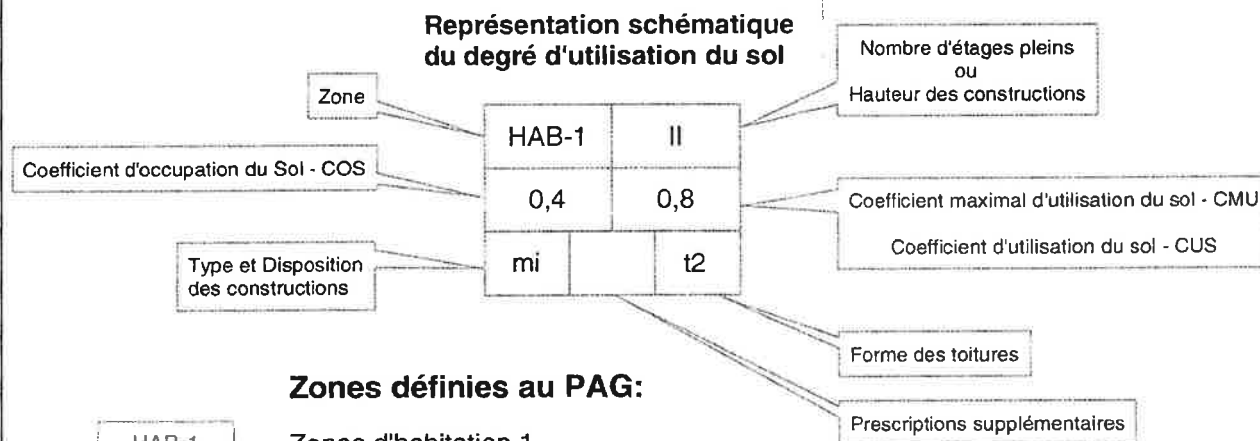
Pourcentage cédé à la commune par rapport à la superficie lotissement PAP :
12,00%

LOT	NATURE	SUPERFICIE TERRAIN	%	COS	CMU
1	Maison isolée	10 a 63 ca	24 %	0,27	0,60
2	Maison isolée	7 a 99 ca	19 %	0,40	0,89
3	Maison jumelée	4 a 50 ca	10%	0,32	0,71
4	Maison jumelée	4 a 47 ca	10 %	0,32	0,71
5	Maison jumelée	4 a 31 ca	10 %	0,33	0,74
6	Maison jumelée	4 a 50 ca	10%	0,32	0,71
7	accès	2 a 26 ca	5 %		
	TOTAL LOTS	38 a 66 ca	88 %	0,33	0,73
	Superficie à céder à la commune	5 a 42 ca	12 %		
	TOTAL LOTS	44 a 08 ca	100 %		



ANNEXES

Annexe 2: Légende-type du projet d'aménagement particulier



Zones définies au PAG:

HAB-1	Zones d'habitation 1
HAB-2	Zones d'habitation 2
ZMC	Zones mixtes à caractère central
ZMU	Zones mixtes à caractère urbain
ZMR	Zones mixtes à caractère rural
ZBEP	Zones de bâtiments et d'équipements publics
ZAE	Zones d'activités économiques etc.

PAP

Délimitation du PAP

Nombre d'étages pleins:

II	limite supérieure
I - II	limite inférieure et supérieure
II	obligatoire

Hauteur des constructions:

hc-x	hauteur à la corniche de x m
ha-x	hauteur à l'acrotère de x m
hf-x	hauteur au faîte de x m

Types et dispositions des constructions:

oc	constructions en ordre contigu
onc	constructions en ordre non contigu
mi	maisons isolées
mj	maisons jumelées
mb	maisons en bande

**Annexe 2:
Légende-type
du PAP**

Page 1 de 2

Implantation des immeubles:



alignement obligatoire constructions principales



limites minima/maxima de surfaces constructibles pour constructions principales



alignement obligatoire dépendances



limites minima/maxima de surfaces constructibles pour dépendances



Délimitation des lots / parcelles:



Délimitation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)



Lots privés constructibles



Terrains cédés à la commune

Degré de mixité des fonctions:

min x%

pourcentage minimal de logements par immeuble

x% y%

pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble

x%

pourcentage obligatoire de logements par immeuble

Espaces verts:

EVP

espace vert public (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)

EVp

espace vert privé (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)

ADJ

aires de jeux



plantations existantes



plantations projetées

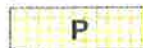


arbres à conserver

Voies de circulation:



rues



aires de stationnement / emplacement publics



chemins piétonniers , 'pistes cyclables'

Formes des Toitures:



orientation du faîte

tp

toiture plate

tx

toiture à x versants, degré d'inclinaison

tm

toiture mansardée



éléments bâtis ou naturels à sauvegarder



respect de conditions d'intégration déterminées



PRESCRIPTIONS DIMENTIONNELLES

	REGLEMENT D'URBANISME SUIVANT LE PAG DE LA COMMUNE D'ERPELDANGE EN DATE DU 16.02.01	PROJET
Profondeur max. bâtiments	13,00 m + 3,00m	13,00m+3,00m
Recul des constructions - avant - latéral - arrière	6,00 m 3,00 m 8,00 m	6,00 m 3,00 m Min 13,00 m
Nombre niveaux pleins	-	-
Hauteurs des constructions - corniche - au faite	6,50 m -	6,50 m -
Forme des toitures	pentés	pentés
Pente des toitures	35° à 45°	35° à 45°
COS	-	Min 0,27
CMU	-	Max 0,89