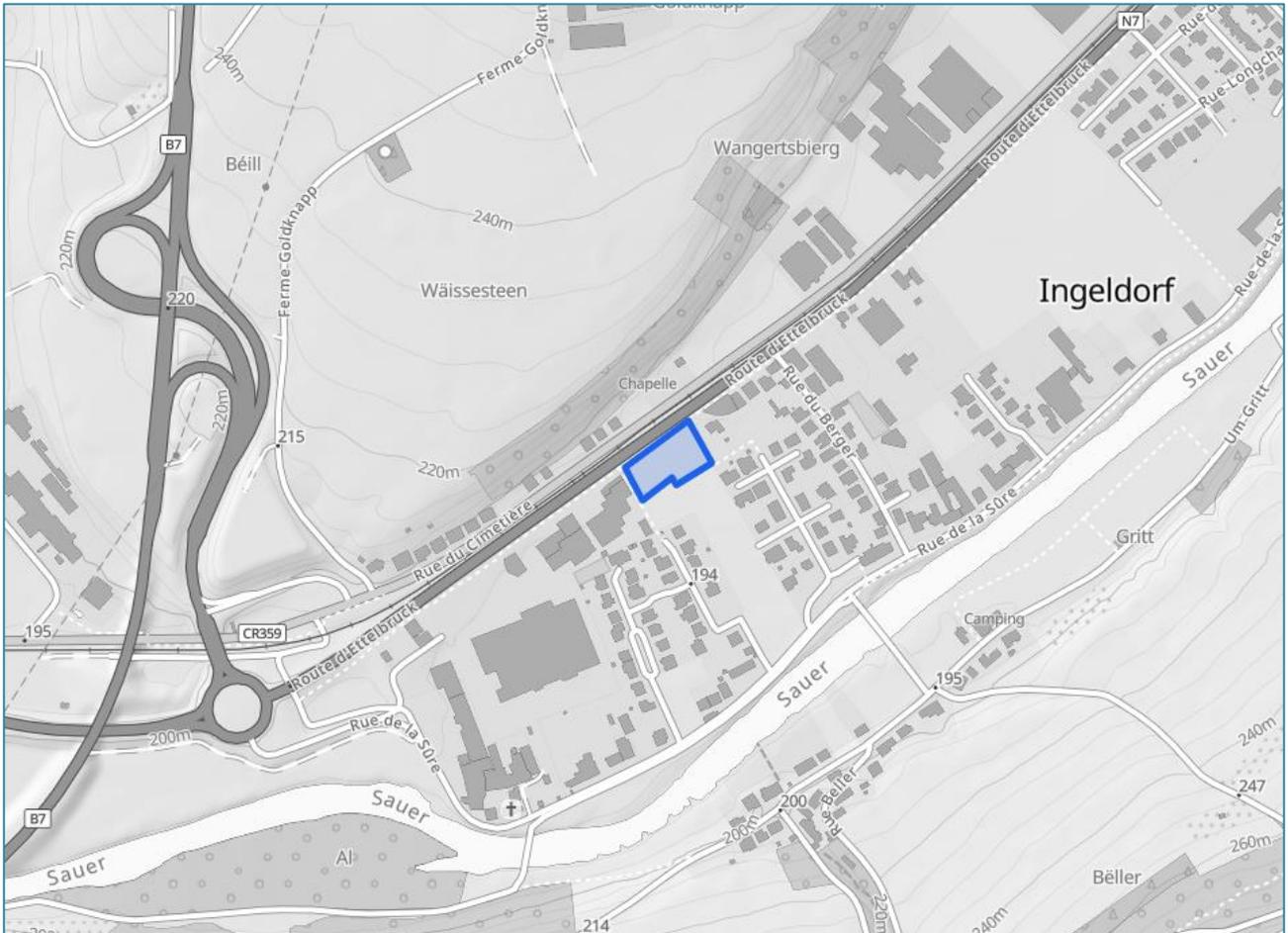


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « In den Steinkaulen » à Ingeldorf



RAPPORT JUSTIFICATIF

Novembre 2023

Commanditaire**Oben dem Hirtenhaus sàrl**

2, rue de Marburg
 L-9764 MARNACH
 Tél. : +352 691 914 545
 E-mail : jerry.majerus@i4mo.lu

Mandataire**Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
 L – 5315 Contern
 Tél : + 352 26 39 0 – 1
 Fax : + 352 30 56 09
 Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet : 20211628

Référence rapport : 20211628_C211_Rapport-Justificatif_20231211

Rapport rédigé par :	Simon BERTOUX	06-11/2023
Rapport vérifié par :	Caroline DROUARD	06-11/2023

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	30/06/2023
A	Adaptations suite relecture JAA et réunion avec l'administration des Ponts et Chaussées	18/10/2023
B	Adaptations suite relecture JAA	10/11/2023
C	Changement dénomination PAP	11/12/2023

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	7
1.1	Localisation du projet	7
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP	7
1.3	Vues d'ensemble du site	8
1.4	Infrastructures publiques environnantes	10
1.5	Contexte environnant	11
2	EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR	17
2.1	Partie graphique	17
2.2	Partie écrite	18
2.3	Schéma directeur	20
2.4	Zentrale Achse Nordstad	21
3	DESRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	23
3.1	Avant-projet d'aménagement et programmation urbaine	23
3.2	Concept de développement urbain	25
3.3	Concept de mobilité	27
3.4	Concept environnemental et paysager	30
3.5	Concept d'assainissement	32
4	CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	33
4.1	Conformité au Schéma directeur « ZAN 2.0 »	33
4.2	Mode d'utilisation du sol en zone MIX-u	33
4.3	Emplacements de stationnement	33
4.4	Délimitation du domaine public et du domaine privé	34
4.5	Degré d'utilisation du sol	34
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	35
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	35
5.2	Axonométrie du projet	36
6	FICHE DE SYNTHESE	37

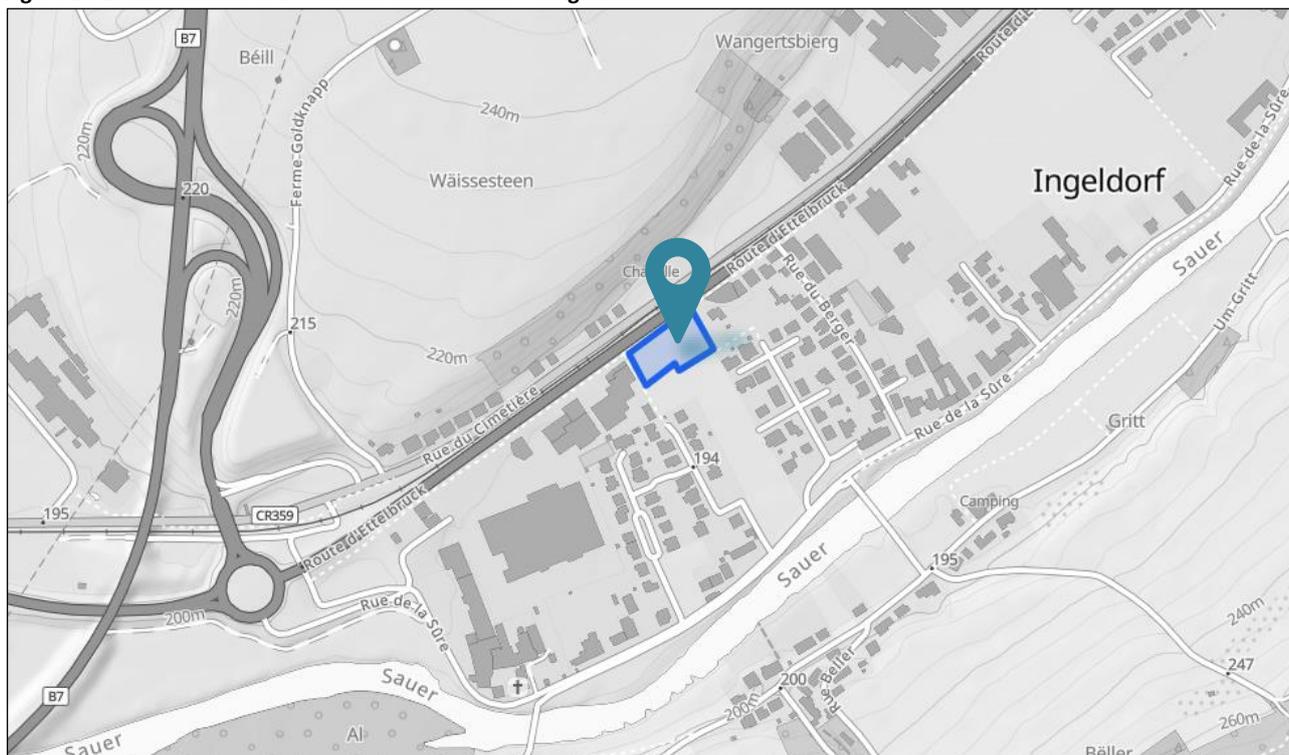


1 INTRODUCTION

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier » « In den Steinkaulen » à Ingeldorf, commune de Erpeldange-sur-Sûre.

Figure 1 : Localisation du PAP « In den Steinkaulen » à Ingeldorf

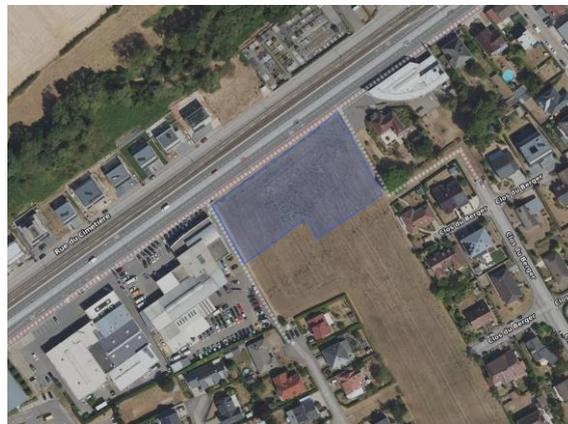


Source : www.geoportail.lu, juin 2023

1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 44 ares 15 centiares.

Figure 2 : Extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu, juin 2023

Les fonds proviennent de 5 parcelles privées reprises entièrement et cadastrées, section A Ingeldorf :

- N°454/1514 ;
- N°454/1515 ;
- N°454/1516 ;
- N°454/1517 ;
- N°454/2117.

1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Les prises de vue décrites ci-après sont localisées sur la Figure 3.

Figure 3 : Carte des prises de vue



Source : geoportail.lu (juin 2023)

Figure 4 : Vue n°1 – vue d'ensemble depuis la N7

Photo : Cyclomedia 2022

La vue N°1 ci-après est prise depuis la Nationale 7 (route d'Ettelbruck) et permet de cerner l'ensemble du site du PAP. Au premier plan, un trottoir borde la voirie. Au second plan, le site du PAP est occupé actuellement par une prairie de fauche. Ses contours sont illustrés de manière peu précise en traits tillés de couleur orange sur la Figure 4.

Sur les côtés le long de la N7, le site est bordé :

- sur la gauche (Est) par une habitation et une station-service (hors champ) ;
- sur la droite (Ouest) par un garage automobile.

Au troisième plan, le quartier résidentiel des rues Michel Lentz et Dicks sont perceptibles. En arrière-plan, les prairies de fauches et boisements sont situés sur l'autre versant de la vallée de la Sûre.

