

Projet d'aménagement particulier

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

"Rue de la Sûre" SD I27

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

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



septembre 2024

pour le compte de

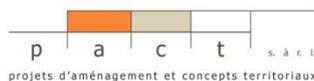
Fam. Linckels-Pleim

Demandeur :

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 09.09.2024**

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. Dans le cas de contradiction entre les parties graphique et écrite, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

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.....	5
4.4. La forme des toitures.....	6
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	6
4.6. Les emplacements de stationnement	6
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	6
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	6
5.2. Les accès	6
5.3. Les murs et clôtures	6
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux.....	7
5.5. Servitude « urbanisation » - Interface (In)	7
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 du rapport justificatif. 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 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.

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 pavés non-re joints et perméables sont à favoriser comme matériel.

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 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%.

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

Pour le lot 6 :

La construction principale existante est à conserver.

DEPENDANCES

Carports

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 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 édifée 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 édifés 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

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

Tous les lots sont soumis aux conditions établies par l'administration de la gestion de l'eau pour la construction à l'intérieur de la zone inondable HQ100 (195,05 ü. N.N.).

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 sur le lot 6 : 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 faitage 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 faitage 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 ne doit pas excéder 3,00 mètres au faitage 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

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 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.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre niveau du rez-de-chaussée. Tout remblai et déblai sont soumis à autorisation.

4.6. 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.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. 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 recullement 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.

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.

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 dont la hauteur est limitée à 2m.

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

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.

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

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

5.5. 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, dans la mesure du possible, 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.

6. Partie graphique