

# Administration communale d'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

Erpeldange-sur-Sûre, le 24 NOV. 2016



**VU ET APPROUVÉ**

**Le Conseil Communal :**

Référence: 17691/57C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 07.03.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
*Don Karach*

*[Handwritten signatures]*

**PAP « Miller »**

**Localité d'Erpeldange-sur-Sûre**

Novembre 2016

**Plan d'aménagement particulier**



**Partie réglementaire**

Référence du Ministère de l'Intérieur : 17691/57C

|  |                   |
|--|-------------------|
| Avis de la Cellule d'Evaluation        | 19 septembre 2016 |
| Vote du Conseil communal               |                   |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur |                   |

**TR ENGINEERING**  
ingénieurs-conseils

86-88, rue de l'Égalité L-1456 LUXEMBOURG

Tel.: (+352) 49 00 65 1 Fax.: (+352) 49 25  
E-mail: e-mail@tr-engineering.lu

**planet+** ARCHITECTES & URBANISTES  
Jäger | von Rueden | Rosenburg

11-13, bd Grande-Duchesse Charlotte L-1331  
LUXEMBOURG

Tel (352) 442308-1 Fax (352) 442308-90  
Email: mail@planetplus.lu www.planetplus.lu

En collaboration avec

**Kneip&Associés**  
Ernst+Partner

Sous la gestion de

**WW+**

**PAP « Miller »**

**Localité d'Erpeldange-sur-Sûre**

**Mars 2016 Plan d'aménagement particulier**



**Partie réglementaire**

**Référence du Ministère de l'Intérieur : /**

Avis de la Cellule d'Evaluation

Vote du Conseil communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur



# Table des matières

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>INTRODUCTION .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>PARTIE ECRITE .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Règles d'urbanisme générales .....</b>                             | <b>9</b>  |
| Art. 1     | Champ d'application .....   | 9         |
| Art. 2     | Affectations.....   | 9         |
| Art. 3     | Degré d'utilisation .....   | 9         |
| Art. 4     | Définitions.....  | 10        |
| 2.1.1      | Aménagement du domaine privé.....                                     | 16        |
| Art. 5     | Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol .....      | 16        |
| Art. 6     | Degré d'utilisation du sol .....                                      | 16        |
| Art. 7     | Implantation des constructions .....                                  | 16        |
| Art. 8     | Alignement obligatoire .....  | 17        |
| Art. 9     | Gabarit des constructions .....                                       | 17        |
| Art. 10    | Toitures .....  | 17        |
| Art. 11    | Saillies et avant-corps .....   | 18        |
| Art. 12    | Dépendances et accès de garage souterrain .....                       | 18        |
| Art. 13    | Superstructures et infrastructures techniques .....                   | 18        |
| Art. 14    | Esthétique, matériaux et couleurs .....                               | 19        |
| Art. 15    | Espaces extérieurs privés .....                                       | 20        |
| Art. 16    | Stationnement sur fonds privés .....                                  | 21        |
| Art. 17    | Plantations.....  | 22        |
| Art. 18    | Servitudes sur terrain privé.....                                     | 22        |
| 2.1.2      | Aménagement du domaine public .....                                   | 22        |
| Art. 19    | Aménagement du domaine public .....                                   | 22        |
| Art. 20    | Aménagement des espaces verts publics .....                           | 23        |
| Art. 21    | Remblais / déblais de terre .....                                     | 24        |
| Art. 22    | Mobilier urbain.....  | 24        |
| <b>2.2</b> | <b>Règles d'urbanisme spécifiques .....</b>                           | <b>25</b> |
| 2.2.1      | Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 1A et 1B ..... | 25        |
| Art. 23    | Délimitation des lots .....   | 25        |
| Art. 24    | Gabarit des constructions .....                                       | 25        |
| Art. 25    | Type et nombre d'unités de logement .....                             | 25        |
| Art. 26    | Degré de mixité des fonctions .....                                   | 26        |
| Art. 27    | Toitures .....  | 26        |
| Art. 28    | Stationnements et accès sur lot privé.....                            | 26        |
| Art. 29    | Servitudes sur terrain privé.....                                     | 26        |
| 2.2.2      | Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 2.....            | 27        |
| Art. 30    | Délimitation des lots .....   | 27        |
| Art. 31    | Gabarit des constructions .....                                       | 27        |
| Art. 32    | Type et nombre d'unités de logement .....                             | 27        |
| Art. 33    | Degré de mixité des fonctions .....                                   | 28        |
| Art. 34    | Toitures .....  | 28        |
| Art. 35    | Stationnements et accès sur lot privé.....                            | 28        |
| Art. 36    | Servitudes .....  | 28        |
| Art. 37    | Servitudes sur terrain privé.....                                     | 28        |
| <b>3.</b>  | <b>PARTIE GRAPHIQUE .....</b>   | <b>31</b> |



## 1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de l'administration communale d'Erpeldange-sur-Sûre, les bureaux d'études Planet+ et TR-Engineering, en collaboration avec les bureaux Kneip&Associés, Ernst&Partner et sous la gestion du bureau WW+, présentent ci-après le projet d'aménagement particulier « Miller » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité d'Erpeldange-sur-Sûre, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28/07/2011 portant exécution de ladite loi.



