

HOLZMECHEL S.À R.L.

PAP «RUE DICKS»

SECTION A D'INGELDORF

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Erpeldange-sur-Sûre, le 28/06/2021

VOLUME 2
PARTIE ÉCRITE

VU ET APPROUVÉ

Le Conseil Communal :

42

[Handwritten signatures in blue ink]

Réf.n° : 19077/57C

Avis de la Cellule d'Évaluation	27.04.2021
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

MAI 2021



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 27.04.2021 (Referenznummer: 19077/57C) wurde der vorliegende PAP „Rue Dicks“ in folgenden Punkten überarbeitet:

Partie Graphique

- Es wurde ein „plan de délimitation du PAP“ erstellt und dem Dossier im pdf-Format hinzugefügt.
- Die „partie graphique“ wurde um den Hinweis ergänzt, dass das Plangebiet in einer „Zone HAB-1 NQ“ liegt.
- Die zulässigen Dachformen der geplanten Einfamilienhäuser auf den Losen 3 und 4 wurden angepasst. Auf den Losen 3 und 4 ist nun ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Satteldächern zulässig.

Partie Écrite

- Die „partie écrite“ wurde in Hinblick auf die geänderten Dachformen auf den Losen 3 und 4 überarbeitet- Die Vorgaben zur Zulässigkeit von Flachdächern auf den Einfamilienhäusern wurden entfernt.

Rapport Justificatif

- Der Rapport Justificatif wurde entsprechend den Anpassungen an der „partie graphique“ und der „partie écrite“ aktualisiert.

Bearbeiter :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
3.	ANNEXE	9

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent projet d'aménagement particulier concerne la parcelle suivante (Section A d'Ingeldorf) :

- 458/2075

Il se situe dans la commune d'Erpeldange, localité d'Ingeldorf à l'est de la rue « Rue Dicks ».

La surface totale du PAP est de 3.100 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 4 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privés se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface publique (mètre carré)	Surface publique (pour cent)
PAP	3.100	2.971	129	4,16

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue Dicks”, annexes PAP „Rue Dicks”
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue Dicks”
- Partie graphique : Plan n° 1914_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant », celle du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune d'Erpeldange.
En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés dans la « zone d'habitation 1 » (HAB-1).
Est autorisé par le présent PAP :

- la construction de 4 logements au maximum, sous forme de maisons unifamiliales ;
- l'aménagement d'un (1) logement intégré par maison unifamiliale. 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 ;
- l'exercice d'une profession libérale sur dix pour cent (10%) au maximum de la surface construite brute totale du PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surfaces extérieures scellées

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé, sous respect d'observer la surface maximale de scellement du sol pour la parcelle concernée ainsi que les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

b) Niveaux

Constructions destinées au séjour prolongé

Le nombre de niveaux est défini dans la partie graphique.

Dépendances

Le nombre de niveaux est défini dans la partie graphique.

c) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances sont définies dans la partie graphique.

Constructions destinées au séjour prolongé et dépendances

Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les bâtiments érigés en zone inondable, une augmentation des hauteurs maximales égale à la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la cote HQ100 est admise sans toutefois être supérieur à 1 m.

Remises de jardin

La hauteur hors tout des remises de jardin est limitée à 3,00 mètres mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant ;

d) Implantation des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies dans la partie graphique.

Les reculs sur les limites de parcelle côtés dans la partie graphique sont à considérer comme valeurs minimales.

Les garages sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances.

Au niveau des lots 1, 3 et 4, la construction de carports est autorisée dans les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances.

Au niveau des lots 1, 3 et 4 les garages peuvent être implantés dans les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances et dans les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Au niveau des lots 1-2 les remises de jardin sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles pour remises de jardin.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies dans la partie graphique.

Pour la couverture, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est recommandée. L'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte mate est autorisé. La couverture des toitures doit être de ton mat et de couleur gris anthracite. Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre forme de toiture brisée sont interdites.

Les lucarnes doivent être placées à au minimum 0,50 mètre en recul sur l'alignement de la façade et à au minimum 1,00 mètre en recul des rives, arêtes et noues de toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point être inférieure à 2,00 mètres. La largeur de chaque lucarne est limitée à 2,00 mètres.

La largeur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié de la longueur de façade.

b) Infrastructures techniques

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

L'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction.

L'installation en façade sur rue n'est pas admise.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Ils doivent être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si cette disposition se révèle techniquement impossible.

Pompes à chaleur et climatisations

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation et puits canadiens sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à condition de garantir une distance de 3 mètres par rapport aux limites de propriété. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

c) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible.

Exception faite des avant-toits, auvents, marquises et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible. La saillie des auvents fixes et des marquises est limitée 1,50 mètres.

