

Erpeldange-sur-Sûre, le 28 mai 2018

**VU ET APPROUVÉ**

Le Collège des bourgmestre et échevins:



**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**  
**BÜRDEN "Rue du Réservoir"**  
**PAP QE**

Référence ministérielle: 15616  
Approbation Ministre de l'Intérieur : 20.02.2009

**Modification ponctuelle du PAP QE n°15616  
dûment approuvé en date du 20.02.2009**

**Concernant :**  
**Les lots 5,6 et 7**

**25 avril 2018**

Référence: <u>15616/PA1/57C</u>
Le présent document appartient à ma décision
du: <u>25/06/2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan KERSCH



## SOMMAIRE

### 1. EXPOSÉ DES MOTIFS 2

### 2. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE BÜRDEN "Rue du Réservoir" - PARTIE ECRITE- 3

- Article 1<sup>er</sup> 3
- Article 2 8
- Article 3 11
- Article 4 12
- Tableau récapitulatif du PAP 13

### 3. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE BÜRDEN "Rue du Réservoir" - PARTIE GRAPHIQUE- 14

- Plan d'Aménagement Particulier échelle 1/250 15

### 4. ANNEXES 16

- Légende-type du PAP (RGD du 23 mars 2017)
- Terminologie (RGD du 23 mars 2017)
- Extrait du PAG en vigueur en 2009
- Extrait du PAG en cours de modification (14 décembre 2017)
- Extrait plan cadastral + relevé parcellaire
- Extrait plan topographique
- Plan de mesurage cadastral
- Vue aérienne du site
- Récapitulatif des surfaces et des lots
- Nuancier de couleurs de façade valable
- Certificat OAI



## 1. EXPOSÉ DES MOTIFS

### **Partie écrite :**

Cette modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier Bürden « Rue du réservoir » vise à changer la destination des lots 5, 6 et 7 afin de permettre la construction de 2 habitations unifamiliales isolées à la place des 2 habitations jumelées prévues initialement sur les lots 5 et 6. Le lot 7 disparaît au profit des lots 5 et 6.

Cette modifications est en accord avec le nouveau PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre et ne changera en rien la contenance totale du PAP approuvé le 20.02.2009 par le Ministre de l'Intérieur.

### **Partie graphique :**

Ces modifications ponctuelles du plan d'aménagement particulier Bürden « Rue du réservoir » - partie graphique- visent à mettre en conformité les parties graphiques avec les différentes modifications de la partie écrite.

## 2. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP BÜRDEN "Rue du Réservoir" - PARTIE ECRITE-

Les modifications **en rouge (texte ajouté)** / **en-bleu (texte biffé)**

**Article 1er :**

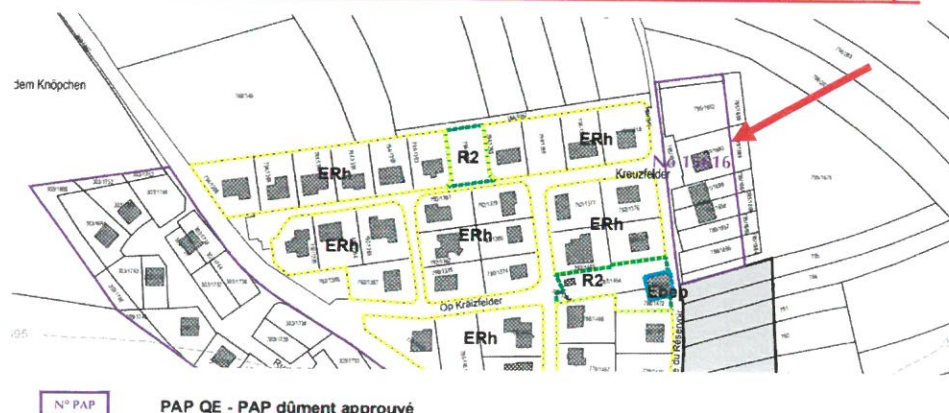
- ❑ Objectif 1 : Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitive.

Le **terrain PAP QE n°15616 dûment approuvé le 20.02.2009** se situe dans un périmètre d'habitations résidentielles de type unifamiliales et en **zone d'habitation 1 (HAB-1) d'Aménagement particulier de faible densité** du village de Bürden **suivant le PAG modifié (14.12.2017) de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre**. 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-sur-Sûre.