## **2. PARTIE ECRITE**



## 2.1 REGLES D'URBANISME GENERALES

Le plan d'aménagement général de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre a fait l'objet d'une modification ponctuelle suivant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – mouture 2004. Elle a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 16/09/2011.

Le plan d'aménagement général de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Miller ». Il précise également certaines prescriptions spécifiques urbanistiques pouvant grever les fonds en question.

### Art. 1 Champ d'application

---

Le projet d'aménagement particulier « Miller » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite complète et spécifie la partie graphique du plan d'aménagement particulier. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, le document le plus restrictif est d'application.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le plan d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre, notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.

### Art. 2 Affectations

---

Le plan d'aménagement particulier « Miller » est divisé en **3 îlots** à caractère privatif (strictement privé ou privé à usage collectif), subdivisés en **9 lots**.

Ils sont majoritairement destinés à l'habitat. Les autres activités admises doivent former un complément avec la fonction habitat et en aucun cas ne peuvent lui nuire.

### Art. 3 Degré d'utilisation

---

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol**, **surfaces construites brutes** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée) admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par îlot, le cas échéant par lot, sont définies en partie graphique.

## **Art. 4 Définitions**

---

### **1. acrotère**

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

### **2. alignement de voirie**

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

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. 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 1m50 mètres.

### **6. 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.

### **7. carport**

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

### **8. 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).

### **9. 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.

#### **10. 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.

#### **11. 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.

#### **12. coefficient de ruissellement ou coefficient d'écoulement**

Le rapport entre la pluie nette (=hauteur d'eau ruisselant en sortie d'une surface considérée) et la pluie brute (=hauteur d'eau précipitée). Le coefficient d'écoulement définit la capacité d'un sol ou d'un matériau à laisser ruisseler plus ou moins l'eau. Un coefficient de ruissellement de 100% correspond à une imperméabilisation maximale. Un coefficient d'écoulement de 10% correspond à un espace vert.

#### **13. coefficient d'imperméabilisation**

Le rapport entre la surface imperméable et la surface totale considérée.

#### **14. comble**

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

#### **15. construction**

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

#### **16. 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.

#### **17. densité de logement**

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

#### **18. 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.

#### **19. étage 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.

#### **20. faîte/faîtage**

On entend par faîte 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.

#### **21. garage**

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement de un ou plusieurs véhicules.

## **22. hauteur à la corniche (hc)**

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.

## **23. hauteur à l'acrotère (ha)**

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.

## **24. îlot**

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.

## **25. 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.

## **26. locaux techniques**

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.à.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble - cf. définition 45 ci-après), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

## **27. logement**

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

## **28. 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.

## **29. 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.

## **30. lot**

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

## **31. maison en bande (mb)**

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

### **32. maison jumelée (mj)**

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

### **33. maison plurifamiliale**

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

### **34. maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement.

### **35. 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.

### **36. nombre d'étages**

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

### **37. 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.

### **38. 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.

### **39. niveau souterrain**

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

### **40. parcelle**

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

### **41. 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.

### **42. 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.

### **43. surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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 la 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.

#### **44. 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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

#### **45. 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 mètres 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 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **46. 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.

#### **47. 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

#### **48. surface stabilisée**

Les surfaces stabilisées sont destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

NB ces surfaces ne sont pas définies graphiquement

#### **49. 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.

#### **50. 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.

#### **51. 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.

#### **52. 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.

#### **53. 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.

#### **54. voie publique**

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

## 2.1.1 Aménagement du domaine privé

### Art. 5 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Sont considérées les constructions principales, les constructions en sous-sol et les dépendances, notamment les abris de jardin, les garages et les carports.

Les constructions projetées sont des constructions disposées soit en ordre contigu soit en ordre non contigu.

Les constructions à usage d'habitation projetées sont de types suivants :

- maisons unifamiliales
- maisons plurifamiliales

Le type et la disposition des constructions sont définis comme suit par îlot :

| Ilot | Typologie  | Disposition  |
|------|--|--|
| 1A   | Maison plurifamiliale  | Ordre non contigu  |
| 1B   | Maison plurifamiliale  | Ordre non contigu  |
| 2    | Maison plurifamiliale,<br>maison unifamiliale,<br>dépendance | Ordre contigu et non contigu<br>Ordre contigu<br>Ordre contigu |

Sans préjudice de dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les constructions en sous-sol sont autorisées. Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.

Le niveau du rez-de-chaussée doit en règle générale se situer au niveau de l'axe de la voie desservante sans dépasser 0m50 maximum, à l'exception des lots 1A.1 et 1B.1 où il peut se situer à 0m80 maximum.

Pour les maisons unifamiliales et plurifamiliales, le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer sous l'axe de la voie desservante.

### Art. 6 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique ainsi qu'en annexe 1 de la présente partie écrite réglementaire.

Pour les maisons plurifamiliales, une surface constructible brute maximum affectée aux niveaux hors-sol, définie par lot en annexe 1, est à respecter.

Le nombre de niveaux, le nombre de logements ainsi que les hauteurs des constructions sont également définis dans cette même annexe1.

