

Marc Speicher

architecte diplômé

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

COMMUNE
ERPELDANGE

12/02 AOUT 2011

Secrétariat Communal

DOSSIER PAP

Consulter les relations intercommunales : SOGES et communes de BURDEN

Mme ANGELSPERG - RISCH 4a, Impasse du Berger L-9110 Eischen
Mr KOENIG EMOS 45, Av. J.F. Kennedy L-9050 Fretzbrunn
Mr WETZEL 2, rue Saint-Hubert L-9102 Burden



TABLE DES MATIERES

I. PARTIE GRAPHIQUE

- Implantation cadastrale du PAP
- Implantation + photos du site
- Vue aérienne du site
- Plan d' Aménagement ParticulierEchelle 1/ 250

II. PARTIE INSCRITES

A. REGLEMENTATION

REGLES D' URBANISME DU PAP

1. Voirie et accès
 - 1.1 Voies nouvelles
 - 1.2 Chemins piétonniers
 - 1.3 Zone de jeux et aire de repos
- 2 Définition
3. Implantation
4. Profondeur des bâtiments
5. Marges de reculement
 - 5.1 Recul avant
 - 5.2 Recul postérieur
 - 5.3 recul latéral
6. Hauteur à la corniche
7. Emplacement de stationnement
8. Porte de garage et menuiserie extérieure
9. Dépendances
10. Couleurs, matériaux et façades
11. plantations
12. Réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales
13. Dérogations

B. TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Marc Speicher

architecte diplômé

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

3. RAPPORT JUSTIFICATIF

1. DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL
2. DIAGNOSTIC DES POTENTIALITÉS ET DES CONTRAINTES
3. MOTIVATION ET DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE
4. EVALUATION DES INCIDENCES
5. LE PAP PAR RAPPORT AU PDAT
6. CONCLUSION

4. ANNEXES

- Légende-type du PAP
- Extrait plan cadastral + relevé parcellaire
- Extrait plan topographique
- Certificat Architecte
- Extrait du Plan d'Aménagement Général de Bürden
- Règlement des Bâtisses d' Erpeldange

Marc Speicher
architecte diplômé

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

2. PARTIE ECRITE



AVANT PROPOS

Le PAP a pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel d'une partie du territoire de la commune, respectivement dans le village de Bürden, rue Saint-Hubert.

Le lotissement favorise une approche plus écologique du développement, une architecture contemporaine en respect des valeurs du village avec un maximum d'éclairage naturel, l'aménagement de récupération de l'eau pluviale, l'utilisation de panneaux solaires, le développement d'un réseau de chauffage de type « pompe à chaleur »,...

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de Bürden, commune d'Erpeldange.

Le Plan d'Aménagement Particulier est situé en zone de faible densité et respecte les prescriptions dimensionnelles du règlement communal des bâtisses d'Erpeldange du 16.02.2001.

Le Plan d'Aménagement Particulier complète ou précise le PAG de la commune d'Erpeldange pour les points énumérés ci-dessous :

REGLES D'URBANISME DU P.A.P

1. Voirie et accès

Toutes les nouvelles voiries créées dans le cadre de ce lotissement feront partie intégrante du réseau de voirie publique de la commune d'Erpeldange. Elles seront consolidées, pourvues de canalisations d'égouttage, d'adduction d'eau et d'éclairage public.

1.1 Voies nouvelles

Au centre du lotissement, la rue plus large (entre 5,00 m à 8,00 m) permet au transport en commun un passage facilité.

L'accès vers les lots 3 à 10 et vers les lots 14 à 24, seront aménagés de manière à marquer une vitesse plus appropriée des véhicules et privilégier les piétons.

Le détail des plantations et revêtements utilisés seront définis dans le projet d'exécution du présent PAP

Les 20 emplacements de parkings publics seront revêtus de pavés de couleurs différenciés de teinte grise clair ou foncé, beige, ou rouge brique.

Les plantations seront des essences locales en harmonie avec le reste du lotissement.

1.2 Chemins piétonniers

Les chemins piétonniers seront également différencié par le même revêtement que les emplacements publics, c-à-d revêtus de pavés de couleurs différencié de teinte grise clair ou foncé, beige, ou rouge brique.

Un dispositif de sécurité de type barrière en S ou poteau escamotable sera placé en début et fin du chemin piétonnier afin de dissuader le passage des 2 roues motorisés

1.3 Place de jeux

L'aménagement de la place de jeux sera laissée à l'appréciation de la commune d'Erpeldange concernant le type de revêtement de sol, la superficie des surfaces vertes (pelouse) et surfaces d'accès aux différents jeux, les jeux et aménagements de repos (banc,...), les matériaux utilisés, les plantations, les clôtures de protection pour les enfants en bas âge,... tout en respectant les normes EN 1176, EN 1177 en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions sera définis dans le projet d'exécution du présent PAP.

2. Définition

Le lotissement situé en secteur de faible densité est destiné uniquement aux habitations à caractère unifamiliales isolées et jumelées.

10% des unités seront destinés également à la réalisation de logements à coût modéré.
(art.29 tel que modifié de la loi modifié du 19 juillet 2004)

3. Implantation

Les habitations doivent être implantées à 6,00m de la rue.

Pour des raisons urbanistiques, esthétiques, topographiques, certains lots doivent respecter l'alignement suivant :

- Le lot 3 : recul avant de 9,50 m
- Le lot 5 : recul avant de 4,50 m
- Le lot 7 : recul avant de 6,55 m
- Les lots 10, 16 : recul avant de 5,00 m
- Les lots 11, 14 : recul avant de 4,00 m
- Les lots 12, 13 : recul avant de 3,00 m
- Les lots 19 et 22 : recul avant de 7,00 m
- Le lot 25 : recul avant de 11,00 m
- Le lot 26 : recul avant de 7,65 m

Les habitations devront respecter une largeur minimum de 7,50 m pour les maisons jumelées et d'au moins 8,00 m de largeur pour les habitations isolées.
Leur surface au sol doit être de minimum 70,00 m².

