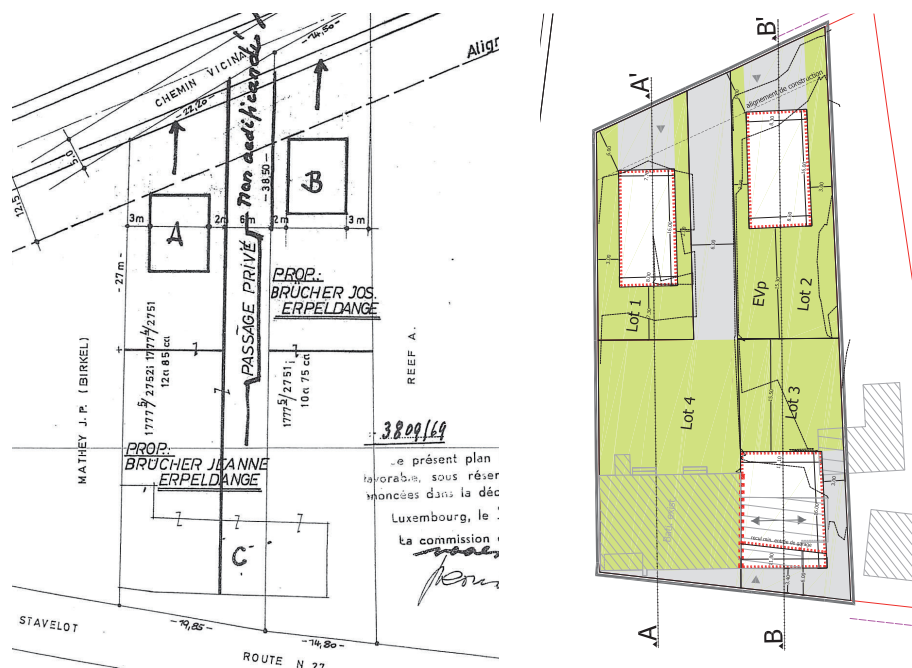


# Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

**Commune d'Erpeldange-sur-Sûre  
Localité d'Erpeldange-sur-Sûre  
« Rue Porte des Ardennes »**

**Modification ponctuelle PAP réf. N° 3809 approuvé le 27.09.1969**

**Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU**



## RAPPORT JUSTIFICATIF

**April 2019**

**pour le compte de**

**Administration communale d'Erpeldange-sur-Sûre**



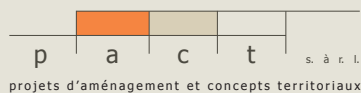
Commune d'Erpeldange-sur-Sûre

**THILLENS&THILLENS**  
architecture

**p a c t** s. à c. l.  
projets d'aménagement et concepts territoriaux

**Demandeur:**

Administration communale  
d'Erpeldange-sur-Sûre  
21, Porte des Ardennes  
L-9145 Erpeldange-sur-Sûre

**Elaboré par:**

bureau d'études  
en aménagement du territoire  
et urbanisme

58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90  
F 00352 / 26 25 84 86

mail@pact.lu  
www.pact.lu

**En collaboration avec:**

Thillens & Thillens  
122a Bamertal  
L-9209 Diekirch  
Tél: 27 80 37 -1  
Fax: 27 80 37 - 37  
E-Mail: info@thillens.lu



**THILLENS&THILLENS**  
architecture

**Grevenmacher, den 30. April 2019**

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Inhaltsverzeichnis

0.	Ausgangslage	4
1.	Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)	6
2.	Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	8
3.	Begründung der Planung - Anpassungen der Partie graphique des PAP	9
4.	Veranschaulichung der Planung	11
	4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	11
	4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume	12
	4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen	12
	4.4. Umgebender Kontext	12

## Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Katasterplan des Plangebietes	4
Abb.2:	Graphische Darstellung des genehmigten PAP	5
Abb.3:	Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre	6
Abb.4:	Auszug aus dem aktuellen PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre	7
Abb.5:	Partie graphique genehmigter PAP mit entsprechenden Anpassungen	9
Abb.6:	Partie graphique der Modifikation des PAP	10
Abb.7:	Schnitte der geplanten Bebauung	11

## Tabellenverzeichnis

Tab.1:	Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE_EV]	7
Tab.2:	Flächenübersicht PAP	8
Tab.3:	Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	8