### Art. 7 Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de constructions groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction devra être identique à celle de la construction directement adjacente. Il est tout au plus admis un décalage de 0m50 au niveau du volume secondaire uniquement.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

#### **Art. 8 Alignement obligatoire**

---

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires définis en partie graphique.

#### **Art. 9 Gabarit des constructions**

---

##### **a. Niveaux hors-sol**

Il peut s'agir soit de **niveaux pleins**, soit de niveaux sous **combles**.

Le nombre maximum de niveaux hors sol des constructions est précisé par îlot/lot.

Il figure dans la partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par îlot et du tableau récapitulatif en annexe I.

Les combles aménageables sont précisés en partie graphique et peuvent être exploités au maximum à 80% par rapport à la surface brute du dernier niveau plein.

##### **b. Niveaux sous-sol**

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol des constructions est précisé par îlot, le cas échéant par lot. Il figure dans la partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par îlot et du tableau récapitulatif en annexe I.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voie desservante sont autorisés comme suit :

- Dans les maisons plurifamiliales, le nombre de niveaux autorisés en sous-sol est limité à 1. Les sous-sols sont destinés principalement au parking collectif. Y sont également autorisés les locaux techniques ainsi que les locaux à poubelles.
- Dans les maisons unifamiliales, le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1. L'utilisation des sous-sols à des fins de garage n'est pas autorisée.

Les niveaux souterrains ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de l'axe de la voie desservante et destinés à l'habitation (rez-de-jardin par exemple) ne sont pas autorisés.

##### **c. Hauteurs des constructions**

Les hauteurs maximales, soit à la corniche, soit à l'acrotère, soit au faîte, sont définies en partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par îlot/lot.

Pour les maisons unifamiliales groupées en bande, la typologie des constructions, ainsi que les hauteurs à la corniche, à l'acrotère ou au faîte des constructions, s'agissant des volumes principaux, volumes secondaires et dépendances, doivent être identiques.

#### **Art. 10 Toitures**

---

##### **a. Types de toitures**

La partie graphique fixe, pour chaque construction, le type de toiture ainsi que l'orientation du faîte.

Sont autorisées les **toitures plates** et les **toitures à 2 versants**. Sont également admises les toitures à pentes asymétriques. Dans tous les cas, la pente d'inclinaison ne peut dépasser 40°.

Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures des constructions contiguës s'agissant soit des volumes principaux, des volumes secondaires ou des dépendances) doivent être de forme et de pente identiques.

Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée, toiture-jardin et/ou toiture-terrasse.

En cas d'étage en retrait, les surfaces de toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée. La partie en retrait peut également être utilisée en tant que terrasse.

Les toitures des sous-sols doivent être aménagées en toiture-jardin dont la couverture végétale est de minimum 0m60.

#### b. Ouvertures en toiture

Sont uniquement autorisés :

- les fenêtres de toit intégrées dans le plan de toiture (type « Velux »), sur maximum 1/3 de la surface de toiture ;
- les lucarnes avec toitures plates sous réserve que leur largeur cumulée ne dépasse pas 50% de la longueur de la toiture concernée. Elles doivent se situer à 0m50 min de la ligne de rive de toiture sauf pour les maisons mitoyennes où elles peuvent être jointives. L'interruption de la corniche est également admise.

### **Art. 11 Saillies et avant-corps**

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. Ils doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique.

Les corniches et les toitures peuvent présenter une saillie maximale de 0m35.

Les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de 1m50.

### **Art. 12 Dépendances et accès de garage souterrain**

L'aménagement de carports (« CP ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique. Leur hauteur hors tout est limitée à 2m80.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit. Les carports sont constitués, soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale, soit en bois.

Tout carport est à couvrir d'une toiture plate dont la pente est limitée à 3% maximum.

La toiture des carports doit être végétalisée et ne peut en aucun cas être utilisée comme terrasse.

L'aménagement des accès de garage souterrain (« AGS ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique. Leur hauteur hors tout est limitée à **2m80**.

Ils doivent être couverts d'une toiture végétalisée.

### **Art. 13 Superstructures et infrastructures techniques**

#### a. Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires et des conduits d'aération ou d'évacuation des gaz, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets. Sont particulièrement visées les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise. Le raccordement à une antenne collective est obligatoirement requis.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

d. Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées et utilisées pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les rétentions d'eaux pluviales.

e. Poubelles

Pour les maisons plurifamiliales, les poubelles sont à ranger à l'intérieur de la construction ou bien dans un local à poubelles fermé et aéré, situé à l'extérieur du volume construit et de dimensions suffisantes pour pouvoir y stocker des conteneurs pour recyclage. Le local à poubelles est constitué d'une structure en bois, en inox ou en béton.

f. Caves, locaux communs et autres locaux techniques

La surface minimale des caves, locaux communs et autres locaux techniques pour les maisons plurifamiliales est déterminée comme suit :

- |                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| - Buanderie :               | 8m <sup>2</sup> pour 4 logements  |
| - Local séchoir :           | 20m <sup>2</sup> pour 4 logements |
| - Local vélos, poussettes : | 2,5m <sup>2</sup> par logement    |
| - Cave :                    | 5m <sup>2</sup> par logement      |

Pour le local séchoir et la buanderie, une surface supplémentaire de 1,5m<sup>2</sup> par logement supplémentaire à partir de 4 logements est requise.