Pour les habitations jumelées, la première habitation construite déterminera le gabarit à respecter pour la construction de l'habitation jumelle. Ce gabarit ne pourra être dépassé que

de 1,00 m au maximum côté façade postérieure, sans pour toutefois sortir des alignements déterminés par le PAP.

4. Profondeur des bâtiments

La profondeur des bâtiments est 12,00 m mesuré à partir de l'alignement de construction imposé par le PAP sauf pour les lots suivants :

- Les lots 3 et 4 : profondeur du bâtiment de 10,00 m
- Les lots 5, 6, 7 : profondeur du bâtiment de 13,50 m
- Les lots 8, 9, 10, 16, 19, 23 et 24 : profondeur du bâtiment de 11,00 m
- Les lots 11 : profondeur du bâtiment de 11,30 m
- Les lots 13, 15 : profondeur du bâtiment de 11,50 m

Le sous-sol d'une construction ne peut pas dépasser l'emprise au sol définie par le PAP. Il ne peut en aucun cas servir de locaux destinés au séjour prolongé de personnes.

5. Marges de reculement

5.1 Recul avant

Voir 3. implantation

5.2 Recul postérieur

Le recul minimum sur la limite postérieure est déterminée par le plan PAP.
Le recul postérieur varie de 7,83 m (lot 24) à 24,70 m (lot 7).

5.3 Recul latéral

Le recul latéral sera de 3,00 m sauf pour les lots suivants :

- Le lot 1 : recul latéral de 6,00 m
- Le lot 2 : recul latéral de 5,00 m
- Les lots 9 et 28 : recul latéral de 4,00 m
- Les lots 3, 5, 6, 7, 8, 10, 17, 18, 20, 25, 26 et 27 : recul variable en fonction des limites parcellaires, déterminé par le PAP.

6. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche sera de maximum 6,50 m.
Elle est mesurée dans l'axe de la construction à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.
La hauteur à la corniche pour la façade arrière n'excédera pas de plus de 1,20 m la hauteur à la corniche déterminée pour la façade avant pour les toitures à 2 pentes.
La corniche sera de préférence sur le même niveau entre l'avant et l'arrière du bâtiment sans dépasser les 6,50 m maximum.

Pour les toitures plates, la hauteur à l'acrotère sera déterminée par la hauteur de 2 niveaux pleins sans dépasser 6,50 m de hauteur.
Les toitures à une pente auront également la hauteur corniche à 6,50 m maximum et le point haut de la toiture ne pourra dépasser le faîte théorique d'un gabarit maximum basé sur la toiture à 2 pentes de max. 38°. Cfr art 25.3

Pour des raisons urbanistiques, esthétiques et topographiques, les pentes de toitures ne peuvent dépasser 38°. De même, les toitures style mansardées 25°/35° et 70°/80° sont interdites.

Les étages en retrait sont autorisés pour les toitures à 1 pente.

7. Emplacements de stationnement

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leur frais et sur leur fond privé. Chaque lot doit aménager 2 emplacements minimum.
Soit sous forme de garage intérieur, car-port ou emplacement extérieur. Cet emplacement peut être placé dans l'accès d'un garage intérieur par exemple.
Par parcelle, un accès d'une largeur maximale de 6,00 m est autorisé.

8. Portes de garage et menuiserie extérieure

Une porte de garage de max. 5,00 m ou deux portes de garage de max. 2,75 m sont autorisées dans la façade principale. Les portes doivent être aménagées au rez-de-chaussée et ne pas dépasser les 2/3 de la façade respective.

La menuiserie extérieure doit être en harmonie avec les couleurs et matériaux de façade et de teinte non criarde. L'utilisation de menuiserie en bois, bois peint, pvc ou aluminium est autorisé.

9. Dépendances

Dans le recul postérieur, sera autorisée une seule construction servant de remise, dépendance, abri de jardin ou construction similaire de construction légère.
Cette construction ne pourra en aucun cas servir à l'habitation, ni au stationnement de voiture, ni à une activité professionnelle.
Elle aura un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

La surface au sol ne pourra pas dépasser les 12,00 m². La hauteur maximale est de 3,00 m, à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faitage. La construction peut être recouverte d'une toiture plate, à pente unique ou à 2 pentes.
Elle sera distante des limites de la parcelle de 2,00 m minimum de façon à pouvoir faciliter l'entretien de la parcelle et de la dépendance.

10. Couleurs, matériaux et façades

Le choix des couleurs et des matériaux de façade doivent être soumis à l'autorisation de bâtir à la demande du Bourgmestre et doivent être reprises dans le système de classification des couleurs NCS (Natural Color System).

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades doit être proche des matériaux traditionnels utilisés dans le village, tels que les enduits de texture fine. La teinte des enduits seront de couleur non criarde.
3 couleurs d' enduits ou matériaux différents max. sont admis pour l'ensemble de la construction.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire pour le cas de constructions de maison « basse énergie » ou « passiv-haus ».
En façade, l'utilisation du bois est admis comme élément secondaire ou de structure de petite dimension. Il ne peut couvrir que 35% de surface de façade visible.
L'utilisation de panneaux solaire est conseillée et est soumis à l'autorisation du Bourgmestre

Pour les toitures, seules l'ardoise naturelle ou artificielle est autorisée. Néanmoins, le zinc pré-patiné de teinte gris foncé peut être également admis.

11. Plantations et clôtures cfr art.31 et 32

Les murs et clôtures à créer, bordant les voies privées ou publiques, doivent être autorisés par le Bourgmestre.

En limite de parcelle, l'utilisation des essences locales pour la formation de haies sont à privilégier. Les haies de résineux sont interdites.

Les plantations situées aux angles de rues doivent respecter une hauteur maximum de 60cm à partir du niveau de la voirie et/ou trottoir, sur une longueur de 6,00m et une profondeur de 2,00m afin de ne pas entraver la bonne visibilité.

De même, les murets sont également autorisés sur une hauteur de 80cm maximum ainsi que des haies et grillages dont la hauteur totale par rapport au niveau du trottoir/voirie ne peut dépasser 1,30m.