## 0. Ausgangslage

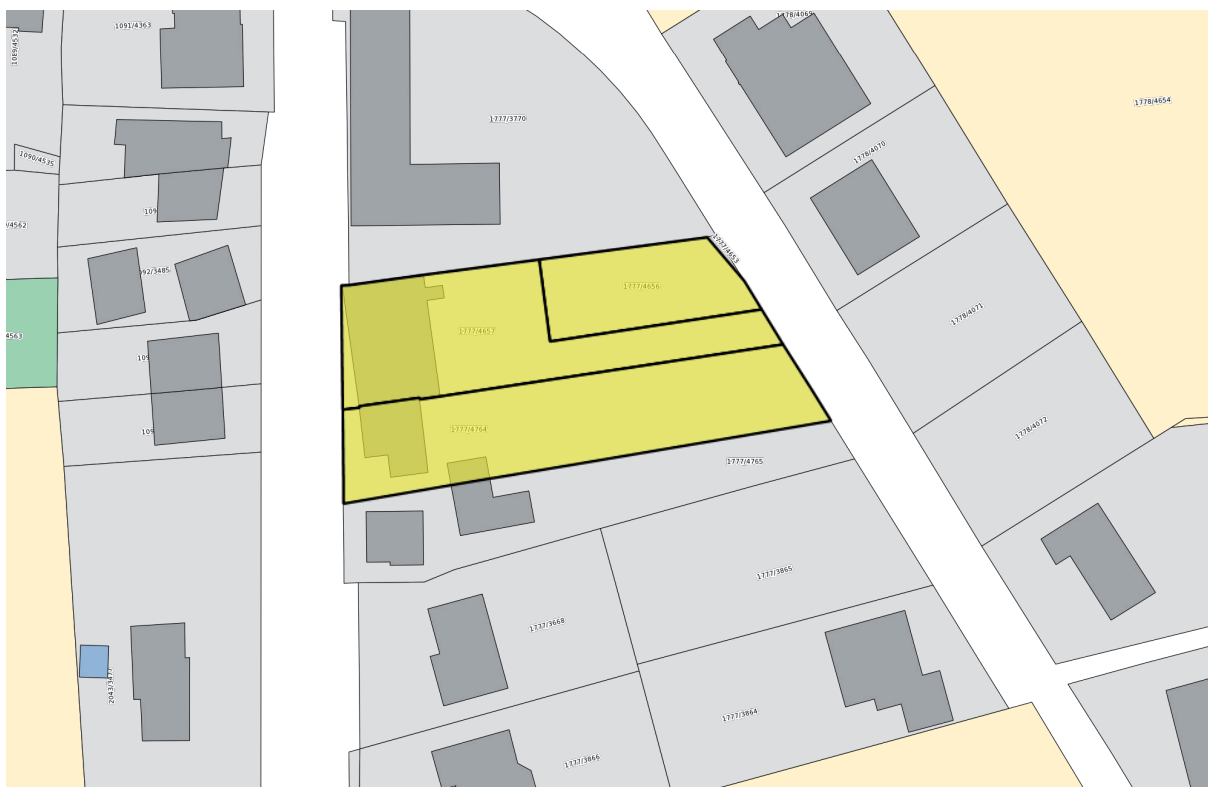
Um eine bessere, zeitgemäßere Ausnutzung der tiefen Parzellen sicher zu stellen, sollen die Baufenster des gültigen PAP vergrößert werden.

Es handelt sich hierbei um eine punktuelle Modifikation des PAP (réf. 3809 genehmigt am 27.09.1969), die keine Auswirkungen auf die Philosophie der Gesamtkonzeption hat.

Die punktuelle Modifikation bezieht sich auf die Parzellen 1777/4656, 1777/4657, 1777/4653 und 1777/4764 (Commune d'Erpeldange-sur-Sûre, section B d'Erpeldange). Die Parzellen haben eine Größe von etwa 22,91 Ar.

Als Plangrundlage der Modifikation dienen ein aktuelles Mesurage (N°864) und Levé topographique. Auf dieser Basis werden vier Lots eingezeichnet. Im Rahmen der Modifikation wird die bestehenden Parzelle 1777/4764 in zwei Lots aufgeteilt.

**Abb.1: Katasterplan des Plangebietes**



Quelle: geoportail.lu – ACT 2018

Hinsichtlich der Dokumente des genehmigten PAP bezieht sich die Anpassung auf folgende Inhalte:

