

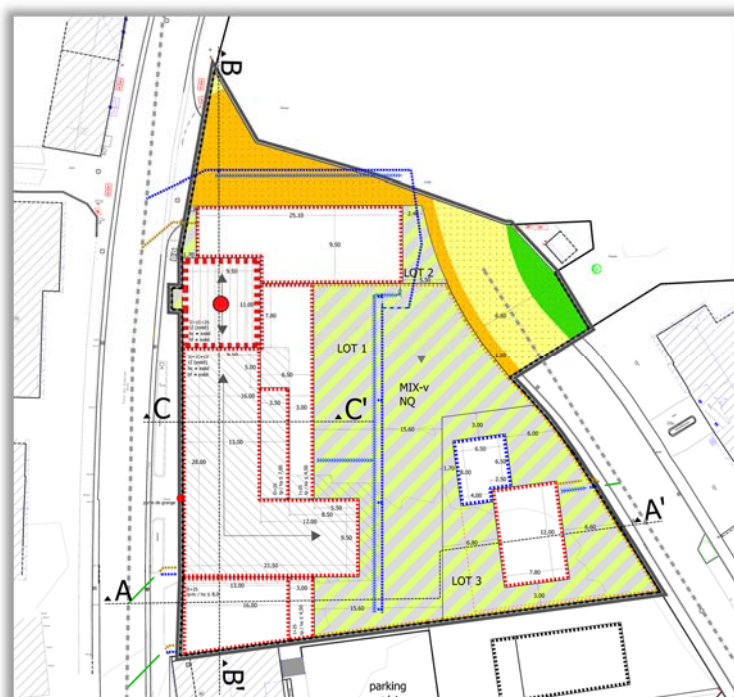
Projet d'aménagement particulier

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.



février 2022

pour le compte de
T-Invest SA

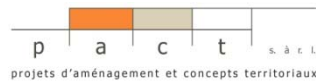


Demandeur :


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 17. Février 2022**

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
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	8

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 ~ 4,05 ares, ce qui correspond à environ 15,4% de la surface totale du projet et à 0% de la surface privée initiale.

Une partie des fonds publics (1,90 ares, 7,2%) sera attribué au domaine privé des lots 1 et 2. Les conditions pour cet échange seront réglées dans la convention d'exécution relative au présent PAP.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

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.

Le lot 2 devra être affecté au niveau du rez-de chaussée à des activités de restauration ou commerce de proximité.

Le lot 1 pourra, si entente entre parties, utiliser le(s) sous-sol(s) du lot 1 pour ses propres besoins, ou accorder une servitude de passage au lot 3 pour accéder aux parkings correspondants par son accès.

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

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

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).

DEPENDANCES

Garages / Carports

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 pristine 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 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 ;

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

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté sur la partie graphique.

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.

La hauteur maximale des constructions principales pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

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.

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 le lot 1 les formes des toitures sont représentées sur la partie graphique.

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.

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. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

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.

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 espèces indigènes, locales et adaptés au site.

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 commun des lots 1 et 3 se fait à partir du domaine privé. Un mur de protection d'une hauteur maximale de 1,50 par rapport à la limite avec le lot 3 est à installer le long de rampe d'accès sur le lot 1.

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.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux de l'espace rue et des lots voisins.

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

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (pierres, bois,...) d'origine régionale et/ou certifiée. 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.

6. Partie graphique