Administration communale d'Erpeldange-sur-Sûre

Plan d'aménagement général

Source : Google, 2022

Dossier de Modification ponctuelle « Laduno » - octobre 2025

1. Etude préparatoire
2. Projet de modification des parties écrite et graphique
3. Fiche de présentation

Réf:

Délibération du conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis de la ministre de l'Environnement	
Vote du conseil communal	
Approbation de la ministre de l'Intérieur	

TR Engineering
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu

Adresse
86-88, rue de l'Égalité
L-1456 Luxembourg

CLIENT

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

www.erpeldange.lu

BUREAU D'ETUDES

TR-Engineering
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg,

Matthieu CRESPIN	**Martin BIEHLER**
.....	.....
Chef de projet	Administrateur

SOMMAIRE

SOMMAIRE **5**
INTRODUCTION **7**
I. ETUDE PREPARATOIRE **9**
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE **15**
1.1 Contexte national, régional et transfrontalier 15
1.2 Démographie 21
1.3 Situation économique 21
1.4 Situation du foncier 22
1.5 Structure urbaine 22
1.6 Equipements collectifs 23
1.7 Mobilité 24
1.8 Gestion de l'eau 25
1.9 Environnement naturel et humain 25
1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires 26
1.11 Potentiel de développement urbain 27
1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national 27
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT **29**
2.1 Développement urbain 29
2.2 Mobilité 31
2.3 Espaces verts 32
2.4 Concept financier 32
3. SCHEMA DIRECTEUR **33**
II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG **39**
1. PARTIE GRAPHIQUE **41**
2. PARTIE ECRITE **41**
III. FICHE DE PRESENTATION **47**
1. ORIENTATION FONDAMENTALES **49**
ANNEXE **53**
1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG D'ERPELDANGE-SUR-SURE **55**
2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG D'ERPELDANGE-SUR-SURE **57**
3. SUP – STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG **59**
4. CERTIFICAT DE CONFORMITE **61**

INTRODUCTION

La commune d'Erpeldange-sur-Sûre a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011), approuvé par le ministre de l'Intérieur le 23.08.2018 et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 05.03.2018.

Cette modification ponctuelle du PAG (MPPAG) concerne principalement la partie graphique et intervient dans le cadre de la réaffectation de l'ancienne laiterie Laduno, pour laquelle un plan d'aménagement particulier a été élaboré puis approuvé en 2015 par le ministère de l'Intérieur. Une partie des concepts urbanistiques repris dans ledit PAP ne sont aujourd'hui plus en phase avec les besoins réels de la Nordstad de sorte qu'une modification ponctuelle dudit PAP (MPPAP) est requise. Parmi l'ensemble des modifications nécessaires, Il s'agit en particulier de revoir la répartition des fonctions retenue pour le projet ainsi que le gabarit et l'implantation des constructions programmées. Ces derniers étant cadrés par le degré d'utilisation du sol défini au PAG, la MPPAG doit permettre de les ajuster. Ainsi, il s'agit de :

- hausser sensiblement la densité de logement afin de permettre une augmentation significative de la part des logements par rapport aux autres fonctions ;
- baisser le coefficient d'utilisation du sol et donc la surface construite brute maximale admissible au PAP.

Il est également prévu d'adapter ponctuellement la partie écrite du PAG au niveau de l'article relative à la zone mixte urbaine, afin d'effacer une exception qui s'applique pour l'instant uniquement aux fonds concernés par le PAP « Laduno » et qui deviendra sans objet une fois que les autres points relevant du présent dossier entreront en vigueur.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties[1] :

la première partie concerne l'étude préparatoire ;
la deuxième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement général ;
la troisième partie est constituée de la fiche de présentation.

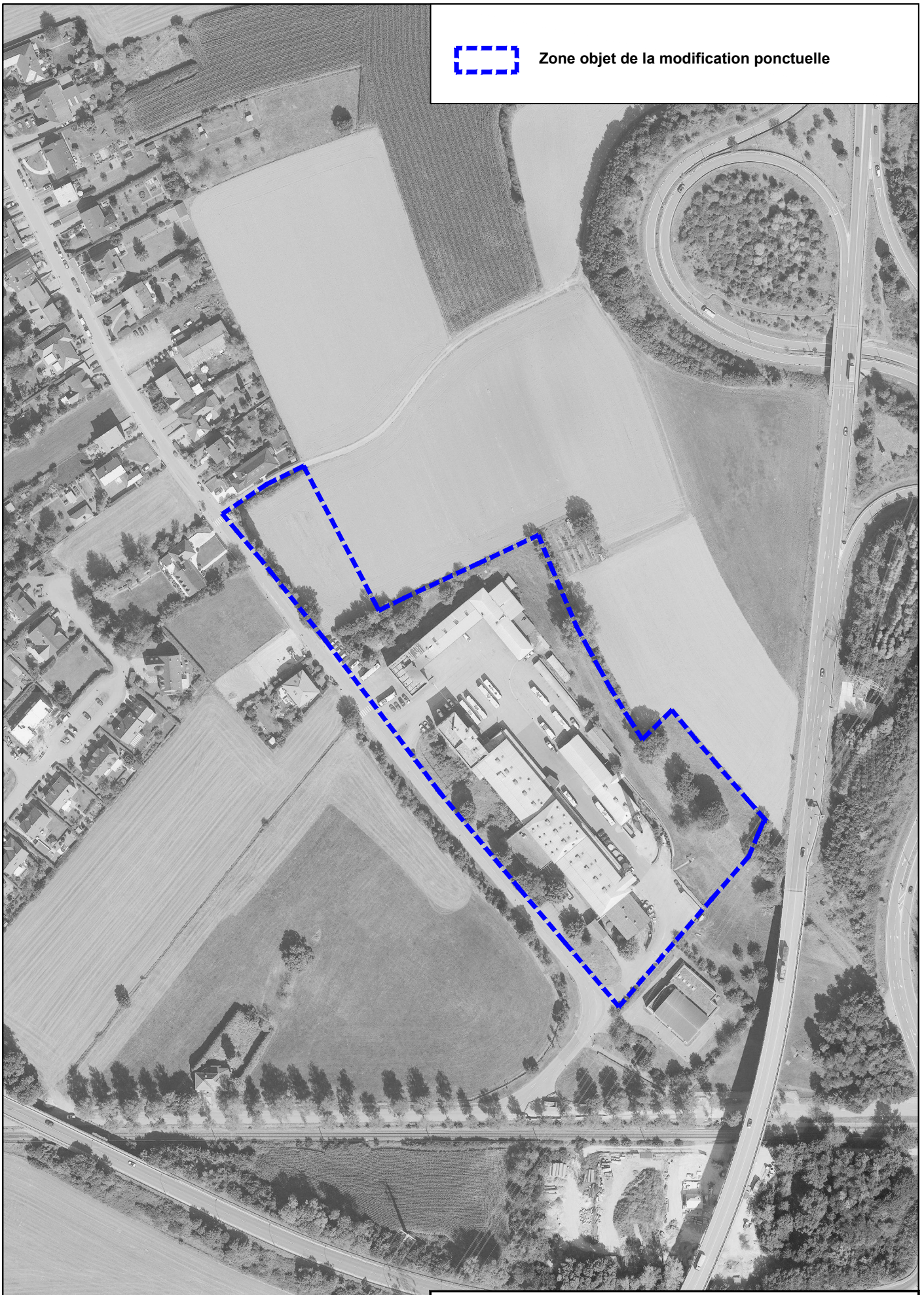
Suite au courrier de la part du Bourgmestre de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre destiné à la Ministre de l'Environnement daté du 07.11.2022 relatif à la demande d'un avis portant sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP), le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable répond le 12.12.2022 en informant que « *des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire* ».

[1] cf. « Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général » de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

I. ETUDE PREPARATOIRE

L'art. 1er du règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « *Tout plan d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.* ».

Pour rappel, le PAG actuellement en vigueur de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant le règlement grand-ducal du 28.07.2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.



PLAN DE LOCALISATION - MP "Laduno"

ADMINISTRATION COMMUNALE D' ERPELDANGE-SUR-SÛRE

DATE: 14/11/2022

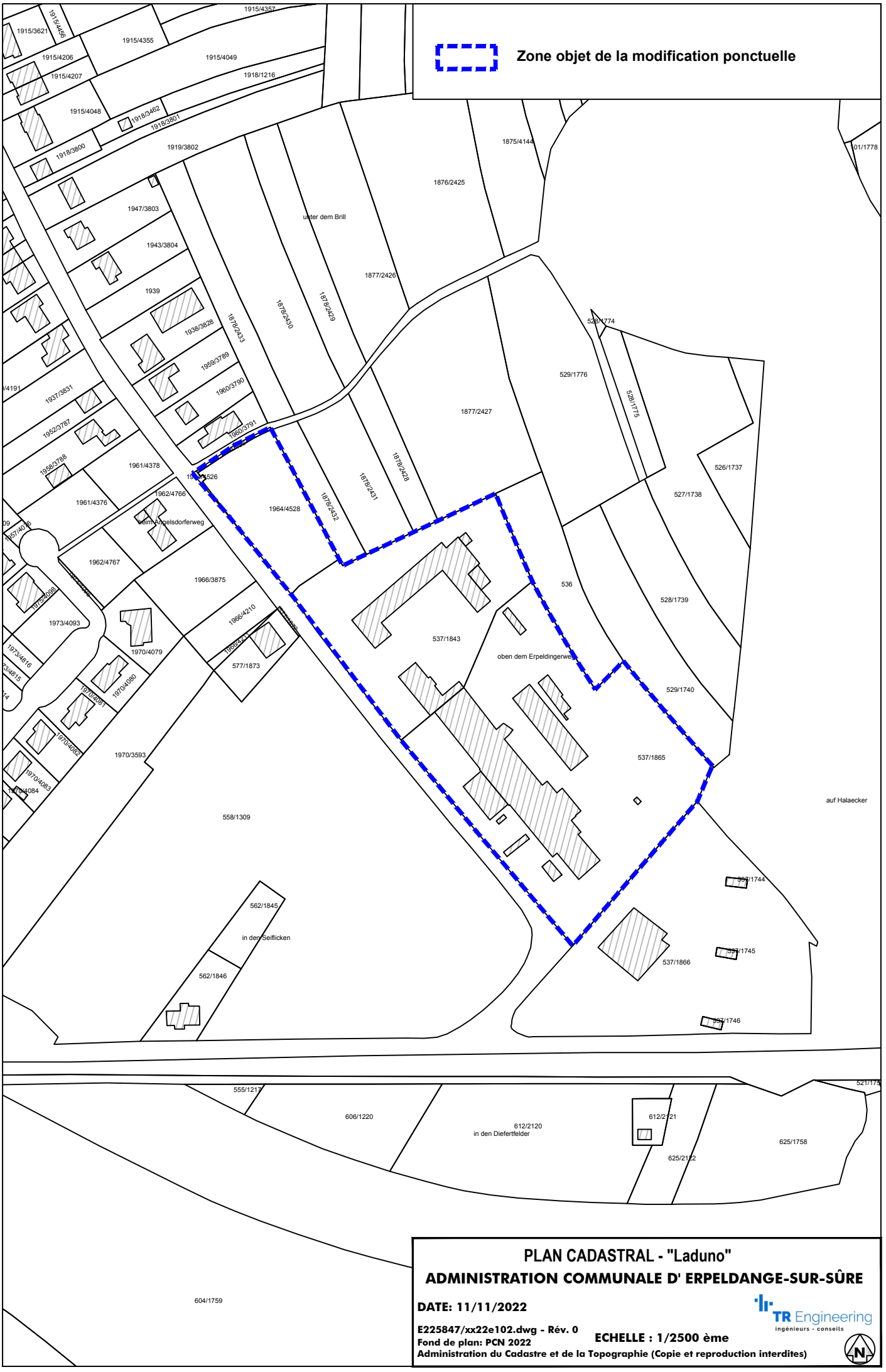
TR Engineering
ingénieurs - conseils

E225847/xx22e101.dwg - Rév. 0
Fond de plan: Orthophoto(2021)

ECHELLE : 1/2500 ème

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

N



PLAN CADASTRAL - "Laduno"

ADMINISTRATION COMMUNALE D' ERPELDANGE-SUR-SÛRE

DATE: 11/11/2022

TR Engineering
ingénieurs - conseils

E225847/xx22e102.dwg - Rév. 0
Fond de plan: PCN 2022
ECHELLE : 1/2500 ème

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

N

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1 CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

La commune d'Erpeldange-sur-Sûre fait partie intégrante de l'ensemble urbain appelé « Nordstad », composé des communes de Bettendorf, Diekirch, Erpeldange-sur-Sûre, Ettelbruck et Schieren.

1.1.1 Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (PDAT)[2]

Le nouveau PDAT 2023 a été adopté par le Gouvernement en juin 2023. Il s'inscrit dans le cadre de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire en tant que moyen à mettre en œuvre par le ministre pour l'exécution de la politique d'aménagement du territoire du Gouvernement (au même titre que les plans directeurs sectoriels, cf. ci-après).

Ainsi, le PDAT (source : PDAT 2023, p.5) :

- a l'ambition de préparer le territoire aux futurs développement en définissant une stratégie territoriale, alliant protection et mise en valeur du territoire ;
- définit trois objectifs politiques pour contribuer à l'atteinte de la neutralité climatique et énergétique :
    - la concentration du développement aux endroits les plus appropriées, avec définition d'une armature urbaine (centralités avec grandes agglomérations et centre régionaux) ;
    - la réduction de l'artificialisation du sol ;
    - une planification territoriale transfrontalière plus poussée.
- poursuit l'objectif transversal d'un renforcement de la coordination intersectorielle, ainsi que de la coordination des politiques entre l'Etat et les communes.

Ce nouveau PDAT 2023 tient une vision prospective, volontariste et ambitieuse. Il constitue une réponse territoriale aux nombreux défis auxquels fait face le Luxembourg – réchauffement climatique, crise énergétique, dégradation de la biodiversité, préservation des ressources naturelles, croissances démographique et économique.

Le PDAT prévoit deux horizons temporels pour la mise en œuvre de ses objectifs :

1. de 2023 à 2035 (court et moyen termes) :

   Différents plans et programmes sont en cours d'exécution, certains PAP en cours de planification. La stratégie de développement territorial ne peut arrêter, influencer ou conditionner des projets et des planifications en cours. La phase 1 sert donc de phase transitoire, pour initier l'inversion des tendances actuelles et provoquer un changement de paradigme.

   Il s'agira également d'initier et de soutenir des projets pilotes en guise d'exemples concrets.

2. de 2035 à 2050 :

   Les tendances en question seront progressivement inversées par la mise en œuvre des nouveaux outils, notamment législatifs et réglementaires pour que cela soit applicable en 2050 au plus tard.

Les principes directeurs selon lesquels les objectifs du PDAT doivent être poursuivis sont les suivants :

1. Préparer la résilience du territoire
2. Garantir la cohésion territoriale, sociale et économique
3. Assurer une gestion durable de l'utilisation des ressources naturelles

---

[2] La source du texte repris en italique dans ce qui suit provient directement du PDAT 2023. Il s'agit de « citations » insérées telles quelles dans le présent texte.

4. Accélérer la transition vers la neutralité carbone du territoire

Pour mettre en œuvre les objectifs politiques du PDAT, sont définies une stratégie territoriale nationale pour un territoire décarboné et résilient ainsi qu'une stratégie territoriale transfrontalière à l'échelle de la Grande Région et de l'aire fonctionnelle transfrontalière.

Parmi les éléments sur lesquels reposent la stratégie territoriale nationale, il y a la définition d'une armature urbaine pour assurer un développement aux endroits les plus appropriés. C'est dans ce contexte que le PDAT définit des **centres de développement et d'attraction (CDA)** (ce qui inclut les trois agglomérations luxembourgeoises : l'Agglo-Centre autour de la Ville de Luxembourg, la Nordstad et la Région Sud autour de la Ville d'Esch-sur-Alzettte et des CDA régionaux de Differdange et de Dudelange), ainsi que les **communes à développement endogène** :

- Les centres de développement et d'attraction (CDA)

  Un CDA correspond à une localité ou à un ensemble contigu de localités présentant une centralité et une accessibilité élevées. Le rôle principal d'un centre consiste à garantir l'approvisionnement de son aire d'influence (Daseinsvorsorge). Pour assurer cette fonction, le degré des équipements et services, publics comme privés, doit être élevé, d'où l'importance de sa masse critique.

  Les CDA peuvent être d'importance européenne, nationale ou régionale.

- les communes à développement endogène

  Un développement endogène (Eigenentwicklung) est un développement d'une commune en relation avec les besoins de sa propre population. Basé sur la valorisation des ressources et des spécificités locales, il prend en compte les aspects sociaux, culturels, techniques, agricoles, économiques et autres : ce n'est donc plus une demande externe qui définit la croissance, mais des besoins internes à la commune considérée.

  Selon l'approche d'un aménagement du territoire axée sur la durabilité, il s'agit du développement préconisé pour l'ensemble des localités qui n'exercent pas la fonction de CDA et ne sont pas intégrées dans l'une des trois agglomérations précitées. Le point commun de toutes ces communes est qu'elles se situent dans l'aire d'influence d'un voire de plusieurs CDA.

  Confrontées à des perspectives et à des potentiels souvent identiques, les communes à développement endogène ont intérêt à planifier leur futur en complémentarité et en coopération avec leurs communes voisines, notamment les CDA.