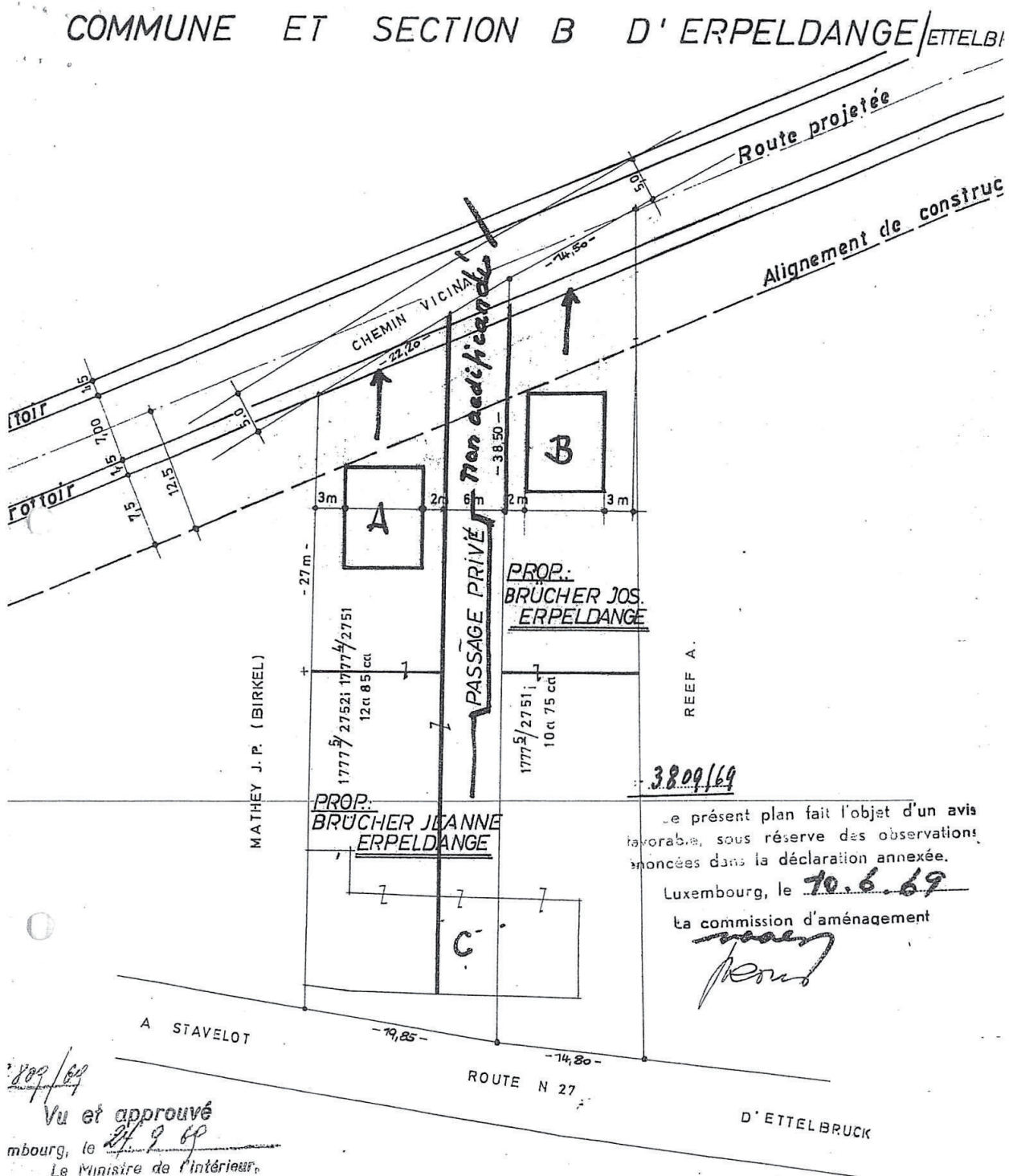
Dossier	Anpassungen
Partie graphique / projet de lotissement	Anpassung der Baufenster

Der vorliegende Rapport Justificatif führt in den jeweiligen Kapiteln die geänderten Inhalte auf.

Alle hier nicht aufgeführten Inhalte des genehmigten PAP bleiben von der vorliegenden Modifikation unberührt.

Die Modifikation beinhaltet keine eigenständige partie écrite, sodass der geltende PAG respektive der geltende PAP „quartier existant“ Anwendung finden.

Abb.2: Graphische Darstellung des genehmigten PAP



3809/69  
Vu et approuvé  
Luxembourg, le 27/9/69  
Le Ministre de l'intérieur.