12. Réseau d'évacuation des eaux usées et pluviales

Chaque habitation sera également tenue de posséder un réservoir d'eau de pluie (R.E.P) de minimum 4 000 L à raccorder à la canalisation publique d'évacuation des eaux qui est un système récupérant séparément les eaux usées et les eaux de pluies superficielles. Celle-ci rejoint un bassin de rétention situé au nord-est de la parcelle avant de se jeter dans la canalisation publique existante de la rue St Hubert.

La canalisation des eaux usées rejoint également le système d'égouttage existant de la rue St Hubert au niveau nord-est du lotissement.

Chaque propriétaire sera tenu d'entretenir et de nettoyer obligatoirement et à ses frais les canalisations d'eaux usées et de pluies sur sa parcelle.

13. Dérogations

Aucune dérogation aux prescriptions du présent règlement de lotissement du PAP ne sera accordée.

architecte diplômé

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

[illegible]

Pourcentages cédés à la commune par rapport à la surface de terrain : 25,00%

Données du projet en logements / hectare = 18 unités de logement / Hectare

பெரிய நாயகரின் உத்தரவு:
மேலும், அவர் கருவரின் கருத்து... 3 675,00 ம.
மேலும் அவர் கருவரின் கருத்து... 3 675,00 ம.
மேலும் அவர் கருவரின் கருத்து... 3 675,00 ம.

Quandale's total take-away: "10,000 m²

ନାମ	ଫଳ	ମୂଲ୍ୟ
ନିମ୍ନୋକ୍ତ ସମସ୍ତ ସ୍ଥଳ	୩୩୩.୦୦	୩୩୩.୦୦

Superflop terra hys PAC.....: 1 683,00 m²

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Surface à order(routas...): 4302,00 m²

Superficie parcelles privées 12 909,00 m²

3. RAPPORT JUSTIFICATIF

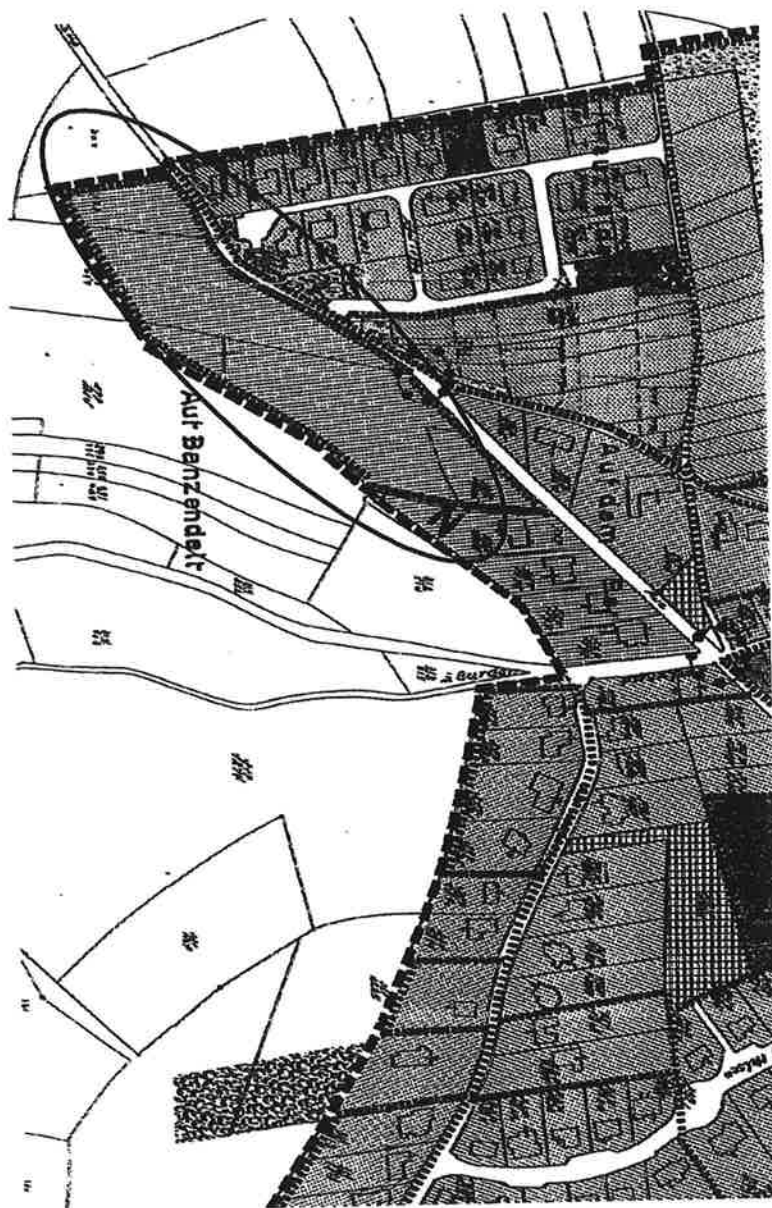
Marc Speicher

architecte diplômé

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

1. DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL

Le terrain concerné est situé, suivant le PAG de la commune d'Erpeldange, en grande partie en zone d'habitation de faible densité soumise à un Plan d'Aménagement Particulier et en zone faible densité pour une petite partie au sud-est du lotissement.



LEGENDE :

- SECTEUR MIXTE (cf art.9)
- SECTEUR CANTIER (cf art.6)
- SECTEUR DE MOYENNE DENSITE (cf art.7)
- SECTEUR DE FAIBLE DENSITE (cf art.8)
- SECTEUR PROTÉGÉ (cf plan 223-02)
- MONUMENT PROTÉGÉ (cf art.5)
- ZONE D'ACTIVITES (cf art.10)
- ZONE COMMERCIALE (cf art.11)
- EQUIPEMENTS PUBLICS (cf art.12)
- CHEMINS DE FER (cf art.12)
- EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET PLAINES DE
② PLACES DE JEUX (cf art.13a)
② CAMPUS (cf art.13)
- ZONE DE VERDURE (cf art.15)
② DE SEPARATION
② PROTÉGÉE
- ZONE D'AMENAGEMENT PARTICULIERE (cf ar
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFUSE (cf art.14)
- ② ZONE NON AEDIFICANDA (cf art.17)
- ② ZONE DE VERDURE (cf art.17)
- ... NOUVELLE VILLE (cf art.15)
- ZONE D'ACTIVITES (cf art.10)
- ZONE COMMERCIALE (cf art.11)
- EQUIPEMENTS PUBLICS (cf art.12)
- CHEMINS DE FER (cf art.12)
- EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET PLAINES DE
② PLACES DE JEUX (cf art.13a)
② CAMPUS (cf art.13)
- ZONE DE VERDURE (cf art.15)
② DE SEPARATION
② PROTÉGÉE
- ZONE D'AMENAGEMENT PARTICULIERE (cf ar
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFUSE (cf art.14)
- ② ZONE NON AEDIFICANDA (cf art.17)
- ② ZONE DE VERDURE (cf art.17)
- ... NOUVELLE VILLE (cf art.15)
- ... NOUVEAU PISTONNIER + CYCLABLE
- ZONE INONDABLE (cf art.16)
- SECTEUR FORESTIER
- LIMITE COMMUNALE
- PERIMETRE D'AGGLOMERATION
- * RESERVES a PUIS