→ La commune d'Erpeldange-sur-Sûre (sauf localité de Burden) constitue avec les localités d'Ettelbruck et de Diekirch le CDA d'importance nationale de la Nordstad. Aussi, Erpeldange-sur-Sûre se situe à env. 40 km du CDA d'importance européenne que constitue la Ville de Luxembourg.

→ Ayant deux de ses trois localités qui forment avec Ettelbruck et Diekirch le CDA d'importance nationale de la Nordstad, la commune d'Erpeldange-sur-Sûre pourra continuer à se développer de manière relativement substantielle. Le PDAT définit ainsi pour la commune un taux d'artificialisation de 8,8 ha sur la période 2023-2035 pour tendre ensuite vers zéro en 2050 (soit un seuil max. de 3,2 ha sur la période 2035-2050). D'ici 2050 le taux d'artificialisation de la commune atteint donc 12 ha, c'est moins que les communes d'Ettelbruck (31,3 ha) et de Diekirch (26,3 ha) qui constituent les autres parties dudit CDA de la Nordstad.

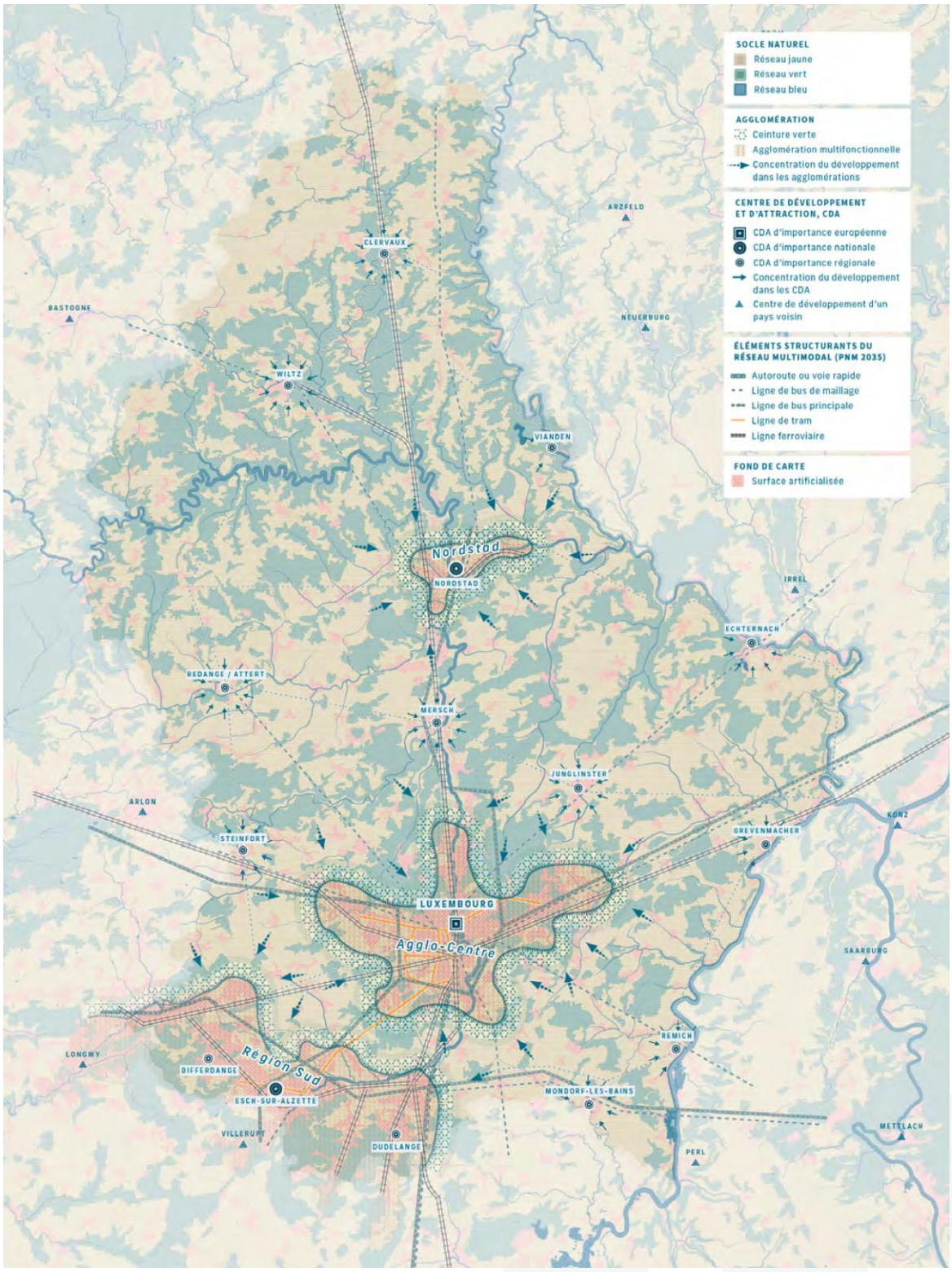
→ L'objectif de la présente modification ponctuelle du PAG est d'adapter le degré d'utilisation du sol (CUS et DL) afin de permettre la modification ponctuelle du PAP « Laduno » qui nécessite différentes adaptations, en particulier la révision de la répartition des fonctions – la fonction logement se trouvant ainsi renforcée par rapport à la version du PAP telle qu'actuellement approuvée. Ces modifications sont donc bien dans le cadre du PDAT et du CDA d'importance nationale qu'est la Nordstad.

Le **Leitbild 2050** pour un territoire résilient et décarboné synthétise sous forme de carte globale (Figure 1) les principaux éléments sur lesquels reposent la stratégie territoriale nationale définie plus haut. Ce Leitbild vise donc à assurer.

- Un territoire résilient grâce à la préservation du socle naturel :

- Un territoire décarboné grâce à une concentration du développement ;
- Un territoire résolument tourné vers ses voisins dans une relation de partenariat actif.

Figure 1 – Leitbild 2050 (Source : PDAT, 2023)



Les espaces d'actions nationaux

Le PDAT définit en outre des espaces d'action nationaux. Ils correspondent à des terrains fonctionnels intégrant au moins un CDA.

L'identification et la délimitation d'un espace d'action ont été réalisées en tenant compte des caractéristiques communes, des liens fonctionnels et des limites communales existant en son sein, mais aussi et surtout sur la base d'une vision d'ensemble cohérente qui lui est spécifiquement dédiée.

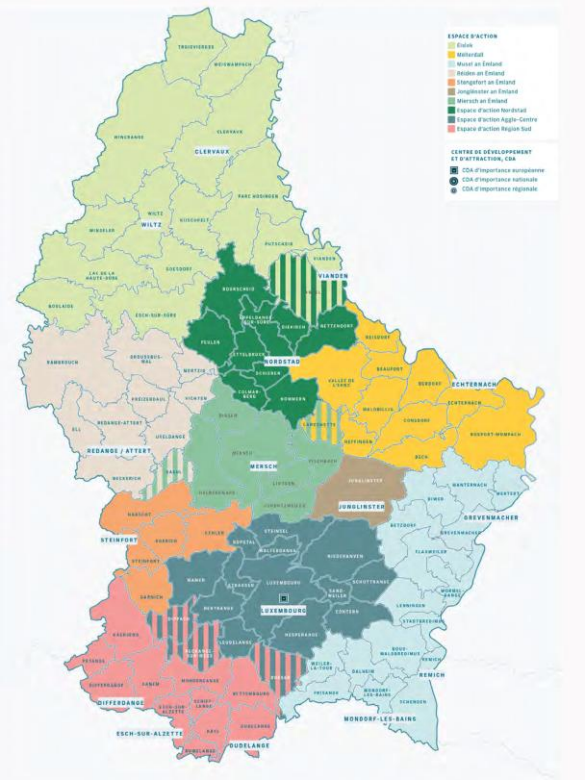
Au sein de ces espaces d'action, le PDAT préconise de définir à l'échelle intercommunale, voire transfrontalière si la situation l'exige, une stratégie territoriale partagée transposant et approfondissant les objectifs et la stratégie du PDAT.

Compte tenu des objectifs du PDAT ainsi que du rôle et des fonctions d'un CDA, il est primordial que les stratégies développées pour et par les espaces d'action définissent des visions territoriales partagées qui concernent plusieurs éléments : l'organisation des services et des équipements publics, la planification de la mobilité, le développement urbain et la consommation du sol ainsi que l'environnement. Les objectifs du PDAT peuvent ainsi être déclinés et précisés au niveau local dans le cadre d'un processus multiniveau associant l'ensemble des acteurs compétents, y compris les citoyens.

En tenant compte des tendances et des prévisions actuelles, les visions territoriales identifient les enjeux et les défis auxquels les différents territoires font et feront face, tout en proposant des pistes d'actions concrètes pour atteindre les objectifs définis et permettre de guider les acteurs vers une prise de décisions ayant une répercussion sur le futur développement du territoire.

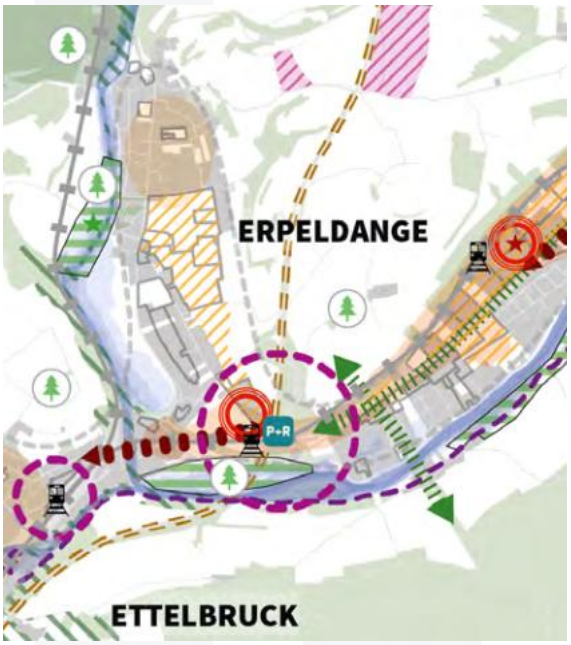
→ La commune d'Erpeldange-sur-Sûre est située au sein d'un espace d'action à dominante urbaine et périurbaine, il s'agit de l'espace d'action « Nordstadt ». Ainsi : « *l'Espace d'action de la Nordstad» dont la position géographique lui assure une importance stratégique fondamentale pour le développement territorial, économique et social tant au sein de la région que pour l'ensemble du pays. Il convient de renforcer cette agglomération en tant que troisième pôle de développement national et de mener des planifications conjointes à l'échelle de l'espace*

Figure 2 – Les espaces d'action nationaux



Source : PDAT, 2023

Figure 3 – Vision territoriale Nordstad



Source : PDAT, 2023

d'action afin de mettre concrètement en œuvre une politique de développement polycentrique. ».

Enjeux et défis de l'espace d'action Nordstad (extraits) :

Actuellement, l'axe central entre Ettelbruck et Diekirch manque d'un lien urbanistique multifonctionnel, cohérent et de haute qualité. Les projets d'envergure de l'axe central, du réaménagement du quartier de la gare à Ettelbruck et de la reconversion d'anciennes friches permettront de créer de nouveaux lieux de vie centraux et de transformer les défis environnementaux en opportunités pour une qualité de vie optimisée.

→ Bien que légèrement désaxé par rapport à l'axe central, le projet Laduno s'inscrit pleinement dans cet état d'esprit. Il s'agit en effet de reconvertir tout le site du Laduno par la création d'un nouveau lieu de vie central, à proximité directe du nouveau P+R ainsi que du nouvel arrêt ferroviaire « Erpeldange-sur-Sûre » projetés sur la ligne « Ettelbruck – Diekirch » (= nouveau Mobility Hub) (cf.Figure 3 .

Les espaces d'actions transfrontaliers

Sans objet dans le cadre du présent projet de modification ponctuelle du PAG.

1.1.2 Plans directeurs sectoriels

Les plans directeurs sectoriels dits primaires :

- Plan directeur sectoriel « Transports »

  Sans objet dans les limites de la présente modification ponctuelle du PAG.

- Plan directeur sectoriel « Paysages »

  Sans objet dans les limites de la présente modification ponctuelle du PAG.

- Plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques »

  Sans objet dans les limites de la présente modification ponctuelle du PAG.

- Plan directeur sectoriel « Logement »

  La zone faisant l'objet de la présente modification ponctuelle du PAG est entièrement reprise en tant que « zone prioritaire d'habitation » au plan directeur sectoriel « Logement ».

  Ainsi des prescriptions spécifiques sont d'application pour cette zone. Celles-ci sont définies au niveau du règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement ». Notamment :

  - l'art. 3 définit ce qu'est une zone prioritaire d'habitation : il s'agit d'une zone superposée du plan directeur sectoriel « logement » délimitant au niveau d'une commune une partie de territoire réservée à la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations.
  - l'art. 5 précise que les projets destinés à titre principal aux habitations doivent :
    1. promouvoir un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol et en ressources ;
    2. favoriser la diversification et le rapprochement des fonctions urbaines ;
    3. garantir un développement urbanistique cohérent et durable pour chaque zone prioritaire d'habitation ;
    4. promouvoir la création de quartiers propices à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
    5. promouvoir le développement de logements à coût modéré dans un but d'atteindre une mixité sociale ;
    6. garantir un aménagement écologique des espaces publics et ouverts au public.

- l'art. 6 déclare que l'art. 11, paragraphe 2, point 9 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire est applicable – ce dernier définit que le plan directeur sectoriel peut imposer que :

  a) par exception à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004, chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, consacre au moins 30 pour cent de la surface construite brute destinée au logement :

    - à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
    - à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de la loi précitée du 25 février 1979 ;

  b) par exception à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tombant dans le champ d'application de l'article 108quinquies, alinéa 1er, de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15°, au moins 30 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables tels que définis à l'article 29bis, paragraphe 1er de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans ce cas, et sans préjudice de l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, la cession des fonds réservés au logement abordable peut donner lieu à une contrepartie complémentaire lorsque la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables dépasse celles prévues à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. ».

- L'art.7 désigne la manière selon laquelle la zone prioritaire d'habitation est mise en œuvre par le plan d'aménagement général : quel zonage est autorisé, quelles zones superposées sont autorisées, etc. En cela, le PAG en vigueur est conforme avec ledit règlement grand-ducal.

- Plan directeur sectoriel « Lycée »

  La zone faisant l'objet de la présente modification ponctuelle du PAG est concernée par ce plan directeur sectoriel réglementé par le RGD du 25 novembre 2005 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Lycées » (PDS « Lycées »).

  Ce plan a été mis en place pour affirmer la régionalisation de l'enseignement, dans le but de proposer un nombre suffisant de place aux élèves et réduire les distances et les temps de trajets, pour un rééquilibrage harmonieux du territoire.

  Ses objectifs sont les suivants

  - Évaluer le nombre futur d'élèves selon les régions et le type de lycées ;
  - Analyser l'offre actuelle (lycées existants), tout en tenant compte des besoins qui découleront de la demande ;
  - Définir les pôles d'enseignement existants ;
  - Identifier les vides scolaires tout en identifiant les futures zones d'implantation ;
  - Fixer des mesures d'accompagnement à la mise en œuvre et au suivi de ce plan sectoriel.

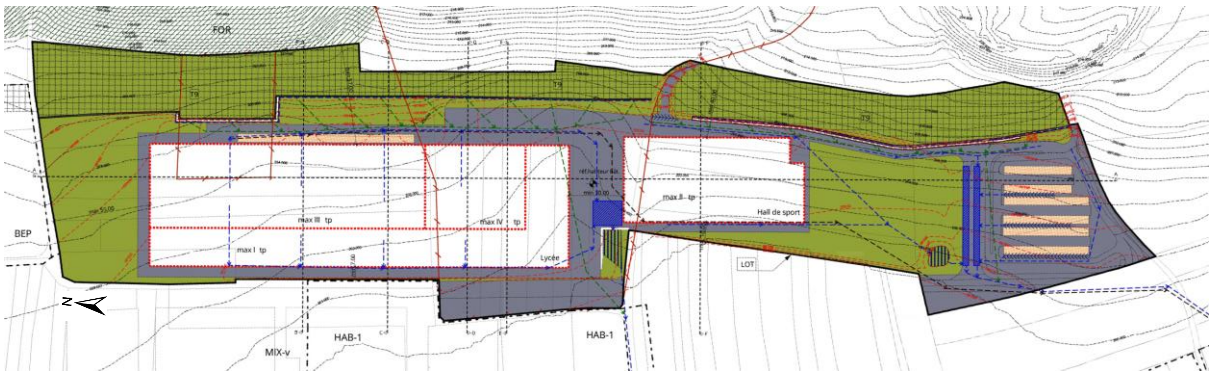
  Le PDS « Lycées » divise le territoire national en quatre « pôles d'enseignement » dont le pôle d'enseignement « Nord » auquel fait partie le canton de Diekirch, et donc la commune d'Erpeldange-sur-Sûre. Le PDS « Lycées » prévoit un nouveau lycée à court ou moyen terme sur le territoire de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre.

En conséquence dudit PDS « Lycées » ainsi que des réflexions menées dans le cadre de la coopération territoriale Etat-communes « Nordstad », la réalisation de ce projet d'importance nationale est cadrée de manière réglementaire par le plan d'occupation du sol (POS) « Nordstad – Lycée »[3]. Le POS définit l'établissement du futur lycée au voisinage nord des terrains faisant l'objet du présent projet de modification ponctuelle du PAG. La voirie de desserte dudit futur lycée passera par ailleurs au niveau du terrain faisant l'objet du présent projet de MPPAG.