Au niveau du lot 2, l'espace vert privé situé entre le garage et la construction destinée au séjour prolongé peut être couverte par une toiture vitrée.

d) Esthétique des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé, garages et carports

Les couleurs admises pour les façades enduites sont définies dans le système NCS et énumérées en annexe.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle sur au maximum 30 pour cent de la surface de la façade respective ;
- bardages et parements d'apparence mate sur au maximum 30 pour cent de la surface de la façade respective ;
- bardages en pierre de teinte naturelle sur au maximum 50 pour cent de la surface de la façade respective ;
- façades végétalisées sur au maximum 30 pour cent de la surface de la façade respective ;

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades ;
- les parements de carrelages et de briques ;

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

L'utilisation de matériaux naturels (pierres, bois, ...) d'origine régionale et/ou certifiée est recommandée.

Garage – Lot 2

Le garage du lot 2 est à réaliser avec un bardage en bois de teinte naturelle certifié FSC ou PEFC.

e) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2).

Pour les maisons unifamiliales avec logement intégré, un emplacement supplémentaire est à prévoir.

f) Travaux de terrassement et murs de soutènement

La partie graphique définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis ;
- les prescriptions relatives à la zone inondable sont respectées.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,20 mètre.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné. Les murs de soutènement sont à réaliser avec des matériaux naturels (maçonnerie en pierres sèches, gabions en pierres de la région) ou en béton vu.

g) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sous condition de respecter la surface maximale de scellement du sol, les aménagements suivants sont également autorisés dans l'espace vert privé :

- les accès carrossables, les emplacements de stationnement et les cheminements piétons y compris les escaliers ;
- les installations de détente telles que barbecues, jeux d'enfants, pergolas ;
- l'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs, sous condition qu'ils sont situés à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé et qu'ils respectent une emprise au sol totale maximale de 30 mètres carrés et un recul minimum de 3,00 mètres sur les limites de propriété ;
- exception faite des lots 1 et 2, les remises de jardin situées à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé ceci sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol est de 12,00 mètres carrés ;
 - la hauteur hors tout est limitée à 3,00 mètres mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant ;
 - ils doivent respecter un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites latérales et postérieure. Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins.
 - des remises de jardin en matière plastique sont interdites ;
- les abris pour poubelles et vélos, dans les marges de reculement antérieures et latérales, sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol est de 3,00 mètres carrés ;
 - la hauteur hors tout est limitée à 1,50 mètre ;
 - ils sont à accoler à la façade principale ;
- les terrasses stabilisées non fermées, l'installation de marquises et de pergolas est autorisée ;
- les murs et clôtures ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les emplacements et abris de poubelles et de vélos ;
- les citernes d'eau.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

Aménagement des marges de reculement avant

Le choix des matériaux et des couleurs de revêtement des surfaces minérales se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

L'aménagement de jardins rocheux (Steinschüttungen) est interdit dans les marges de reculement avant.

h) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaine privé et domaine public

En bordure de l'espace public, seul l'aménagement de murets formant soubassement est autorisé, ceci sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée en contre-haut du trottoir. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée et/ou d'une haie composée exclusivement d'espèces indigènes sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.

Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées ou par des écrans brise-vue sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées
 - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,20 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées
 - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes ;
- Ecrans brise-vues
 - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4,00 mètres à compter à partir de la construction ;
 - Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

3. ANNEXE

- Nuancier de couleurs de façade (Système NCS)

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Beige	S 0603-Y60R	55
	S 0804-G90Y	1
	S 1002-Y50R	46
	S 1005-Y20R	24
	S 2005-Y20R	24
	S 2005-Y50R	46
	2005-Y	8
	S 0603-Y40R	39
	S 0804-Y10R	15
	S 0907-Y10R	15
	S 0907-Y30R	31
	S 1005-Y20R	23
	S 1005-Y40R	39
	S 1505-Y20R	23
	S 1505-Y40R	39
	S 1510-Y20R	25
	S 2005-Y20R	23
	S 2005-Y40R	39
	S 2010-Y40R	40
Blanc cassé	S 0300 N	255
	S 0500 N	255
	S 0502-R	260
	S 0502-Y50R	259
	S 0603-Y20R	23
	S 0804-G60Y	236
	S 0804-Y30R	31
	S 1002-G50Y	228

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Ocre	S 0510-Y20R	23
	S 0510-Y30R	32
	S 1015-Y20R	25
	S 1015-Y30R	33
	S 1510-Y10R	17
	S 1510-Y30R	33
Vert	S 2020-Y10R	18
	S 1010 G90Y	2
	S 1515-G90Y	3
	S 2005-G90Y	1
Gris chaud	S 3010-Y	9
	S 1005-G70Y	242
	S 1502-Y50R	46
Gris froid	S 1505-G90Y	1
	S 1000 N	255
Pierre	S 1005-Y80R	71
	S 1020-Y20R	26
	S 1505-Y10R	15
	S 1505-Y30R	31
	S 2010-Y10R	17
	S 2010-Y30R	33
	S 3010-Y20R	25
Rouge	S 3020-Y10R	18
	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y40R	40