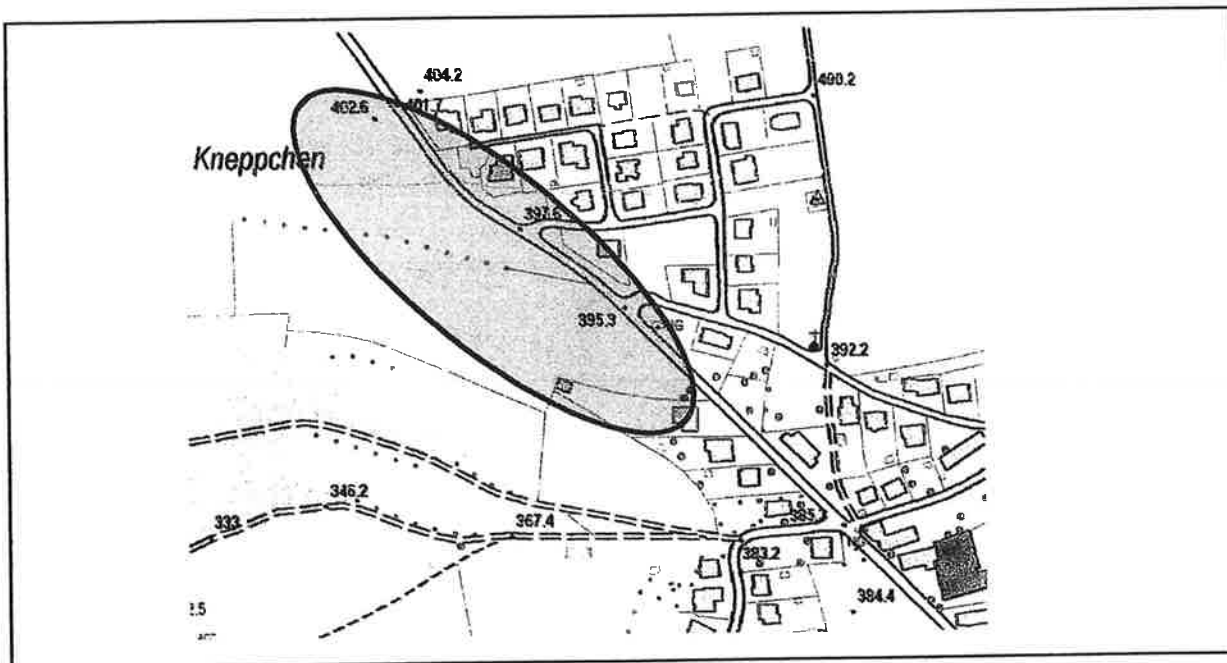
(©Extrait du PAG de Bûrden, commune d'Erpeldange)

Marc Speicher

architecte diplômé

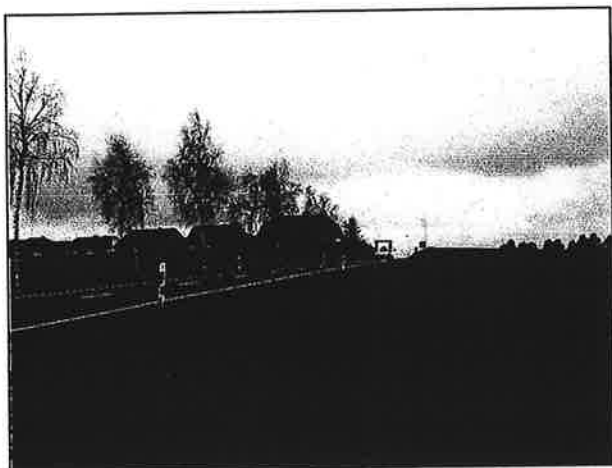
69, Avenue de la gare L-9233 Diekirch Tel : 80 93 46 / 80 95 61 Fax : 80 93 46

Le terrain concerné par la présente demande se situe dans la commune d'Erpeldange, dans le village de Bürden, Le long du Chemin Repris 348, nommé rue Saint Hubert.



© carte extraite du site www.map.geoportail.lu,
administration du Cadastre et de la Topographie, 2010.

Cette route est bordée de diverses constructions de type habitation uni-familiale dans la majorité des cas. On retrouve également quelques terrains vides de construction essentiellement répertoriés aux entrées du village comme dans notre cas.



© Marc Speicher, 2010

Vue de l'entrée du village le long de la rue St Hubert vers le centre du village de Bürden.

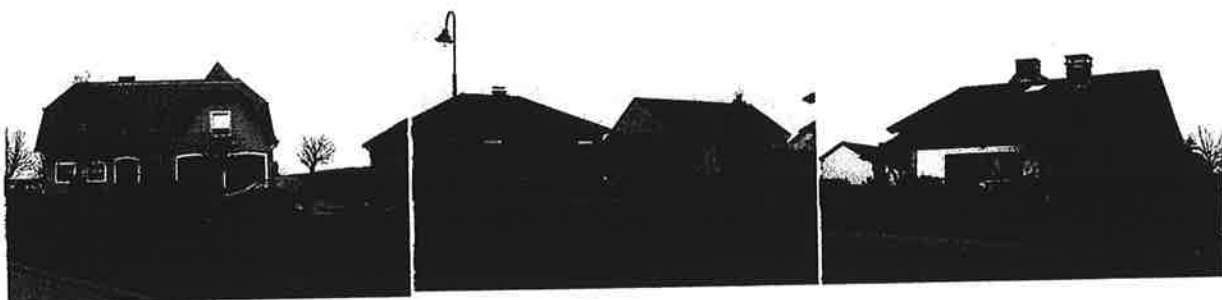
A gauche, le lotissement « Cité Kreuzfelder » datant de 1992.