Figure 5 : Vue n°2 – Limite Est et sentier existant

Photo : Cyclomedia 2022

Figure 6 : Vue n°3 – Limite Ouest et chemin existant

Photo : Cyclomedia 2022

Les limites Est et Ouest du site sont toutes les deux bordées par des chemins existants.

A l'Est (voir Figure 5), il s'agit d'un sentier de 1,50 m de large destiné à l'usage des modes actifs. Ce sentier permet de desservir le quartier du Clos du Berger.

A l'Ouest, le chemin est large de 3,00 m. Il permet l'accès aux véhicules à l'arrière du garage. Toutefois, il ne permet pas de rejoindre la rue Michel Lentz car un plot de circulation l'empêche. Seuls les modes actifs peuvent utiliser cette connexion.



Figure 7 : Vue n°4 – Ouverture vers la vallée de la Sûre



Photo : Cyclomedia 2022

Figure 8 : Vue n°5 – Vers le versant Nord depuis le fond de la vallée de la Sûre



Photo : Cyclomedia 2022

Le périmètre du PAP est situé le long de la Nationale 7. Il s'agit actuellement d'une surface agricole utilisée comme un pré de fauche qui, dans la continuité, rejoint la Sûre. Cet espace est situé dans le fond de vallée.

Au Sud, le versant est aménagé en 3 parties. Dans le bas, la végétation présente sur les rives masque le camping situé au bord de l'eau. Un peu plus haut, là où le versant est en légère pente, des prairies de fauche sont présentes. Elles donnent des vues ouvertes et longues sur le site. Toutefois, le domaine public n'est pas configuré pour permettre une mise en scène spécifique ou pour avoir un impact paysager significatif. Sur la partie supérieure du versant, les pentes sont plus importantes et les terrains sont occupés par des boisements. Cette occupation du sol limite l'impact paysager que pourrait avoir un projet sur ces terrains.

1.4 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

Le périmètre du PAP est situé sur la Nationale 7 le long de laquelle sont implantés de nombreux commerces et services axés sur l'automobile ou nécessitant du passage et de la visibilité. Les services publics sont assez limités puisque les bâtiments ou édifices publics les plus proches sont le cimetière de l'autre côté de la route nationale 7 et l'église situé à environ 550 m au Sud-Ouest. Dans un périmètre d'accessibilité d'environ 500 m, les commerces et services suivants sont répertoriés :

- 3 Stations-services
- Plusieurs garages automobiles et vendeurs de pneumatiques ;
- Deux supermarchés ainsi que leurs commerces annexes (coiffeur, restaurant, point poste, pressing, Kiosk, ...) ;
- Des magasins d'équipement de la maison (ameublement, hifi, literie, peintures et décorations, ...)
- Un magasin de sport ;
- Une pharmacie ;
- Une agence immobilière ;
- Un détaillant en boissons ;
- Deux crèches ;
- Un camping ;
- ...



1.5 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

De manière générale, l'environnement urbain est très hétérogène. Du point de vue des fonctions, la route nationale 7 concentre de l'habitat, des implantations commerciales et artisanales d'époques différentes. Les quartiers en retrait sont majoritairement résidentiels et composés de maisons unifamiliales isolées de type pavillonnaire.

Figure 9 : Photo de la station-service le long de la N7



- Proximité du projet : Voisin N7 direction Diekirch
- Fonction : Station-service
- Typologie : Petit bâtiment commercial avec un important auvent recouvrant l'aire de remplissage
- Type d'implantation : En rapport avec la voirie
- Gabarit : 1 niveau plein et un niveau en retrait
- Volumétrie : Volume simple avec un étage en retrait ponctué d'une toiture végétalisée
- Matériaux : Parements et enseignes
- Traitement de l'avant : Surface entièrement scellée destinée à la circulation et au remplissage des véhicules

Figure 10 : Photo du garage Pepin



- Proximité du projet : Voisin N7 direction Ettelbruck
- Fonction : Garage automobile (vente et réparation)
- Typologie : Show-room commercial et atelier
- Type d'implantation : En rapport avec la route, ensemble désordonné
- Gabarit : Un seul niveau
- Volumétrie : Ensemble de volume disparates ponctués de toitures plates, à versants et courbes
- Matériaux : Baies vitrées, briques, enduit et bardage métallique
- Traitement de l'avant : Surface entièrement scellée destinée au stationnement des véhicules

Figure 11 : Photo d'une habitation unifamiliale le long de la N7



- Proximité du projet : Voisin sur la N7 direction Diekirch
- Fonction : Logement
- Typologie : Maison unifamiliale isolée
- Type d'implantation : Parallèle à la voirie
- Gabarit : 1 niveau partiellement enterré, 1 niveau plein (rez-de-jardin) et un niveau sous combles
- Volumétrie : Maison en découpe avec plusieurs ailes et toiture à deux pans
- Matériaux : Enduit en façade et tuiles rouges en toiture

Figure 12 : Photo d'une surface commerciale le long de la N7



- Proximité du projet : N7 direction Ettelbruck
- Fonction : Commerces
- Typologie : Cellules commerciales
- Type d'implantation : Parallèles à la voirie
- Gabarit : 1 niveau
- Volumétrie : Ensemble aggloméré de volumes simples à toiture plate
- Matériaux : Vitrines, enseignes et parement



- Traitement de l'avant : engazonné et pavé

- Traitement de l'avant : surface scellée destinée au stationnement des clients

Figure 13 : Photo d'habitations unifamiliales de la nationale 7



- Proximité du projet : En face, de l'autre côté de la N7
- Fonction : Logement
- Typologie : Maisons unifamiliales isolées
- Type d'implantation : Parallèle à la voirie
- Gabarit : 1 niveau partiellement enterré, 1 niveau plein (rez-de-jardin) et un niveau en retrait
- Volumétrie : Volume simple à toiture plate
- Matériaux : Enduit en façade
- Traitement de l'avant : engazonné et pavé

Photos : Cyclomedia 2022

Figure 14 : Photo d'une habitation unifamiliale de la rue Michel Lentz



- Proximité du projet : Proche, rue Michel Lentz
- Fonction : Logement
- Typologie : Maisons unifamiliales isolées
- Type d'implantation : Parallèle à la voirie
- Gabarit : 1 niveau partiellement enterré, 1 niveau plein (rez-de-jardin) et un niveau en retrait
- Volumétrie : Volume simple à toiture plate
- Matériaux : Enduit en façade
- Traitement de l'avant : engazonné et pavé

1.5.2 RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

☐ Réseau de bus existant

De nombreuses lignes de bus desservent l'arrêt le plus proche du site « Ingeldorf, café de la Station » qui est situé à environ 180 m du projet à l'Est le long de la Nationale 7. Les lignes classiques sont au nombre de 7 :

- 14U : Asselborn – Colmar/Usines
- 15U : Troine – Clervaux – Colmar/Usines - Bissen
- 16U : Rodershausen – Colmar/Usines
- 116: Moestroff – Gilsdorf - Warken
- 180: Ettelbruck – Fohren – Bitburg (D)
- 190: Ettelbruck – Diekirch - Echternach
- 250: Ettelbruck - Junglinster

L'arrêt est également desservi par plus de 17 lignes scolaires telles que :

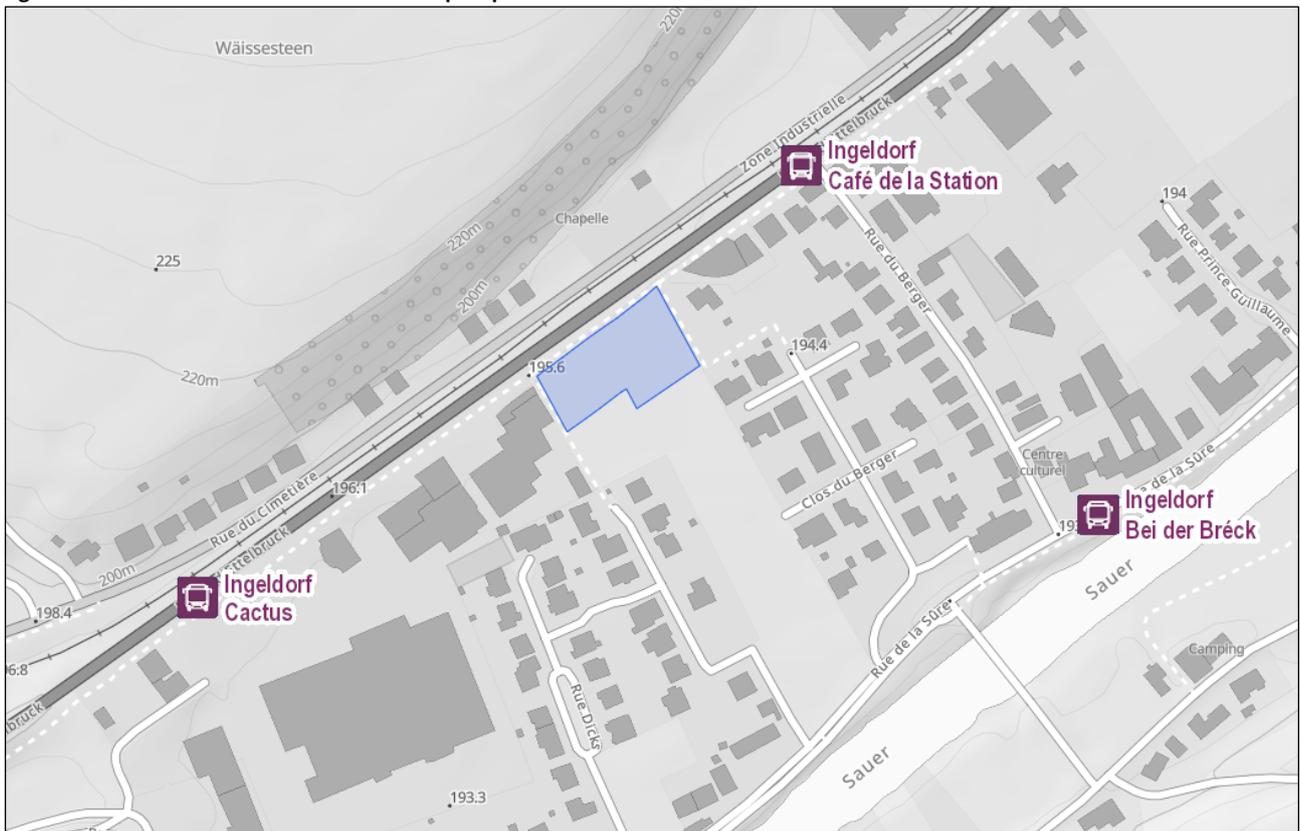
- B24 : Ettelbruck – Beaufort – Echternach (cs)
- E01 : Limpertsberg – Blaschette – Larochette (cs)
- K01: Ettelbruck/LT – Medernach – Heffingen (cs)
- K04 : Ettelbruck – Diekirch – Echternach (cs)
- K05 : Ettelbruck – Beaufort – (Echternach) (cs)



- K07 : Diekirch – Medernach – Beaufort (cs)
- K08 : Larochette – Diekirch (cs)
- K09 : Diekirch – Ettelbruck – Hollenfels (cs)
- K10 : Diekirch – Ettelbruck – Niederpallen – Huttange (cs)
- K12 : Ackerbauschoul – Roodt (cs)
- K14 : Ackerbauschoul – Oberpallent (cs)
- K15 : Diekirch – Rambrouch – Perlé (cs)
- K16 : Diekirch – Ettelbruck (cs)
- K26 : Ettelbruck – Brandenburg – Putscheid (cs)
- K27 : Ettelbruck – Vianden – Stolzembourg (cs)
- K34 : Ettelbruck – Diekirch (cs)
- K35 : Haut-Martelange – Ackerbauschoul (cs)

Le supermarché Cactus dispose également d'un arrêt de bus qui est desservi par les mêmes lignes classiques et qui environ équidistant du premier mais en direction d'Ettelbruck. Il pourra être utilisé également.