# PROJET DE LOTISSEMENT

ECHELLE 1:500

Leuz Brucher  
ERPELDANGE, LE 1 OCT. 69  
LE PROP: Brucher

Quelle: AC Erpeldange-sur-Sûre 1969

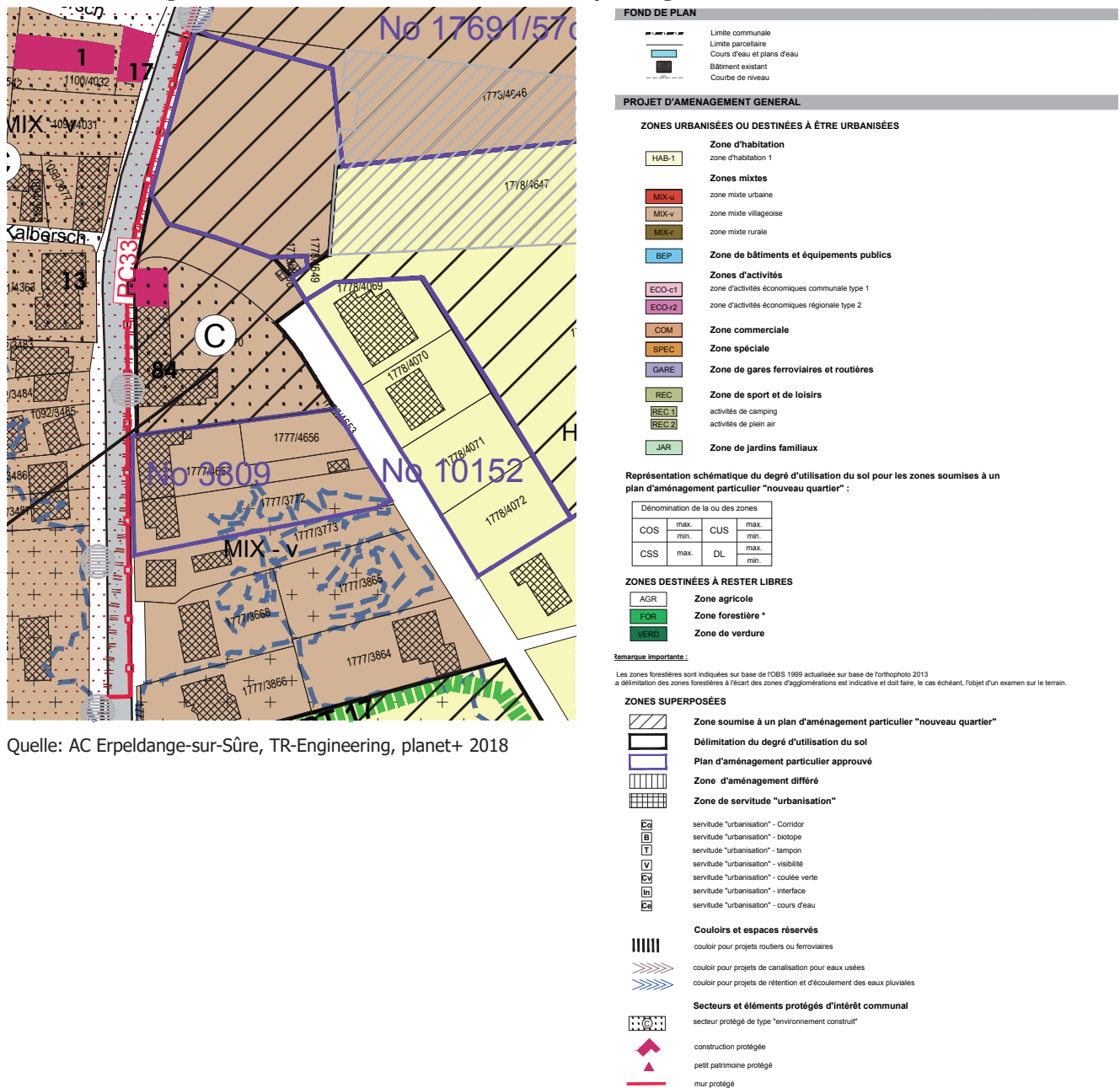
# 1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

Die betroffene Fläche der Modifikation befindet sich im derzeit gültigen PAG der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre in einer *Zone mixte villageoise*. Der genehmigte PAP bzw. Einteilungsplan wurde aufrecht erhalten.

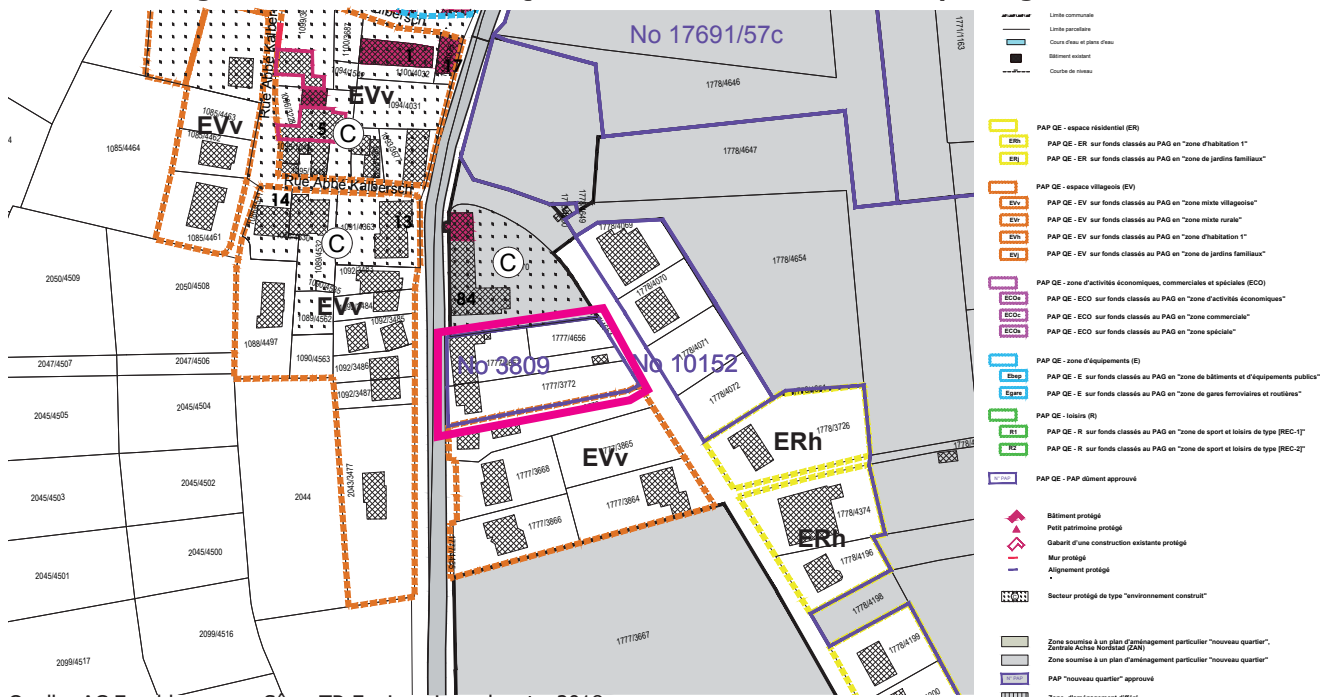
Für die Fläche ist kein Schéma Directeur vorhanden.

