

Projet d'aménagement particulier

Commune d'Erpeldange-sur-Sûre Localité d'Erpeldange-sur-Sûre

« Porte des Ardennes »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



mai 2023

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

pour le compte de
T-Invest SA

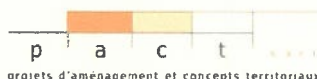


Demandeur :

T-Invest SA
10, op der Driicht
L-9653 Goesdorf

Elaboré par:**pact s.à r.l.**

58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

**En collaboration avec:**

Thillens & Thillens architecture
T 27 80 37 – 1
143, route de Luxembourg
L-9125 Schieren

THILLENS&THILLENS**Grevenmacher, le 02 mai 2023**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 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.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.3. Les hauteurs des constructions	6
4.4. La forme des toitures	6
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	7
4.6. Les emplacements de stationnement	7
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés	7
5.2. Les accès	7
5.3. Les murs et clôtures	7
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux	8
6. Partie graphique	9

Erpeldange-sur-Sûre, le **31 MAI 2023**

VU ET APPROUVÉ

señ Communal :

Référence: 19344/57C
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 21/09/2023
 La Ministre de l'Intérieur

 Taina Bofferdig



1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 26,29 ares.

Les fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~ 3,93 ares, ce qui correspond à environ 14,9% de la surface totale du projet. ~0,70 ares respectivement 3,45% de la surface privée initiale sont cédés à la commune.

Une partie des fonds publics (2,73 ares, 10,4%) sera attribué au domaine privé des lots 1 et 2.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est destiné à accueillir, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25%.

Le lot 2 devra être affecté à des activités de restauration ou commerce de proximité.

La réalisation d'une construction pour les équipements techniques (p. ex. un trafo) est admissible sur les espaces privés et publics.

Modularité lot 3

En cas de nécessité en relation avec l'affectation sur le lot 1 (commerce et services administratifs ou professionnels), il est admissible que le lot 3 soit utilisé pour l'installation des emplacements de parking nécessaires pour le commerce ou les services administratifs ou professionnels sur le lot 1.

Dans ce cas, le lot 3 devra être aménagé de façon à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti existant (plantations, matériaux, pavé drainant, ou similaire.).

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les garages aménagés au niveau du rez-de-chaussée à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 6 mètres.

Pour le lot 1 :

La construction principale existante est à conserver.

La grange pourra être démolie, mais devra être reconstruite dans le même gabarit (à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*) en intégrant la forme de la porte de grange existante et en respectant

pour le reste de la façade un ratio dominant de surfaces pleines par rapport à d'éventuelles nouvelles ouvertures (reconstitution des baies verticales existantes).

La construction principale à ériger à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé du côté avant (côté rue Porte des Ardennes) doit présenter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement obligatoire adjacent au nord (grange existante) sur un tiers au minimum de la longueur de la limite de surface constructible.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Pour le lot 1: Les *limites de surfaces constructibles pour accès au garage souterrain* sont destinées aux constructions nécessaires pour aménager l'accès sous-sol.

Pour le lot 3 : Les garages ou carports peuvent être implantés *à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement *à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Abris de jardin ou construction similaire

Pour les lots 1 et 2, des constructions légères en relation avec les affectations autorisées (p.ex. abri pour caddie) sont admissibles.

Pour le lot 3 :

A l'extérieur des surfaces constructibles, les constructions légères sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12m². On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

L'abri de jardin doit avoir un recul d'au moins trois mètres (3 m) par rapport à la construction principale.

La construction d'abris de jardin est admise dans le recul arrière avec un recul latéral d'au moins deux mètres (2m) de la limite de parcelle.

Aspect extérieur :

L'abri de jardin est en bois ou en métal et ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

L'abri de jardin en matières plastiques est interdit.

Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, sans fins commerciales ni professionnelles, à condition qu'elle soit édifiée à plus de deux mètre (2 m) des limites de la parcelle, et de trois mètres (3 m) minimum de la construction principale, et que sa surface n'excède pas les quinze mètres carrés (15 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de deux mètre (2 m) des limites de parcelle, que leurs dimensions n'excèdent pas quatre mètres (4 m) de longueur, deux mètres (2 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur ;

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Pour le lot 1, il est possible d'aménager un niveau dans les combles avec maximum 80% de la surface utile du dernier niveau plein.

Sur le premier et deuxième étage plein (avec toiture plate), un garde-corps d'une hauteur maximale de 1,00m est admissible.

4.3. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

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.

Pour le bâtiment existant à sauvegarder et la grange à reconstruire sur le lot 1 : Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à la corniche et de la hauteur au faîtage de 0,30m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture. Dans tous les cas, les différences de hauteur à la corniche et au faîtage entre le bâtiment existant à sauvegarder et le bâtiment de la grange reconstruite devront rester les mêmes que dans la situation existante.