#### **Art. 14 Esthétique, matériaux et couleurs**

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

a. Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions d'un même îlot, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

La couleur des façades sera choisie dans un nuancier disponible auprès du service technique de l'administration communale qui le mettra à disposition du demandeur avant l'introduction de la demande de permis de bâtir.

Les encadrements des ouvertures en façade sont enduits, en béton nu ou en pierre naturelle. Pour les châssis de portes et de fenêtres, ainsi que pour les volets, sont admis le bois, le pvc et l'aluminium.

Des éléments en façade utilisant des matériaux autres qu'un enduit sont admis à condition de rester secondaires.

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois,...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée. L'utilisation du granit est proscrite.

#### b. Toitures

En cas de toiture à 2 versants, l'usage de l'ardoise naturelle ou de matériaux d'aspect similaire, de tuiles plates ou de zinc est admis. Les teintes autorisées vont du gris au noir.

### **Art. 15 Espaces extérieurs privés**

---

#### a. Espaces pouvant être scellés et surfaces stabilisées

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules, aux terrasses. Leur emprise maximale est définie en partie graphique.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés et qui sont destinés à un usage commun de la ou des copropriété(s) sont marqués « Epc » en partie graphique.

En plus des espaces maximum pouvant être scellés définis graphiquement, sont admises des surfaces stabilisées non définies graphiquement mais situées dans les espaces verts privés et destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses.

Les surfaces stabilisées sont à intégrer au calcul de la surface scellée. La surface scellée maximum par lot doit être respectée.

Le stationnement de véhicules motorisés y est proscrit.

L'utilisation de revêtements écologiques est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

S'il existe un risque de pollution des sols ou des eaux souterraines en raison de l'usage qui est fait de ces espaces, les eaux de surface devront être récupérées et traitées dans les règles de l'art avant de rejoindre le milieu naturel.

#### b. Terrasses

Les terrasses sont considérées comme des surfaces stabilisées. Elles peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous réserve que leur emprise n'excède pas 3m50 de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales.

#### c. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige.

Y sont également admis des surfaces stabilisées, murs, clôtures, pièces d'eau, ainsi que, si nécessaire, des terrassements et murs de soutènement.

Les espaces verts privés destinés à l'usage commun des copropriétés sont marqués « EVc » en partie graphique.

#### d. Toitures-jardin, toitures végétalisées

Les toitures des niveaux en sous-sol sont traitées sous forme de toitures-jardin / toitures vertes intensives. Elles doivent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées, les plantes vivaces, les arbustes ou arbres. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé et au minimum de 0m60.

Les toitures-jardin du domaine privé peuvent, dans certains cas, être utilisées en copropriété, donc uniquement accessibles aux résidents des immeubles directement adjacents.

Les toitures végétalisées peuvent concerner toute autre toiture plate au niveau des volumes principaux ou volumes annexes. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

Des toitures végétalisées sous forme de structures légères (type pare-soleil) garnies de plantes grimpantes sont également admises. Elles peuvent concerner les toitures végétalisées surplombant les rampes d'accès aux sous-sols. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme terrasse ou jardin.

e. Déblais et remblais

Les remblais et déblais sont à limiter au maximum et dans tous les cas au strict nécessaire pour les besoins de la construction.

Les modelés doivent respecter la pente requise pour l'évacuation des eaux de surface.

A l'exception des remblais destinés à l'aménagement de terrasses pour des constructions contiguës, les remblais à moins de 3m des limites de propriété ne sont pas admis sauf à des fins d'harmoniser les niveaux entre terrains contigus.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager sous la forme de talus de pente inférieure à 45° et ne peuvent dépasser 1m à la limite mitoyenne de propriété.

La construction de murs de soutènement en gabions, en pierres sèches de la région ou en béton (éléments préfabriqués ou béton brut de décoffrage) est autorisée. Leur hauteur est limitée à 1m.

f. Clôtures (haies, palissades et murs)

Les parcelles peuvent être clôturées de haies.

Sont également admis :

- des murets d'une hauteur maximale de 0m80
- des clôtures légères ou ajourées d'une hauteur maximale de 1m20.
- des écrans brise-vue sur une longueur maximale de 3m50 à partir du nu de façade et d'une hauteur maximale de 2m.

Sur la limite entre deux propriétés privées, les haies mitoyennes sont définies d'un commun accord entre les deux propriétaires voisins.

En limite de propriété avec le domaine public, les haies sont plantées sur la propriété privée. Seules des haies taillées constituées d'essences indigènes sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1m.

Les haies reprises en partie graphique sont obligatoirement requises. Il est admis leur interruption ponctuelle pour l'aménagement d'un accès, à l'exception des haies en limite du parc où tout accès est pros crit.

Pour les haies reprises en partie graphique, les essences utilisées sont choisies obligatoirement dans la liste figurant en annexe II au présent règlement.

## **Art. 16 Stationnement sur fonds privés**

Le projet d'aménagement particulier impose les emplacements de stationnement comme suit :

- 1 emplacement de stationnement / 40 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- 1 emplacement de stationnement / 60 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et services
- Pour les maisons plurifamiliales à usage mixte ou à usage d'habitation, les emplacements sont prévus sous forme de garage collectif en sous-sol. Le nombre d'emplacements de

stationnement est, en moyenne par maison plurifamiliale, de 1,5 emplacement par unité de logement.