Abb.3: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre



Quelle: AC Erpeldange-sur-Sûre, TR-Engineering, planet+ 2018

**Abb.4: Auszug aus dem aktuellen PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre**



Quelle: AC Erpeldange-sur-Sûre, TR-Engineering, planet+ 2018

Folgende städtebauliche Regeln gelten nach dem PAP „quartier existant“ Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre:

**Tab.1: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE\_EV]**

Art. PAP QE	PAP « quartier existant – espace villageois » - [QE_EV]	
art. 18	Nombre d’unités de logement	Le nombre d’unités de logement est limité à 4 (quatre) par bâtiment, à l’exception de la Porte des Ardennes à Erpeldange-sur-Sûre où il est admis jusqu’à 8 (huit) unités de logement par bâtiment.
art. 20a	Niveaux	Le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux).  Les combles peuvent être aménagés sur maximum 1 (un) niveau et à concurrence d’une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.
art. 20b	Hauteur des constructions	La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est limitée à 7m00.  La hauteur maximale au faite est limitée à 12m50.  Pour les bâtiments érigés le long de la Porte des Ardennes, les hauteurs des constructions sont fixées comme suit :  – La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est limitée à 8m50  – La hauteur maximale au faite est fixée à 14m
art. 20c	Profondeur des constructions	La profondeur des constructions est limitée à 13m au maximum.  Pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une augmentation de la profondeur maximale est admise sur au maximum un niveau hors sol sous réserve qu’il soit en contact direct avec le sol et sans toutefois dépasser une profondeur totale de 16m.



## 2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot.

**Tab.2: Flächenübersicht PAP**

LOT	surface à bâtir nette (surface du lot)	nombre de logements		surface construite brute (m <sup>2</sup> )		surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface de sol scellée (m <sup>2</sup> )
		min	max	min	max	min	max	max
Lot 1	4,01 ar	1-u	1-u	0	393	0	145	241
Lot 2	5,39 ar	1-u	1-u	0	358	0	156	323
Lot 3	5,02 ar	1-u	8-c	0	562	0	204	301
Lot 4	8,49 ar	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>22,91 ar</b>	<b>3-u</b>	<b>10-u</b>	<b>0</b>	<b>1313</b>	<b>0</b>	<b>505</b>	<b>865</b>

**Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen**

	Fläche	Anteil
<b>Privat</b>	~ 2.291 m <sup>2</sup>	100%
<b>Öffentlich</b>	~ 0 m <sup>2</sup>	0 %
<b>TOTAL</b>	~ 2.291 m <sup>2</sup>	100%