1.1.3 Plan d'occupation du sol

Comme mentionné au 5ème point du titre 1.1.2, le voisinage nord du site Laduno qui fait l'objet du présent projet de modification ponctuelle du PAG est concerné par le plan d'occupation du sol (POS) « Lycée-Nordstad » rendu obligatoire par le règlement grand-ducal du 10 novembre 2023. Ce POS vise la construction d'un lycée sur les fonds y concernés.

Figure 4 – Projet de plan d'occupation du sol « Nordstad – Lycée », plan d'implantation (extrait)



Source : Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire, 2021

1.2 Demographie

Au 14 novembre 2022[4], la population de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre est de 2443 habitants.

Au PAG en vigueur, le site concerné par la MPPAG est classé en zone mixte urbaine et est superposé du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) n°17227, dit « Laduno ». Celui-ci a été approuvé le 11 mai 2015 par le ministère de l'Intérieur et a été maintenu en vigueur dans le cadre de la procédure de refonte du PAG d'Erpeldange-sur-Sûre.

La densité de logement maximale retenue au PAG en vigueur pour cette zone est de 18 unités de logement par hectare, qui correspond, au vu de la superficie concernée (env. 2,7 ha), à un maximum de 50 logements.

Le nombre de logement prévu au PAP en vigueur est fixé entre minimum 25 et maximum 50 logements.

Ainsi, le PAG en vigueur tient un potentiel positif maximum de 50 logements x 2,455 hab./logement[5] = 123 habitants.

1.3 Situation economique

Le périmètre retenu pour la présente MPPAG consiste en l'ancienne laiterie Laduno de la société Luxlait qui a été laissée à l'abandon au cours des années 2000 lors de son déménagement vers sa

[3] Règlement grand-ducal du 10 novembre 2023 rendant obligatoire le plan d'occupation du sol « Nordstad - Lycée »

[4] Source : Administration Communale d'Erpeldange-sur-Sûre, 2022

[5] 2,455 hab./logement : cela correspond à ce qui est observé aujourd'hui au sein de la commune, il est calculé de la manière suivante : nombre d'habitants/nombre de foyers au sein de la commune.

nouvelle usine à Roost. Les bâtiments existants sont donc à l'abandon et subissent progressivement la dégradation du temps.

Le site est cependant utilisé par des entreprises de transport pour stationner leurs véhicules (bus et camions).

Le PAG en vigueur ainsi que le PAP en vigueur prévoient un quartier plurifonctionnel, classé en zone mixte urbaine. Le PAP en vigueur prévoit une surface construite brute totale de 55.000m^2 avec une part réservée aux logement fixée entre 7,65% et 10,36% - le reste étant réservé aux autres fonctions : env. 57% pour des bureaux, env. 15% pour des hôtels, env. 12% pour des commerces et restaurants et 7% pour des infrastructures de loisirs[6].

1.4 SITUATION DU FONCIER

La zone d'étude concernée par le présent projet de MPPAG est composée des parcelles suivantes :

- Section A d'Ingeldorf : 537/1865, 537/1843 ;
- Section B d'Erpeldange : 1964/4528, 1964/4527 et 1964/4526.

Un plan de surface du PAP Laduno, daté du 08.08.2025, totalise la superficie de l'ensemble de ces fonds à 27.040 m^2, soit 2,70 ha.

1.5 STRUCTURE URBAINE

Figure 5 – Photos du site faisant l'objet du projet de modification ponctuelle du PAG. En haut : Aperçu du site Laduno depuis la route nationale N7, au niveau du pont sur la ligne CFL ; en bas à gauche et à droite : Aperçu du site depuis la route B7 au niveau du viaduc

Source : Google, 2021

Source : Google, 2022

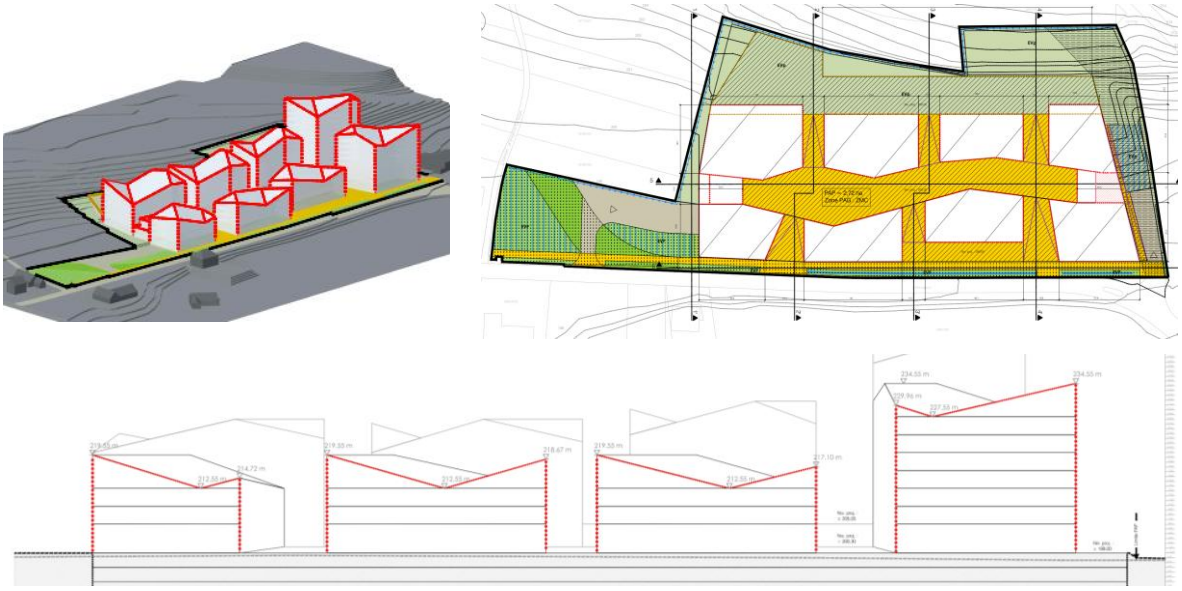
Source : Google, 2022

[6] Source : PAP Laduno, partie écrite, WW+, 2015

Les bâtiments existant sur le site concerné par la présente MPPAG sont « hors gabarit » (voir la série de figures qui précède). Consistant en l'ancienne laiterie Luxlait, il s'agit de bâtiments industriels, d'envergure, dont le plus imposant fait environ 150m de long et comprend jusque 4 niveaux. Par exemple, la cheminée dépasse le niveau du tablier sur le viaduc de la route express B7, qui relie Schieren au Fridhaff.

Le PAP approuvé prévoit sur ce site 8 bâtiments distincts, également d'envergure, reliés par les sous-sols (voir la série de figures qui suit). Leur gabarit sera également inédit en cet endroit de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre et même au niveau de la Nordstad, notamment en raison de leur implantation excentrée par rapport aux noyaux urbains. Le plus haut volume compterait jusqu'à 11 étages.

Figure 6 - Extraits de la partie graphique du PAP Laduno (axonométrie, plan et coupe)



Source : WW+, 2015

1.6 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La zone d'étude ne comprend pour le moment aucun bâtiment ni équipement collectif. L'affectation prévue au PAG en vigueur permet l'implantation d'équipements de service public lors du développement de la zone, mais cela n'est pas précisément indiqué selon le PAP approuvé qui concerne le site. Pour rappel, concernant la part des fonctions, le PAP prévoit en moyenne env. 9% pour des logements, env. 57% pour des bureaux, env. 15% pour des hôtels, env. 12% pour des commerces et restaurants et env. 7% pour des infrastructures de loisirs[7].

Le site est situé à l'écart des noyaux villageois d'Erpeldange-sur-Sûre (à environ 1 km via la rue Laduno) ou d'Ingeldorf (à environ 1,5 km via le CR.359) et ne comprend pas d'équipements collectifs situés directement à proximité. Le site est contigu au sud, à un terrain bâti qui est la propriété de la société CREOS Luxembourg S.A.

En ce qui concerne les infrastructures scolaires, les capacités actuelles sont les suivantes (site du Schoulzentrum à Erpeldange/Sûre) :

Définition des locaux	Nombre de salle de classe				
	Cycle 1		Cycle 2 à 4		Total
	classes	ateliers	classes	ateliers	
Schoulzentrum à Erpeldane-sur-Sûre	4	3	10	5	22

Source : étude Holweck Bingen architects, 2022

[7] Source : PAP Laduno, partie écrite, WW+, 2015

Actuellement, ces infrastructures sont suffisantes, considérant que la phase 1 du projet de Nouveau Centre d'Erpeldange/Sûre (en cours de construction) et les terrains destinés à être urbanisés/à réaffecter sur l'axe central Nordstad ne pèsent toujours pas sur celles-ci. Toutefois, en vue de pouvoir absorber le potentiel d'élèves à venir et de ne pas souffrir de surcharges avec le peuplement attendu de ces projets, les autorités communales ont prévu d'augmenter les capacités scolaires. C'est en effet le principal objectif du dossier de modification ponctuelle du PAG « Nouveau Centre » qui est entré en procédure en mars 2023 et qui a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 25 juillet 2023. Ledit dossier a en effet permis la réaffectation en zone de bâtiments et équipements publics (au lieu de zone mixte villageoise) d'un large fonds sis au niveau du « Nouveau Centre » d'Erpeldange-sur-Sûre afin de permettre la future extension du site scolaire communal. L'avant-projet sommaire (APS) relatif à la nouvelle école au Gruefwee est par ailleurs en cours d'élaboration.

1.7 MOBILITE

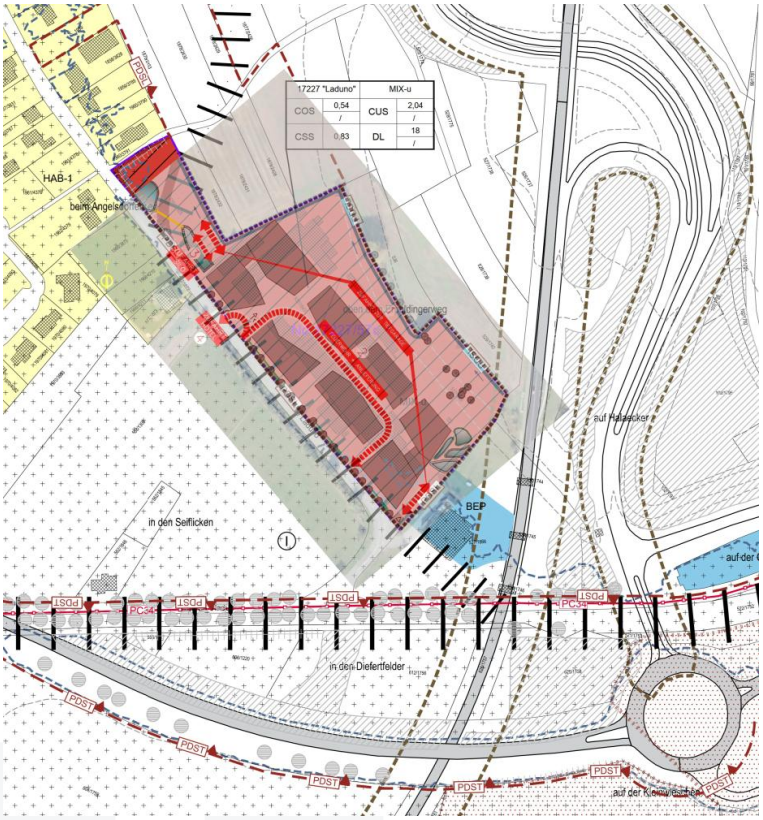
La zone d'étude est directement située le long de la rue Laduno et bénéficie d'un arrêt de bus directement à proximité : l'arrêt « Erpeldange-sur-Sûre – Laduno ».

Le PAP approuvé sur le site prévoit une ou deux connexions en double sens vers le parking souterrain, selon qu'il y a une ou deux phases de développement, ainsi qu'un accès en trafic unidirectionnel pour les véhicules d'urgence, les pompiers et les livraisons, une voie d'accès pour la desserte du silo de copeaux de bois et une voie d'accès à l'avant de l'hôtel prévu.

La zone est également située à proximité du CR.359 auquel se raccorde la rue Laduno, de la route nationale N7 et de la route express B7.

Le PAG en vigueur prévoit pour la rue Laduno et sur le CR.359 deux servitudes « couloirs et espaces réservées – couloir pour projet routiers ou ferroviaires » :

Figure 7 - Superposition PAG en vigueur et concept mobilité PAP approuvé



Source : TR-Engineering, 2021 / WW+, 2015

1. Le 1er, situé au niveau du CR.359 et de la ligne ferroviaire CFL, consiste au futur axe central Nordstad. Selon le plan national de mobilité 2035, l'aménagement d'un nouveau pôle d'échange (train, bus, P+R) est prévu sur ce tronçon, à proximité du site Laduno.
2. Le 2ème est repris au niveau de la rue Laduno et traverse d'ailleurs le fonds propre du PAP. Il doit permettre de desservir depuis le futur axe central Nordstad, via la rue Laduno, et la Porte des Ardennes, le futur lycée Nordstad actuellement projeté (voir aussi point 1.1.3) et de faciliter toutes les connexions routières et mobilité douce au niveau du nouveau centre d'Erpeldange-sur-Sûre. Trois nouveaux arrêts de bus sont ainsi projetés le long de cet axe, mais également la construction de garages collectifs, etc.

Il est à noter que le plan national de mobilité 2035 prévoit encore d'autres éléments-clés pour la Nordstad, en plus de l'axe central et du pôle d'échange. Ils ne concernent pas directement le terrain faisant l'objet de la présente MPPAG.

1.8 GESTION DE L'EAU

Eau potable

L'approvisionnement en eau potable dans la commune peut être divisé en 3 parties :

- partie approvisionnée en eau de source depuis un forage captage à Ingeldorf : il s'agit de la localité d'Ingeldorf et la partie sud de la localité d'Erpeldange-sur-Sûre.
- partie approvisionnée par le syndicat DEA : il s'agit de la partie nord de la localité d'Erpeldange-sur-Sûre et la localité de Burden.
- partie approvisionnée par le réseau de distribution de Diekirch (Fridhaff) : il s'agit de la zone ZANO se trouvant sur le territoire de la commune.

Il existe une possibilité de connecter les réseaux d'approvisionnement en eau potable à Erpeldange-sur-Sûre en cas de rupture d'eau soit par la DEA ou par le forage-captage à Ingeldorf. Ceci permet une alimentation de secours pour soit Erpeldange ou Ingeldorf selon la source d'eau en rupture.

Il existe un approvisionnement de secours pour Ingeldorf et Erpeldange-sur-Sûre (réseaux connectés ou disconnectés) par le réseau de Diekirch.

La commune dispose de 4 réservoirs d'eau potables. Celui qui alimentera en eau potable le futur nouveau quartier sera celui d'Ingeldorf. En cas d'alimentation de secours c'est celui d'Erpeldange-sur-Sûre.

Eaux pluviales et eaux usées :

La commune est raccordée à la station biologique de Bleesbruck qui présente une capacité épuratoire de 130.000 équivalent-habitants (EH).

Eaux de surface et zone inondable

Le site faisant l'objet du présent dossier de MPPAG est situé au sein de la vallée de la Sûre mais a une distance significative du lit du cours d'eau. Selon les cartes réglementaires de 2021 relatives au risque d'inondations, le site est situé hors zone inondable.

PAP en vigueur

Le PAP approuvé prévoit un concept d'assainissement – il y aura notamment la création de fossés et de bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales.

1.9 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Le site concerné par le présent projet de MPPAG est principalement bâti – il s'agit de l'ancienne laiterie Luxlait, abandonnée depuis le déménagement de la société à Roost. Les abords des constructions existantes consistent en des espaces scellés (espaces carrossables), ainsi que des espaces verts, notamment des prairies pâturées sur le versant en contrehaut du site, localement structurées d'arbres et arbustes indigènes (= biotopes protégés par l'art.17 de la loi du 18.07.2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles). La partie nord du site est non bâtie et utilisée par le secteur agricole en tant que champs de culture. Une végétation exotique, ornementale, est présente au niveau des pelouses situées dans le recul antérieur des constructions, ou le long de la rue Laduno.

Il n'existe pas de données récentes concernant l'importance du site pour la faune protégée. Cependant, il est possible que certaines espèces se soient établies au niveau des surfaces bâties, vu leur dégradation progressive résultant de leur abandon. Les biotopes protégés présents sur le site sont également susceptibles de tenir une fonction d'habitat pour les espèces protégées.

Le PAP approuvé qui concerne le terrain faisant l'objet de la présente MPPAG est susceptible de porter incidence sur les espaces non encore bâtis subsistant sur le site. En effet, le PAP permet l'aménagement de garages souterrains jusqu'à près de 2m des limites est du PAP – dans le cadre de son exécution, il serait alors à voir sous quelle mesure la végétation en surface serait le cas échéant concernée. Du côté nord, les espaces non construits seront aménagés en tant que bassins de rétention.

Figure 8 – Orthophotoplan, 2021

Source : geoportail, 2021

1.10 PLANS ET PROJETS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES

Le plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre a été approuvé en 2018.