La pente d'accès aux garages situés au sous-sol ne pourra pas avoir une inclinaison supérieure à 15%.

- Pour les maisons unifamiliales, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 2 par unité de logement. Ils seront obligatoirement localisés dans les carports tels que définis en partie graphique.  
L'aménagement de garage dans le sous-sol des maisons unifamiliales est interdit.

## **Art. 17 Plantations**

---

La plantation de haies et d'arbres à moyenne ou à haute tige est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

Le recours aux essences locales est obligatoire conformément à la liste figurant en annexe II au présent règlement. Le cas échéant, elles sont à définir en concertation avec le préposé forestier ou en fonction des mesures de compensation environnementale applicables.

Par parcelle privée, un arbre est à planter au minimum par tranche entamée de 1000m<sup>2</sup> de surface de parcelle et un arbre supplémentaire par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée / construite. Il s'agira obligatoirement d'essences feuillues autochtones choisies dans la liste des essences recommandées en annexe II au présent règlement.

## **Art. 18 Servitudes sur terrain privé**

---

Les servitudes sur terrain privé sont soit des servitudes de passage ou d'usage soit des servitudes techniques.

Les servitudes de passage pourront concerner des accès piétons et vélos, des accès carrossables, des emplacements de stationnement, des espaces verts, des placettes.

Les servitudes techniques pourront notamment concerner le passage sur terrain privé des réseaux et conduites destinées à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

Les détails de mise en œuvre des servitudes, les modalités d'aménagement, d'accès, d'entretien, ainsi que les responsabilités seront réglés dans les conventions contractuelles correspondantes entre la commune et le propriétaire des terrains auxquels elles s'appliquent.

Les surfaces privées comprenant des servitudes conventionnelles pour le public sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base du présent plan d'aménagement particulier.

### **2.1.2 Aménagement du domaine public**

## **Art. 19 Aménagement du domaine public**

---

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public.

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service technique de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre. L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone. Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Environ 25%, soit 24,7 ares, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public. Ils sont destinés à la réalisation :

- des infrastructures de desserte : voies de circulation motorisées, zones de rencontre, chemins piétons, zones piétonnes, pistes cyclables, emplacements de stationnement ;
- des espaces verts publics : parc, aire de rétention pour eaux pluviales, aires de jeux, zones de verdure, espace vert public, plantations, placettes, alignements d'arbres.

L'aménagement du domaine public, y compris le choix du mobilier urbain, doivent faire l'objet de projets d'exécution élaborés sous l'égide du service technique de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre et fixés dans la convention à établir entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

Les revêtements des rues et les revêtements de sol des chemins piétonniers et des pistes cyclables sont à aménager conformément au manuel urbain et aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins tels qu'établis sur base du présent projet d'aménagement.

Le traitement exact des surfaces des voies et places publiques sera fixé lors du projet d'exécution.

L'éclairage public pourra être installé dans le domaine privé.

a. Parc public, places et placettes publiques

Le parc public est un espace vert public où sont par ailleurs définies des surfaces de rétention.

Le parc public longe les îlots 1A et 2 à l'est.

Les places et placettes publiques sont aménagées comme zone de rencontre et peuvent intégrer des zones de stationnement, des zones piétonnes, des espaces verts publics ainsi que des aires de jeux.

Une placette publique se situe au sud-est de l'îlot 2.

Leur aménagement est illustré et détaillé au niveau du « guide pratique d'aménagement des espaces publics » en ce qui concerne les matériaux de revêtement, le mobilier urbain, les plantations (types d'essences, mise en œuvre et entretien).

L'installation d'un poste transformateur est également admise dans ces zones sous réserve qu'il reste hors de vue par le biais de plantations ou qu'il soit habillé d'un bardage en bois.

b. Surfaces de rétention

L'emprise de l'aire de rétention pour eaux pluviales définie en partie graphique est indicative. Sa localisation pourra différer en fonction des faisabilités techniques et contraintes rencontrées dans le cadre de l'exécution des infrastructures de viabilisation de la zone.

## **Art. 20 Aménagement des espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont réservés à l'enherbement. N'y sont admises aucune construction ni installation, à l'exception des infrastructures de viabilisation ou d'assainissement du site (accotements de voirie, armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés, rétentions).

L'entretien des surfaces publiques enherbées doit être de type extensif.

Les espaces verts public sont à aménager conformément aux recommandations du « guide pratique d'aménagement des espaces publics » et aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins selon le présent projet d'aménagement.

a. Parc public / Aires de jeux / Places et placettes

Le parc, les aires de jeux et les placettes sont à aménager selon les détails fournis dans le manuel urbain (structures végétales, mobilier urbain, bassins de rétention ouverts, revêtements, emplacements de parking, ...).

b. Plantation d'arbres

La plantation d'arbres à moyenne ou à haute tige est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

Des adaptations quant à leur emplacement sont admises pour des raisons de mise en œuvre du projet, mais leur nombre est à considérer comme minimal.

Les essences sont choisies parmi la liste des essences figurant en annexe II au présent règlement.