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

Extrait de la partie graphique concernant les PAP « Quartier Existant » de la localité de Bürden (modifiée le 14.12.2017) :

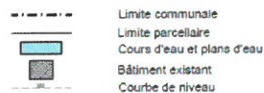


## Extrait du PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre -localité de Bürden- (modifié le 14.12.2017) :



© extrait du PAG de Bürden, commune d'Erpeldange-sur-Sûre

### FOND DE PLAN



### PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

#### ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

HAB-1	Zone d'habitation zone d'habitation 1
MIX-u	Zones mixtes zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
ECO-c1	Zones d'activités zone d'activités économiques communale type 1
ECO-r2	zone d'activités économiques régionale type 2
COM	Zone commerciale
SPEC	Zone spéciale
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
REC 1	activités de camping
REC 2	activités de plein air
JAR	Zone de jardins familiaux

#### ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière *
VER	Zone de verdure

#### ZONES SUPERPOSÉES

[Hachures diagonales]	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
[Carré blanc]	Délimitation du degré d'utilisation du sol
[Bordure double]	Plan d'aménagement particulier approuvé
[Bordure simple]	Zone d'aménagement différé
[Carré à points]	Zone de servitude "urbanisation"
Cd	servitude "urbanisation" - Corridor
B	servitude "urbanisation" - biotope
T	servitude "urbanisation" - tampon
V	servitude "urbanisation" - visibilité
Cv	servitude "urbanisation" - coulée verte
In	servitude "urbanisation" - interface
Ed	servitude "urbanisation" - cours d'eau



- 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-sur-Sûre 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 caractéristique 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 à 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.

**La zone de verdure sur le lot 6 sert comme une zone de servitude, afin qu'à tout moment le terrain adjacent puisse se raccorder avec la canalisation des eaux pluviales au fossé à ciel ouvert.**

**Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément ou potager. Toutefois, y sont autorisées des surfaces scellées ponctuelles comme les accès carrossables menant au garage et aux emplacements de stationnement, des escaliers, des sentiers menant vers le jardin, des terrasses, etc**

**Les surfaces pouvant recevoir des plantations sont marquées comme espace vert privé (Evp) dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier. Au niveau des plantations proprement dites, seules sont autorisées des espèces indigènes en ce qui concerne les haies, arbres et arbustes. Les plantations de résineux sont interdites.**

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-sur-Sûre 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 modifié (14.12.2017)** de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre, **en zone d'habitation 1 (HAB-1)** ~~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-sur-Sûre, dans le village de Bürden, rue du réservoir.

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

**5 emplacements de parkings publics** ~~viendront s'insérer~~ **ont été créés** 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 placés 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.~~