Figure 15 : Localisation des arrêts de bus les plus proches



Source : geoportail.lu, juin 2023

❑ Réseau ferroviaire existant

La Nationale 7 est un axe routier mais elle aussi dédoublée par le tracé de la ligne ferroviaire 1a reliant Ettelbruck à Diekirch. La gare de Diekirch est un terminus et la ligne ne se prolonge pas en direction de l'Allemagne. Il est donc plus logique de se rendre à Ettelbruck pour prendre le train soit en direction du Nord (vers Clervaux et la Belgique) ou en direction du Sud vers la Gare de Luxembourg où différentes correspondances sont possibles.

La gare d'Ettelbruck est située à environ 2,1 km à l'Ouest du périmètre du PAP. A l'avenir, avec le réaménagement de la N7, il est prévu que le train fasse à arrêt à Ingeldorf où un nouveau pôle d'échange serait créé (train, bus, P+R).



Figure 16 : Schéma du réseau ferroviaire national et mise en évidence de la localisation approximative du PAP



Source : CFL, juin 2023

1.5.3 ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

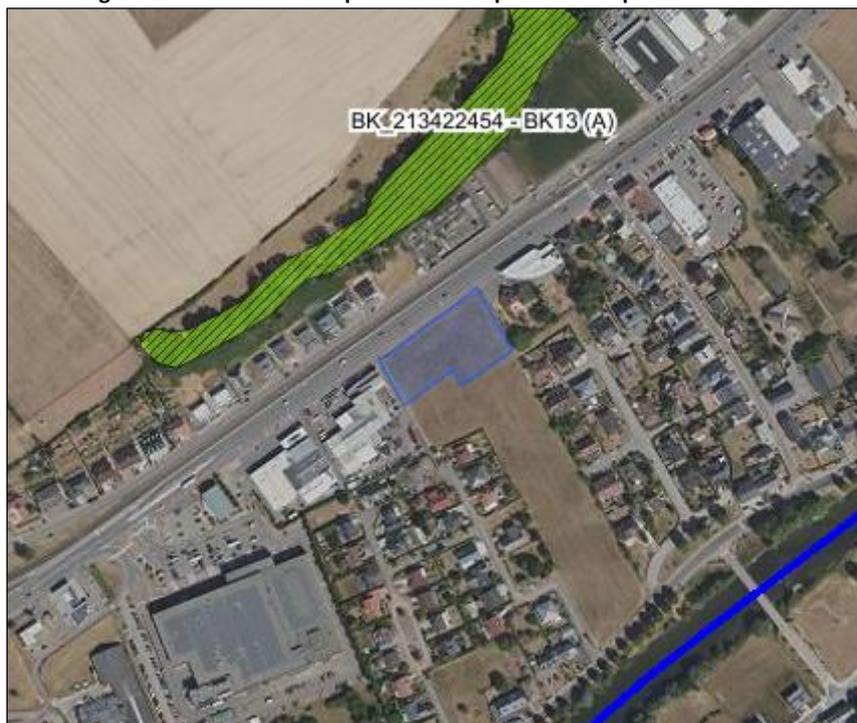
□ Environnement naturel

Le périmètre du PAP est actuellement occupé par une prairie de fauche. Cette prairie est bordée au Nord par la route nationale 7 et sur les côtés Est et Ouest par une affectation résidentielle. Au Sud, au-delà du périmètre, la prairie de fauche se poursuit pour atteindre la rue de la Sûre et la piste cyclable nationale n°16 située en bordure de la Sûre.

Au cadastre des biotopes, le biotope le plus proche est une futaie feuillue située au Nord, derrière le cimetière. Il s’agit, avec la Sûre qui ne bénéficie d’aucun statut de protection ou de reconnaissance à cet endroit, de la seule vraie structure naturelle proche du site. En effet, les autres zones dont l’intérêt environnemental est reconnu ou qui disposent d’un statut de protection spécial sont relativement éloignées. A titre d’exemple, la zone Natura2000 la plus proche est la zone LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach » à environ 1.000 m à l’Ouest.



Figure 17 : Carte des biotopes et zone de protection à proximité du site



Source : geoportail.lu, juin 2023

Eau et risque d'inondation

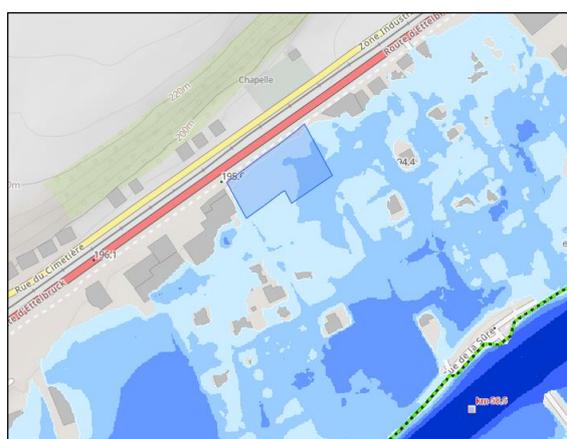
Le périmètre du PAP est situé dans le fond de la vallée de la Sûre. Les inondations dans cette région sont relativement fréquentes. Le périmètre du PAP n'est pas repris dans la zone HQ10 des crues décennales. Toutefois, il est presque entièrement recouvert par l'étendue d'une crue centenaire. En outre, le périmètre est complètement recouvert par la zone HQExt représentant les crues extrêmes.

Figure 18 : Hauteur d'eau d'une crue décennale (HQ10) sur la carte des zones inondables 2021



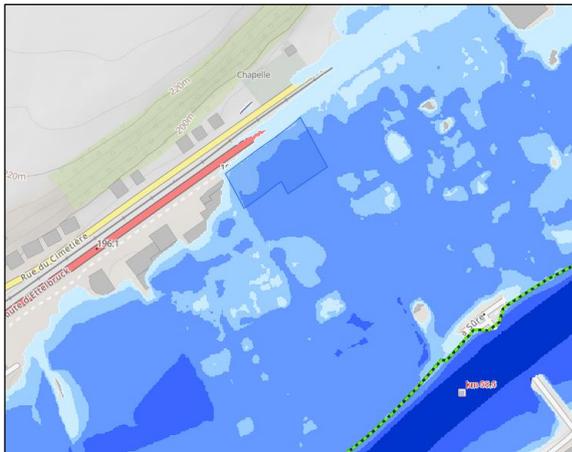
Source : geoportail.lu, juin 2023

Figure 19 : Hauteur d'eau d'une crue centenaire (HQ100) sur la carte des zones inondables 2021



Source : geoportail.lu, juin 2023

Figure 20 : Hauteur d'eau d'une crue extrême (HQExt) sur la carte des zones inondables 2021



Source : geoportail.lu, juin 2023

□ Environnement paysager

En ce qui concerne les aspects paysagers, ils sont avant tout une perception de l'espace par la population dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. Plus spécifiquement, il s'agit d'une combinaison de l'action du relief, de la configuration des réseaux et des infrastructures (transport et bâti) ainsi que de la couverture végétale.

Premièrement, le relief est de nature à mettre le site en évidence puisqu'il se situe dans le fond de la vallée de la Sûre. Le site peut donc potentiellement être perçu depuis les versants. Néanmoins, sa perception à plus longue distance reste très limitée car :

- Le bâti le long de la route nationale 7 ainsi que les quartiers résidentiels voisins ont un effet masquant ;
- Le réseau routier sur les hauts des versants n'est pas configuré pour permettre des vues lointaines sur le site ;
- La végétation également referme les vues, notamment depuis le Nord-Est.

C'est surtout depuis l'autre versant de la Sûre, depuis le Sud-Ouest, que le site est le plus exposé. Toutefois, comme illustré sur la Figure 21, l'action des différents éléments permet de minimiser son impact isolé.

Figure 21 : Vue depuis le chemin rural au-dessus du Camping



Photo : Cyclomedia 2022

En effet, le site se fond dans l'ensemble urbanisé du fond de vallée.

Enfin, à une échelle plus locale, le site a son importance pour la circulation d'air frais et de la petite faune dans l'agglomération.

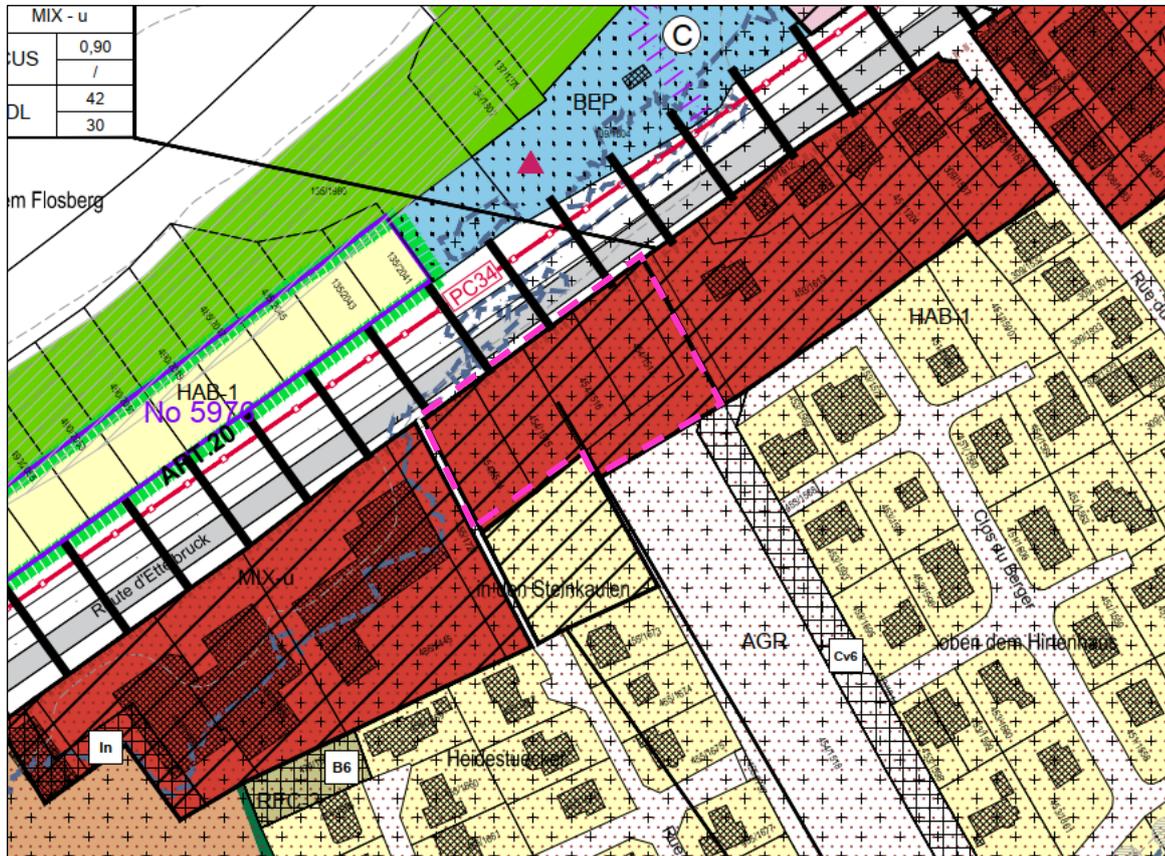
2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Figure 22 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur

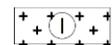
Mode d'utilisation du sol



Degré d'utilisation du sol

		MIX - u	
COS	0,40	CUS	0,95
	/		/
CSS	0,55	DL	55
			33

Légende

-  Représentation schématique du périmètre du PAP (ajoutée au PAG)
-  Zone mixte urbaine
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier
-  Vestiges archéologiques
-  Zone inondable
-  Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Source : Administration Communale d'Erpeldange-sur-Sûre, juin 2023

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base mixte urbaine.