A droite, à hauteur du lotissement, le futur emplacement des terrains du présent PAP.

Marc Speicher

architecte diplômé

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



© Marc Speicher, 2010

Vue des habitations à l'entrée du village, « Cité Kreuzfelder » en vis-à-vis des terrains faisant l'objet du présent PAP.

Du fait de sa présence à l'entrée du village, on observe une densification peu importante du bâti représentée par un habitat isolé de type maison uni-familiale 4 façades. Dans la plupart des cas, ces habitations se caractérisent par des volumes de 1 à 2 niveaux pleins et d'un niveau en toiture.

La rue St Hubert étant une route orientée du nord-ouest en sud-est, les terrains se répartissent par conséquent au sud-ouest. Ils se situent tous en pente descendante.



© Marc Speicher, 2009

**Vue de la rue St Hubert traversant le village.
Les terrains concernés se situent à gauche de la route.
La haie et le trottoir existants seront conservés**



© Marc Speicher, 2010
Vue de la rue St Hubert traversant le village.
extrémité sud-est du terrain

Ce village est essentiellement un village résidentiel dédié à l'habitat. Il est desservi par les transports en commun le reliant aux villes et villages environnants et par conséquent, le reliant aux services publics, écoles, commerces, Un arrêt de bus se situe dans la rue St-Hubert, à proximité des terrains concernés.

Autres éléments à signaler dans le village :

- La présence d'un Centre culturel au centre du village
- La traversée du village par le CR348 le reliant à la ville d'Ettelbruck
- L'implantation du village sur une crête, entourée de versants dédiés principalement à l'agriculture et aux pâtures.



© Marc Speicher, 2010
Vue du Centre culturel de Bürden



© Marc Speicher, 2010
Vue du terrain vers la vallée.
Vue de la partie « jardin » du terrain n°759/1265 qui sera
annexé partiellement au présent PAP

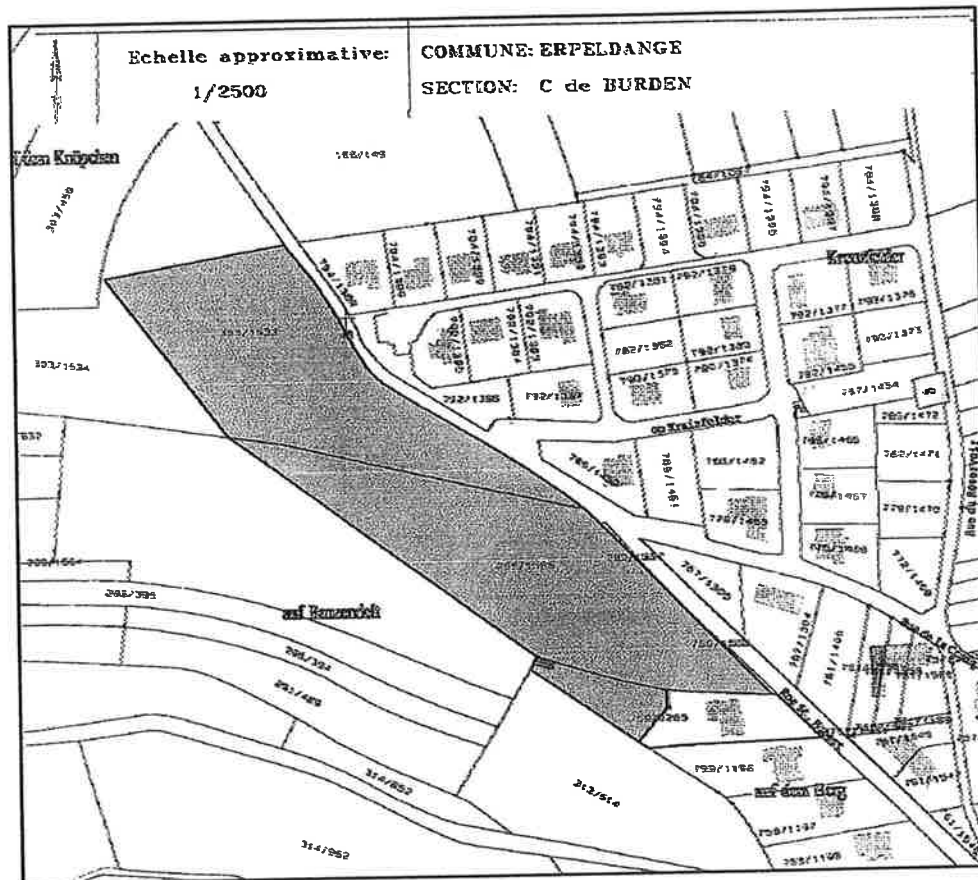
Marc Speicher

architecte diplômé

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

Après une observation globale de l'environnement proche des terrains concernés, une description plus approfondie des-dits terrains s'impose.

Le plan d'aménagement particulier concerne les 3 terrains repris sur l'extrait du plan cadastral ci-dessous. Il couvre une superficie d'environ 172 a 10 ca.
Tous les terrains sont situés du côté sud-ouest de la route.



© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, 2007

L'entièreté de ces terrains ne figurent pas dans le PAG de la commune de Burden. Une partie se trouve en zone verte et ne feront pas l'objet du présent PAP.
Les terrains accusant une légère à forte pente descendante, l'organisation du PAP se fera en tenant compte de ces caractéristiques topographiques.

Les parcelles n°303/1533 et n°299/1565 correspondent à des terrains vierges de toute construction et végétation délimités à l'est par la rue St Hubert. L'extrémité nord et ouest de ces terrains est situé hors PAG et par conséquent en zone verte.