**Art. 21 Remblais / déblais de terre**

---

Les mouvements de terre (remblais et déblais) sont à limiter au strict nécessaire pour les besoins de la construction.

**Art. 22 Mobilier urbain**

---

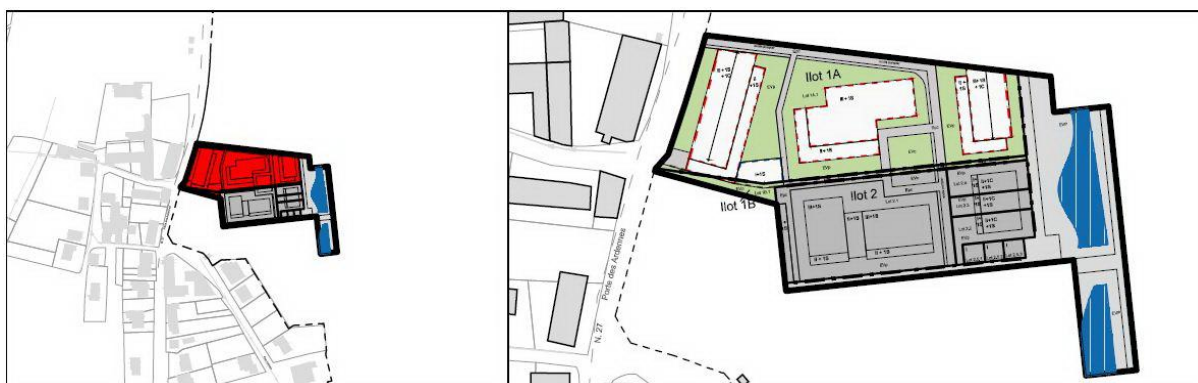
Le type de mobilier urbain (éclairage public, bancs, ...) est détaillé dans le « guide pratique d'aménagement des espaces publics ».

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par des plans détaillés du projet d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins.

## 2.2 REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES

Les prescriptions urbanistiques définies au chapitre 2.1 ci-avant sont précisées îlot par îlot comme suit (cf. plan n° 110\_PG\_003b) :

### 2.2.1 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour les îlots 1A et 1B



#### Art. 23 Délimitation des lots

L'îlot 1A est constitué d'un lot unique 1A.1 et l'îlot 1B d'un lot unique 1B.1. Les lots 1A.1 et 1B.1 forment ensemble **1 parcelle constructible**.

#### Art. 24 Gabarit des constructions

##### a. Niveaux

Les constructions admises doivent respecter le nombre de niveaux définis en partie graphique.

Le nombre de niveaux est fixé à trois niveaux pleins obligatoires pour le volume principal soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Des combles sont aménageables sur un niveau maximum du volume principal de deux immeubles situés, l'un rue Porte des Ardennes, l'autre près du parc (EVP).

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins pour le volume secondaire, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau en sous-sol au maximum est admis pour chacun des lots.

##### b. Hauteurs des constructions

Pour les volumes constructibles à 3 niveaux pleins et 1 niveau sous combles :

La hauteur maximale est de **10m** à la corniche et de **15m** au faite pour le volume principal.

Pour les volumes constructibles à 3 niveaux pleins :

La hauteur maximale est de **10m50** à l'acrotère.

Pour les volumes constructibles à 2 niveaux pleins (volume secondaire) :

La hauteur maximale est de **7m50** à l'acrotère.

#### Art. 25 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type plurifamilial est de **71 logements au maximum**.

---

#### **Art. 26 Degré de mixité des fonctions**

---

L'implantation d'activités libérales est autorisée dans les maisons plurifamiliales sous réserve de ne pas dépasser 80m<sup>2</sup> de surface construite brute pour chacun des deux volumes principaux.

---

#### **Art. 27 Toitures**

---

Les constructions admises doivent respecter les formes de toiture définies en partie graphique.

Pour les volumes constructibles identifiés par la mention « tp », les constructions sont à couvrir d'une toiture plate.

Pour les autres volumes constructibles, les constructions sont à couvrir d'une toiture à 2 versants.

Seules les toitures plates des volumes secondaires peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

---

#### **Art. 28 Stationnements et accès sur lot privé**

---

Les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de garage souterrain.

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 16.

L'aménagement d'emplacements de stationnement couverts pour vélos (« vélos-port ») au profit de la copropriété est également autorisé au niveau des espaces verts privés.

---

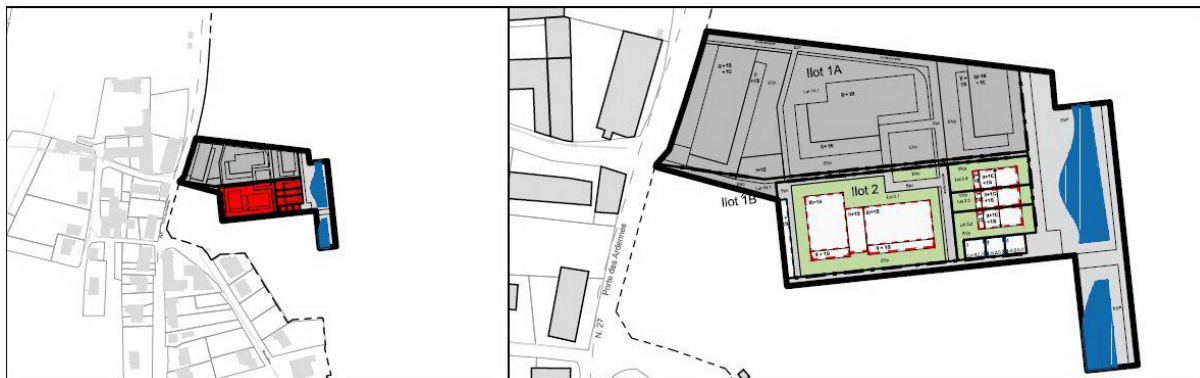
#### **Art. 29 Servitudes sur terrain privé**