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier ;
- Zone inondable ;



- Vestiges archéologiques.

Le degré d'utilisation du sol requis par le PAG est le suivant :

- CUS max. : 0,95
- COS max. : 0,40
- CSS max. : 0,55
- DL : min. 33 et max. 55

2.2 PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Figure 23 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

<p>ART. 4</p> <p>4.1</p>	<p>ZONES MIXTES</p> <p>Sont représentées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone mixte urbaine - Zone mixte villageoise - Zone mixte rurale <p>Zone mixte urbaine</p> <p>La zone mixte urbaine (MIX-u) couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, 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.</p> <p>Au niveau des terrains concernés par le schéma directeur « plan directeur ZAN », relatif au développement de l'axe central, à Ingeldorf, la surface de vente des activités de commerce est limitée à 5.000 m² par immeuble bâti.</p> <p>Au niveau de toutes les autres parties des localités couvertes par une zone mixte urbaine, la surface de vente des activités de commerce est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti.</p> <p>Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%, à l'exception toutefois de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 1-ZAN, 2-ZAN, 19b, 128 et 129, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 60%. <p>Aussi la surface construite brute dédiée à d'autres fonctions que l'habitat est de 30% au minimum, à l'exception toutefois de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 1-ZAN, 2-ZAN, 4-ZAN et 8-ZAN, la part de la surface minimale construite brute à réserver à d'autres fonctions que l'habitat ne peut être inférieure à 15%. <p>Exception : Concernant le PAP « Nouveau Quartier » Laduno n°17227 approuvé et maintenu en vigueur au présent PAG conformément à l'ART. 22, les paragraphes précédents ne sont pas d'application.</p>
--	--



Mesures transitoires

Dans toute zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les activités et habitations existantes non conformes aux présentes dispositions de la

zone mixte urbaine, peuvent être maintenues. Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants sont admis.

Par ailleurs sont également admis :

- Un agrandissement de la surface construite brute actuelle sous réserve de ce qui suit :
 - être inférieur à 50m²,
 - présenter un recul latéral minimal de 3m, un recul avant minimal de 6m, un recul postérieur minimal de 6m,
 - ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Un changement d'affectation partiel du bâtiment sous réserve qu'il reste compatible avec la zone et couvre une surface construite brute inférieure à 100m².

ART. 15 EMBLEMES DE STATIONNEMENT**15.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement**

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 60m² de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 25m² de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux ;
- 1 emplacement par tranche de 80m² de surface ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 50m² de surface exploitable pour les garages de réparation et les stations-services, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- 5 emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants au-delà de 30 enfants ;

ART. 21 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface, une surface minimale non scellée de 6m² est à fixer.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Source : Commune d'Erpeldange-sur-Sûre, juin 2023

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire du projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » s'accompagne d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le PAP.

L'ensemble de la localité d'Ingeldorf est couverte par un grand schéma directeur dont un extrait est repris ci-dessous.

Figure 24 : Extrait du « Plan d'ensemble – schémas directeurs sur fond PAG localité d'Ingeldorf »



Source : Commune d'Erpeldange-sur-Sûre, juin 2023

2.4 ZENTRALE ACHSE NORDSTAD

La commune d'Erpeldange-sur-Sûre est l'une des 5 communes composant la Nordstad, la principale agglomération urbaine du Nord du pays. La politique de développement urbain mise en place tend notamment à unifier les deux centres que sont Diekirch et Ettelbruck en développant un axe central. Il s'agit principalement de l'axe de la route Nationale 7 sur lequel est situé la localité d'Ingeldorf et le PAP faisant l'objet du projet.

L'axe central est un concept urbanistique global et évolutif qui constitue la base de la réorganisation de la relation entre les communes d'Ettelbruck, Erpeldange et Diekirch. Il se matérialise concrètement en un Masterplan qui a déjà pris plusieurs formes. Une première version a été publiée en 2008 (voir Figure 26), une seconde (ZAN 2.0) en 2017 (voir Figure 25 et Figure 27). C'est d'ailleurs cette version 2.0 qui a été reprise comme schéma directeur dans le PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre. Actuellement une troisième version du Masterplan et de ses lignes directrices pour la zone est en cours d'élaboration (ZAN 2035) mais rien n'a encore été publié.

Enfin, outre le renforcement de l'axe en termes de structures, cet axe doit permettre le développement économique et créer de l'emploi.

Figure 25 : Zentrale Achse Nordstad 2.0 (Source: pact sàrl)



Dans le Masterplan de la ZAN 1.0, le périmètre du PAP était scindé en deux parties :

- Une large coulée verte reliait la N7 à la Sûre ;
- Trois bâtiments s'élevant sur 3 à 4 niveaux articulés autour d'une placette ouverte sur le chemin existant prolongeant la rue Michel Lentz.

Ensuite, dans la ZAN 2.0, l'idée d'une coulée verte aussi franche n'a pas été retenue. Quelques arbres entre deux bâtiments orientés sur la N7 sont implantés dans la continuité du parc.

Bien que la dernière version « ZAN 2035+ » ne soit pas encore accessible au public, il a été demandé lors de la réunion à la plateforme de concertation de prévoir une coulée verte assez large pour correspondre aux intentions du « ZAN 2035+ »

Figure 26 : Extrait du ZAN 1.0 à hauteur du projet (Source : Meurer Architekten)



Figure 27 : Extrait du ZAN 2.0 à hauteur du projet (Source : pact sàrl)



3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

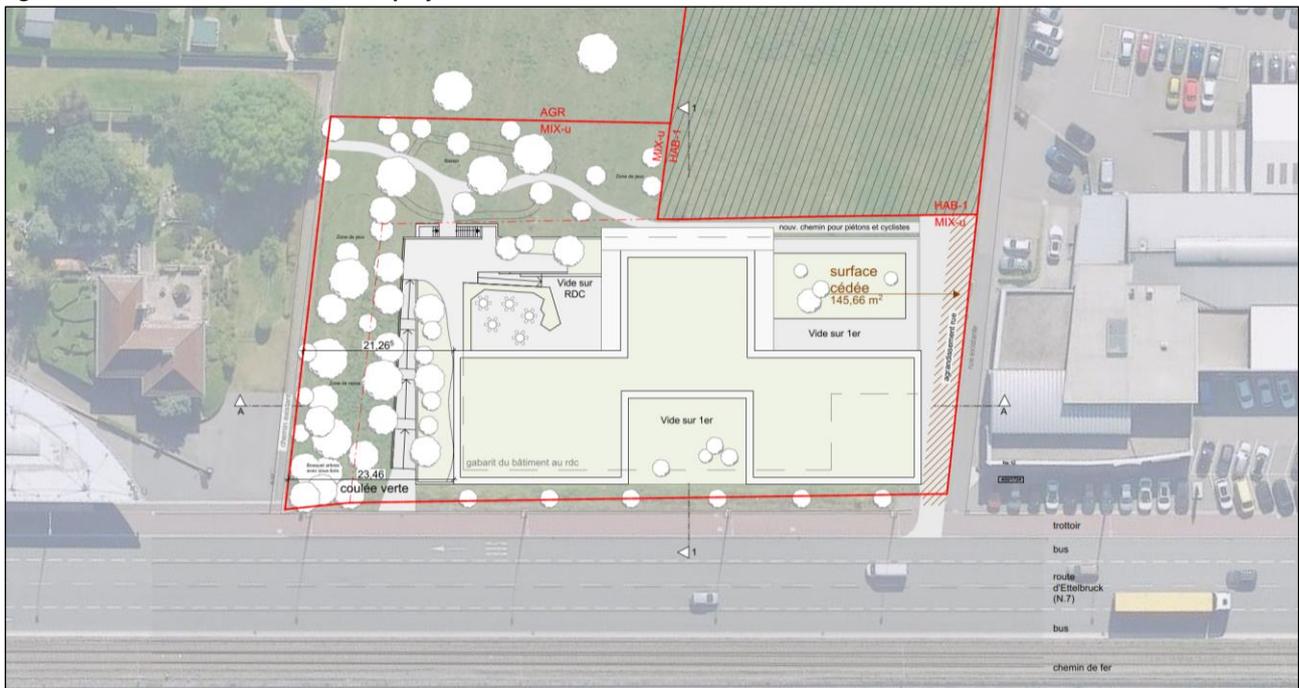
(RGD Art. 2.3)

3.1 AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION URBAINE

Le présent PAP est développé en collaboration avec le bureau d'architecture « Jonas Architectes Associés ». Des plans et des visuels ont été dressés à cet effet, certains d'entre eux sont représentés sur les figures de cette section du rapport justificatif.

Le plan de situation repris ci-dessous montre un espace vert sur la gauche (Est en réalité) et sur l'arrière. Cet espace vert est destiné à rester privé tout en étant accessible au public. Ses différentes fonctions seront détaillées par la suite. A droite (Ouest en réalité), une partie du périmètre est cédée pour permettre l'élargissement du chemin longeant le garage automobile et rejoignant la rue Michel Lentz. Entre ces deux parties, un socle partiellement enterré correspond au parking souterrain. Le premier niveau au-dessus du socle se compose des accès, d'une terrasse et d'un niveau destiné à des bureaux. A partir du niveau +1, le projet comporte trois ailes (blocs) différentes. L'une en retrait et les deux autres en rapport avec la route nationale 7. Seule l'une de ces 3 ailes comporte également du bureau tandis que les deux autres sont destinées aux logements accessibles par un système de coursives. Ces trois ailes montent jusqu'au niveau +4.

Figure 28 : Plan de situation de l'avant-projet architectural



Source : Jonas Architectes Associés, juin 2023

Au total, le programme de l'avant-projet se décompose comme suit :

- environ 1.700 m² de surface construite brute de bureau au total sur le RDC et le +1 ;
- 25 logements répartis sur environ 2.600 m² de surface construite brute ;
- 76 emplacements de stationnement pour les voitures (50 pour les logements et 26 pour les bureaux) localisés à l'étage -1 ;
- 13 emplacements de stationnement pour les deux-roues légers (9 pour les logements et 4 pour les bureaux).