Le plan d'aménagement particulier approuvé n°17227 « Laduno », repris au PAG en vigueur en tant que PAP de type « nouveau quartier » (PAP-NQ) car non encore construit, date de 2015. Un degré d'utilisation du sol a donc été défini au PAG en vigueur selon les caractéristiques dudit PAP approuvé.

Degré d'utilisation du sol du PAG en vigueur :

17227 "Laduno"		MIX-u	
COS	0,54	CUS	2,04
	/		/
CSS	0,83	DL	18
			/

Le site est superposé localement par une servitude « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets routiers ou ferroviaire » qui vise à assurer la création d'un axe routier permettant de relier la Porte des Ardennes au futur axe central Nordstad, via la rue Laduno et le site prévu pour le projet de Lycée Nordstad.

1.11 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le nombre de logement prévu au PAP en vigueur est fixé entre minimum 25 et maximum 50 logements. Ainsi, le potentiel positif maximum est de 50 logements x 2,455 hab./logement[8] = 123 habitants.

Selon le PAP approuvé, le potentiel de développement urbain du site considéré consiste en la création d'un nouveau quartier plurifonctionnel qui prévoit en moyenne 9% de la surface pour des logements, env. 57% pour des bureaux, env. 15% pour des hôtels, env. 12% pour des commerces et restaurants et env. 7% pour des infrastructures de loisirs[9].

1.12 DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL

Les contraintes découlant de la législation et ayant un impact direct sur la zone d'étude sont les suivantes :

- **Protection de la nature et des ressources naturelles**
  Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Arbres bordant les chemins et routes ou formant limite entre parcelles cadastrales (art.14) ;
  - Biotopes protégés (art..17) : arbres isolées et groupes d'arbres ;
  - Habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation est évalué non favorable (art.17) ;
  - Sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales intégralement protégées (art.21).
- **Protection du patrimoine culturel**
  Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

  > Sous réserve des paragraphes 2 et 3, tous les travaux de construction, de démolition ou de remblai et de déblai soumis à autorisation de construire ou de démolir planifiés sur un terrain situé dans la zone d'observation archéologique doivent être soumis par le maître d'ouvrage au ministre à des fins d'évaluation des incidences de ces travaux sur le patrimoine archéologique au plus tard au moment de l'introduction de la demande de l'autorisation de construire ou de démolir.

  Extrait du 2ème alinéa du 1er paragraphe de l'article 4 de la loi du 25.02.2022

  Le site étant situé en zone d'observation archéologique, il doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le patrimoine archéologique par les services de l'Institut National de Recherches Archéologiques (INRA).
- **Remembrement rural**
  Loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux

  Sans objet
- **Réseaux d'infrastructures de transport national**
  Loi du 20 décembre 2019 modifiant la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie et modifiant la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fond des routes
  - Voirie normale de l'État - permission de voirie – situation à proximité de la route express B7 :
    "*La permission de voirie est requise lorsque les constructions, plantations ou travaux, (...), ont lieu sur la voirie normale de l'État ainsi que sur l'infrastructure pour cycliste des*

[8] 2,455 hab./logement : cela correspond à ce qui est observé aujourd'hui au sein de la commune (chiffres AC, 2022), il est calculé de la manière suivante : nombre d'habitants/nombre de foyers au sein de la commune.

[9] Source : PAP Laduno, partie écrite, WW+, 2015

itinéraires cyclables nationaux en service. Elle est également requise lorsque les travaux définis à l'article 3 ont lieu à une distance n'excédant pas 10 mètres à compter de l'alignement de la voie publiques de la voirie normale de l'Etat. Cette distance est portée à 25 mètres pour les routes nationales". (Art.5)

- **Gestion de l'eau**

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Les restrictions légales de la loi sur l'eau comprennent à la fois la protection des eaux de surface et des eaux souterraines. Les conditions comprennent notamment :
  - Les cours d'eau permanents
  - Restriction de forage pour la géothermie

- **Aménagement du territoire**

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

  - Plans directeurs sectoriels « primaires » et « secondaires » (cf. point 1.1).

- **Lignes électriques aériennes**

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

  - Ligne électrique à haute tension (> 100 kV)
    Les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes en-dessous de lignes à haute tension ou au-dessus de lignes à haute tension enterrées sont interdites endéans la distance minimale prescrite par la société CREOS ou par le gestionnaire du réseau.

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

2.1 DEVELOPPEMENT URBAIN

Le projet de modification ponctuelle du PAG doit permettre, principalement, d'actualiser le degré d'utilisation du sol réglementaire relatif à la réaffectation de l'ancienne laiterie Laduno, pour laquelle un plan d'aménagement particulier a été élaboré puis approuvé en 2015 par le ministère de l'Intérieur. En effet, ledit degré d'utilisation du sol défini en vue dudit PAP n'est plus en phase avec les besoins réels de la Nordstad, et doit donc être redéfini au niveau du PAG mais aussi du PAP approuvé. Ces deux projets de modifications (PAG et PAP) font l'objet de procédures distinctes, conformément à la loi.

Ainsi, la MPPAG vise principalement à :

- hausser sensiblement la densité de logement afin de permettre une augmentation significative de la part des logements par rapport aux autres fonctions – avec une densité de logement projetée de 75,8 unités/ha, c'est max. 205 logements qui sont maintenant prévus, au lieu des quelque 50 logements prévus initialement ;
- baisser le coefficient d'utilisation du sol et donc la surface construite brute maximale admissible au PAP.

Au niveau de la modification ponctuelle envisagée pour le PAP approuvé, sont notamment concernés :

- la répartition des fonctions – à l'avenir, le quartier servira principalement à des fins résidentielles et pourra abriter tout de même diverses autres fonctions (un hôtel, des commerces, restaurants et bureaux), dans la logique de la zone définie au PAG : zone mixte urbaine ;
- l'implantation et les gabarits définis pour les constructions projetées ;
- l'emprise des niveaux en sous-sols qui sera réduite, etc.

2.1.1 Démographie et capacités scolaires

Le principal impact du présent projet de MPPAG est l'augmentation de la densité de logement retenue pour la zone faisant l'objet du PAP Laduno. Ainsi avec une densité augmentée à 75,82 unités de logement par hectare, le projet est susceptible de permettre la construction d'un maximum de 205 logements, soit plus de 150 logements en plus par rapport à la situation du PAG en vigueur.

Ainsi, vu cette hausse et considérant le haut potentiel de développement de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre (PAP's « Miller » et « in der mittelsten Gewann » en cours de construction », axe central Nordstad à réaffecter, etc.), la commune prévoit dès maintenant une hausse de ses capacités scolaires.

En effet, sur base des calculs et des hypothèses tels que développés dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG « Nouveau Centre », approuvé par le ministère de l'Intérieur le 25 juillet 2023, et dont le principal objectif consistait en la réaffectation en zone de bâtiments et équipements publics (au lieu de zone mixte villageoise) d'un large fonds sis au niveau du « Nouveau Centre » d'Erpeldange-sur-Sûre afin de permettre la future extension du site scolaire communal, le nombre de salles de classe à prévoir suivant les projections de la population scolaire sont les suivantes :

- d'ici les 6 prochaines années (cela correspond au court terme), la commune aurait besoin de 4 salles de classe supplémentaires par rapport à ses capacités actuelles ;
- d'ici les 12 prochaines années (moyen terme), c'est 19 salles de classe de plus qui serait requise par rapport aux capacités actuelles ;
- au long terme, c'est 32 salles de classe supplémentaires qui seraient requises. Il s'agit ici d'un scénario maximal (sauf potentiel supplémentaire que peut permettre sous certaines conditions tant le Pacte logement que le plan directeur sectoriel logement). C'est-à-dire que toutes les surfaces urbanisables seraient urbanisées, construites et habitées.

Figure 9 – Nombre de salles de classe à prévoir suivant les projections de la population scolaire

	situation 2021-2022		CT		MT		LT	
	Besoins	**Réserve**	**Besoins**	**Réserve**	**Besoins**	**Réserve**	**Besoins**	**Réserve**
Total commune	14	7	25	-4	40	-19	53	-32
dont précoce	1		2		3		4	
dont préscolaire	3		5		8		10	
dont primaire	10		18		29		39	

Source : TR-Engineering, 2023

Comme écrit ci-avant, c'était donc le principal objectif du dossier de modification ponctuelle « Nouveau Centre » de prévoir au PAG un fonds suffisamment grand que pour permettre une extension suffisante du site scolaire d'Erpeldange-sur-Sûre (dont le projet est encore à élaborer). Ce dossier de modification ponctuelle a été approuvé par le ministère de l'Intérieur le 25 juillet 2023. L'avant-projet sommaire (APS) relatif à la nouvelle école au Gruefwee est par ailleurs en cours d'élaboration.

2.1.2 La mixité des fonctions, les densités de construction et la mixité des typologies de logement

Selon les nouveaux documents élaborés par le bureau WW+ dans le cadre de la modification envisagée du plan d'aménagement particulier « Laduno », le PAP une fois exécuté sera toujours caractérisé par une grande mixité des fonctions, cela dans la logique de la zone définie au PAG, c'est-à-dire la zone mixte urbaine. Ainsi, si la part des logements passe de 9% à 57% de la SCB, les 43% de la SCB restante sont réservés aux autres fonctions telles que :

- Bureaux (21%),
- Hôtel (13%),
- Commerce (9%).

Ces différents pourcentages, qu'il est prévu de fixer réglementairement au niveau de la partie écrite du PAP, peuvent varier de 2% afin de permettre une certaine flexibilité.

La place du PAP Laduno au sein de la Nordstad tient une importance significative sur son développement. Il constitue un projet pilote qui permettra la création d'emplois et de services dans le nord du pays, permettant ainsi de renforcer l'indépendance des zones rurales périphériques de la Nordstad par rapport à Luxembourg-Ville et sa région périphérique.

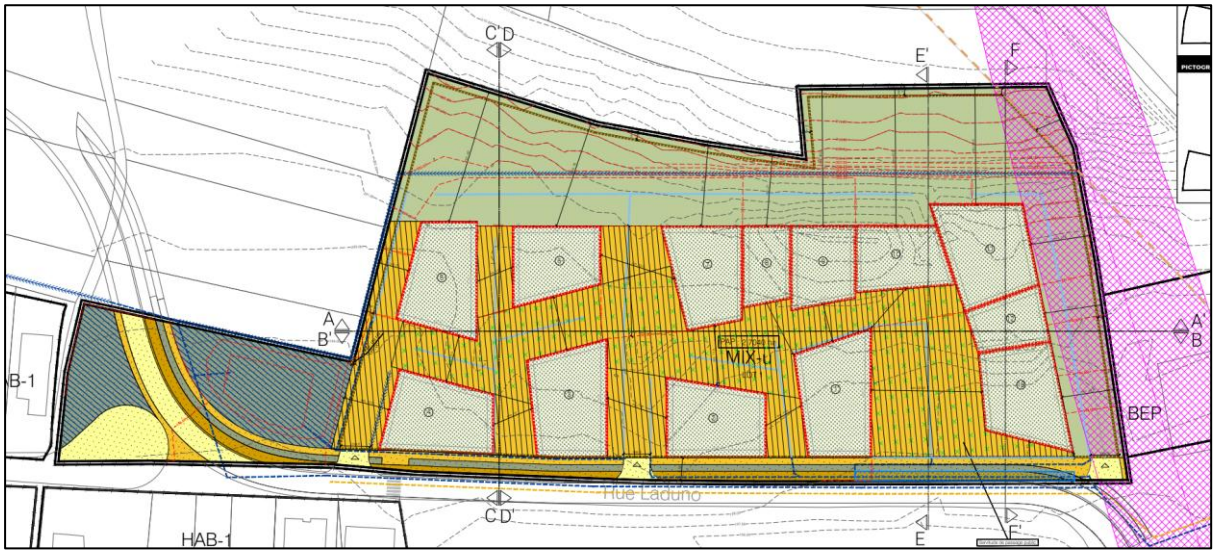
La modification ponctuelle projetée du PAP Laduno (MPPAP) envisagée maintient un concept urbanistique avec la construction de bâtiments d'envergure, inédits en cet endroit de la Nordstad. Il est prévu au total 13 bâtiments, tous reliés par le sous-sol utilisé notamment comme parking souterrain. Parmi ces 13 bâtiments, il y en a 6 qui ont une typologie en tant que « maisons isolées » avec un nombre de niveaux max. compris entre 4 (+ combles) et 6 (+ combles). Les 7 autres bâtiments forment un ensemble de « maisons en bande » avec, toutefois, 3 bâtiments « intercalaires » (dont le nombre de niveaux max. est compris entre 1 et 4) qui permettent aux 4 autres de se démarquer de l'ensemble (avec un nombre de niveaux max. compris entre 7 (+ combles) et 11 (+ combles)).

Au vu du parti pris de prévoir le PAP sur un seul lot, les logements seront de type collectif. Les bâtiments les plus proches de la ligne à haute tension existante, au sud-est, ne comprendront aucun logement.

Concernant le sous-sol, le projet PAP permet, comme le PAP en vigueur, l'aménagement de garages souterrains jusqu'à près de 2m des limites est du PAP. Cela est prévu de cette manière de sorte à laisser de la souplesse lors de l'exécution du PAP.

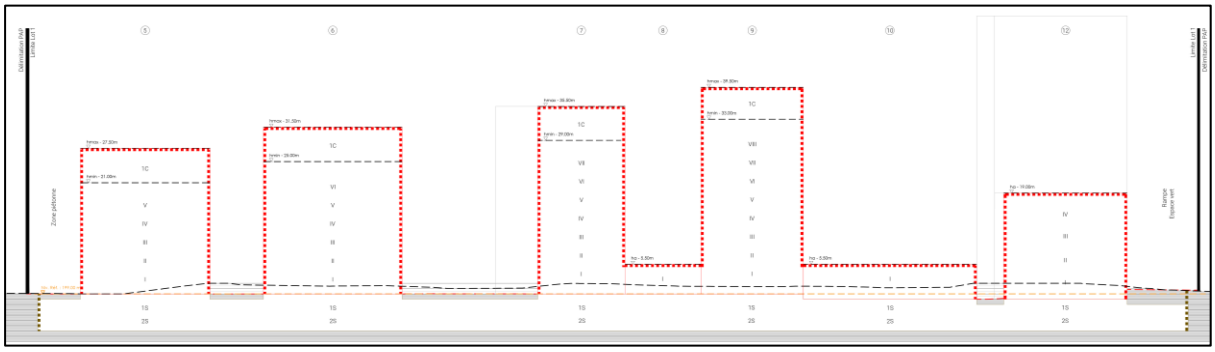
Il est à noter que l'emprise surfacique du projet de MPPAP est moins conséquente que celle du PAP approuvé en ce qui concerne le sous-sol : le terrain situé au niveau du talus au nord-est du site n'est plus concerné par les futures constructions alors que des sous-sols y sont prévus selon le PAP approuvé en vigueur.

Figure 10 – Projet de partie graphique modifiée pour le PAP « Laduno » - plan



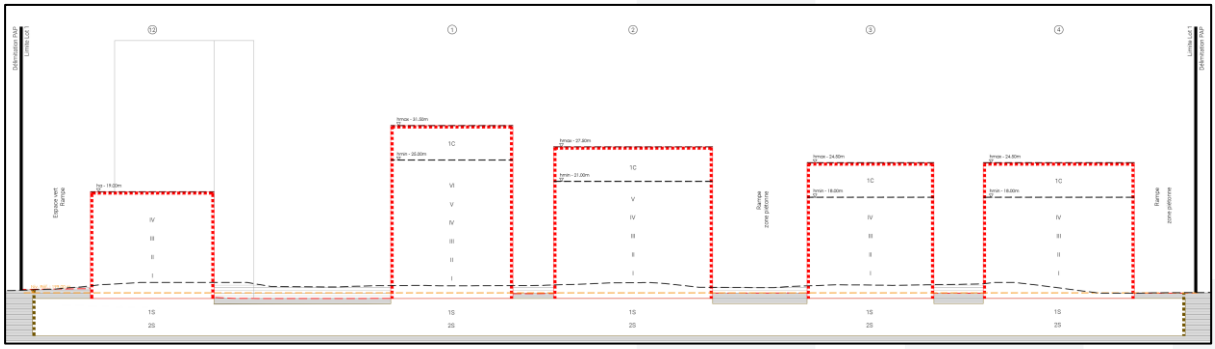
Source : WW+, septembre 2025

Figure 11 – Projet de partie graphique modifiée pour le PAP « Laduno » - coupe A-A'



Source : WW+, septembre 2025

Figure 12 – Projet de partie graphique modifiée pour le PAP « Laduno » - coupe B-B'



Source : WW+, septembre 2025

2.2 Mobilite

Le site concerné par le PAP Laduno est directement desservi par la rue Laduno qui se connecte elle-même au CR.359.

Au PAG en vigueur, une servitude « couloir pour projet routier » est définie aux abords du site ainsi qu'à travers sa partie nord-ouest : en effet, il est prévu de créer là une nouvelle voirie en vue de

desservir l'emplacement choisi pour le futur lycée Nordstad, qui fait l'objet d'un Plan d'Occupation du sol (POS), ainsi que tout le nouveau centre d'Erpeldange-sur-Sûre. Ladite nouvelle voirie vient se connecter ensuite à la Porte des Ardennes (N.27) ainsi qu'au Gruefwee.