---

Le lot 1B.1 est affecté d'une servitude technique pour l'évacuation aérienne des eaux pluviales et pouvant servir de chemin. Elle est contiguë aux lots 2.1, 2.4 et 1A1.

Les lots 1A.1 et 1B.1 présentent avec le lot 2.1 des espaces à usage commun de la ou des copropriété(s). Il s'agit des espaces extérieurs pouvant être scellés notés en partie graphique « Epc » ainsi que des espaces verts privés destinés à l'usage commun des copropriétés notés en partie graphique « EVc ».

## 2.2.2 Prescriptions urbanistiques spécifiques pour l'îlot 2



### Art. 30 Délimitation des lots

L'îlot 2 est constitué de **7 lots**.

### Art. 31 Gabarit des constructions

#### a. Niveaux

Pour le lot 2.1 :

Le nombre de niveaux est fixé à trois niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume secondaire, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Pour les lots 2.2, 2.3 et 2.4 :

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins obligatoires pour le volume principal, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Des combles sont aménageables sur un niveau du volume principal.

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau plein pour le volume secondaire, soit un rez-de-chaussée.

Un niveau en sous-sol est admis pour les lots 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4.

#### b. Hauteurs des constructions

Pour les maisons plurifamiliales :

La hauteur maximale est de **10m50** à l'acrotère pour chaque volume principal.

La hauteur maximale est de **7m50** à l'acrotère pour le volume secondaire.

Pour les maisons unifamiliales :

La hauteur maximale est de **6m50** à la corniche et **13m** au faîtage pour chaque volume principal.

La hauteur maximale est de **3m80** à l'acrotère pour chaque volume secondaire.

### Art. 32 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement de type unifamilial est de **3**.

Le nombre maximal d'unités de logement de type plurifamilial (collectif) est de **24**.

---

### **Art. 33 Degré de mixité des fonctions**

---

#### Pour le lot 2.1 :

L'implantation d'activités libérales est autorisée dans les maisons plurifamiliales sous réserve de ne pas dépasser 80m<sup>2</sup> de surface construite brute pour chacun des deux volumes principaux.

#### Pour les autres lots (lots 2.2, 2.3 et 2.4):

Il n'est pas admis d'autre fonction que le logement. Toute activité libérale est interdite.

---

### **Art. 34 Toitures**

---

Les constructions sont à couvrir d'une toiture plate pour les maisons plurifamiliales et de toitures à double versant pour les maisons unifamiliales.

Seule la toiture plate des volumes secondaires peut être aménagée en toiture-terrasse.

La végétalisation des toitures est autorisée.

---

### **Art. 35 Stationnements et accès sur lot privé**

---

Pour les maisons unifamiliales des lots 2.2 à 2.4, les emplacements de stationnement sont prévus sous forme de carports. Ceux-ci sont regroupés au niveau des lots 2.5.1 à 2.5.3.

Pour les logements de la maison plurifamiliale du lot 2.1, le stationnement des véhicules est prévu sous forme de garage souterrain.

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé suivant les règles de calcul définies à l'Art. 16.

L'aménagement d'emplacements de stationnement couverts pour vélos (« vélos-port ») au profit de la copropriété est également autorisé au niveau de l'espace vert privé.

---

### **Art. 36 Servitudes**

---

Le lot 2.1 est affecté d'une servitude de passage au niveau de la rampe carrossable permettant l'accès au niveau en sous-sol (AGS).

---

### **Art. 37 Servitudes sur terrain privé**

---

Les lots 1A.1 et 1B.1 présentent avec le lot 2.1 des espaces à usage commun de la ou des copropriété(s). Il s'agit des espaces extérieurs pouvant être scellés notés en partie graphique « Epc » ainsi que des espaces verts privés destinés à l'usage commun des copropriétés notés en partie graphique « EVc ».