Figure 29 : Plan du sous-sol de l'avant-projet architectural

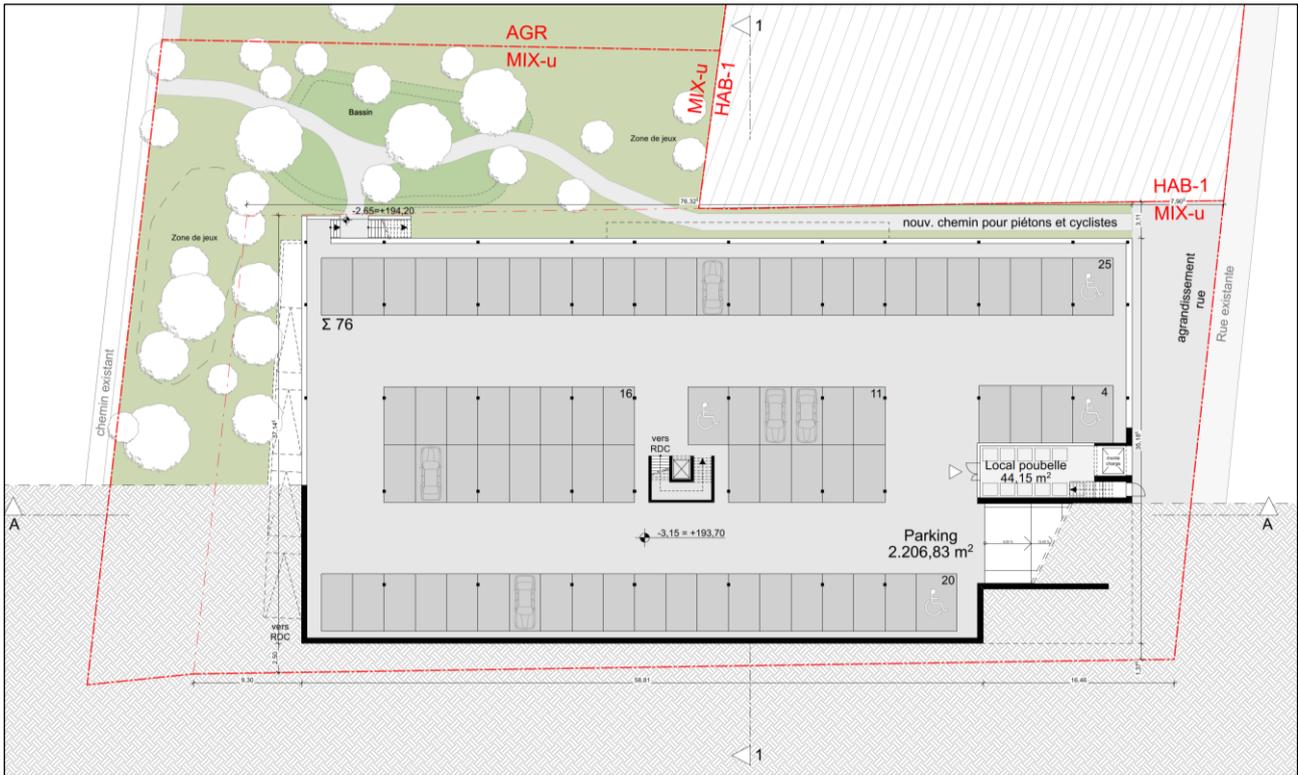


Figure 30 : Vue en 3 dimensions de l'avant-projet architectural



Source : Jonas Architectes Associés, juin 2023

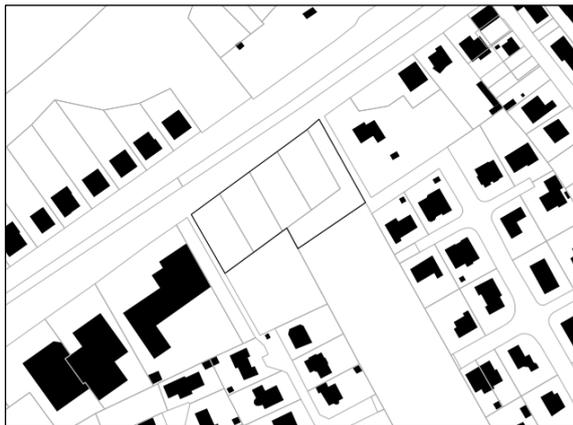
3.2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

3.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

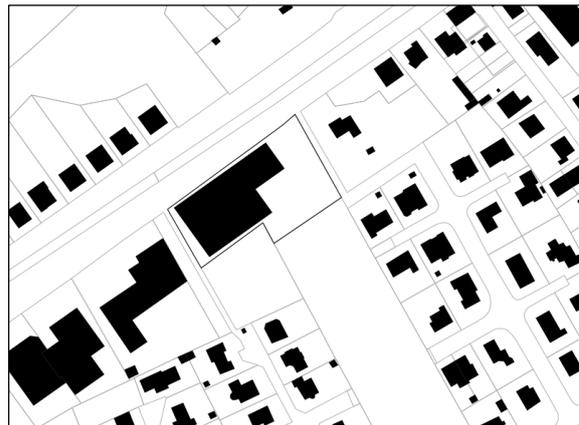
La construction vient s’implanter le long de la Nationale 7. Son implantation est parallèle au tracé de la route. Par rapport aux bâtiments actuels, l’emprise de la construction correspond plutôt aux bâtiments commerciaux qu’aux habitations unifamiliales des quartiers avoisinants. Toutefois, le concept correspond à un bâtiment s’intégrant dans les intentions de réaménagement de la route Nationale 7 portée par la réflexion « ZAN 2.0 ».

Figure 31 : Plan masse en situation existante



Source : Luxplan SA, juin 2023

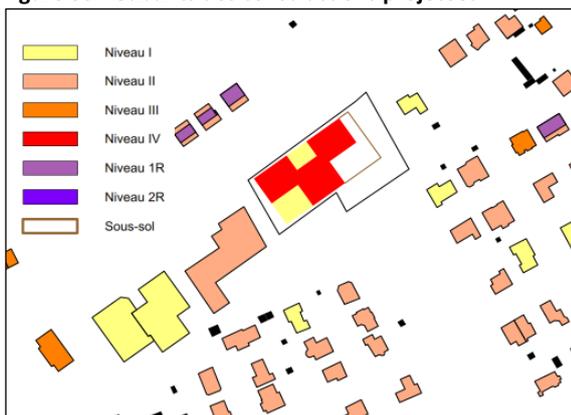
Figure 32 : Plan masse projeté



Source : Luxplan SA, juin 2023

3.2.2 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Figure 33 : Gabarits des constructions projetées



Source : Luxplan SA, juin 2023

Le gabarit projeté correspond à un socle semi-enterré et ouvert à l’air sur 3 façades (Est, Sud, Ouest) destiné au stationnement des véhicules. A l’Est, une partie de ce socle est aménagée comme une terrasse, une esplanade destinée aux futurs occupants qui reprend également le parvis menant à l’entrée principale des surfaces de bureau et des logements. Le reste de la surface est occupé par un niveau plein. Au-dessus de celui-ci, 3 superstructures montent jusqu’au niveau IV.



3.2.3 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4 c))

□ Les espaces verts privés

Figure 34 : Localisation des espaces verts privés



Source : Luxplan SA, novembre 2023

L'espace vert privé se développe surtout sur le côté Est du site. Il est prévu qu'il fonctionne comme un jardin de la copropriété accessible à tous. Il sera aménagé comme le prolongement de la coulée verte destinée à la circulation de l'air frais et de la petite faune. Aussi, il intègre le bassin de rétention.

□ Les espaces pouvant être scellés

Figure 35 : Localisation des espaces pouvant être scellés



Source : Luxplan SA, novembre 2023

En dehors du bâtiment et de ses abords directs, le scellement a été limité d'une part pour permettre l'infiltration des eaux et d'autre part pour limiter le volume du bassin de rétention. Les cheminements réalisés dans le parc semi-public sont d'ailleurs prévus dans des matériaux semi-perméables (pavés drainants).

3.2.4 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

Figure 36 : Localisation des espaces publics



Source : Luxplan SA, octobre 2023

L'espace public sera relativement limité puisque seule une partie à l'Ouest sera cédée. Il s'agit d'une bande d'environ variant entre 2,50 m et 3,50 mètres destinées à élargir le prolongement de la rue Michel Lentz. Au niveau de l'accès, la largeur est plus importante :

- pour permettre les entrées et sorties du parking souterrain ;
- pour laisser l'espace nécessaire à l'aménagement d'un trottoir traversant.

En dehors de cela, l'espace vert restera dans le domaine privé mais il sera accessible au public. Les chemins le traversant le rendront assez perméable pour les piétons et les cyclistes.

3.3 CONCEPT DE MOBILITE

3.3.1 RACCORDEMENT A LA TRAME VIAIRE EXISTANTE ET MOBILITE DOUCE

Figure 37 : Raccordement à la trame viaire existante



Source : Luxplan SA, juin 2023

Le projet vient s'implanter le long de la route Nationale 7. Toutefois, il n'est raccordé directement à cette voirie que par un accès piéton et par l'élargissement de la prolongation de la rue Michel Lentz à l'Ouest.

Sur la route Nationale 7, l'accès est aménagé sous la forme d'un trottoir traversant conforme aux prescriptions du ministère de la mobilité et des travaux publics.

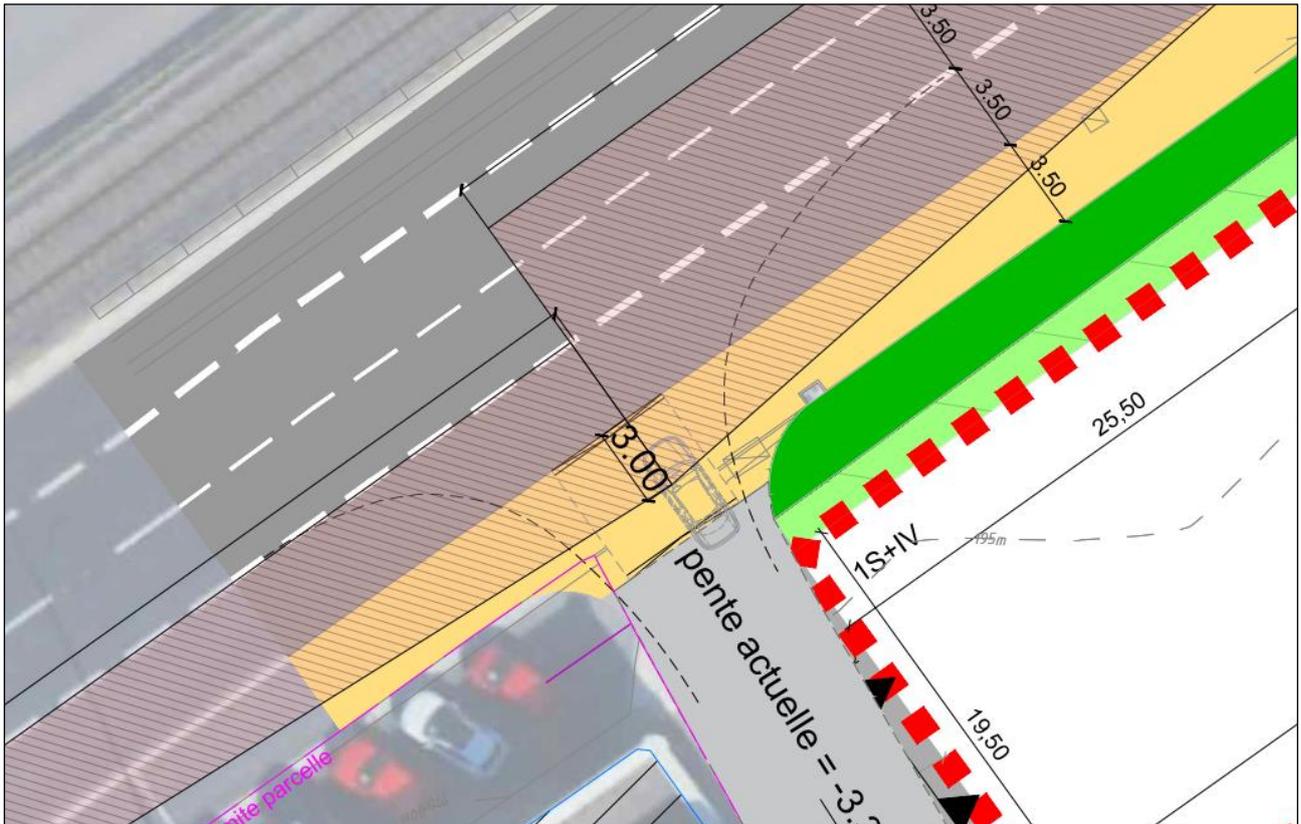
L'accès des véhicules motorisés au parking se fait depuis l'Ouest et le chemin existant (prolongation de la rue Michel Lentz). Au-delà, l'accès vers la rue Michel Lentz sera fermé avec une borne amovible. Celle-ci pourra être utilisée occasionnellement par les engins de secours (pompiers, ambulances, etc.) en cas d'évacuation du quartier lors de crues importantes.