Pour la demande d'autorisation de construire un avis auprès de l'Institut national pour le patrimoine architectural (INPA) est à demander en relation avec les éléments soumis à la protection communale.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Pour tous les garages ou carports, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 mètres par rapport au point de référence de la construction principale.

Abris de jardin ou construction similaire

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé au centre de la construction.

4.4. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les lots 2 et 3, la toiture plate doit présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Les toitures plates indiquées sur la partie graphique comme toiture végétalisée (tv) doivent être réalisées avec des épaisseurs de substrat de minimum 30cm.

La forme de toiture pour les limites de surfaces constructibles pour accès au garage souterrain du lot 1 est libre et doit être réalisée comme toiture végétalisée (tv) avec des épaisseurs de substrat de minimum 30cm.

Les toitures du dernier étage plein pourront être aménagées en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

DEPENDANCES

Garages / Carports

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°) et doit être végétalisée.

Les terrasses sur les garages ou car-ports sont interdites.

Abris de jardin ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécutés en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux.

Les déblais et remblais supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel sont interdits.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre niveau du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

4.6. Les emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 60m² de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 25m² de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux ;

Les places de stationnement extérieures du lot 1 doivent être couvertes par une construction légère de type pergola avec plantation grimpantes.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

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

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les plantes non invasives et adaptées aux lieux.

A l'exception des chemins d'accès, emplacements de stationnement et terrasses, les marges de reculement devront être aménagées en jardin d'agrément respectivement en espace vert.

5.2. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carport et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'accès au parking souterrain du lot 1 se fait à partir du domaine privé.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 15% (quinze pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

5.3. Les murs et clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit :

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1m20
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes respectivement adaptées aux conditions stationnelles dont la hauteur est limitée à 2m.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m50.

5.4. La couleur et l'emploi des matériaux

Hormis les façades des annexes à toiture plate, les façades doivent obligatoirement être recouvertes d'un enduit minéral.

Les toitures à deux pentes sont à couvrir avec des ardoises naturelles.

L'utilisation du granit est proscrite tout comme les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants.

La couleur de la façade doit être choisie selon le nuancier suivant.

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS :

Nuance	NCS	Page (setta colour system)	Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Beige	S 0603-Y60R	55	Vert	S 2005-G70Y	242
	S 0804-G90Y	1		S 2005-G90Y	1
	S 1002-Y50R	46		S 2010-G50Y	230
	S 1005-Y20R	24		S 3005-G50Y	229
	S 2005-Y20R	24		S 3010-G60Y	237
	S 2005-Y50R	46		S 3010-Y	9
	S 1002-Y50R	259	Bleu	S 0505-R80B	135
	2005-Y	8		S 1010-R70B	130
	S 0603-Y40R	39		S 1502-G	264
	S 0804-Y10R	15	Gris chaud	S 1005-G50Y	228
	S 0907-Y10R	15		S 1005-G70Y	242
	S 0907-Y30R	31		S 1502-Y50R	46
	S 1005-Y20R	23		S 1505-G90Y	1
	S 1005-Y40R	39		S 2005-G50Y	229
	S 1505-Y20R	23		S 3005-Y20R	24
	S 1505-Y40R	39	Gris froid	S 1000 N	255
	S 1510-Y20R	25		S 1500 N	255
	S 2005-Y20R	23		S 2000 N	255
	S 2005-Y40R	39		S 2502-Y	258
	S 2010-Y40R	40		S 5000-N	256
	S 3010-G90Y	3	Pierre	S 1005-Y80R	71
Blanc cassé	S 0300 N	255		S 1020-Y20R	26
	S 0500 N	255		S 1505-Y10R	15
	S 0502-R	260		S 1505-Y30R	31
	S 0502-Y50R	259		S 2002-Y	258
	S 0603-Y20R	23		S 2002-Y50R	259
	S 0804-G60Y	236		S 2005-Y80R	71
	S 0804-Y30R	31		S 2010-Y10R	17
	S 1002-G50Y	228		S 2010-Y30R	33
Ocre	S 0510-Y20R	23		S 3010-Y10R	17
	S 0510-Y30R	32		S 3010-Y20R	25
	S 1015-Y20R	25		S 3020-Y10R	18
	S 1015-Y30R	33		S 4010-Y90R	79
	S 1030-Y20R	27		S 4500 N	256
	S 1510-Y10R	17	Rouge	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y30R	33		S 1510-Y40R	40
	S 2020-Y10R	18		S 2010-Y70R	63
	S 2040-Y20R	28		S 2010-Y70R	64
Vert	S 1010-G90Y	2		S 3005-Y80R	71
	S 1515-G90Y	3		S 3020-Y80R	73

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

6. Partie graphique