© Marc Speicher, 2010

Terrain n°303/1533 le long de la rue St Hubert, à l'entrée du village



© Marc Speicher, 2010

Terrain n°299/1565 le long de la rue St Hubert. Une haie se situe aux limites du terrain coté voirie, une petite partie le long du terrain 303/1533.. La presque totalité des haies seront sauvegardées.

Enfin, une partie du terrain n°759/1265 (9a 74ca) viendra compléter l'ensemble des terrains pris en compte pour le présent PAP. Il s'agit actuellement d'une parcelle bâtie avec un grand jardin à l'arrière de l'habitation, dont une partie se situe en zone verte.

2. DIAGNOSTIC DES POTENTIALITÉS ET DES CONTRAINTES

Les potentialités du terrain

- son exposition sud pour la grande majorité des parcelles
- sa situation sur le réseau des transports en commun.
- son environnement paisible proche des grandes agglomérations. (Ettelbrück – Diekirch)
- son paysage et le point de vue agréable.

Les contraintes du terrain

- sa déclivité
- sa destination vouée essentiellement au logement unifamilial.
- sa présence sur un CR dépendant de l'Etat.



3. MOTIVATION ET DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

Le terrain concerné par la présente demande se situe dans la commune d'Erpeldange, dans le village de Bürden, Le long du Chemin Repris 348, nommé rue Saint Hubert. Cette route, qui permet l'accès vers le lotissement, est composée de diverses habitations de type uni-familiale et est bordée d'un côté par des habitations et des terrains en attente de construction.

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 retenue fut de subdiviser le futur lotissement en 29 lots privatifs destinés à recevoir **10 habitations isolées et 18 habitations jumelées de type unifamiliale** de 2 niveaux pleins à caractère rural.

Toujours dans cet esprit de développement urbanistique rationnel, **1 chemin d'accès privé** vers les pâtures de 4,00m sera créé depuis le lotissement, entre la zone de jeux et 1 lot privatif.

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 à ce lotissement 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.

Au centre du lotissement, la rue sera plus large, de 5,00m à 8,00m min et permettra aux transports en commun d'effectuer un ramassage scolaire si nécessaire.

Le reste des accès vers les lots privés sera aménagé avec 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.

Le lotissement compte **20 emplacements de parkings publics**.

L'implantation des différents lots privatifs a fait l'objet d'un soin tout particulier en ce qui concerne les vues vers les paysages environnants et l'ensoleillement.

Dans la globalité du projet d'aménagement, les constructions seront implantées suivant l'alignement de 6,00m requis par le règlement des bâtisses, pouvant permettre l'aménagement d'au moins **1 emplacement extérieur**.

Au vu de la forte pente du terrain, seules 7 habitations ont vu leur recul avant diminuer entre 3,00m min et les 6,00m réglementaires. Ces habitations devront prendre obligatoirement en compte dans leur conception un emplacement extérieur à aménager sous la forme d'un carport ou autre.

Vu le nombre croissant de véhicule par ménage, chaque construction sera équipée au minimum d'un garage intérieur et d'un emplacement extérieur avec un accès unique de max. 5,00m de largeur. Ces derniers seront aménagés avec un revêtement perméable à l'eau.

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.

Afin de garantir un habitat harmonieux, s'intégrant dans la composition du village existant, la commune se réserve le droit de demander, avant l'octroi de l'autorisation de bâtir, le choix des matériaux et des couleurs (suivant norme NCS) de l'habitation. Toutefois, la couverture des toitures devra être impérativement en ardoise naturelle, artificielle ou en zinc pré-patiné de teinte gris foncé.

Le projet d'implanter ce lotissement de 28 logements et un accès vers les pâtures 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.

4. EVALUATION DES INCIDENCES

- sur l'environnement urbain et naturel :

L'implantation de 28 habitations aura une incidence positive en favorisant une densification à l'intérieur du périmètre d'agglomération du village, renforçant la dissociation entre la ville et la campagne.

- sur la structure de la population :

La construction de 28 habitations entraînera automatiquement l'arrivée de 28 familles avec une moyenne de 4 personnes par logement. Pour l'ensemble du présent PAP, ce sont donc environ 112 personnes qui agrandiront la population du village de Bûrden

- sur les activités économiques :

Les 28 ménages en question apporteront un gain à la commune d'Erpeldange, en alimentant ses propres finances et en participant à la vie économique de celle-ci.

- sur la mixité sociale :

Du fait de son implantation dans la continuité du tissu urbain existant, le PAP s'intégrera sans difficulté à la vie de la rue. Il devra vivre avec le contexte existant c-à-d ses voisins, leurs habitudes, leurs coutumes, ..., favorisant un véritable brassage de la population et contribuant à celui-ci.

- sur le patrimoine culturel :

Comme explicité dans le point précédent, les nouveaux résidents des 28 habitations participeront à la vie active du lotissement et du village, en permettant un brassage de la population et un échange culturel.

- sur les réseaux de transport :

Le village de Bürden étant desservi par les transports en commun (bus), les futures habitations bénéficieront de cet avantage, facilitant leur accès aux villes et villages environnants.

Au niveau du trafic routier et de l'importance accordée à la voiture à l'heure actuelle, nous estimons une moyenne de 2 véhicules par logement, avec un total d'environ 56 véhicules pour l'ensemble du PAP.

- sur les équipements collectifs (techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires) :

L'arrivée de 28 ménages supplémentaires entraînera l'arrivée d'environ 112 personnes soit 56 adultes et 56 enfants.

Le village de Bürden possédant peu d'équipements collectifs, l'ensemble des nouveaux résidents devra se rendre dans les environs proches pour bénéficier de ces services divers tels que crèche, école, établissements sportifs, ... Certains de ces équipements se trouvent sur le territoire communal, à Erpeldange mais également à proximité des villes de la « Nordstad » - Ettelbruck et Diekirch -

5. LE PAP PAR RAPPORT AU PDAT

Le présent plan d'aménagement particulier cherche à répondre aux 7 objectifs politiques pour le développement urbain et rural du programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) :

- **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 grande partie en zone faible densité soumis à PAP et en 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.

