

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« PORTE DES ARDENNES »

COMMUNE DE D'ERPELDANGE SUR SÛRE

PARTIE ECRITE

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « PORTE DES ARDENNES »
à Erpeldange sur Sûre

Commune :

Erpeldange sur Sûre
120, Porte des ardennes
L-9145 Erpeldange sur Sûre

Date :

Janvier 2022

Parcelle :

1974/4094_1970/4965 section B d'ERPELDANGE

Maître de l'ouvrage :

MIRA GROUP SA et Consort KRIEGER
1A, Rue Guillaume de Machault
L-2111 Luxembourg

Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl
153-155 B, Rue du Kiem
L-8030 Strassen
Tel : +352/26 45 99 90

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « PORTE DES ARDENNES »

COMMUNE D'ERPELDANGE SUR SÛRE

SOMMAIRE

PAGE

1.	Portée du règlement	4
2.	Mode d'utilisation du sol	4
3.	Degrés d'utilisation du sol	4
4.	Type et disposition des constructions	4
5.	Nombre d'unité de logement	5
6.	Reculs et saillies	5
7.	Niveaux	5
8.	Hauteur des constructions	5
9.	Toitures	5
10.	Places de stationnement	6
11.	Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	6
12.	Surfaces scellées	6
13.	Remblais/déblais	6
14.	Gestion des eaux usées et pluviales	6
15.	Cession de terrain	7
16.	Aménagements extérieurs	7
17.	Adaptation du schéma directeur E44	7

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de la commune d'Erpeldange sur Sûre sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Les terrains situés à l'intérieur du présent plan d'aménagement particulier sont classés dans la zone mixte villageoise ($COS \leq 0,4$ / $CUS \leq 0,8$ / $CSS \leq 0,5$ / $DL \leq 50$) dans le Plan d'Aménagement Général de l'Administration Communale d'Erpeldange sur Sûre.

La présente partie est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° PAP-001 du PAP).

2. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de deux immeubles résidentiels avec sous-sol commun comprenant 6 unités de logement et 2 commerces chacun (lots 1 et 2) et de 3 maisons unifamiliales (lots 3,4 et 5). Les lots s'établiront sur base du morcellement suivant la partie graphique.

3. Degrés d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique du présent PAP.

La surface brute du PAP est de 3092 m² [100%].

La surface nette du PAP est de 2942.12 m² [95.15%].

La surface cédée du PAP est de 149.88 m² [4.85%].

La surface d'emprise au sol de la construction envisageable est de maximum 861.9 m² [$COS = 0,293$].

La surface constructible brute est de maximum 2473.6 m² [$CUS = 0,80$].

La surface scellée maximum est de 1471.06 m² [$CSS = 0,5$].

4. Type et disposition des constructions

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un complexe résidentiel comprenant :

- 3 maisons (deux jumelées et une isolée)
- 2 immeubles d'habitation collectif avec entrée de sous-sol commune

5. Nombre d'unité de logement

Le nombre maximum d'unité de logement est fixé dans la partie graphique du présent PAP. Pour rappeler 15 logements [DL = 48.51]

6. Reculs et saillies

Les reculs (antérieur, latéraux et postérieur) et les dimensions maximales sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

Concernant l'étage en retrait du Lot 1, un recul latéral de minimum 4.00 m par rapport à la façade principale latérale droite est imposé, comme représenté dans la partie graphique.

Les avant-corps ne peuvent pas présenter une saillie supérieure à 1.00m et une surface plus grande d'un tiers de la surface de la façade concernée.

Les balcons ne peuvent pas dépasser une saillie de 1.50m.

7. Niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

Puisque le PAP est positionné dans une zone inondable (HQ extrême) est conseillé réaliser tous les sous-sols de manière étanche.

La surface de l'étage en retrait couvre au maximum 80 % de la surface brute de l'étage directement en-dessous.

8. Hauteur des constructions

La hauteur maximale du bâtiment est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

La hauteur à l'acrotère est mesurée à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique du PAP.

9. Toitures

Les toitures plates sont admises et peuvent accueillir des installations techniques liées au bâtiment.