Les modes actifs (piétons, vélos et autres moyens de transport actifs) ont la possibilité de traverser l'espace vert. Le site est donc assez perméable du point de vue des circulations. Il ne l'est pas vers le Sud compte tenu du caractère privé de la parcelle mais ça pourrait être le cas à l'avenir quand la coulée verte sera aménagée.

Le concept de mobilité de la Nordstad (« Mobilitätskonzept Leitbild Nordstad 2035 » développé par le bureau Schroeder & Associés en 2021) prévoit un réaménagement important de la route nationale 7. Une partie de la route est déviée de son tracé actuel pour être réaménagé en un « axe apaisé ». Cet axe aménagé sous la forme d'un espace vert généreux, équipé d'une route vélo express et de deux voies de bus ne permet plus la circulation des véhicules particuliers sur son tracé.



Figure 38 : Extrait de l'accès du chemin élargi sur la route nationale 7 sous la forme d'un trottoir traversant



Source : Luxplan, septembre 2023

Figure 39 : Concept d'axe central apaisé avec bus



Source : „Mobilitéitskonzept Leitbild Nordstad 2035“, Schroeder & Associés + pact

A hauteur du projet, l'axe sera légèrement remanié mais il ne sera pas encore apaisé car le trafic et le chemin de fer ne seront pas encore déviés. Cette déviation interviendra un peu plus à l'Est. En situation projetée, l'accès du projet à la Nationale 7 reste garanti.

Lors de la réunion avec la Plateforme de concertation du 26 janvier 2023, il avait été dit que l'accès sur la N7 ne serait plus possible après son réaménagement et qu'il devrait se faire via la rue Michel Lentz vers le Sud. Or, lors d'une réunion



dans les bureaux de l'administration des Ponts et Chaussées, il a été confirmé que le projet ne se trouvait pas au niveau de l'axe apaisé et que la situation ne changerait pas de manière significative. Les deux comptes-rendus de réunion sont disponibles en annexe.

3.3.2 CONCEPT DE STATIONNEMENT

Figure 40 : Localisation du stationnement



Source : Luxplan SA, octobre 2023

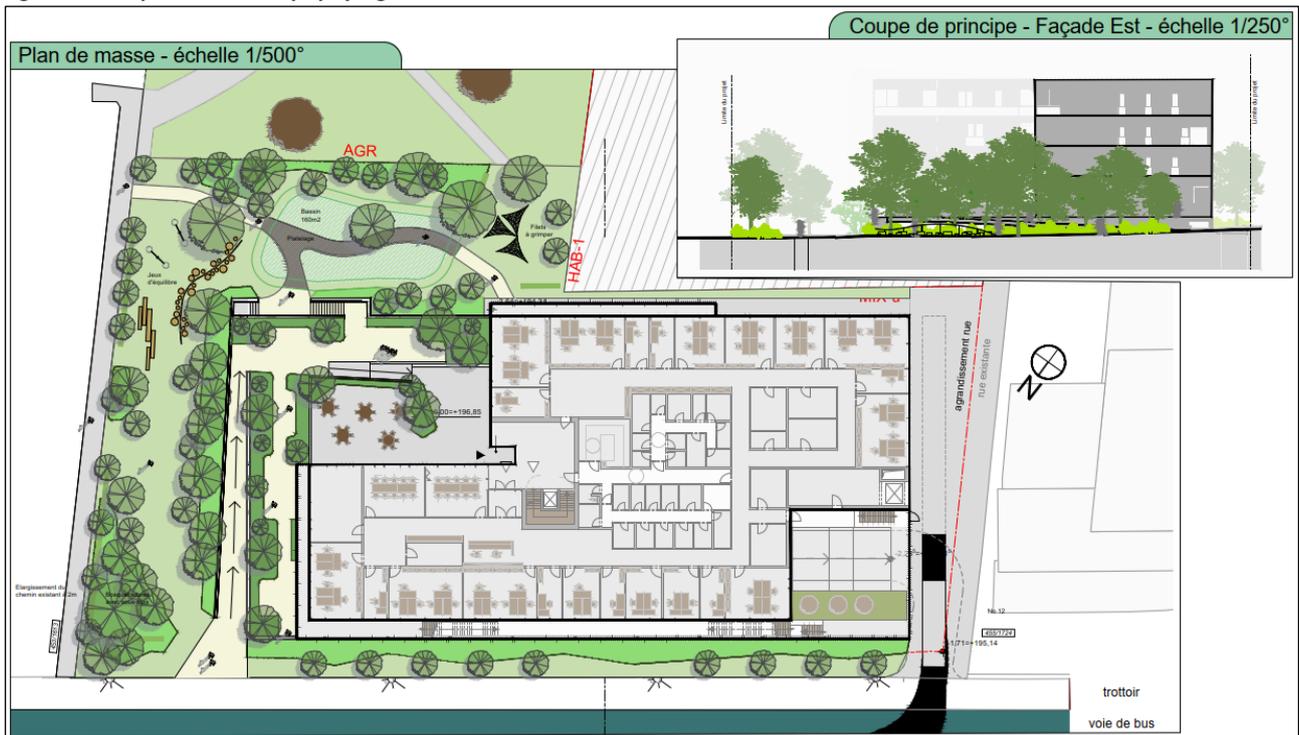
Tout le stationnement en rapport avec le projet se fera dans le sous-sol ouvert partiellement enterré. Il contiendra les emplacements destinés aux logements et aux autres fonctions.

3.4 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

3.4.1 CONCEPT GENERAL

Le projet a été discuté lors d'une réunion à la plateforme de concertation du ministère de l'Intérieur en janvier 2023. Lors de cette réunion, avait insisté sur l'opportunité de poursuivre la servitude « cv6 » reprise au PAG qui s'arrête au Sud du projet. Concrètement, cette servitude était destinée à la circulation des flux d'air frais typiques des grandes vallées hydrographiques et au déplacement de la faune. Il avait été suggéré d'appliquer les mêmes prescriptions pour l'aménagement de l'espace vert du projet. C'est donc dans cette philosophie que le concept paysager repris sur la figure suivante a été dressé.

Figure 41 : Esquisse du concept paysager

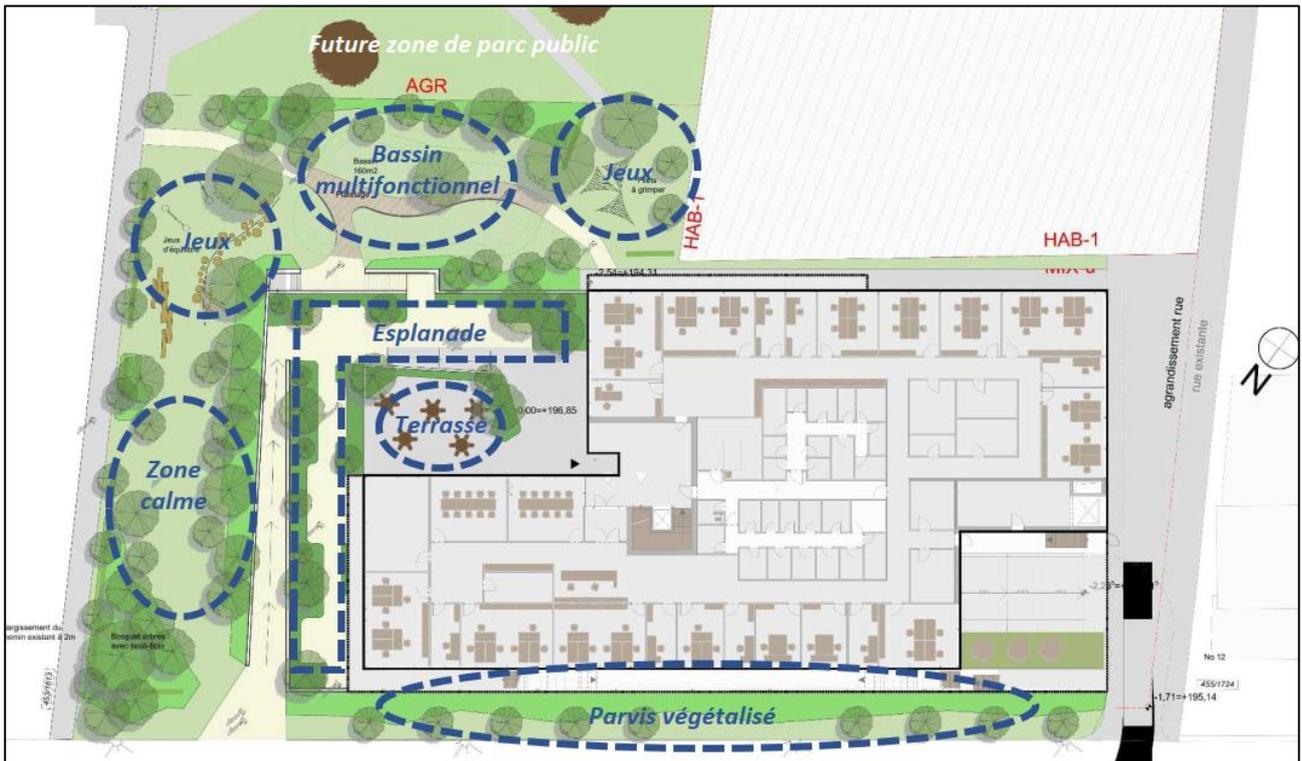


Source : Luxplan SA et Jonas Architectes Associés, juin 2023

Les grandes lignes directrices de ce concept paysager sont les suivantes :

- L'espace vert reste ouvert au public : traitement de l'espace avec une certaine intimité et signalétique
- L'accès au futur parc situé sur l'arrière (coulée verte dans le ZAN 2.0) se fera via le chemin public existant. Celui-ci est situé en dehors du PAP et devrait être élargi à 2,00 m pour faciliter la circulation et le croisement des modes actifs. Aussi, en bordure du PAP, cette allée devrait être bordée de haies et d'arbres fruitiers.
- Création d'un accès secondaire traversant le parc et surplombant le bassin de rétention ouvert et desservant l'esplanade et la terrasse.
- Création de plusieurs zones aux ambiances variées (zone calme, zone de jeux, esplanade, terrasse, ...)
- Plantations organisées en plusieurs strates de végétation :
 - o Espèces adaptées au contexte, à l'usage des espaces et majoritairement indigènes ;
 - o Composition favorisant le maillage écologique et la biodiversité ;
 - o Maintien des couloirs d'air frais.