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 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 entrera également dans la promotion de critères écologiques généraux ainsi qu'à la typologie régionale du patrimoine bâti. Il favorisera 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.

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.

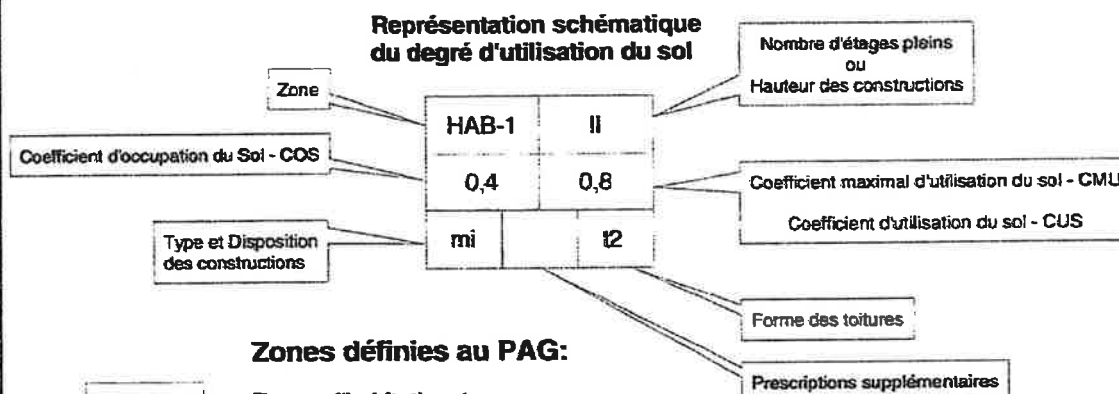
6. CONCLUSION

Le présent plan d'aménagement particulier et son projet d'implanter 28 habitations unifamiliales et 1 chemin d'accès étant de faible envergure, nous pensons qu'il n'y aura pas d'incidences sur l'ensemble de la commune et sur son PAG puisqu'il s'inscrit dans la continuité de celui-ci.



4. 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




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


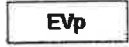




Délimitation des lots / parcelles:

-  Délimitation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
-  Lots privés constructibles
-  Terrains cédés à la commune


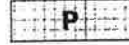

Degré de mixité des fonctions:

-  pourcentage minimal de logements par immeuble
-  pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble
-  pourcentage obligatoire de logements par immeuble

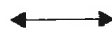



Espaces verts:

-  espace vert public (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
-  espace vert privé (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
-  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
-  toiture plate
-  toiture à x versants, degré d'inclinaison
-  toiture mansardée



éléments bâtis ou naturels à sauvegarder



respect de conditions d'intégration déterminées

Marc Speicher

architecte diplômé

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

EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER DE LA COMMUNE D'ERPELDANGE

Plan adapté suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du Ministère de l'Intérieur du 5/3/1998 (n° 57C/CG), l'avis de la Direction de la Santé du 22/5/1998 (PH-32/2.98), les différentes réclamations présentées par les particuliers, la missive du Ministre de l'Intérieur du 26/1/2000 (n° 57 C FS) et suivant les dernières délibérations du Conseil Communal d'Erpeldange du 14/4/2000.

MAITRE D'OUVRAGE:



COMMUNE D'ERPELDANGE

PROJET:

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
(Plan cadastral exercice 1992)

OBJET:

LOCALITE DE BURDEN

REV.	DATE	DESSINE	CONTROLE		MODIFICATIONS			
			INTRALES	VISA				
d								
c	9/5/00	HXN	CXP		MODIFICATION PERIMETRE			
b	06/11/97	HXN	CXP		MODIFICATION DE SECTEURS			
a	19/09/96	HXN	CXP		MODIFICATION PERIMETRE			
					ECHELLE:	FICHER	No PLAN	Ind.
0	22/06/95	HXN	CXP		1/2500		223-03	C

TR-ENGINEERING

Ingenieurs-conseils

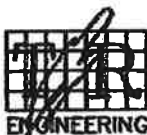
86-88, rue de l'EGALITE

L - 1456 LUXEMBOURG

Tel.: (+352) 49 00 86

Fax: (+352) 49 26 38

E-Mail: trengin@pt.lu



En collaboration avec le
Bureau d'Architecture

PITT & BALLINI

39, Val St. ANDRE

L - 1128 LUXEMBOURG

Tel.: 45 31 01

Fax: 45 30 70












































(Extrait du PAG de la commune d'Erpeldange)

Marc Speicher

architecte diplômé

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

LEGENDE :

