

17-10-2011
Modifié le 22-05-2012
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« nouveau quartier »

PAP «An der Hiel't»
à Bürden
Commune d'Erpeldange

PARTIE ECRITE

Modifications suite à l'avis de la Cellule d'évaluation auprès du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région n°16613/57C du 9 mars 2012

Pour la construction de 3 maisons unifamiliales

Maître d'ouvrage
Mme S. KARTHEISER - BOCK
3, An der Hiel't, L-9142 Bürden

Maître d'oeuvre:
Qbic s.à r.l.
ARCHITECTES – INGENIEURS – CONSEILS
11, rue de la gare, L-7535 Mersch

Référence: 16613/57C
Le présent document fait partie du projet
qui fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 25/09/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Notre réf : 1631/10

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée
du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

INTRODUCTION

Le présent Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune d'Erpeldange (réf. n° 57C/002/201 du 23/08/2010) par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles,
- des restrictions concernant l'aspect des toitures,
- de certains matériaux de construction à utiliser.

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement à ciel ouvert, les arbres, les lampadaires, etc., peuvent varier en fonction du projet d'exécution du projet d'aménagement particulier.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite réglementaire du présent P.A.P., il y a lieu de se référer au Règlement des bâtisses de la Commune d'Erpeldange.



1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION URBAINE

Prise en compte et dérogation au Règlement sur les bâtisses de la Communes d'Erpeldange

- **concernant les types d'habitation autorisés et la densité du bâti (art. 7.1 et 7.8) :**

HABITATIONS AUTORISEES	
types d'habitation autorisés : (art. 7.1)	<ul style="list-style-type: none">- immeubles d'habitation collective,- habitations à caractère unifamilial en bande ;
densité : (art. 7.8)	<ul style="list-style-type: none">- une surface représentant au minimum 30% de la surface de la parcelle sera aménagée en espace vert ;

Tableau 1 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant la zone d'habitation de moyenne densité

Le présent projet prévoit la réalisation de trois habitations unifamiliales dont deux maisons jumelées et une maison isolée.

En conséquence, une dérogation à l'article 7.1 du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant le type d'habitation autorisé dans la zone de moyenne densité sera demandée afin d'autoriser la réalisation de la maison unifamiliale isolée. Cette demande se justifie par une volonté d'intégration optimale des futures constructions au cadre résidentiel existant.

En réalité, la réalisation d'un immeuble d'habitation collective ne s'intégrerait pas au cadre villageois et risquerait de détériorer la qualité de vie et l'harmonie du bâti dans le quartier.

Aussi, suivant le P.A.G. de la Commune d'Erpeldange, le site concerné se trouve en limite de deux zones d'habitation, à savoir la zone d'habitation de moyenne densité et la zone d'habitation de faible densité. Une transition douce entre les deux entités du paysage résidentiel s'impose, garantie dans le cas présent par le choix d'implantation de deux maisons jumelées du côté de l'ancienne ferme à l'entrée de la rue An der Hiel't (volume bâti quasi-identique) et d'une maison isolée du côté de la zone d'habitation de faible densité, voisine à une suite de maisons isolées.

- concernant les implantations et les alignements des constructions projetées (art. 7.4, 7.5 et 23) :

IMPLANTATION ET ALIGNEMENTS	
recul latéral : (art. 7.5)	min 3,00 m
recul postérieur : (art. 7.4)	min 8,00 m
recul avant : (art. 23)	défini par P.A.P

Tableau 2 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant la zone d'habitation de moyenne densité

Les habitations projetées auront la possibilité de réaliser une terrasse dans le recul postérieur d'une profondeur moyenne de 3,00 m.

- concernant la profondeur des constructions projetées (art. 7.2 et 23) :

PROFONDEUR	
profondeur de la bande de construction : (art. 7.2 et 23)	implantation des constructions dans une bande de 13,00 m de profondeur sur l'alignement de rue défini conformément au P.A.G. ; ou sur l'alignement défini par le PAP ;

Tableau 3 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant la zone d'habitation de moyenne densité

- concernant la largeur et l'emprise au sol minimale de la construction et la longueur d'une bande de constructions (art. 7.1 et 7.2) :

LARGEUR DE LA CONSTRUCTION	
largeur de la construction : (art. 7.2)	min 9,00 m
longueur d'une bande de construction : (art 7.1)	max 40,00 m
emprise au sol de la construction : (art. 7.2)	min 90,00 m ²

Tableau 4 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant la zone d'habitation de moyenne densité

- concernant la hauteur de la construction principale (art. 7.3 et 25) :

HAUTEUR	
nb d'étages : (art 7.3)	les volumes principaux à un niveau sont proscrits
hauteur de la corniche (hc) : (art 7.3)	$hc \leq 6,50$ m
hauteur de la corniche pour la façade arrière (hc _a) (pour des constructions implantées sur des terrains en pente) : (art. 25)	$hc_a \leq hc + 1,20$ m

Tableau 5 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant la zone d'habitation de moyenne densité

- **concernant les toitures principales (art. 34) :**

TOITURE PRINCIPALE	
type de toit autorisé : (art. 34)	Toiture à 2 pentes ; pente maximale de 45°

Tableau 6 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange concernant la zone d'habitation de moyenne densité

- **concernant les zones soumises à un plan d'aménagement particulier (art. 13)**

Le présent projet d'aménagement couvre une partie d'un secteur soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier avant toute construction. Un plan directeur a été établi concernant la zone limitrophe au projet à l'étude et joint au présent dossier.

Les aménagements et équipements publics et privés projetés dans les deux projets (le présent P.A.P. et son plan directeur) s'accordent aux prescriptions réglementaires du P.A.G. et le Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Erpeldange et permettent le fonctionnement de chaque projet de manière indépendante de l'autre.

2. DOMAINE PUBLIC, ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune.

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, la surface à céder à l'Administration Communale d'Erpeldange s'élève à +/- 25,00%, soit environ 4 a 10 ca.

Une convention entre le promoteur/propriétaire de l'opération d'aménagement et l'Administration Communal d'Erpeldange sera à conclure afin de respecter les dispositions de la loi précitée.

Concernant l'aménagement des espaces verts (publics et privés), le choix des plantations doit se faire parmi les essences locales. A titre d'exemple, les arbres et arbustes projetés peuvent être sélectionnés dans le catalogue « Aménagement de zone d'habitation écologique et respectueux du paysage » du Ministère de l'Environnement.



GLOSSAIRE

(sauf indication contraire du Règlement sur les Bâtisses de la Commune concernée)

Source :

- *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*
- *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol (CSS)

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les plans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Densité de logement (DL)

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, format une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les cars-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.