Le projet de modification ponctuelle du PAP prévoit 3 accès au parking souterrain depuis la rue Laduno. L'emprise maximale du parking souterrain est réglementée en partie graphique. Le nombre d'emplacements requis est le suivant :

- 1,5 emplacement par logement – il s'agit d'une exception que permet le PAG en vigueur depuis l'approbation, le 25 juillet 2023, par le ministre de l'Intérieur, de la modification ponctuelle du PAG « nouveau centre » ;
- 1 emplacement par tranche de 60m^2 de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants – cela est conforme au PAG en vigueur.

2.3 Espaces verts

Le versant au nord-est du projet sera maintenu dans le cadre de la MPPPAP en tant qu'espace vert privé. Il est à noter que le PAP permet l'aménagement de garages souterrains jusqu'à près de 2m desdites limites nord-est du PAP – dans le cadre de son exécution, il serait alors à voir sous quelle mesure la végétation en surface serait le cas échéant concernée.

Divers espaces verts publics sont situés aux abords du PAP, le long de la rue Laduno, ou dans la partie nord-ouest du site, là où sont notamment retenus les espaces de rétention. Une liste des espèces végétales utilisable pour les plantations est fournie en annexe du PAP.

Si l'abattage d'arbres relevant de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, est rendu nécessaire, il faudra en amont en faire la demande au ministre ayant l'Environnement dans ses fonctions et convenir d'un moyen de compensation, conformément à la loi.

2.4 Concept financier

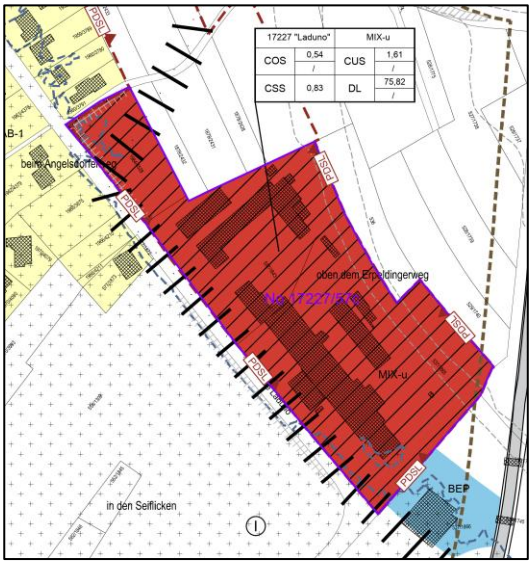
Sans objet

3. SCHEMA DIRECTEUR

A) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

- **Superficie : +/- 2,7040 hectares**
- **Données structurantes du PAG**

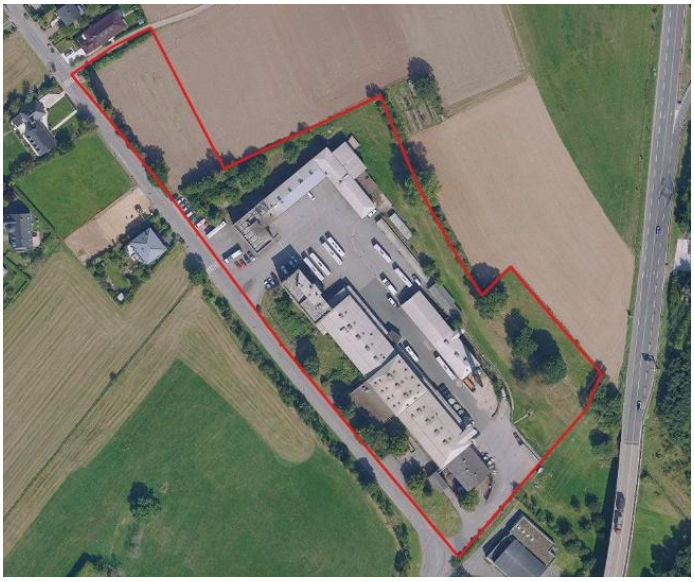
Zones de base	**zone mixte urbaine / MIX-u**	
Part minimale de la surface brute à dédier au logement	50%	
Zones superposées	**PAP-NQ, couloir pour projets routiers**	
Degré d'utilisation du sol	min.	max.
Densité de logement (DL)	/	75,82
nombre de logements	/	205
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	/	1,61
surface construite brute (m²)	/	43.534,4
Coefficient d'occupation du sol (COS)	/	0,54
Coefficient de scellement du sol (CSS)	/	0,83



Extrait projet PAG (sans échelle), 10.2025.

- **Autres caractéristiques**

Contexte urbain	Située dans le continuum urbain de la localité d'Erpeldange-sur-Sûre et pourtant principalement cadastrée au sein de la localité d'Ingeldorf, cette zone déjà bâtie constitue l'ancienne laiterie Luxlait et est en voie de reconversion. Elle fait l'objet d'un PAP qui a été approuvé le 11 mai 2015 et qui prévoit de faire de cet espace un pôle de développement multifonctionnel et hautement attractif (hôtel, commerces, logements, bureaux, etc.). Un projet de modification ponctuelle concerne ledit PAP. La zone est située le long de la rue Laduno, à proximité de la voie expresse B7.
Mobilité	La zone est accessible depuis la rue Laduno à l'ouest.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Laduno.
Environnement naturel	La zone est de topographie plane et située au sein de la vallée de la Sûre, à l'exception de la bordure nord-est qui empiète sur le versant pentu de la vallée.



Orthophoto 2021, source : map.géoportail.lu

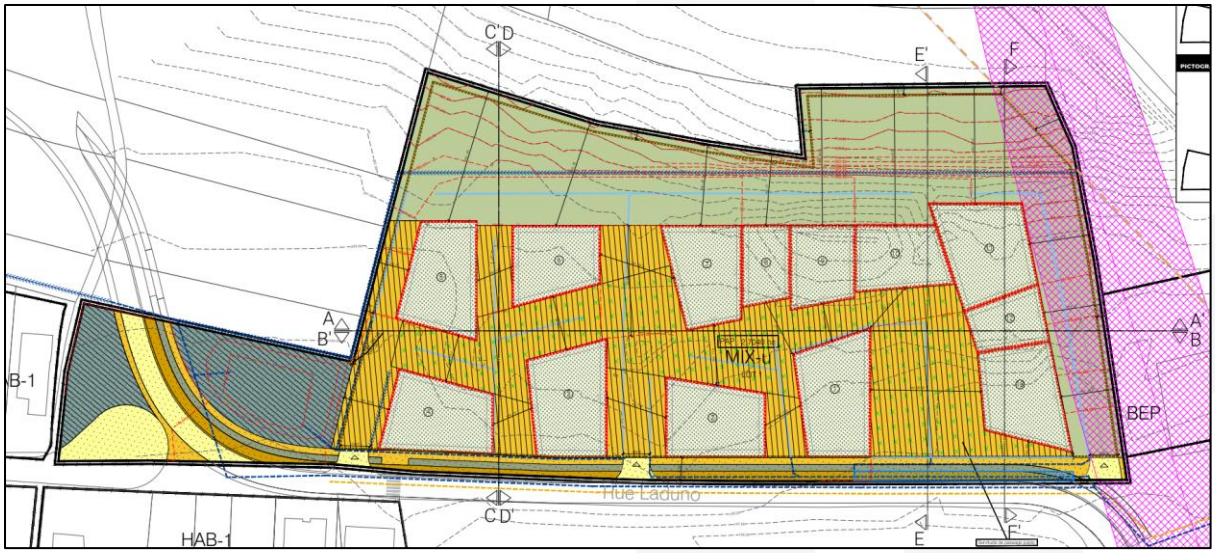
B) Projet de modification ponctuelle du PAP « Laduno » n°17227/57c

Le PAP « Laduno » a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 11 mai 2015 sous le numéro 17227/57C. Une partie des concepts urbanistiques repris dans ledit PAP ne sont aujourd'hui plus en phase avec les besoins réels de la Nordstad de sorte qu'une modification ponctuelle dudit PAP (MPPAP), non encore réalisé, est requise. Il s'agit en particulier de revoir la répartition des fonctions retenue pour le projet ainsi que le gabarit et l'emprise au sol des constructions programmées.

Ainsi, la répartition des fonctions retenue pour le projet de MPPAP permet de concentrer 57% de la SCB programmée aux logements. Les autres fonctions (bureaux, hôtel et commerces) se répartissent la part restante de la SCB retenue.

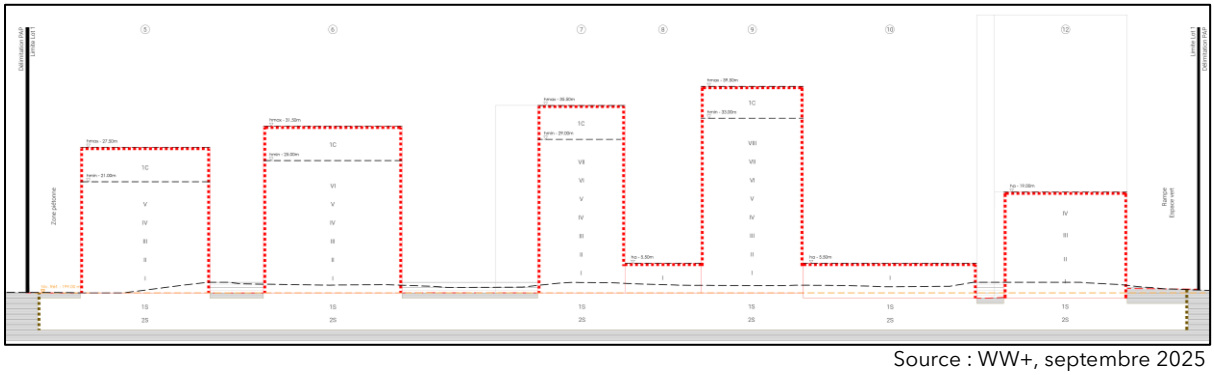
Les extraits du projet de partie graphique du PAP modifié repris ci-après témoignent du nouveau concept établi, avec la construction de 13 bâtiments, tous reliés par le sous-sol utilisé notamment comme parking souterrain. Parmi ces 13 bâtiments, il y en a 6 qui ont une typologie en tant que « maisons isolées » avec un nombre de niveaux max. compris entre 4 (+ combles) et 6 (+ combles). Les 7 autres bâtiments forment un ensemble de « maisons en bande » avec, toutefois, 3 bâtiments « intercalaires » (dont le nombre de niveaux max. est compris entre 1 et 4) qui permettent aux 4 autres de se démarquer de l'ensemble (avec un nombre de niveaux max. compris entre 7 (+ combles) et 11 (+ combles)).

Projet de partie graphique modifiée pour le PAP « Laduno » - plan



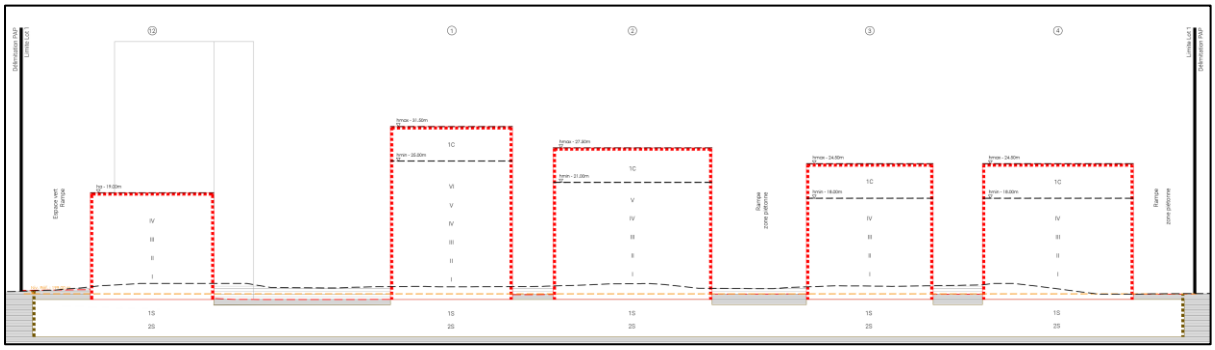
Source : WW+, septembre 2025

Projet de partie graphique modifiée pour le PAP « Laduno » - coupe A-A'



Source : WW+, septembre 2025

Projet de partie graphique modifiée pour le PAP « Laduno » - coupe B-B'



Source : WW+, septembre 2025

Le nombre de stationnements requis est défini au PAG.

Les infrastructures d'assainissement seront séparatives. Les eaux pluviales sont retenues via des surfaces de rétention (bassin et canal de retenue) – les eaux sont ensuite dirigées et déversées dans la Sûre. Les eaux usées sont collectées au niveau de la rue Laduno puis raccordées au collecteur des eaux pluviales existant, qui dirige les eaux vers la station d'épuration du Bleesbruck.

Les chiffres relatifs au PAP Laduno, version modifiée (provisoire), sont repris ci-après : terrain brut, terrain net, cessions, surface avec servitude publique, COS, emprise au sol, CSS, surface de scellement, CUS, surface construite brute, DL, nombre de logements, etc.

WW+

MOPO PAP LADUNO II

TERRAIN								
Surface brute PAP [ha]	Surface nette PAP [ha]	Surface cédée au domaine public communal [ha]	Taux de cession [%]	Densité de log. / ha brut	Personne par logement	Nombre d'habitants	Nombre de lots	Taille moyenne des lots [ares]
2,7040	2,2322	0,4718	17,45%	75,81	2,30	472	1	223

1

				EMPRISE AU SOL					SURFACE CONSTRUITE BRUTE												SCELLEMENT									LOGEMENTS			
N° LOT	GABARIT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE SERVITUDE PUBLIQUE [m²]	SURFACE NETTE [m²]	EMPRISE AU SOL CONSTRUCTIONS PRINCIPALES [m²]	EMPRISE AU SOL DÉPENDANCE [m²]	EMPRISE AU SOL MAXIMALE [m²]	COS [max. PAG 0,54]	NOMBRE DE NIVEAUX MAX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	SURFACE CONSTRUITE BRUTE MAXIMALE [m²]	SURFACE CONSTRUITE BRUTE MAXIMALE AUTORISEE DANS LE PAP [m²]	SURFACE BRUTE DEDIEE AUX AUTRES FONCTIONS SELON PROJET [m²]	POURCENTAGE DE SURFACE CONSTRUITE BRUTE DEDIEE AUX AUTRES FONCTIONS SELON PROJET [m²]	SURFACE BRUTE MAXIMALE DEDIEE AUX AUTRES FONCTIONS [m²]	POURCENTAGE MAXIMAL DE SURFACE CONSTRUITE BRUTE DEDIEE AUX AUTRES FONCTIONS [m²]	SURFACE BRUTE DEDIEE AU LOGEMENT SELON PROJET [m²]	POURCENTAGE DE SURFACE CONSTRUITE BRUTE DEDIEE AU LOGEMENT SELON PROJET [m²]	SURFACE BRUTE MAXIMALE DEDIEE AU LOGEMENT [m²]	POURCENTAGE MAXIMAL DE SURFACE CONSTRUITE BRUTE DEDIEE AU LOGEMENT [m²]	CUB [max. PAG 1,61]	SURFACE VERTE SUR SOUTERRAIN [m²] [Coeff 0,75]	SURFACE EMPRISE DIVERS OUVRAGES [m²] [coeff 1]	SURFACE EXTERIEURE SCELLEE [m²] [coeff 1]	SURFACE TOITURES VERTES CONSTRUCTIONS [m²] [Coeff 1]	SURFACE CONSTRUCTION (GABARITS PAP) [m²] [Coeff 1]	DIFFERENCE ENTRE GABARITS ET ARCHI [m²]	SURFACE SCELLEE MAXIMALE [m²]	CSS [max. PAG 0,83]	NOMBRE DE LOGEMENT MAX. [120m² brut/unité de log.]	SURFACES MIN BRUTES POUR 5 LOG. COUTS MODERES [m²] [10% SCB]	NOMBRE LOG. COUTS MODERES MIN [m²]	DL [max. PAG 75,80 u/ha]
LOT1	1	22322,48	9348,24	22322,48	636,10	105,00	636,10		VI+1C	4134,65	43500,80	18691,17	43%	19.575,36	45%	24555,58	57%	25.665,47	59%	1,6088	9374,42	140,00	1003,48	636,10	746,42	110,32	18232,39	0,8168	205,00	2566,55	19	75,81
	2				562,50		562,50		V+1C	3093,75														562,50	648,67	86,17						
	3				636,00		635,70		IV+1C	2860,65														635,70	736,65	100,65						
	4				574,00		573,70		IV+1C	2581,65														573,70	679,53	105,53						
	5				605,00		604,80		V+1C	3326,40														604,80	683,93	78,93						
	6				488,60		488,60		VI+1C	3175,90														488,60	558,38	69,78						
	7				561,30		561,30		VII+1C	4209,75														561,30	616,19	54,89						
	8				307,70		307,70		I	307,70														307,70	333,21	25,51						
	9				426,10		426,10		VIII+1C	3621,85														426,10	455,64	29,54						
	10				466,60		466,60		I	466,60														466,60	510,32	43,72						
	11				671,70		671,70		XI+1C	7724,55														671,70	735,18	63,48						
	12				320,40		320,40		IV	1281,60														320,40	343,34	22,94						
	13				605,40		605,40		X+1C	6356,70														605,40	667,86	62,46						
TOTAL		**22322,48**	**9348,24**	**22322,48**	**6861,40**	**105,00**	**6966,40**	**0,3121**		**43246,75**	**43500,80**	**18691,17**		**19575,36**		**24555,58**		**25.665,47**		**1,6088**	**9374,42**	**140,00**	**1003,48**	**6860,60**	**7715,30**	**853,90**	**18232,39**	**0,8168**	**205**	**2566,55**	**19**	**75,81**

SURF. EMP. SOL		
Emprise Max. selon PAG	13393,49	0,54
Emprise max. selon projet	6966,40	0,3121
Emprise restant possible	6427,09	

SURF. CONST. BRUT.		
SCB Max. selon PAG	43534,40	1,61
SCB max. selon projet	43500,80	1,6088
SCB restant possible	33,60	

SURF. SCELLEE		
Surf. scellée Max. selon PAG	18527,66	0,83
Surf. scellée max. selon projet	18527,66	0,83
Surf. scellée restante possible	0,00	

DENSITE DE LOG.		
Nombre d'Unités Max selon PAG	205	75,82
Nombre d'Unités Max selon projet	205	75,81
Nombre d'Unités restantes possible	0,02	

Délimitation du schéma directeur

Courbes de niveaux du terrain existant

Cours d'eau permanent / intermittent

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / de loisir / de sport

faible moyenne forte densité

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

Pp parking public / privé

B G **Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)**

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

Coulée verte

Biotopes à préserver

SCHEMA DIRECTEUR- "Laduno"

ADMINISTRATION COMMUNALE D' ERPELDANGE-SUR-SÛRE

DATE: 30/11/2022

TR Engineering
ingénieurs - conseils

E225847/xx22e103.dwg - Rév. 0

ECHELLE : 1/1000 ème

Fond de plan: ORTHOPHOTO 2021
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

N

II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

1. PARTIE GRAPHIQUE

Cf. plan E225848/xx22e100

La partie graphique du PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre est adaptée de manière à ajuster le degré d'utilisation du sol défini pour les fonds concernés au niveau de la zone mixte urbaine, superposés par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et concernés par le PAP approuvé « Laduno ». Il s'agit de :

- hausser sensiblement la densité de logement afin de permettre une augmentation significative de la part des logements par rapport aux autres fonctions ;
- baisser le coefficient d'utilisation du sol et donc la surface construite brute maximale admissible au PAP.

