

Projet d'aménagement particulier

Commune d'Erpeldange-sur-Sûre

Localité d'Ingeldorf

"Rue de la Sûre" SD I27

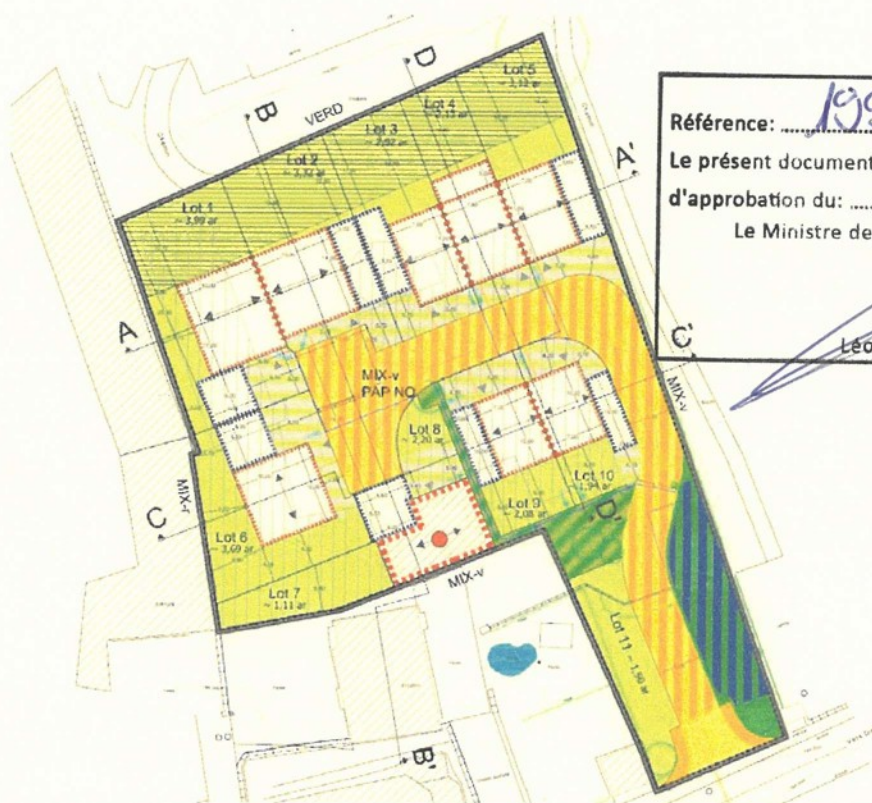
PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

COMMUNE
ERPELDANGE-SUR-SÛRE

24 JAN. 2025

Bureau de la Population

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



Référence: 19987/57C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 24/05/2025

Le Ministre des Affaires intérieures

Leon Gloden

janvier 2025

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation du 08.11.2024 (Réf.: 19987/57C)

pour le compte de

Fam. Linckels-Pleim

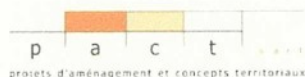
Demandeur :
Ierpeldeng-Sauer

p a c t

Fam. Linckels-Pleim
13, rue de la Sûre
L-9161 Ingeldorf

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

**Grevenmacher, le 21.01.2025**

Le présent dossier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant” et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier”;

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier "Rue de la Sûre" SD I27 se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires.

Table des matières

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

Erpeldange-sur-Sûre, le 10/02/2025

VU ET APPROUVÉ

Le Conseil Communal :

1. 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 38,26 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 ~ 10,14 ares, ce qui correspond à environ 26,52 % de la surface totale du projet.

La surface du domaine public sera fixée de manière finale après le mesurage définitif des infrastructures publiques après l'achèvement des travaux d'infrastructures publiques.

Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles respectivement l'approvisionnement du site (p.ex. encoches pour trafos, armoires électriques, éclairages, fontaines, etc.) ou mobilier urbain, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les pavés non-rejoins et perméables sont à utiliser comme matériel.