## ANNEXE 1

Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par îlot et par lot

| ILOT | LOT PRIVE | SURFACE LOT [m²] | SURFACE D'EMPRISE AU SOL [m²] |       | SURFACE CONSTRUCTIBLE BRUTE TOTALE [m²] |       | SCB affectée aux niveaux hors sol des maisons plurifamiliales | SURFACE DU SCELLEMENT DU SOL [m²] | TYPE DISPOSITION ET NOMBRE DES CONSTRUCTIONS | TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS |        | TYPE DE TOITURE    | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [m²] | NOMBRE DE NIVEAUX |           |
|------|-----------|------------------|-------------------------------|-------|---|-------|---|-----------------------------------|--|-----------------------------|--------|--------------------|--------------------------------|-------------------|-----------|
|      |           |                  | min.                          | max.  | min.                                    | max.  |   |                                   |  | max.                        | max.   |                    |                                | min.              | max.      |
| 1A   | 1A.1      | 4 432            |                               | 1 773 |   | 5 987 | 5 785   | 3 564                             | 2 - mi                                       |                             | 46 - c | t2 (max 40°)<br>tp | hc - 10,00m<br>hf - 15,00m     |                   | III+1C+1S |
|      |           |                  |                               |       |   |       |   |                                   | 1 - mi                                       |                             | 25 - c | tp                 | ha - 10,50m                    |                   | III+1S    |
| 1B   | 1B.1      | 274              |                               | 7     |   | 15    | 15  | 202                               | 1 - mi                                       |                             |        | tp                 | ha - 7,50m                     |                   | II+1S     |
| 2    | 2.1       | 1 848            |                               | 730   |   | 2 008 | 1 940   | 1 515                             | 1 - mi                                       |                             | 24 - c | tp                 | ha - 10,50m                    |                   | III+1S    |
|      | 2.2       | 274              |                               | 98    |   | 250   |   | 124                               | 1 - mb                                       |                             | 1 - u  | t2 (max 40°)<br>tp | hc - 6,50m<br>hf - 13,00m      |                   | II+1C+1S  |
|      | 2.3       | 176              |                               | 98    |   | 250   |   | 124                               | 1 - mb                                       |                             | 1 - u  | t2 (max 40°)<br>tp | hc - 6,50m<br>hf - 13,00m      |                   | II+1C+1S  |
|      | 2.4       | 260              |                               | 98    |   | 250   |   | 124                               | 1 - mb                                       |                             | 1 - u  | t2 (max 40°)<br>tp | hc - 6,50m<br>hf - 13,00m      |                   | II+1C+1S  |
|      | 2.5.1     | 46               |                               | 0     |   | 0     |   | 46                                | 1 - oc                                       |                             |        | tp                 | ha - 2,80m                     |                   | I         |
|      | 2.5.2     | 42               |                               | 0     |   | 0     |   | 42                                | 1 - oc                                       |                             |        | tp                 | ha - 2,80m                     |                   | I         |
|      | 2.5.3     | 46               |                               | 0     |   | 0     |   | 46                                | 1 - oc                                       |                             |        | tp                 | ha - 2,80m                     |                   | I         |

NB :

- les lots 1.A.1 et 1.B.1 forment une propriété commune.
- les lots 2.5.1, 2.5.2 et 2.5.3 sont les carports des lots 2.2, 2.3 et 2.4.
- le type de toiture renseigné est celui de la construction principale du lot.

Légende :

|      |   |
|------|---|
| Mi   | maison isolée                           |
| Mb   | maison en bande                         |
| Oc   | ordre contigu                           |
| x-c  | nombre de logements de type collectif   |
| x-u  | nombre de logements de type unifamilial |
| tp   | toiture plate                           |
| hc-x | hauteur corniche                        |
| ha-x | hauteur acrotère                        |

## ANNEXE 2

### Liste d'essences autochtones

|                        |                                |                |
|------------------------|--------------------------------|----------------|
| Acer campestre         | érable champêtre               | Feld-Ahorn     |
| Acer platanoides       | érable plane                   | Spitz-Ahorn    |
| Acer pseudoplatanus    | érable sycomore                | Berg-Ahorn     |
| Aesculus hippocastanum | marronnier                     | Roßkastanie    |
| Carpinus betulus       | charme                         | Hainbuche      |
| Juglans regia          | noyer                          | Walnuß         |
| Prunus avium           | cerisier des oiseaux(merisier) | Vogel-Kirsche  |
| Quercus robur          | chêne pédonculé                | Stiel-Eiche    |
| Sorbus aria            | sorbier                        | Mehlbeere      |
| Sorbus aucuparia       | sorbier des oiseleurs          | Vogelbeere     |
| Prunus, Pyrus, Malus   | prunier, poirier, pommier      | Obsthochstämme |

### Essences feuillues pour les plantations au niveau des bassins de rétention

#### Arbres:

|                    |                      |                 |
|--------------------|----------------------|-----------------|
| Alnus glutinosa    | aulne glutineux      | Roterle         |
| Carpinus betulus   | charme commun        | Hainbuche       |
| Fraxinus excelsior | frêne                | Esche           |
| Prunus avium       | cerisier des oiseaux | Vogel-Kirsche   |
| Prunus padus       | cerisier à grappe    | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur      | chêne pédonculé      | Stieleiche      |
| Salix alba         | saule blanc          | Weiß-Weide      |

#### Arbustes:

|                    |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | cornouiller sanguin | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | noisetier           | Hasel               |
| Crataegus monogyna | aubépine            | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus | fusain d'Europe     | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | troène              | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | chèvrefeuille       | Heckenkirsche       |
| Rhamnus frangula   | bourdaine           | Faulbaum            |
| Viburnum lantana   | viorne lantane      | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | viorne obier        | Wasser-Scheeball    |

### **3. PARTIE GRAPHIQUE**

La partie graphique, soit le plan n° 110\_PG\_003b, respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune d'Erpeldange-sur Sûre.