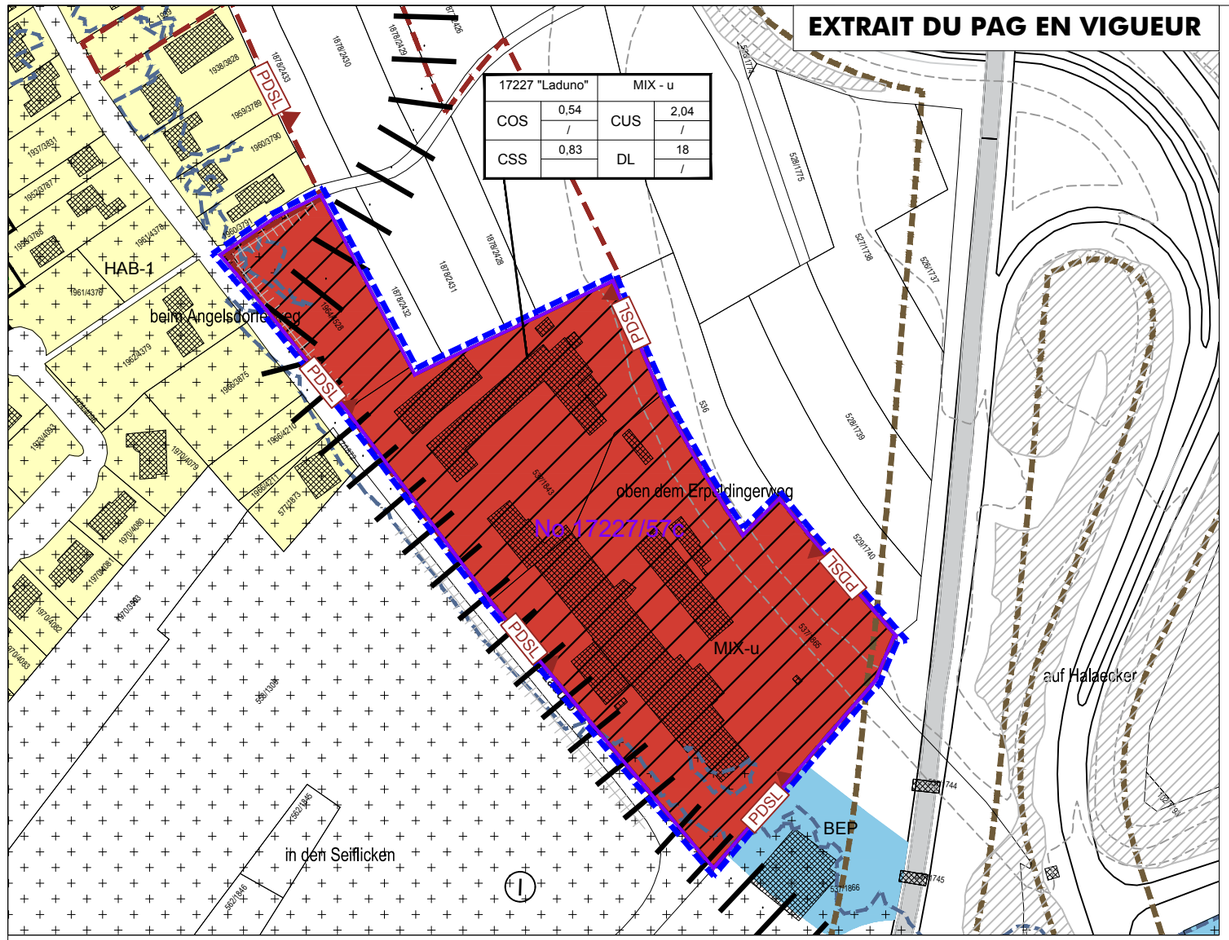
2. PARTIE ECRITE

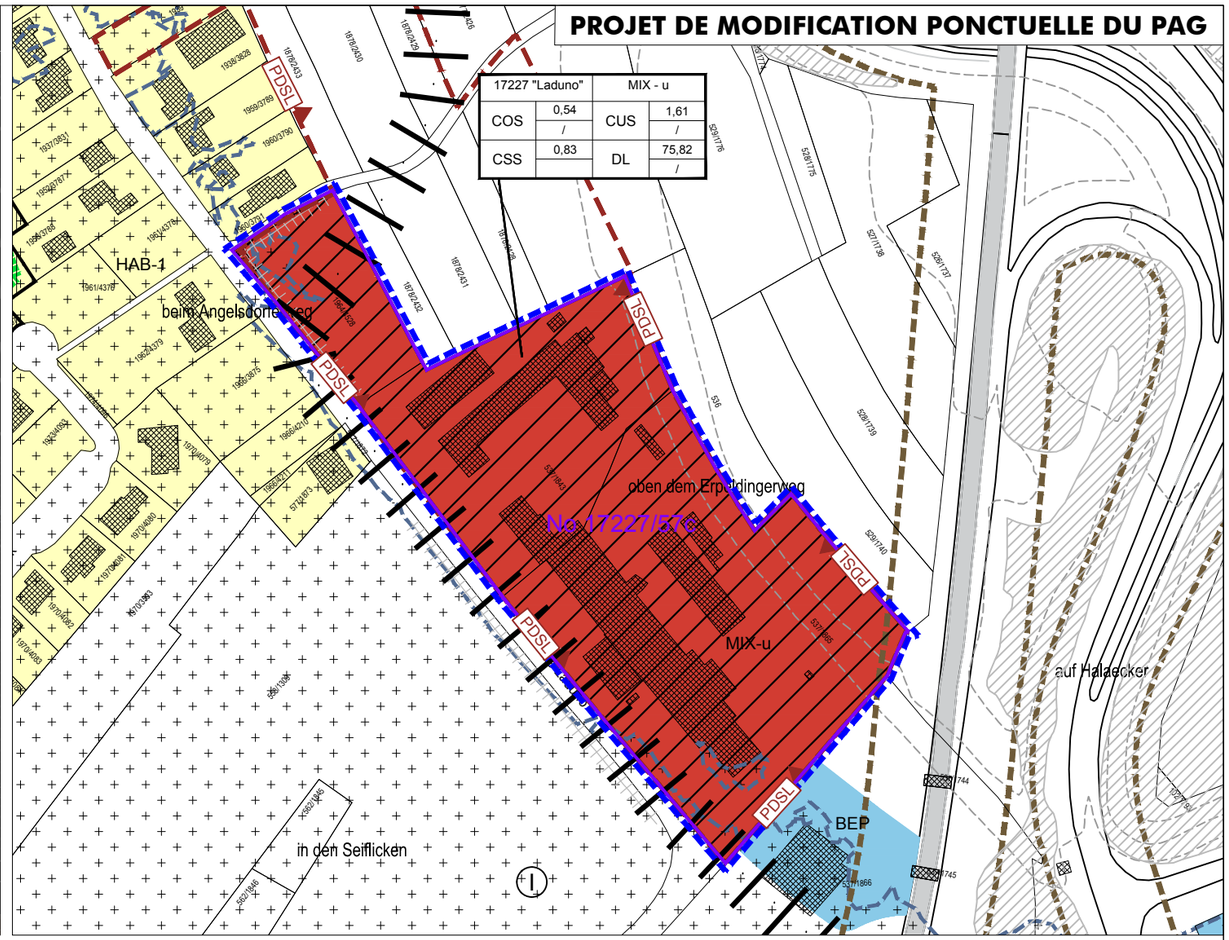
Il est prévu d'adapter ponctuellement la partie écrite du PAG au niveau de l'article relative à la zone mixte urbaine, afin d'effacer une exception qui s'applique pour l'instant uniquement aux fonds concernés par le PAP « Laduno » et qui deviendra sans objet une fois que les autres points relevant du présent dossier entreront en vigueur.

Les modifications de la partie écrite sont identifiées de la manière suivante (cf. extrait de la partie écrite à la page suivante) :

- ~~Le texte en bleu barré est supprimé par rapport au texte de la partie écrite du PAG en vigueur.~~

Une version coordonnée de la partie écrite est reprise en annexe (cf. annexe libre).





FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Cours d'eau et plans d'eau
- Bâtiment existant
- Courbe de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

HAB-1 — **Zone d'habitation**
zone d'habitation 1

MIX-u — **Zones mixtes**
zone mixte urbaine

BEP — **Zone de bâtiments et équipements publics**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

AGR — **Zone agricole**

ZONES SUPERPOSÉES

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Plan d'aménagement particulier approuvé

Couloirs et espaces réservés
couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"

construction protégée

petit patrimoine protégé

mur protégé

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES RELATIVES:

à la protection et à la gestion de l'eau

zone inondable
Source : Administration Gestion de l'Eau, crue extrême, 2013

à la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de route
(zone non aedificandi B7, 25m / échangeurs 15m)

à l'aménagement du territoire

PDSL — Zone prioritaire d'habitation (Plan directeur sectoriel "Logement", RGD février 2021)*

* Un décalage peut survenir avec la situation en vigueur des plans directeurs sectoriels en raison des différentes bases de PCN utilisées:
PAG: PCN 2016; Plan directeur sectoriel: PCN 2019

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Biotopes -> art.14 et / ou art.17 (loi modifiée du 19.01.2004)
(à titre indicatif et non exhaustif)

Zone objet de la modification ponctuelle

N

PAG en vigueur et Projet de modification du PAG - MP "Laduno"
ADMINISTRATION COMMUNALE D' ERPELDANGE-SUR-SÛRE

DATE: 05/09/2025

TR Engineering
ingénieurs - conseils

E225847/xx22e100.dwg - Rév. 4
Fond de plan: PCN 2016
ECHELLE : 1/2500 ème

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

B. REGLES D'URBANISME

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

(…)

ART. 4 ZONES MIXTES

Sont représentées :

- Zone mixte urbaine
- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale

4.1 Zone mixte urbaine

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.

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 m^2 par immeuble bâti**.

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 m^2 par immeuble bâti**.

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 :

- À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **1-ZAN, 2-ZAN, I9b, I28 et I29**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **60%**.

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 :

- 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%**.

~~**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.~~

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 50m^2,
    - 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 100m^2.

III. FICHE DE PRESENTATION

1. ORIENTATION FONDAMENTALES

La présente modification ponctuelle du PAG a comme principaux objectifs de réviser le degré d'utilisation du sol retenu pour la zone mixte urbaine superposée par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (cf. partie graphique PAG) au niveau des fonds concerné par le PAP approuvé « Laduno », n°17227. Il s'agit de :

- hausser sensiblement la densité de logement afin de permettre une augmentation significative de la part des logements par rapport aux autres fonctions ;
- baisser le coefficient d'utilisation du sol et donc la surface construite brute maximale admissible au PAP.

Ladite modification du PAG vise ainsi à donner un nouveau cadre réglementaire de sorte à permettre une modification dudit PAP Laduno, non encore construit, et dont une partie des concepts établis ne sont aujourd'hui plus en phase avec les besoins réels de la Nordstad. Il s'agit en particulier de revoir la répartition des fonctions retenue pour le projet ainsi que le gabarit et l'emprise au sol des constructions programmées.

Aussi, il est prévu d'adapter ponctuellement la partie écrite du PAG au niveau de l'article relative à la zone mixte urbaine, afin d'effacer une exception qui s'applique pour l'instant uniquement aux fonds concernés par le PAP « Laduno » et qui deviendra sans objet une fois que les autres points relevant du présent dossier entreront en vigueur.

La fiche de présentation[10] du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.

[10] Cf. art. 1er du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Erpeldange-sur-Sûre	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Ingeldorf	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit	Laduno	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	■	Surface brute	2,7040 ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région	Centre-Nord	**La présente fiche concerne :**			
		Commune de	Erpeldange-sur-Sûre	Surface du territoire	2,7040 ha
		Localité de	Ingeldorf	Nombre d'habitants	0 hab.
CDA	■	Quartier de	Laduno	Nombre d'emplois	0 empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	■

Remarques éventuelles

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	124,8	m²	surf. moy. du logement dans la Nordstad au 1er février 2011 (Statec)
Nombre moyen de personnes par logement	2,455	hab.	
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²	
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²	

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle *[%]*	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle *[%]*
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes	2,7040		503				
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	2,7040		503		0		
TOTAL [NQ] + [QE]	2,7040		503				

Phasage

Ne s'applique pas à la modification projetée

surface brute *[ha]*		**nombre d'habitants *(selon DL max.)***		**nombre d'emplois *(selon CUS max.)***	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

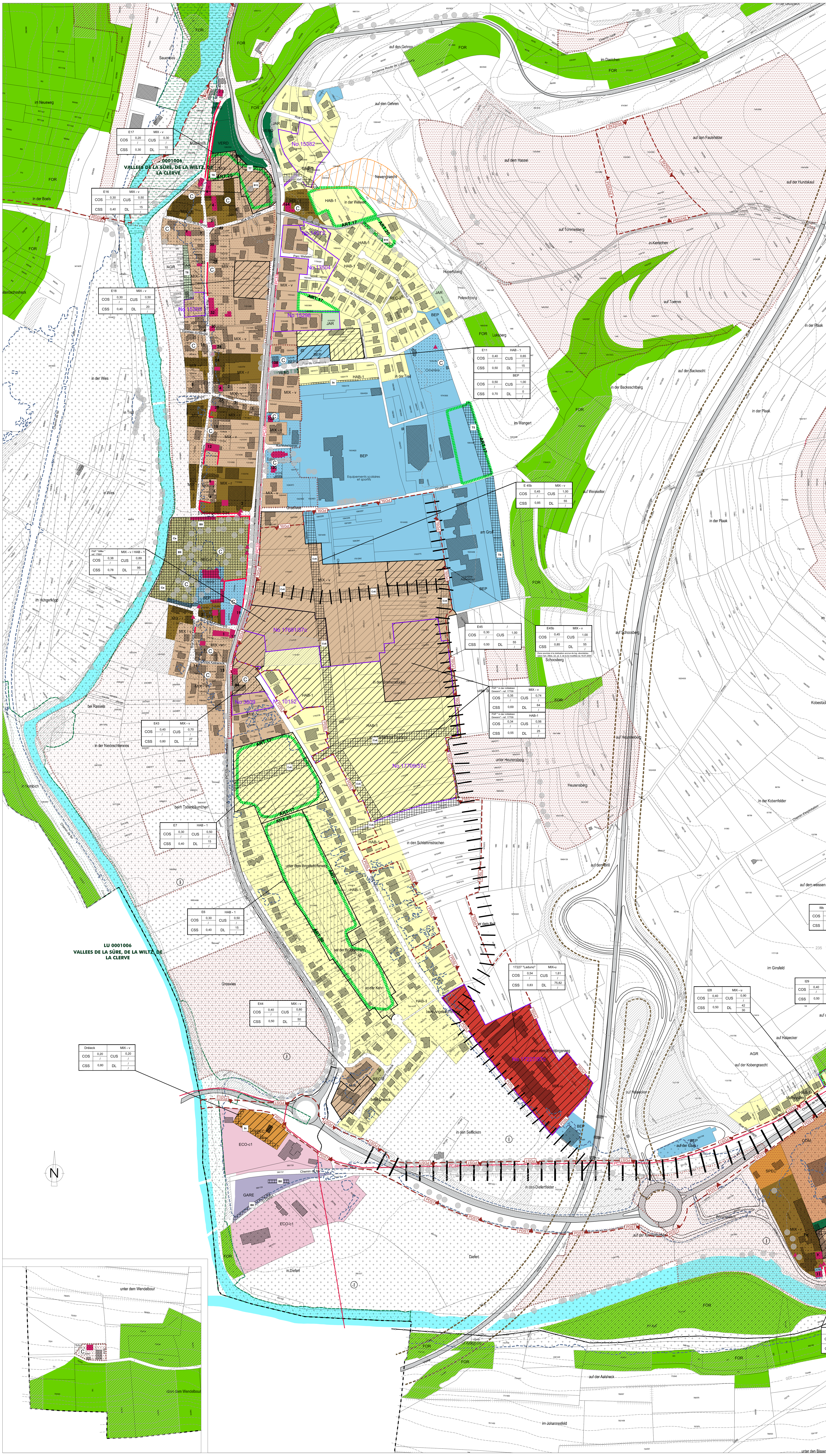
Zones protégées

Ne s'applique pas à la modification projetée

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles à protéger	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha		