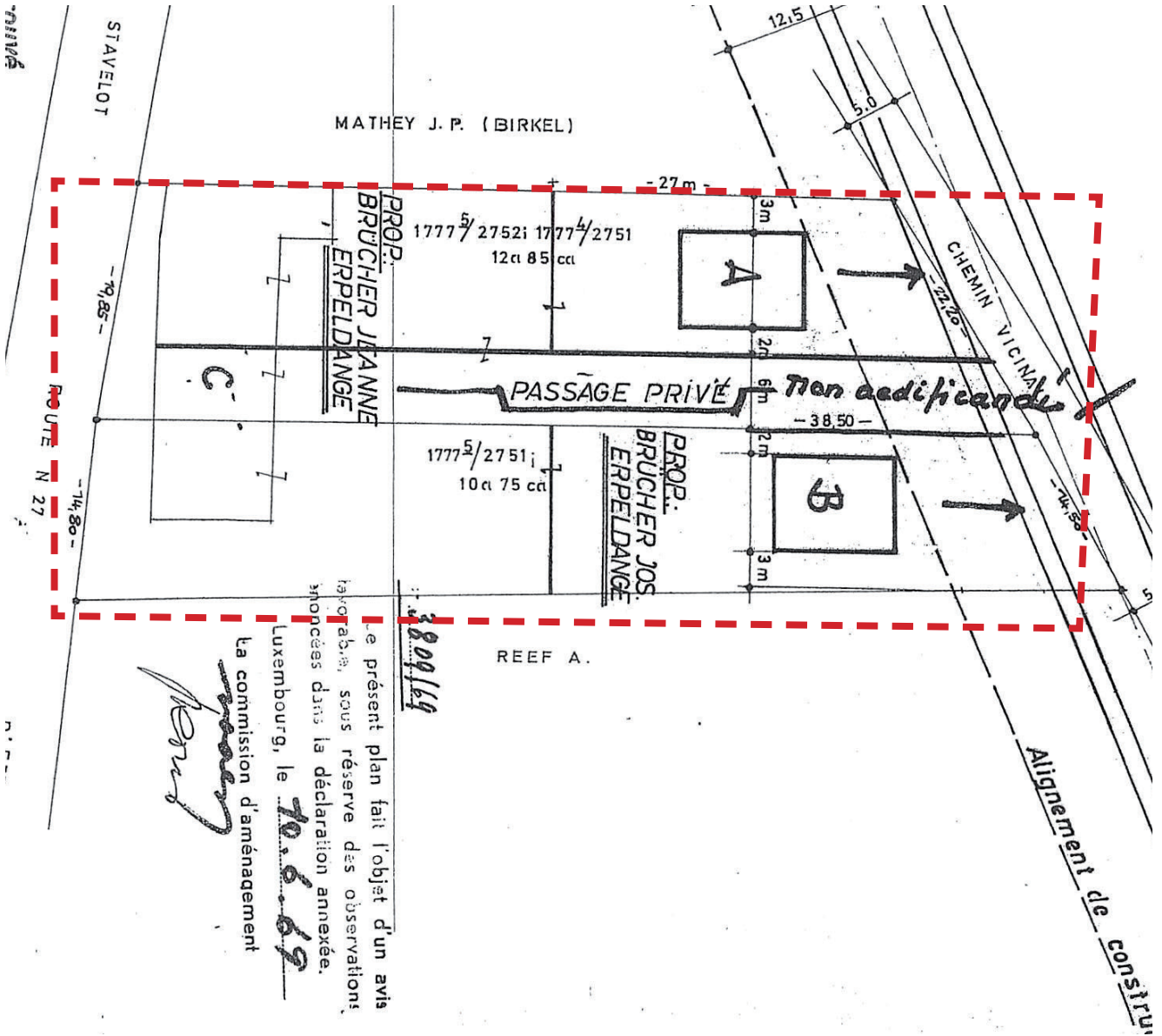


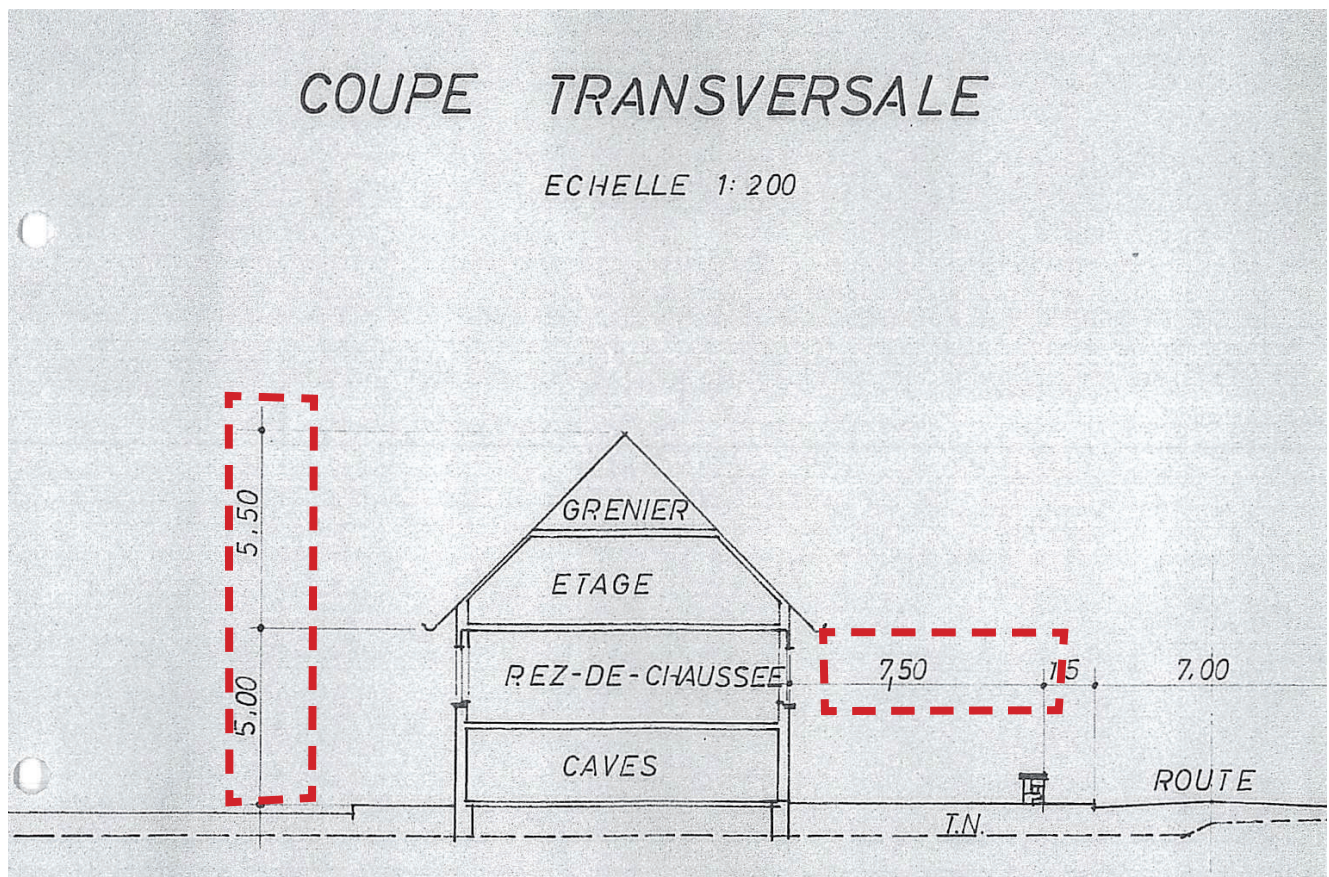
### 3. Begründung der Planung - Anpassungen der Partie graphique des PAP