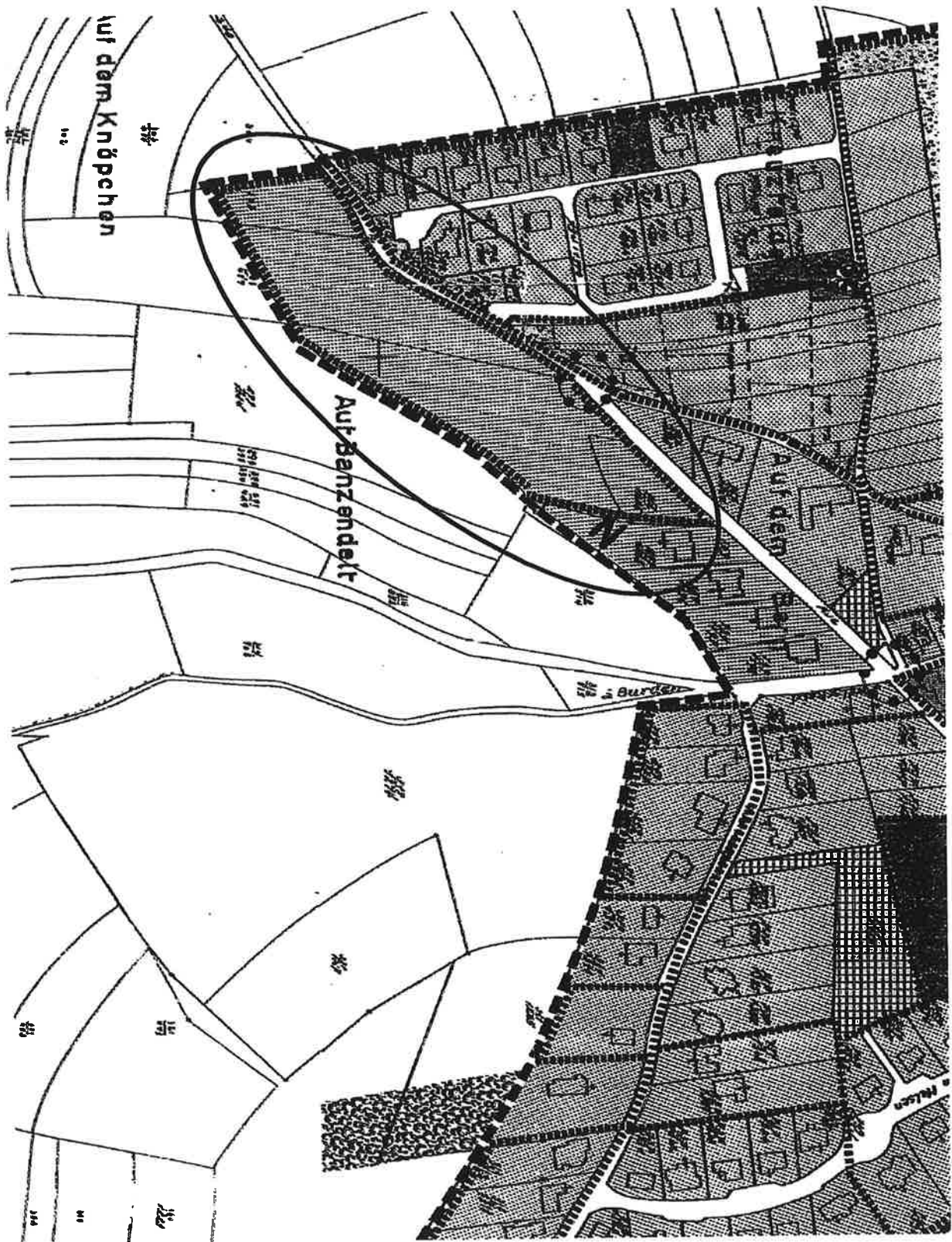
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | SECTEUR MIXTE (cf art.9) |  | ZONE D'ACTIVITES (cf art.10) |
|  | SECTEUR CENTRE (cf art.6) |  | ZONE COMMERCIALE (cf art.11) |
|  | SECTEUR DE MOYENNE DENSITE (cf art.7) |  | EQUIPEMENTS PUBLICS (cf art.12) |
|  | SECTEUR DE FAIBLE DENSITE (cf art.8) |  | CHEMINS DE FER (cf art.12) |
|  | SECTEUR PROTEGE (cf plan 223-06) |  | EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET PLAINES DI |
|  | MONUMENT PROTEGE (cf art.5) |  | ① PLAINES DE JEUX (cf art.16bis) |
|  | ZONE D'ACTIVITES (cf art.10) |  | ② CAMPING (cf art.16) |
|  | ZONE COMMERCIALE (cf art.11) |  | ZONE DE VERDURE (cf art.15) |
|  | EQUIPEMENTS PUBLICS (cf art.12) |  | ③ DE SEPARATION |
|  | CHEMINS DE FER (cf art.12) |  | ④ PROTEGEE |
|  | EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET PLAINES DI |  | ZONE D'AMENAGEMENT PARTICULIER (cf art.14) |
|  | ① PLAINES DE JEUX (cf art.16bis) |  | ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (cf art.14) |
|  | ② CAMPING (cf art.16) |  | ZONE NON AEDIFICANDI (cf art.17) |
|  | ZONE DE VERDURE (cf art.15) |  | ZONE DE VISIBILITE (cf art.17) |
|  | ③ DE SEPARATION |  | NOUVELLE VOIRIE (cf art.50) |
|  | ④ PROTEGEE |  | NOUVEAU PIETONNIER + CYCLABLE |
|  | ZONE D'AMENAGEMENT PARTICULIER (cf art.14) |  | ZONE INONDABLE (cf art.18) |
|  | ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (cf art.14) |  | SECTEUR FORESTIER |
|  | ZONE NON AEDIFICANDI (cf art.17) |  | LIMITE COMMUNALE |
|  | ZONE DE VISIBILITE (cf art.17) |  | PERIMETRE D'AGGLOMERATION |
|  | NOUVELLE VOIRIE (cf art.50) |  | RESERVOIRS |
| | |  | PUITS |

(Extrait du PAG de la commune d'Erpeldange)

Marc Speicher

architecte diplômé

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



(Extrait du PAG de la commune d'Erpeldange)

Marc Speicher

architecte diplômé

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

RECAPITULATIF DES SURFACES

SUPERFICIE TOTALE LOTISSEMENT :191 a 09 ca

Dont : 1. Domaine de l'État3 a 36 ca
(le long de la voirie CR348)

2. Superficie Hors PAG.....15 a 63 ca

3. Superficie privée brute.....172 a 10 ca
(Consorts Angelsberg/Koenig/Wetzel)

SUPERFICIE PAP :172 a 10ca = 100,00 %

SURFACE A CEDER A LA COMMUNE :43 a 02 ca = 25,00 %

Dont routes, aménagements, etc.....3 675,00 m²

Places de jeux, zone verte,.....627,00 m²

Places de parking public :.....20

SUPERFICIE PARCELLES PRIVEES :129 a 08 ca = 75,00 %

Réparties comme suit :

N°Cad.	Propriétaire	TOTAL Superficie suivant mesurage BCR sarl	Superficie Hors PAG	Superficie PAP
303/1533	Angelsberg	87 a 20 ca	11 a 60 ca	75 a 60 ca
299/1565 766/1566	Koenig	90 a 51 ca 0 a 29 ca	3 a 09 ca	87 a 70 ca
759/1265	Wetzel	9 a 74 ca	0 a 94 ca	8 a 80 ca
		187 a 74 ca	15 a 63 ca	172 a 10 ca