ANNEXE

1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG D'ERPELDANGE-SUR-SURE



FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Cours d'eau et plans d'eau
- Bâtiment existant
- Courbe de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zone d'habitation
- HAB-1 — zone d'habitation 1

Zones mixtes
- MIX-u — zone mixte urbaine
- MIX-v — zone mixte villageoise
- MIX-r — zone mixte rurale

- BEP — **Zone de bâtiments et équipements publics**

Zones d'activités
- ECO-c1 — zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r2 — zone d'activités économiques régionale type 2

- COM — **Zone commerciale**
- SPEC — **Zone spéciale**
- GARE — **Zone de gares ferroviaires et routières**
- REC — **Zone de sport et de loisirs**
- REC 1 — activités de camping
- REC 2 — activités de plein air
- JAR — **Zone de jardins familiaux**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

- AGR — **Zone agricole**
- FOR — **Zone forestière ***
- VERD — **Zone de verdure**

Remarque importante :

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OBS 1999 actualisée sur base de l'orthophoto 2013
La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

ZONES SUPERPOSÉES

- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
- **Délimitation du degré d'utilisation du sol**
- **Plan d'aménagement particulier approuvé**
- **Zone d'aménagement différé**
- **Zone de servitude "urbanisation"**

- Co — servitude "urbanisation" - Corridor
- B — servitude "urbanisation" - biotope
- T — servitude "urbanisation" - tampon
- V — servitude "urbanisation" - visibilité
- Cv — servitude "urbanisation" - coulée verte
- In — servitude "urbanisation" - interface
- Ce — servitude "urbanisation" - cours d'eau

Couloirs et espaces réservés

- couloir pour projets routiers ou ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

- secteur protégé de type "environnement construit"
- construction protégée
- petit patrimoine protégé
- mur protégé

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES RELATIVES:

à la protection de la nature et des ressources naturelles

- Réseau Natura 2000 - zone "Habitats" (Zones Natura 2000 - Directive Habitats, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, 2012) LU 0001006 vallées de la Sûre, de la wiltz LU 0001051 Wark - Niederfeulen -Warken
- Zone de protection spéciale "oiseaux" LU 0002013 région Kiischpelt (Ministère du Développement durable et des Infrastructures, septembre 2015)
- Réserve naturelle RN RF 03 Scharflay (Ministère du Développement durable et des Infrastructures, septembre 2016)

à la protection et à la gestion de l'eau

- zone inondable (Source : Administration Gestion de l'Eau, crue extrême, 2013)

à la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de route
(zone non aedificandi B7, 25m / échangeurs 15m)

à l'aménagement du territoire

- PDSP — Grands Ensembles Paysagers : Haute-Sûre - Kiischpelt (Plan directeur sectoriel "Paysages", RGD février 2021)*
- PDSZAE — Zone d'activités économiques régionale projetée: Fridfhaff (Plan directeur sectoriel "Zone d'activités économiques", RGD février 2021)
- PDSL — Zone prioritaire d'habitation (Plan directeur sectoriel "Logement", RGD février 2021)*
- PDST — Corridor multimodal de transport Ettelbruck- Diekirch et priorisation pour bus à Diekirch (Plan directeur sectoriel "Transports", RGD février 2021)*

* Un décalage peut survenir avec la situation en vigueur des plans directeurs sectoriels en raison des différentes bases de PCN utilisées: PAG: PCN 2016; Plan directeur sectoriel: PCN 2019

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

- **Biotopes -> art.14 et / ou art.17 (loi modifiée du 19.01.2004)** (à titre indicatif et non exhaustif)
- **Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 et / ou art. 20 (loi modifiée du 19.01.2004)** (à titre indicatif et non exhaustif)
- surfaces pour mesures CEF (art.20 / loi modifiée du 19.01.2004)
- **Vestiges archéologiques** (Source : Centre National de recherche archéologique, 2014)

Réseau cyclable national

- Piste cyclable existante — PC16 itinéraire cyclable de la Moyenne Sûre — Tronçon PC33 antenne de Erpeldange
- Piste cyclable projetée (Source : Komobile, août 2015) — PC33 antenne de Erpeldange — PC34 axe central Nordstad

Ref. :	
Accord du conseil communal	15/05/2017
Avis de la Commission d'Aménagement	15/09/2017
Avis du ministre de l'Environnement	08/08/2017
Vote du conseil communal	14/12/2017
Approbation du ministre de l'Intérieur	23/08/2018
Approbation du ministre de l'Environnement	05/03/2018

PCN © ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (2016) COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE
BD-L-TC © ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (2008) COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE
OBS 1999 © ORIGINE MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (2002) COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE

MAITRE D'OUVRAGE:

GRAND - DUCHE DE LUXEMBOURG

ADMINISTRATION COMMUNALE D' ERPELDANGE - SUR - SÛRE

PROJET:

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

OBJET:

PROJET DE VERSION COORDONNEE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
LOCALITE D' ERPELDANGE - SUR - SÛRE

IND.	DATE	DESSINE INITIALE	DESSINE VISA	CONTROLE INITIALE	CONTROLE VISA	VALIDE INITIALE	VALIDE VISA	MODIFICATIONS
S	07/10/2025	HXN	[signature]	MxC	[signature]	VxF	[signature]	Révision en vue de la saisine du conseil communal
R	18/07/2024	HXN		MxC		VxF		modification ponctuelle "Laduno"
Q	02/01/2023	HXN		MxC		FxM		modifications ponctuelles 2022
P	18/10/2021	HXN		MxC		MxC		modification SU "In" suivant avis CA (dossier MPPAG "Dreieck")
O	12/05/2021	HXN		MxC		MxC		modification ponctuelle PAG mai 2021
0	24/08/2020	HXN		MxC		MxC		

ECHELLE :	FICHIER :	No PLAN :	INDICE :
1/2500	201-203.dwg	E061018-201	S

TR Engineering
ingénieurs - conseils
T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu
86-88, rue de l'Égalité
B.P. 1034
L-1010 Luxembourg

planet+
11-13, Bd Grande - Duchesse Charlotte
L-1331 LUXEMBOURG
Tel (352) 442308-1 Fax (352) 442308-90
e-mail: mail@planetplus.lu
www.planetplus.lu

fichier: O:\E061018\201 S Octobre2025 - Layout : 201 - Sauvé le : 07/10/2025 par : hxn

2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG D'ERPELDANGE-SUR-SURE

Administration communale d'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite

Projet de version coordonnée d'octobre 2025, tenant compte :

- de la modification ponctuelle du PAG approuvée par la Ministre de l'Intérieur le 8 février 2022, relative :
  - au nouveau quartier « Dreieck » et ses alentours ;
  - au nouveau quartier « E43 » ;
  - aux plans directeurs sectoriels en vigueur depuis le 1er mars 2021.
- de la modification ponctuelle du PAG relative au « nouveau centre » d'Erpeldange-sur-Sûre approuvée par la Ministre de l'Intérieur le 25 juillet 2023 ainsi que par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable le 15 juin 2023.

Référence du Ministère de l'Intérieur : /

Saisine du conseil communal	15 mai 2017
Avis de la Commission d'Aménagement	15 septembre 2017
Avis du ministre de l'Environnement	8 août 2017
Vote du conseil communal	14 décembre 2017
Approbation du ministre de l'Intérieur	23 août 2018
Approbation du ministre de l'Environnement	5 mars 2018

TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

planet +
11-13,bd Grande-Duchesse Charlotte L-1331
LUXEMBOURG
Tel (352) 442308-1 Fax (352) 442308-90
Email: mail@planetplus.lu www planetplus.lu

TABLE DES MATIERES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

ART. 1 CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL 7
ART. 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES D'AFFECTATION 7

B. RÈGLES D'URBANISME 9

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES 11

ART. 3 ZONE D'HABITATION 11
ART. 4 ZONES MIXTES 12
ART. 5 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS 14
ART. 6 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALE – TYPE 1 14
ART. 7 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉGIONALE – TYPE 2 15
ART. 8 ZONE COMMERCIALE 16
ART. 9 ZONE SPÉCIALE 16
ART. 10 ZONE DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIÈRES 16
ART. 11 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS 16
ART. 12 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX 17
ART. 13 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 19
ART. 14 MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER 19
ART. 15 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 19

II. ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES 21

ART. 16 CATÉGORIES 21
ART. 17 ZONES AGRICOLES 21
ART. 18 ZONES FORESTIÈRES 22
ART. 19 ZONES DE VERDURE 22

III. ZONES SUPERPOSÉES 23

ART. 20 CATÉGORIES 23
ART. 21 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » 23
ART. 22 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS 23
ART. 23 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ 24
ART. 24 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION » 24
ART. 25 SERVITUDES « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS » 29
ART. 26 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT » 29

IV. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES 35

ART. 27 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 35

C. ANNEXES 37

ANNEXE 1 : ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES 38
ANNEXE 2 : TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL 39
ANNEXE 3 : AUTRES DÉFINITIONS 41
ANNEXE 4 : BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS 43

A. DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le plan d'aménagement général comprend :

- une partie graphique
- une partie écrite

La **partie graphique du plan d'aménagement général** est composée des plans réglementaires suivants, soumis à approbation ministérielle :

- **« Plan d'ensemble »** E061018 – 217, à l'échelle 1/10.000, représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500 ;
- **« Plan d'aménagement général »** E061018 – 201 à 203, à l'échelle 1/2.500

ART. 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES D'AFFECTATION

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général (plans E061018 – 201 à 203).

Il s'agit des zones suivantes :

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zones d'activités économiques
- Zone commerciale
- Zone spéciale
- Zone de gares ferroviaires et routières
- Zones de sports et de loisirs
- Zone de jardins familiaux

Zones destinées à rester libres :

- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone de verdure

Zones superposées :

- Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zones d'aménagement différé
- Zones de servitude « urbanisation »
- Servitudes « couloirs et espaces réservés »

- Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives :

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la protection et gestion de l'eau
- à la création d'une grande voirie de communication et d'un fond de route

B. REGLES D'URBANISME

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 3 ZONE D'HABITATION

3.1 Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1

La **zone d'habitation 1 (HAB-1)** est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, il est requis ce qui suit :

- dans les parties du territoire suivantes, **au moins 50%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, soit :

  à Ingeldorf pour les fonds couverts par le schéma directeur « plan directeur ZAN » et

  à Erpeldange-sur-Sûre pour les fonds couverts par le PAP « in der mittelsten Gewann » (ref.17709),

- dans les localités de Burden, Erpeldange-sur-Sûre (hors PAP « in der mittelsten Gewann » ref.17709) et Ingeldorf (hors schéma directeur « plan directeur ZAN »), **100%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

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 d'habitation 1, 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 50m^2,
- 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 100m^2.

ART. 4 ZONES MIXTES

Sont représentées :

- Zone mixte urbaine
- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale

4.1 Zone mixte urbaine

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.

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 m^2 par immeuble bâti**.

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 m^2 par immeuble bâti**.

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 :

- À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **1-ZAN, 2-ZAN, I9b, I28 et I29**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **60%**.

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 :

- 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%**.

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 50m^2,
  - 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 100m^2.

4.2 Zone mixte villageoise

La **zone mixte villageoise (MIX-v)** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce par immeuble bâti, 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.

La surface de vente des activités de commerce est limitée comme suit :

- à **50 m^2 par immeuble bâti** dans les localités d'Ingeldorf et Burden,
- à **500 m^2 par immeuble bâti** dans la localité d'Erpeldange-sur-Sûre, à l'exception de :
  - la zone du nouveau centre - fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » E45, ainsi que de,
  - la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier E43, située au carrefour entre les rues Porte des Ardennes et Laduno,

  où cette surface est limitée à **1 000 m^2** par immeuble bâti.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **70%,** à l'exception de ce qui suit :

- A Erpeldange-sur-Sûre,

  pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **E43**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **25%**.

  pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **E45**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **60%.**

  pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **E17**, **100%** de la surface construite brute est réservée à l'habitation.
- A Ingeldorf,

  pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **I27**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **90%.**
- À Burden,

pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **B16**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **90%.**

Dans les localités de Burden, Erpeldange-sur-Sûre et Ingeldorf, les maisons plurifamiliales comptant plus de **4 (quatre) logements** sont proscrites, à l'exception toutefois de ce qui suit :

- le nombre maximum de logements par bâtiment est porté à **8 (huit)** dans la rue Porte des Ardennes;
- les maisons plurifamiliales comptant **plus de 4 (quatre)** logements dans les PAP « nouveau quartier » dûment approuvés et maintenus en vigueur sont admises ;
- le nombre d'unités de logement par maison plurifamiliale peut être **supérieur à 4 (quatre)** pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **E45**.

4.3 Zone mixte rurale

La zone **mixte rurale (MIX-r)** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

ART. 5 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les **zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)** sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis les logements situés dans des structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Y sont par ailleurs admis des logements de service dont le nombre est limité à 1 logement par site.

Concernant la zone BEP définie au niveau du « nouveau centre » d'Erpeldange-sur-Sûre sur les fonds classés en tant que zone prioritaire d'habitation au plan directeur sectoriel logement, son mode d'utilisation du sol doit être en relation directe avec les besoins de ladite zone prioritaire d'habitation. Ainsi ladite zone BEP est réservée à l'aménagement d'infrastructures scolaires et/ou sportives ainsi qu'à l'aménagement des espaces libres qui sont complémentaires à ce type d'infrastructures.

ART. 6 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALE – TYPE 1

Les zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1) sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à **2.000 m²** de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à **3.500 m²** de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Dans les nouveaux quartiers, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser **20%** de la surface construite brute de la zone.

ART. 7 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉGIONALE – TYPE 2

La **zone d'activités économiques régionale « Fridhaff » type 2 (ECO-r2)** est gérée, au nom des communes concernées, par le Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation de zones d'activités économiques sur le territoire des communes de la Nordstad ZANO[1].

La **zone d'activités économiques régionale type 2** est réservée aux activités admises dans la zone d'activités économiques à caractère régional type 1, soit activités industrielles légères, artisanales, de commerces de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux activités de commerce de détail, limitées à une surface de vente de 2.000 m² par immeuble bâti, et aux services administratifs ou professionnels jusqu'à une surface construite brute maximale de 3.500 m² par immeuble bâti, qui de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes.

Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que des prestations de service liées aux activités de la zone.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.
De plus, le nombre de logement est limité à 1 par lot.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», exécutant une zone d'activités économiques régionale type 2 :

a) au maximum **10%** de la surface construite brute de la zone d'activités peuvent être réservés à des activités de commerce de détail.

b) les services administratifs ou professionnels ne peuvent pas dépasser **20%** de la surface construite brute de la zone.

c) la zone vise un aménagement écologique et notamment le respect des trois points suivants :

- Seule est autorisée la plantation d'essences d'arbres et arbustes indigènes ;
- Les aires de stationnement public sont aménagées sous forme de parking écologique ;
- L'éclairage des zones naturelles situées à l'extérieur de la zone d'activités et à part de celle.ci est proscrit. L'éclairage des zones tampons est également interdit.

[1] Arrêté grand-ducal du 10 décembre 2010, Mémorial A n°3 du 11 janvier 2011.

Le détail de l'aménagement et des plantations à réaliser (notamment ceux relatifs à la zone tampon) sera défini dans le cadre du manuel écologique associé au plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier ».

ART. 8 ZONE COMMERCIALE

Les **zones commerciales (COM)** sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies aux ART. 3 et ART. 4.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à **5%** de la surface de vente.

Des services et des activités de loisirs y sont également admis ainsi que des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'un commerce particulier. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions et sont limités à 1 par lot.

Au maximum 50% de la surface construite brute hors sous-sol pourra être affectée à une autre fonction que l'activité principale. Tout logement autre que le logement de service y est proscrit.

ART. 9 ZONE SPÉCIALE

Les **zones spéciales (SPEC)** sont destinées à recevoir les équipements et les activités économiques qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux ART. 5, ART. 6, ART. 7 et ART. 8. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Sont visées ici les stations-service.

La zone spéciale station-service est réservée à l'exploitation d'une station-service y compris les prestations de services liées aux activités d'une station-service, telles qu'une activité de « shop en libre-service».

ART. 10 ZONE DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIÈRES

Les **zones de gares ferroviaires et routières (GARE)** englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

ART. 11 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS

Les **zones de sports et de loisirs (REC)** sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

On distingue deux zones de sports et de loisirs :

- Zone REC-1 : camping
- Zone REC-2 : activités de plein air

11.1 Prescriptions spécifiques à la zone REC-1

La **zone REC-1 – « camping »** est destinée aux activités de camping, caravaning et à toute autre forme de logement mobile pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier, de personnes.