10. Places 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.

La rampe d'accès au parking se présente avec 2 sections d'inclinaison :

- 1^{ère} section : pente max 03 %
- 2^{ème} section : pente max 15 %

Les emplacements mécaniques sont admis.

11. Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Les constructions existantes à démolir sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

12. Surfaces scellées

Les surfaces scellées sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

13. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié de manière harmonieuse vis-à-vis des parcelles voisines, le cas échéant moyennant des murets ou soutènements d'une hauteur maximale de 1.50m.

14. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif, réunifié avant de se verser dans la canalisation mixte déjà existante.

Les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages ainsi que les eaux usées sont évacuées dans la canalisation existante.

Les canalisations existantes sont situées dans la rue « Beim Dreieck » et côté route nationale N°27 « Porte des Ardennes ».

Des chambres de visite, pour eaux usées et pluviales, seront réalisées dans les lots pour chaque bâtiment.

15. Cession de terrain

Le PAP se situe sur des fonds uniquement privés et raccordables aux infrastructures existant dans les rues Beim Dreieck et Porte des Ardennes. Le PAP prévoit la cession de 149.88m² du terrain à la commune pour la réalisation d'un chemin voué à la mobilité douce et une placette.

16. Aménagements extérieurs

Les éléments séparateurs des lots (pare-vue) sont admis jusqu'à une hauteur de 2,00 m.

Afin d'améliorer l'aspect visuel de l'accès au parking souterrain, il est autorisé et fortement conseillé de réaliser une structure légère, végétalisée (type pergola).

17. Adaptation du schéma directeur E44

L'article 29 de la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la loi du 3 mars 2017 retient :

« Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère ».

Le schéma directeur E44 « Beim Dreieck » prévoit au point 1.3. Concept de développement urbain ce qui suit :

« Les hauteurs, gabarits et agencements des volumes des futures constructions devront permettre de réaliser une transition progressive, harmonieuse et cohérente entre les différentes typologies de l'existant (résidence massive (maisons isolées) :

Côté Porte des Ardennes : collectifs de hauteur plus marquée au nord-ouest, à proximité de la résidence existante (maximum de 3 niveaux + combles ou retrait), et modérée au sud-ouest (maximum 2 niveaux + combles ou retrait) pour assurer la transition avec les maisons existantes au sud de la zone) 1 niveau + combles) ; (...)

Les auteurs du présent PAP estiment que cette exigence est contradictoire en soi et ne répond pas à la situation sur le terrain. Les deux immeubles de logements collectifs constituent l'angle d'entrée de l'agglomération d'Erpeldange-sur-Sûre, ils devront nécessairement constituer en eux-mêmes une certaine harmonie et s'adapter aux immeubles existants du côté nord-ouest (3 niveaux plus combles en retrait). Il serait malheureux que l'immeuble

du côté sud-est soit entièrement dépourvu d'un troisième niveau, une certaine symétrie s'impose à cet endroit.

Toutefois afin de répondre à l'exigence d'une transition avec les maisons existantes au sud de la zone, les auteurs ont décidé de retirer le retrait de plus de 4 mètres du côté sud-est de façon que le dernier étage ne soit pas visible à partir des deux maisons situées du côté sud.

Les exposants tiennent à souligner une erreur dans la description faite dans le schéma directeur ; les maisons existantes au sud de la zone ne comprennent pas un niveau plus combles, mais un niveau plus deux combles.

Cette adaptation répond aussi bien à l'exigence de l'intégration dans le tissu urbain côté Porte des Ardennes que dans le tissu urbain coté PAP déjà existant ; il répond aussi à une exigence urbanistique de souligner l'importance du rond-point existant.

Enfin, ce demi-étage supérieur constitue pour tous les habitants de la rue Beim Dréieck un avantage très important : il est une protection très importante contre les nuisances sonores engendrées par le rond-point rue Porte des Ardennes, et la N7.

Dès lors, le présent PAP constitue une amélioration urbanistique au sens de l'article 29 de la loi sur l'aménagement communal et est ainsi une adaptation du schéma directeur E44.

Vote définitif du conseil communal- Commune d' Erpeldange sur Sûre	Approbation du Ministre de l'intérieur
---	---