**Le chemin d'accès au labour (LOT 7) est supprimé au profit des lots 5 et 6.**

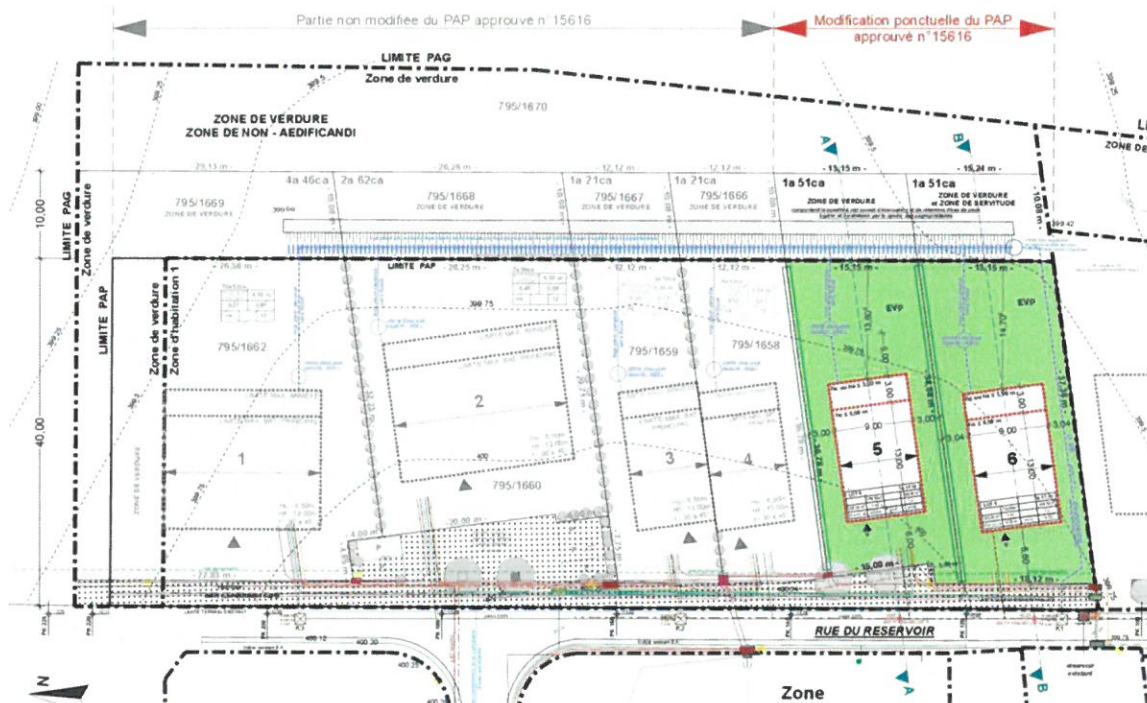
L'implantation rationnelle d'habitations dans ce quartier permet une meilleure lisibilité et une continuité de la structure d'habitat existant, qui furent jusqu'à présent déstructurés.

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

**A ce jour, 1 habitation unifamiliale isolée et 2 habitations unifamiliales jumelées ont déjà été construites.**

**La modification ponctuelle du présent PAP porte sur les lots 5 et 6. Ces 2 lots étaient prévus pour 2 habitations jumelées. Ils pourront dorénavant accueillir 2 habitations unifamiliales isolées. Le lot 7 disparaît au profit des lots 5 et 6, c'est-à-dire que la surface du lot 7 est répartie entre les lots 5 et 6. La superficie totale du PAP reste donc inchangée.**

2. Illustration du projet de modification ponctuelle du PAP n°15616 dûment autorisé :





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.~~

**La modification ponctuelle du PAP ne modifie pas les prescriptions dimensionnelles du PAP n°15616 approuvé, 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.**

**Les prescriptions urbanistiques liées au PAG modifié (14.12.2017) et au nouveau règlement des bâtisses de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre seront applicables pour les 2 habitations à construire sur les lots 5 et 6.**

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 réservoir à Bürden.~~

**Le PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre, modifié en date du 14 décembre 2017 (en attente d'approbation du Ministère de l'Intérieur), redéfinit la zone du PAP QE n°15616 dûment approuvé en zone d'habitation 1 (HAB-1).**

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.

Les futures constructions répondront également aux prescriptions dimensionnelles du règlement des bâtisses de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre **du 16.02.01 version coordonnée du février 2017.**

### Prescriptions dimensionnelles:

	REGLEMENT D'URBANISME SUIVANT LE PAG DE LA COMMUNE D'ERPELDANGE- SUR-SÛRE EN DATE DU <b>16.02.01 14.12.2017</b>	PROJET PAP
Profondeur max. bâtiments	<b>13,00 m + 3,00m</b> Défini par PAP	13,00m+3,00m
Recul des constructions - avant - latéral - arrière	Défini par PAP <b>6,00 m</b> <b>3,00 m</b> <b>8,00 m</b>	6,00 m 3,00 m Min 13,00 m
Hauteurs des constructions - corniche - au faîte	Défini par PAP <b>6,50 m</b> -	6,50 m -
Forme des toitures	pent	pent
Pente des toitures	<b>35° à 45°</b> Défini par PAP	35° à 45°
COS	<b>0,35</b>	<b>0,26</b> > 0,40
CMU	<b>0,80</b>	<b>0,57</b> > 0,89

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

~~MARC SPEICHER~~  
~~ARCHITECTE diplômé~~  
~~B.A. 132~~  
~~L-9202 Diekirch~~  
~~Tél. / Fax 80 93 46~~