La partie de l'espace à étudier est l'espace vert public / aire de détente ouverte au public, tel qu'indiqué sur la partie graphique, qui est nécessaire pour l'évacuation des eaux pluviales dans l'espace étroit entre les lots 8 et 9 respectivement au sud-ouest du lot 9 est à aménager comme rigole à l'aide de pavés en pierre naturelle.

2. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est destinée à accueillir, des habitations, des services administratifs ou professionnels, 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 90%.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

3.1. 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 indiquées pour les limites de surfaces constructibles.

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

Les constructions doivent être inondables afin de ne pas créer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux. Les installations techniques doivent se trouver à un niveau supérieur à la crue centennale HQ100.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour le lot 8:

La construction principale existante est à conserver.

DEPENDANCES

Carpports

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*. Seulement les carports sont autorisés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Abris de jardin ou construction similaire

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 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.

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 édifée à plus de deux mètres (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 édifés à plus de deux mètres (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.

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

Il est possible d'aménager un niveau dans les combles avec maximum 80% de la surface utile du dernier niveau plein.

3.3. 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 sur le lot 8: 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.

DEPENDANCES

Carports

Pour tous les carports, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 mètres par rapport au point de référence de la construction principale.

Abri de jardin ou construction similaire

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale hors tout 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.

3.4. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Dans le versant sud-est des toitures les lucarnes sont interdites.

DEPENDANCES

La toiture du car-port doit être plate (max. 5°) et doit être végétalisée.

Les terrasses sur les car-ports sont interdites.

Abris de jardin ou construction similaire

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

3.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

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

3.6. Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

4.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

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

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les espèces locales et adaptés au site.

Les terrasses doivent être réalisées en matériaux perméables.

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.

4.2. Les accès

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

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 ou du carport.

4.3. Les murs et clôtures

Les clôtures ou séparations dans les reculs antérieurs sont interdits.

Les clôtures dans les reculs latéraux et postérieurs 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 dont la hauteur est limitée à 2m.

4.4. La couleur et l'emploi des matériaux

Les toitures doivent être couverts avec de l'ardoise naturelle (~~sur tout pour la construction à conserver~~), ou d'un revêtement de teinte et d'aspect similaire.

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.

Les façades des constructions qui seront munies d'un crépi doivent avoir une couleur principale. Une seconde couleur, en accord avec la couleur principale, peut être choisie pour le socle de chaque

construction. Pour le lot 8, la seconde couleur est également à employer pour les encadrements des baies (portail de grange, fenêtres, ...).

Les teintes de la nuance « Pierre » sont réservées pour les socles, les encadrements et les éléments décoratifs.

Seules les teintes traditionnelles de la région sont à autoriser pour ces façades.

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du 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
	S 1002-Y50R	259
	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
Blanc cassé	S 1505-Y40R	39
	S 1510-Y20R	25
	S 2005-Y20R	23
	S 2005-Y40R	39
	S 2010-Y40R	40
	S 3010-G90Y	3
	S 0300-N	255
	S 0500-N	255
	S 0502-R	260
	S 0502-Y50R	259
Ocre	S 0603-Y20R	23
	S 0510-Y30R	32
	S 1015-Y20R	25
	S 1015-Y30R	33
	S 1030-Y20R	27
	S 1510-Y10R	17
	S 1510-Y30R	33
	S 2020-Y10R	18
	S 2040-Y20R	28
	S 1010-G90Y	2
Vert	S 1515-G90Y	3
	S 0603-Y60R	55