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Die nachfolgende Abbildung zeigt die bestehende und geplante Situation mit den Anpassungen:

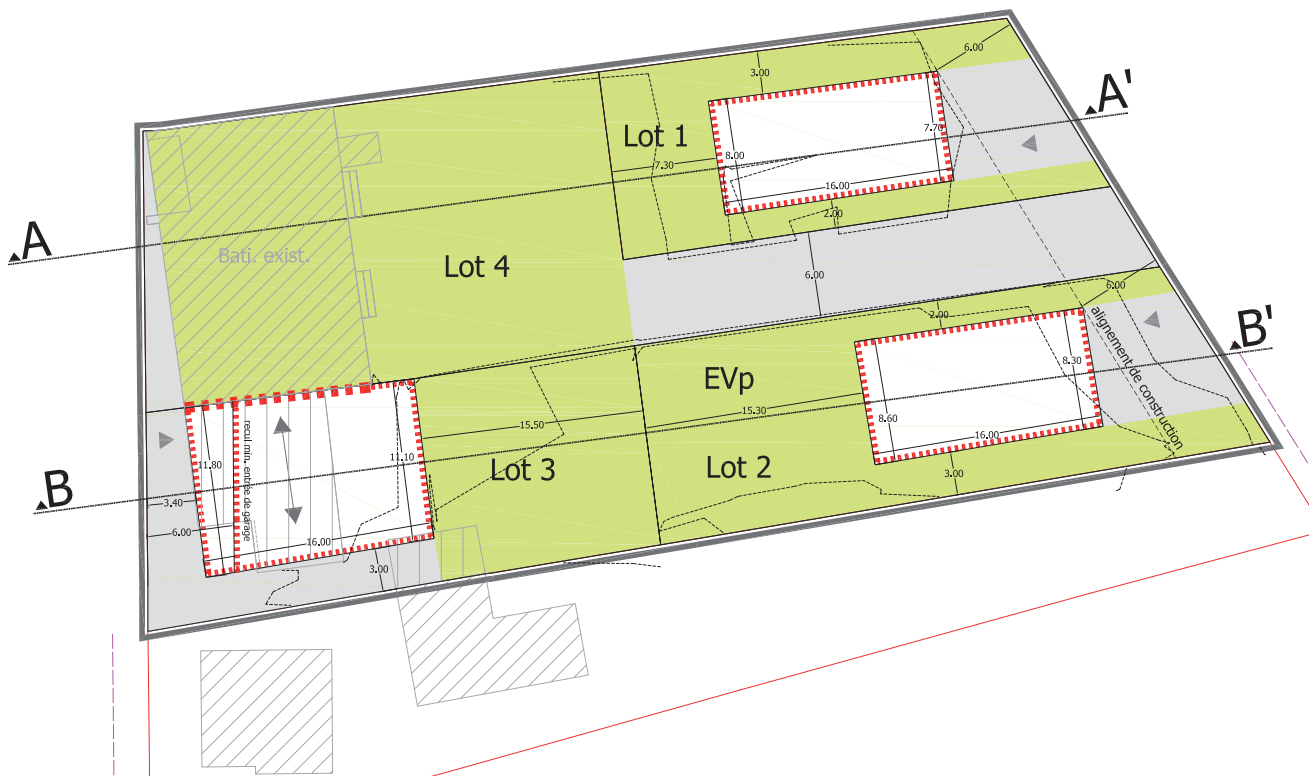
Abb.5: Partie graphique genehmigter PAP mit entsprechenden Anpassungen