Figure 42 : Illustration des différentes zones d’ambiance au sein du site

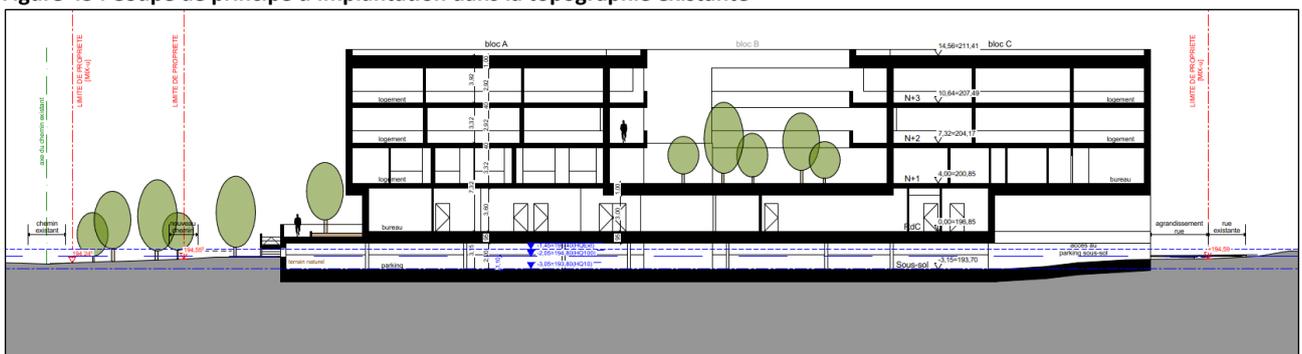


Source : Luxplan SA et Jonas Architectes Associés, juin 2023

3.4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Vu les contraintes liées à l’inondation, il n’est pas prévu que le relief naturel du sol soit remanié autour du bâtiment. En revanche, le bâtiment est surélevé pour qu’au moins la moitié du sous-sol soit située au-dessus du niveau de la crue centenaire. En outre, le sous-sol est ouvert vers l’extérieur pour que la pluie puisse s’y engouffrer lors de d’épisodes pluvieux intenses.

Figure 43 : Coupe de principe d’implantation dans la topographie existante



Source : Jonas Architectes Associés, juin 2023

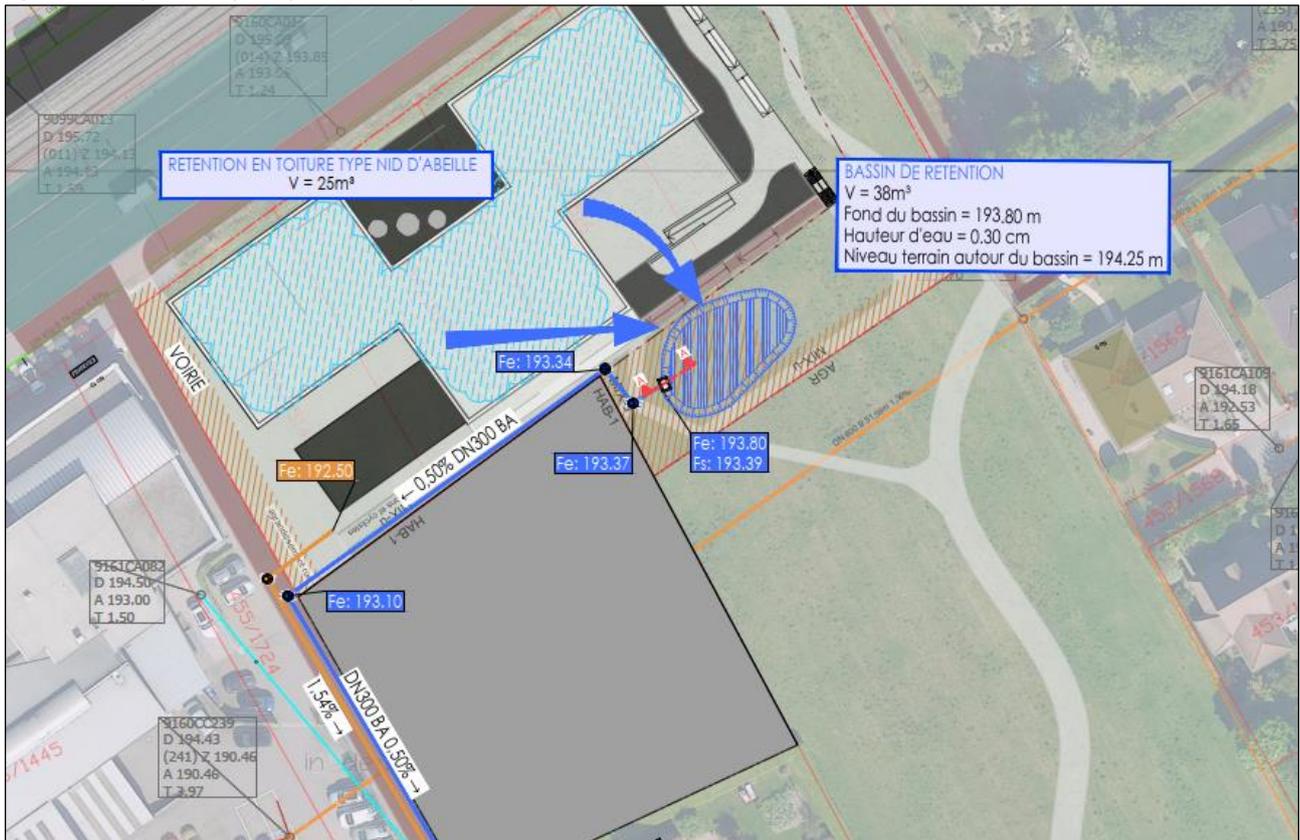
3.4.3 REAMENAGEMENT DE LA ROUTE NATIONALE 7

Le recul avant du bâtiment comporte une servitude relative au réaménagement de la route nationale 7. Celle-ci a pour objectif d’intégrer la partie avant dans les développements qui seront réalisés lors du réaménagement de la voirie. L’idée est que l’aménagement puisse, dans le futur, se faire selon la même philosophie pour avoir un aménagement cohérent et global.



3.5 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Figure 44 : Esquisse de principe du concept d'assainissement



Source : Luxplan SA, septembre 2023

3.5.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Plusieurs mesures sont prises au sein du projet pour gérer les eaux pluviales tout en intégrant la problématique des inondations.

Les toitures sont stockantes. Une structure alvéolée de type nid d'abeille est intégrée en dessous du complexe végétalisé qui dispose d'une capacité de rétention de 25 m^3 .

Ensuite, les eaux sont acheminées vers un bassin de rétention ouvert de faible profondeur (30 cm) pour rester au-dessus du niveau de la zone HQ10. Ce bassin de rétention dispose d'une capacité de 38 m^3 .

L'eau est ensuite envoyée de manière gravitaire avec un débit régulé de $4,5\text{ l/s}$ vers la canalisation eaux pluviales de la commune qui est située dans la rue Michel Lentz.

En ce qui concerne le risque d'inondations, plusieurs mesures sont prises pour le limiter :

- Un parking souterrain inondable permet d'accueillir l'eau lors de périodes de crues ;
- Le terrain naturel est conservé autour du bâtiment pour éviter de remblayer en zone inondable.

3.5.2 GESTION DES EAUX USEES

Les eaux usées du bâtiment sont envoyées dans une canalisation de la rue Michel Lentz. Ensuite, cette canalisation va se raccorder sur un collecteur passant au Sud du projet. Les poursuitent alors leur chemin vers la station d'épuration biologique de Blesbrueck (130.000 EH) où elles seront traitées.



4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

4.1 CONFORMITE AU SCHEMA DIRECTEUR « ZAN 2.0 »

Pour la localité d'Ingeldorf, l'ensemble des schémas directeurs sont repris sur un même plan. Pour ce qui concerne le PAP Nouveau Quartier 1-ZAN qui est visé par le présent dossier de PAP, il ne s'agit pas d'un schéma directeur avec une légende classique mais du « Strukturkonzept Zentrale Achse Nordstad 2.0 ».

Le projet développé ne correspond pas entièrement à l'illustration mais il reprend les grandes lignes. D'une part, il permet la continuité de la coulée verte dans la partie Est et d'autre part, il intègre le chemin vers le Sud-Ouest reliant le prolongement de la rue Michel Lentz. En revanche, il prévoit un seul bâtiment ce qui permet de laisser une largeur plus importante à la coulée verte. Cette configuration est a été souhaitée lors de la réunion à la Plateforme de concertation du 26 janvier 2023.

Par ailleurs, le projet ne présente pas de façade continue le long de la route nationale 7. Les 3 volumes dissociés qui se développent sur le seuil commun aux étages II à IV se rapprochent de la volumétrie proposée par le schéma directeur.

Enfin, le « Zentrale Achse Nordstad 2035 » auquel il a été fait référence lors de ladite réunion à la Plateforme de concertation est en cours d'élaboration mais il n'est pas encore accessible au public.

4.2 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE MIX-U

Pour rappel, le projet est situé en zone mixte urbaine [MIX-u]. Il présente également la particularité d'être dans la « ZAN », précisément sur le périmètre 1-ZAN. Cette zone présente quelques spécificités par rapport à une zone [MIX-u] classique.

Dans tous les cas, le projet est conforme au mode d'utilisation du sol puisque :

- Dans la ZAN, la surface de vente est limitée à 5.000 m² par immeuble bâti. Or, le projet prévoit moins de 2.000 m² (~1.776 m²) pour les autres fonctions que le logement. En outre, la partie écrite intègre textuellement cette limitation ;
- Au moins 60 % de la surface construite brute doit être réservée à l'habitation. Dans le projet, la part de la surface construite brute représente environ 60,01 %. De plus, le seuil de 60 % est intégré dans la partie écrite¹ ;
- Dans le PAP NQ 1-ZAN, la surface minimale de la surface construite brute à réserver à d'autres fonctions que l'habitat ne peut être inférieure à 15 %. Le projet est conforme à cette disposition puisque la part de la surface construite brute réservée aux autres fonctions représente 1.776 m²² soit environ 39,99 %.

4.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

La partie écrite reprend la clé de stationnement prévue par le PAG. De ce point de vue, le PAP est conforme au PAG. Si on l'applique au projet architectural disponible à ce stade, 50 emplacements sont prévus pour les 25 logements. 26 emplacements supplémentaires sont prévus pour les bureaux.

¹ Dans l'avant-projet actuel, ce ratio est de 60,79 %.

² Dans l'avant-projet actuel, ce ratio est de 39,21 %.

4.4 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Figure 45 : Domaine public et privé en situation projetée



L'espace qui sera cédé au domaine public communal est très limité puisqu'il correspond à l'emprise de l'élargissement du chemin existant à l'Ouest. Cette emprise représente 113 m², soit une cession de 2,56 %.

4.5 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

La zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » « 1-ZAN » prévoit un degré d'utilisation du sol qui est respecté par le présent PAP pour la zone MIX-u.