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Vert	S 2005-G70Y	242
	S 2005-G90Y	1
	S 2010-G50Y	230
	S 3005-G50Y	229
	S 3010-G40Y	237
Bleu	S 3010-Y	9
	S 0505-R80B	135
	S 1010-R70B	130
Gris chaud	S 1502-G	264
	S 1005-G50Y	228
	S 1005-G70Y	242
	S 1502-Y50R	46
	S 1505-G90Y	1
Gris froid	S 2005-G50Y	229
	S 3005-Y20R	24
	S 1000-N	255
	S 1500-N	255
	S 2000-N	255
Pierre	S 2502-Y	258
	S 5000-N	256
	S 1005-Y80R	71
	S 1020-Y20R	26
	S 1505-Y10R	15
	S 1505-Y30R	33
	S 2002-Y	258
	S 2002-Y50R	259
	S 2005-Y80R	71
	S 2010-Y10R	17
Rouge	S 2010-Y30R	33
	S 3010-Y10R	17
	S 3010-Y20R	25
	S 3020-Y10R	18
	S 4010-Y90R	79
	S 4500-N	256
	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y40R	40
	S 2010-Y20R	63
	S 2010-Y70R	64
Blanc cassé	S 3005-Y80R	71
	S 3020-Y80R	73
	S 0603-Y60R	55

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
Blanc cassé	S 1510-Y20R	25
	S 2005-Y20R	23
	S 2005-Y40R	39
	S 2010-Y40R	40
	S 0300-N	255
	S 0500-N	255
	S 0502-R	260
	S 0502-Y50R	259
	S 0603-Y20R	23
	S 0603-Y40R	39

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
Vert	S 1510-Y30R	33
	S 2020-Y10R	18
	S 1010-G90Y	2
	S 1515-G90Y	3
	S 2005-G90Y	1
Gris chaud	S 3010-Y	9
	S 1010-G90Y	2
	S 1515-G90Y	3
	S 2005-G90Y	1
	S 3010-Y	9
Gris froid	S 1005-G70Y	242
	S 1502-Y50R	46
	S 1505-G90Y	1
	S 1000-N	255
	S 1005-Y80R	71
Pierre	S 1020-Y20R	26
	S 1505-Y10R	15
	S 1505-Y30R	33
	S 2010-Y10R	17
	S 2010-Y30R	33
	S 3010-Y10R	17
	S 3010-Y20R	25
	S 3020-Y10R	18
	S 4010-Y90R	79
	S 4500-N	256
Rouge	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y40R	40
	S 2010-Y20R	63
	S 2010-Y70R	64
	S 3005-Y80R	71
	S 3020-Y80R	73
	S 0603-Y60R	55
	S 0804-G90Y	1
	S 1002-Y50R	46
	S 1005-Y20R	24

Les espaces privés dans les reculs avant sont à aménager en harmonie avec les matériaux employés pour la placette (caractère de type « usoir »).

4.5. Servitude « urbanisation » - Interface (In)

Les zones de servitude « urbanisation » – Interface constituent des zones tampon entre des quartiers urbanisés ou destinés à être urbanisés dont les fonctions existantes ou projetées sont fondamentalement différentes, voire incompatibles. Tel peut être le cas, par exemple, de l'interface entre un quartier d'habitation et un quartier où s'exercent à titre principal des fonctions artisanales, commerciales ou de service. Elles permettent d'atténuer les impacts de telles fonctions sur le cadre de vie des habitants, respectivement des travailleurs. Leur largeur est définie en partie graphique.

Afin de constituer l'interface souhaitée, il est requis, sur une surface de min. 50% de la SU « In », l'aménagement d'un espace vert non aedificandi, au sein duquel devra être planté un rideau de verdure composé d'essences ligneuses indigènes dont la longueur cumulée sera de min. 70% de celle de la SU « In ». Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation de la zone à urbaniser telles que des réseaux électriques ou des infrastructures pour la collecte, la rétention ou l'évacuation des eaux de surfaces sont autorisées au sein de cet espace vert.

L'aménagement du reste des fonds couverts par la SU « In » doit garantir la fonctionnalité de l'interface recherchée. En ce sens, des constructions de faible envergure sont permises, telles que p.ex. des abris de jardin, pour autant qu'elles respectent un recul de min. 3m par rapport au bord extérieur de la servitude. D'autres aménagements sont également autorisés et doivent respecter des principes écologiques : p.ex. aménagement de stationnements perméables, etc. L'aménagement d'accès et voies carrossables est permis dans la mesure des prescriptions reprises ci-avant.

Les terrasses perméables sont autorisées à l'intérieur de la servitude.

5. Partie graphique