Quelle: AC Erpeldange-sur-Sûre

**Abb.6: Partie graphique der Modifikation des PAP**



Quelle: pact s.à r.l 2019

## 4. Veranschaulichung der Planung

Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

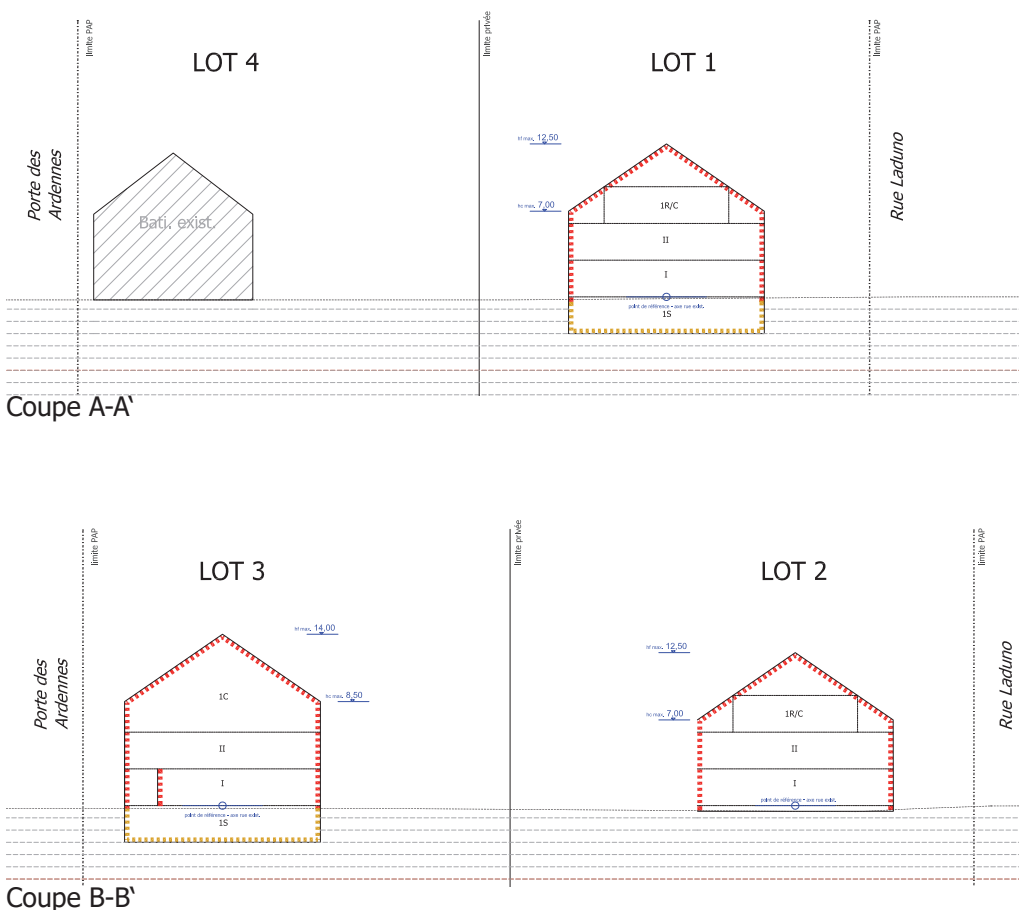
- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

### 4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Die beiden Baufenster, die zur *Rue Laduno* ausgerichtet sind, verringern den vorderen Abstand (*alignement de construction*) von 7,50m auf 6,0m. Der seitliche Abstand von 3,0m zur PAP-Grenze und 2,0m zum inneren Privatweg bleibt bestehen. Aus den vorgegebenen seitlichen Abständen ergibt sich die maximale Breite der Baufenster. Im Rahmen der Modifikation wird die Tiefe der Baufenster von 10,0m auf 16,0m im Erdgeschoss vergrößert, sodass die tiefen Parzellen besser ausgenutzt werden können. Das zweite Vollgeschoss kann eine maximale Tiefe von 13m aufweisen. Ein mögliches Staffel- oder Dachgeschoss darf maximal 80% der Bruttogeschossfläche des letzten Vollgeschosses betragen. Die Ausrichtung ist identisch zur Philosophie des genehmigten PAP. Für Lot 1 ist ein Flachdach geplant. Für Lot 2 ist sowohl ein Flachdach, als auch ein Satteldach zulässig. Aufgrund der Lage von Lot 2 in der Überschwemmungszone ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt kein Kellergeschoss möglich.

Lot 4 entspricht dem bestehenden Gebäude, welches rezent neu gebaut wurde und als Mehrfamilienhaus genutzt wird. Es besteht die Möglichkeit, auf Lot 3 ein weiteres Mehrfamilienhaus anzubauen. Auch Lot 3 kann eine Tiefe von maximal 16m im Erdgeschoss und 13m im zweiten Vollgeschoss realisieren. Das Dachgeschoss darf wiederum nur 80% der Fläche des letzten Vollgeschosses betragen. Eine Garagenzufahrt kann im Erdgeschoss in einem Abstand von 6m zur Nationalstraße realisiert werden.

Abb.7: Schnitte der geplanten Bebauung



## 4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Öffentliche Räume sind von der punktuellen Modifikation nicht betroffen.

## 4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die punktuelle Modifikation hat keinen Einfluss auf die Gestaltung der privaten Grünflächen. Die geplanten Maßnahmen aus dem genehmigten PAP bleiben unverändert.

## 4.4. Umgebender Kontext

Die punktuelle Modifikation hat keinen Einfluss auf die Gestaltung der Umgebung.