Figure 46 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot

Annexe I : Tableau récapitulatif																						
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)																						
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol						MIX-u																
<small>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</small>																						
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																						
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 44,15 ares																						
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																						
	DL	33	/	55	CUS		/	0,95	COS		/	0,40	CSS	0,55								
Application des dispositions de l'article 29bis																						
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input checked="" type="checkbox"/> oui																						
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable																						
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 10 %																						
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 2.665 m ²																						
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 267 m ²																						
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)																						
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 0,00 ares																						
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100,00 %																						
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 4.194 m ²																						
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 1.719 m ²																						
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 247 m ²																						
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 4.441 m ²																						
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 105,89 %																						
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :																						
	DL	36,300	/	60,500	CUS	0,000	/	1,006	COS	0,000	/	0,424	CSS	0,582								
Analyse de la conformité du PAP au PAG																						
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée												
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum										
1	43,02 ares	17	/	25	u.		/	4,441	m ²		/	2,665	m ²	267	m ²		/	1,822	m ²	2.505	m ²	
	ares		/		u.		/		m ²		/		m ²		m ²		/		m ²		m ²	
	ares		/		u.		/		m ²		/		m ²		m ²		/		m ²		m ²	
Total	43,02 ares	17	/	25	u.	0	/	4,441	m ²	0	/	2,665	0	m ²	267	m ²	0	/	1,822	m ²	2.505	m ²
Coefficients résultants du projet de PAP :																						
	DL	38,505	/	56,625	CUS	0,000	/	1,006	COS	0,000	/	0,424	CSS	0,582	Log-abo	10,019	%					
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :																						
		oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui						

Source : Luxplan SA, novembre 2023



5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

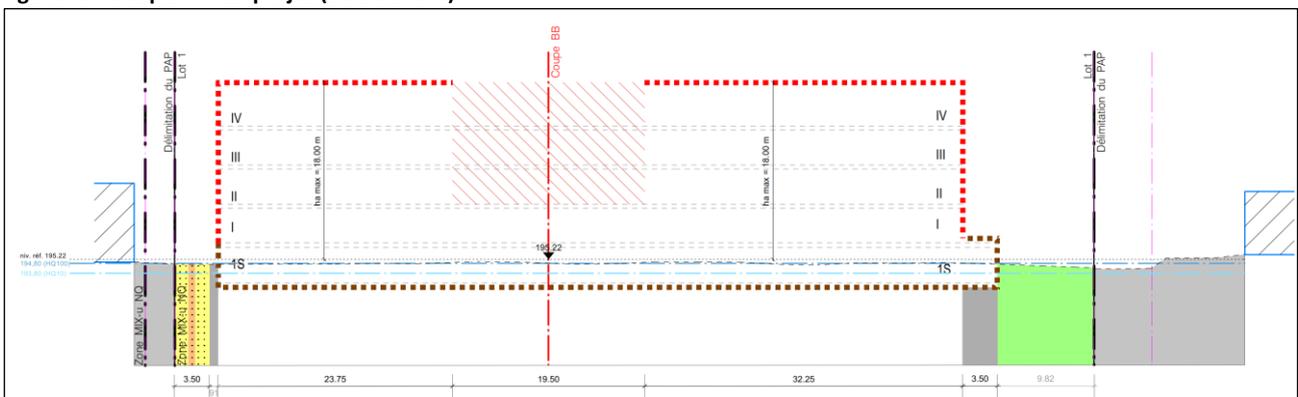
(RGD Art. 2.4 a))

Figure 47 : Projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA, novembre 2023

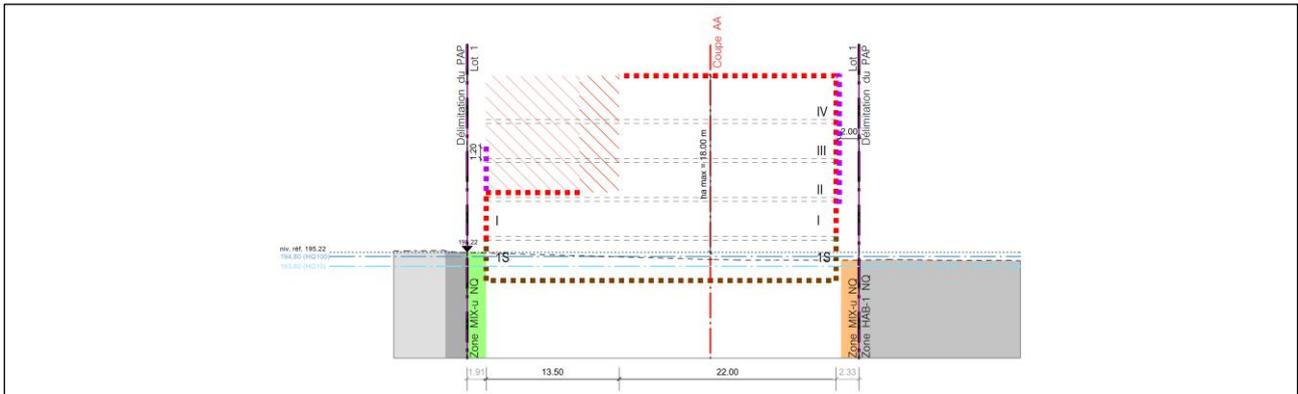
Figure 48 : Coupe A-A du projet (hors échelle)



Source : Luxplan SA, novembre 2023



Figure 49 : Coupe B-B du projet (hors échelle)



Source : Luxplan SA, novembre 2023

5.2 AXONOMETRIE DU PROJET

Figure 50 : Axonométrie (hors échelle) – vue de face du bâtiment depuis la route nationale 7



Source : Jonas Architectes Associés, juin 2023

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 51 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet			N° de référence (à remplir par le ministère)		
Initié par	Oben dem Hirtenhaus sàrl		Date de l'avis du Ministre		
Élaboré par	Luxplan SA		Date d'approbation ministérielle		
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune	Erpeldange-sur-Sûre		CDA		X
Localité	Ingeldorf		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat		X
Lieu-dit	Oben dem Hirtenhaus		Espace prioritaire d'urbanisation		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			Garages, stations-services, supermarchés, crèches, camping, ...		
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	C057		<u>Environnement</u>		
Zone(s) concernée(s)	MIX-u		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
	Zone de PAP NQ		Distance par rapport à la zone protégée nationale et /		
	Zone inondable		ou communautaire		
	Vestiges archéologiques		Présence de biotope(s)		
	minimum	maximum	Zone de bruit		
COS	/	0,40	Voirie nationale (permission de voirie)		
CUS	/	0,95	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CSS		0,55	Sites et Monuments		
DL	33,00	55	Inventaire suppl.		
Emplacements de stationnement			Monument national		
CMU (ACDU 2004)			Zone SEVESO		
			Autres		
			Zone d'observation archéologique		
			X		
Terrain					
Surface brute	0,44 ha	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal		0,01 ha
Surface nette	0,43 ha	97,44 %	Taux de cession		2,56 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)					
	0,01 ha soit		113,00 m ²		2,56 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)					
	0,00 ha soit		0,00 m ²		0,00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)					
	0,00 ha soit		0,00 m ²		0,00 %
Surface destinée au stationnement public					
	0,00 ha soit		0,00 m ²		0,00 %
Surface destinée à l'espace vert public					
	0,00 ha soit		0,00 m ²		0,00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public					
	0,00 ha soit		0,00 m ²		0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation					
	0,01 ha soit		113,00 m ²		2,56 %
Scellement maximal du sol (terrain net)					
	0,25 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots		1
	58,23 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		43,02 a.
Constructions					
	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute		4.441 m ²	Nombre de logements de type		minimum maximum
Emprise au sol		1.822 m ²	unifamilial		0 0
Nombre de logements		25	bifamilial		0 0
Densité de logements / hectare brut		57 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)		23 25
Personnes estimées / logement		2,50	Surf. / nombre de log. à coût modéré		267 m ²
Nombre d'habitants		63	Surface brute de bureaux maximale		1.776 m ²
Surface de vente maximale	1.776 m ²				
Axe(s) de desserte					
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		Emplacements de stationnement		
			publics		activités habitat
Route Nationale	N7	~20.000 vh/j	0		0
Chemin Repris		vh/j	privés (min.)		50
Chemin communal			privés (max.)		29 50
			total (max.)		29 50 79
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	200 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		~2.400 m
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	~85 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert		0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	~110 m		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		174 m ²

Source : Luxplan SA, novembre 2023



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du PAP « In den Steinkaulen » à Ingeldorf	7
Figure 2 : Extrait du plan cadastral	7
Figure 3 : Carte des prises de vue	8
Figure 4 : Vue n°1 – vue d’ensemble depuis la N7	9
Figure 5 : Vue n°2 – Limite Est et sentier existant	9
Figure 6 : Vue n°3 – Limite Ouest et chemin existant	9
Figure 7 : Vue n°4 – Ouverture vers la vallée de la Sûre	10
Figure 8 : Vue n°5 – Vers le versant Nord depuis le fond de la vallée de la Sûre	10
Figure 9 : Photo de la station-service le long de la N7	11
Figure 10 : Photo du garage Pepin	11
Figure 11 : Photo d’une habitation unifamiliale le long de la N7	11
Figure 12 : Photo d’une surface commerciale le long de la N7	11
Figure 13 : Photo d’habitations unifamiliales de la nationale 7	12
Figure 14 : Photo d’une habitation unifamiliale de la rue Michel Lentz	12
Figure 15 : Localisation des arrêts de bus les plus proches	13
Figure 16 : Schéma du réseau ferroviaire national et mise en évidence de la localisation approximative du PAP	14
Figure 17 : Carte des biotopes et zone de protection à proximité du site	15
Figure 18 : Hauteur d’eau d’une crue décennale (HQ10) sur la carte des zones inondables 2021	15
Figure 19 : Hauteur d’eau d’une crue centenaire (HQ100) sur la carte des zones inondables 2021	15
Figure 20 : Hauteur d’eau d’une crue extrême (HQExt) sur la carte des zones inondables 2021	16
Figure 21 : Vue depuis le chemin rural au-dessus du Camping	16
Figure 22 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur	17
Figure 23 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur	18
Figure 24 : Extrait du « Plan d’ensemble – schémas directeurs sur fond PAG localité d’Ingeldorf »	20
Figure 25 : Zentrale Achse Nordstad 2.0 (Source: pact sàrl)	21
Figure 26 : Extrait du ZAN 1.0 à hauteur du projet (Source : Meurer Architekten)	22
Figure 27 : Extrait du ZAN 2.0 à hauteur du projet (Source : pact sàrl)	22
Figure 28 : Plan de situation de l’avant-projet architectural	23
Figure 29 : Plan du sous-sol de l’avant-projet architectural	24
Figure 30 : Vue en 3 dimensions de l’avant-projet architectural	24
Figure 31 : Plan masse en situation existante	25
Figure 32 : Plan masse projeté	25
Figure 33 : Gabarits des constructions projetées	25
Figure 34 : Localisation des espaces verts privés	26
Figure 35 : Localisation des espaces pouvant être scellés	26
Figure 36 : Localisation des espaces publics	27
Figure 37 : Raccordement à la trame viaire existante	27
Figure 38 : Extrait de l’accès du chemin élargi sur la route nationale 7 sous la forme d’un trottoir traversant	28
Figure 39 : Concept d’axe central apaisé avec bus	28
Figure 40 : Localisation du stationnement	29
Figure 41 : Esquisse du concept paysager	30
Figure 42 : Illustration des différentes zones d’ambiance au sein du site	31
Figure 43 : Coupe de principe d’implantation dans la topographie existante	31
Figure 44 : Esquisse de principe du concept d’assainissement	32
Figure 45 : Domaine public et privé en situation projetée	34
Figure 46 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d’utilisation du sol par lot	34
Figure 47 : Projet vue en plan (hors échelle)	35
Figure 48 : Coupe A-A du projet (hors échelle)	35
Figure 49 : Coupe B-B du projet (hors échelle)	36

Figure 50 : Axonométrie (hors échelle) – vue de face du bâtiment depuis la route nationale 7 36
Figure 51 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse..... 37