En dehors du logement de service directement lié à l'activité de camping, seule est autorisée dans ces zones la construction de bâtiments et d'infrastructures strictement nécessaires à l'exploitation du camping.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans porter préjudice à d'autres législations en vigueur.

11.2 Prescriptions spécifiques à la zone REC-2

La **zone REC-2 – « activités de plein air »** est destinée à des activités extensives de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Seuls sont autorisés des petits aménagements et installations légères propres aux activités de la zone, y compris locaux techniques et équipements.

ART. 12 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX

Les zones de jardins familiaux (JAR) sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser **12 m².**

12.1 Sont interdites dans cette zone les piscines construites ou présentant un caractère permanent, avec ou sans couverture de piscine, ainsi que tout local à usage de logement ou à usage professionnel, même à titre temporaire.

I.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 13 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et zones d'activités économiques soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 14 MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

ART. 15 EMPLACEMENTS 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, sauf au niveau des terrains couverts par le plan directeur sectoriel logement pour lesquels le minimum requis est de 1,5 emplacement 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 25m^2 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 ;

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 6m^2 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.

15.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement - Fridhaff

Dans le nouveau quartier de la zone d'activités économiques régionale « Fridhaff », en dérogation à l'art.15.1, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé comme suit :

- **Pour les entreprises de construction et l'industrie** : 1 emplacement maximum par tranche de 100m^2 de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 500m^2 de surface construite brute.
- **Pour les entreprises artisanales** : 1 emplacement maximum par tranche de 100m^2 de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 500m^2 de surface construite brute
- **Pour les entreprises commerciales de type garage et Horeca** : 1 emplacement maximum par tranche de 50m^2 de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 250m^2 de surface construite brute
- **Pour les services administratifs ou professionnels (bureaux, fitness, crèche)** : 1 emplacement maximum par tranche de 50m^2 de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 75m^2 de surface construite brute

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en plus garantir sur leur terrain le nombre d'emplacements nécessaires à leurs véhicules utilitaires.

Les calculs peuvent être cumulés en fonction de la nature de l'entreprise (notamment activité commerciale /surface de vente liée à une activité artisanale).

Le plan d'aménagement particulier à élaborer pour la zone précise le nombre d'emplacements en fonction de la destination des lots ainsi que le nombre d'emplacements publics.

15.3 Autres prescriptions

Pour toute autre affectation ou établissement non repris ci-avant, le bourgmestre fixe le nombre et le type d'emplacements de stationnement en fonction des besoins spécifiques.

II. ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

ART. 16 CATÉGORIES

16.1 Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles
- les zones forestières
- les zones de verdure

16.2 L'ensemble de ces zones constituent des zones vertes au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

16.3 Les dispositions des ART. 17 à ART. 19 sont applicables sans porter préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

16.4 Toute construction dans les zones destinées à rester libres est soumise à l'autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions et à l'autorisation du bourgmestre.

ART. 17 ZONES AGRICOLES

17.1 **La zone agricole (AGR)** est destinée à l'agriculture au sens général du terme ainsi qu'aux constructions et aménagements à but d'utilité publique.

17.2 Les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation sont de la compétence du bourgmestre sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions et conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

17.3 Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou soit compatible avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

17.4 Seuls sont admis, par siège d'exploitation, au maximum deux logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant pour autant que ces deux logements représentent un lien fonctionnel, certain et durable avec le type d'exploitation autorisée. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux prescriptions du PAP « quartier existant - espace villageois » en ce qui concerne leur gabarit.

17.5 Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

17.6 Toute construction réalisée en zone agricole est caractérisée par des volumes simples, des matériaux de structure sobre et de teinte naturelle. Toute nouvelle construction et tous travaux d'entretien portant sur une construction existante, ainsi que les aménagements extérieurs doivent s'intégrer au contexte paysager.

17.7 Une autorisation de construire en « zone agricole » ne peut être octroyée aux constructions d'habitation que s'il existe un accès carrossable à la voirie publique et si les raccordements au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif sont réalisables, étant entendu que l'administration communale n'entreprendra, à ses frais, aucune extension des réseaux de voirie, de distribution d'eau potable, d'assainissement ni d'éclairage public à cette seule fin. Si les raccordements s'avèrent

techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

ART. 18 ZONES FORESTIÈRES

18.1 La zone forestière (FOR) est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique ainsi qu'aux constructions et aménagements à but d'utilité publique.

18.2 Les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation sont de la compétence du bourgmestre sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions et conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

18.3 Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

ART. 19 ZONES DE VERDURE

19.1 Les **zones de verdure (VERD)** sont destinées à assurer prioritairement la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

19.2 Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

19.3 Dans les zones de verdure, seuls sont admis :

- les aménagements ponctuels et de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone ou les aménagements d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles ;
- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;

19.4 L'aménagement et la gestion de la « zone de verdure » doivent répondre aux principes généraux suivants :

- Ces zones doivent garantir la sauvegarde et la création d'îlots de verdure aux fins d'assurer une interface de qualité entre zones distinctes.
- Les aménagements et techniques de gestion doivent viser une amélioration des fonctions écologiques et paysagères de la zone concernée et de son environnement.

III. ZONES SUPERPOSÉES

ART. 20 CATÉGORIES

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les zones de servitude « urbanisation » ;
- les servitudes « couloirs et espaces réservés » ;
- les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal.

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 ».

ART. 22 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur :

Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur	Localisation
14603	07.09.2005	Ingeldorf, « rue Michel Lentz »
12870	06.05.2002	Ingeldorf, « rue du Pont »
5976	05.10.1976	Ingeldorf, « rue du Cimetière »
15928	19.07.2011	Burden, « rue St. Hubert »
15616	20.02.2009	Burden, « rue du Réservoir »
13900	03.03.2004	Burden, « auf dem Berg »
13366	11.11.2002	Burden, « auf dem Berg »
16613	25.09.2012	Burden, « an der Hiel't »
14386	06.04.2005	Burden, « rue Jean-Pierre Gaspard »
17802	07.04.2017	Erpeldange-sur-Sûre, « Fridhaff »
17691	01.03.2017	Erpeldange-sur-Sûre, « Miller »
17709	01.03.2017	Erpeldange-sur-Sûre, « in der mittelsten Gewann »
17227	11.05.2015	Erpeldange-sur-Sûre, « Laduno »
15382	30.11.2011	Erpeldange-sur-Sûre, « rue Castille »

14575	11.04.2005	Erpeldange-sur-Sûre, « rue Goldknapp »
13504	10.04.2003	Erpeldange-sur-Sûre, « rue Porte des Ardennes »
15303	01.10.2007	Erpeldange-sur-Sûre, « rue du Château »
15298	09.11.2007	Erpeldange-sur-Sûre, « rue Sebastian Conzémius »
3809	27.09.1969	Erpeldange-sur-Sûre, « rue Porte des Ardennes »
10152	22.11.1993	Erpeldange-sur-Sûre, « rue Laduno »

ART. 23 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

23.1 Les **zones d'aménagement différé** constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

23.2 La décision de lever le statut de la « zone d'aménagement différé » fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

23.3 Dans les zones d'aménagement différé peuvent être autorisées des dépendances d'une superficie maximale de **12m²** et des aménagements de faible envergure ainsi que des équipements collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie ainsi qu'à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

ART. 24 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

24.1 Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- Corridor de déplacement
- Zone Tampon
- Biotopes et éléments naturels à préserver
- Visibilité
- Coulée verte
- Interface
- Cours d'eau

24.2 Servitude « urbanisation » - Corridor de déplacement (Co)

La servitude « urbanisation » - **Co**rridor de déplacement doit participer à relier entre eux les habitats d'espèces protégées.

Le corridor de déplacement est localisé en limite forestière. A l'intérieur de la zone couverte par une servitude « urbanisation » -Corridor de déplacement, un corridor effectif d'une largeur de 20m sera strictement non aedificandi et au minimum réservé à la plantation sous forme d'une haie vive et/ou d'une rangée d'arbres d'essences indigènes.

De plus, sont interdits, tout éclairage dans la zone en question, ainsi que tout éclairage en direction de celle-ci.

24.3 Servitude « urbanisation » – zone Tampon (T)

La servitude « urbanisation – zone Tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité ; elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

Le maintien des structures végétales existantes est requis.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation - zone Tampon » sont autorisés les aménagements urbanistiques suivants, sans que leur emprise totale ne puisse excéder 5% de la surface concernée :

1. l'aménagement ponctuel d'accès motorisés sous réserve de se limiter à la connexion à des accès existants ;
2. l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
3. le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone ;
4. l'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

La servitude « urbanisation » - zone Tampon **(T)** se décline en **8 zones distinctes** pour lesquelles des prescriptions particulières sont définies comme suit :

- **la zone T1**, située le long des massifs forestiers doit former une transition claire entre la forêt et la zone d'activités économiques « Fridhaff » afin de garantir une continuité végétale:
    - la largeur de la zone T1 est de 20m ;
    - la largeur de la bande de plantation est de 10m au minimum;
    - toute construction sur une parcelle concernée par la servitude T1 doit respecter un recul minimal de 10m par rapport à la limite de la servitude définie en partie graphique ; dans ce recul de 10m sont toutefois autorisés des parkings écologiques et stockages aériens ;
- **la zone T2**, située en limite sud de la zone d'activité économique « Fridhaff », doit permettre de garantir une bonne intégration paysagère des futures constructions. A cette fin, la largeur de la servitude est à adapter en fonction de l'emprise réelle du talus tout en tenant compte de la plantation d'arbres et arbustes au-delà du haut du talus; ainsi,
    - la largeur de la zone T2 est de 20m ; elle peut ponctuellement varier sans jamais être inférieure à 15m ;
    - le maintien de la végétation existante est requis ;
    - la plantation doit être garantie sur au moins 30% de la surface concernée.
- **la zone T3**, située en limite est de la zone d'activités économiques « Fridhaff », vise à constituer une protection vis-à-vis du couloir de déplacement des chiroptères et de leur zone de chasse.
    - la largeur de la zone T3 est de 20m et peut ponctuellement varier sans jamais être inférieure à 15m ;
    - la largeur de la bande de plantation est de 10m minimum ;
    - le recul des constructions par rapport à la bande de plantation est de 5m au minimum.

- **la zone T4**, située en limite ouest de la zone d'activités économiques « Fridhaff », vise à constituer une protection visuelle.
  - la largeur de la zone T4 est de 20m ;
  - le maintien de la végétation existante est requis ;
  - une largeur de 5m minimum est réservée à la plantation ;
  - le recul des constructions par rapport aux plantations est de 5m au minimum.
- **la zone T5** couvre des fonds situés aux lieux-dits « Kreuzfelder » et « in de Bourdelt » à Burden ainsi qu'aux lieux-dits « am Groif » et « in der Trell » à Erpeldange-sur-Sûre. La zone T5 vise à constituer une double protection vis-à-vis du paysage naturel et vis-à-vis des corridors écologiques des espèces animales protégées. A ces fins, il est requis un aménagement écologique de qualité composé par la plantation de structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène, à prévoir sur une bande d'au moins 5m de large.

  Exceptionnellement, la T5 couvrant les fonds situés au lieu-dit « am Groif » à Erpeldange-sur-Sûre pourra déroger aux prescriptions définies ci-avant pour les 4 aménagements urbanistiques autorisés au niveau de la servitude « urbanisation » – zone tampon. Toutefois leur emprise totale ne pourra pas excéder les 20% de la surface concernée par la servitude.
- **la zone T7** est située au lieu-dit « Kleefeld », à Erpeldange-sur-Sûre. Elle vise à préserver un corridor écologique ouvert favorisant le déplacement des chiroptères le long de la bande arborée structurant les abords de la N27. Ce corridor est libre d'obstacles pour que sa fonction soit maintenue. La servitude n'autorise donc aucune plantation qui viendrait entraver l'ouverture du corridor.
- **la zone T8** couvre des fonds situés à Erpeldange-sur-Sûre, au niveau de la rue du Moulin ainsi qu'en seconde ligne de la rue du Château. Elle vise à préserver la vallée de la Sûre d'éventuelles dégradations anthropiques et par ailleurs à préserver le corridor écologique qu'elle constitue. Sont requis sur l'ensemble des fonds couverts par la servitude, le maintien de toutes les structures écologiques existantes telles que haie vive, mur de pierres sèches, arbres fruitiers.

24.4 Servitude « urbanisation » - Biotopes et éléments naturels à préserver (B)

La destruction ou la réduction des biotopes grevés d'une servitude « urbanisation » - Biotopes (B) sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Servitude	*localité*	*lieu-dit*	*type*	*Structure*
B1	Burden	rue St. Hubert	linéaire	rangée d'arbres
B2	Burden	rue an der Hiel't	ponctuel	arbre isolé
B7	Burden	rue St. Hubert	ponctuel	Noyer isolé
B3	Ingeldorf	rue de la Sûre	surfacique	structures arborées
B4	Ingeldorf	Um Gritt	surfacique	structures arborées
B5	Ingeldorf	rue Prince Guillaume	ponctuel	Noyer isolé
B6	Ingeldorf	rue Dicks	surfacique	structures arborées
B8	Erpeldange-sur-Sûre	in Dietert	linéaire	structures arborées
B9	Erpeldange-sur-Sûre	Château	surfacique	structures arborées
B10	Erpeldange-sur-Sûre	in der Welwert	linéaire	haie vive
B12	Erpeldange-sur-Sûre	rue de la Croix	ponctuel	arbre isolé

24.5 Servitude « urbanisation » - Visibilité (V)

Tout aménagement des terrains relevant de la servitude « urbanisation » – Visibilité doit permettre de garantir la sécurité routière et la visibilité des automobilistes au niveau du carrefour routier entre les rues St. Hubert et rue an der Hiel't, à Burden.

24.6 Servitude « urbanisation » - Coulée verte (Cv)

La servitude « urbanisation » – coulée verte vise à favoriser et/ou à améliorer :

- le maillage écologique et les déplacements de la faune y inclus les espèces animales protégées à l'intérieur des localités ;
- les écoulements transversaux d'air frais typiques des grandes vallées hydrographiques.

La servitude « urbanisation » – Coulée verte s'applique sans préjudice de l'autorisation requise en vertu des articles 14 et 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 et se décline en **7 zones distinctes** pour lesquelles des prescriptions particulières sont définies :

- **la zone Cv2** est située au lieu-dit « im Rothfeld », à Burden. Elle vise à préserver un corridor écologique intra-urbain via :
    - le maintien de structures végétales existantes (haie vive + haie taillée) qui constituent ensemble un élément conducteur pour les chiroptères.
    - le maintien et/ou la restauration d'un espace ouvert libre d'obstacles d'au moins 5m de large directement contigu auxdites structures végétales afin de guider le vol des chiroptères.
- **la zone Cv3** est située au sein du nouveau quartier B5 sis rue St. Hubert à Burden. Elle vise à améliorer les connexions écologiques intra-urbaines et leur jonction avec l'environnement naturel adjacent via la réservation d'un espace ouvert et la mise en place d'un aménagement écologique favorisant les déplacements des chauves-souris, c'est-à-dire dont les structures arborées et/ou arbustives demeurent ponctuelles ou linéaires et orientées parallèlement à la coulée verte qu'elles composent.

  Dans cette zone l'aménagement d'une desserte routière est exceptionnellement autorisé dont l'emprise sera limitée au strict nécessaire. Le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement du nouveau quartier y est également autorisé.
- **la zone Cv4** est située au niveau de la rue an der Hiel't, à Burden. Elle vise, d'une part à pérenniser deux coulées vertes intra-urbaines qui se connectent l'une à l'autre, d'autre part à compenser par la plantation de structures arborées et/ou arbustives un biotope article 17 détruit en grand partie lors de travaux d'entretien. La zone Cv4 requiert :
    - le maintien du talus, du mur structurant et de la haie arborée existant le long de la rue an der Hiel't ;
    - la réservation d'un espace pour la compensation du biotope perdu – cet espace est situé transversalement à la rue an der Hiel't.
- **la zone Cv5** est située au niveau de la rue Burdenerhals, à Burden. Elle vise à préserver un corridor écologique intra-urbain via :
    - le maintien d'une haie vive qui constitue un élément conducteur pour les chiroptères ;
    - le maintien et/ou la restauration d'un espace ouvert libre d'obstacles d'au moins 10m de large directement contigu à ladite structure végétale, afin de favoriser le vol des chiroptères.
- **la zone Cv6**, « trans-vallée » située en différentes parties de la vallée de la Sûre, tend à maintenir des couloirs ouverts transversaux à travers le continuum urbain de la vallée. Ces couloirs à vocation multifonctionnelle permettent, d'une part la

circulation des flux d'air frais typiques des grandes vallées hydrographiques, et d'autre part les déplacements de la faune (chauves-souris et oiseaux) d'un versant à l'autre.

La zone Cv6 requiert la mise en place d'une zone ouverte combinée à un aménagement écologique favorisant les déplacements des chauves-souris. Ce dernier est composé de structures végétales orientées parallèlement à la coulée verte qu'elles composent.

Dans cette zone l'aménagement de parking écologiques et de dessertes routières est autorisé sous réserve que leur emprise soit limitée. Le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement des nouveaux quartiers, est également autorisé.

- **la zone Cv7**, située au niveau de la rue Goldknapp », à Erpeldange-sur-Sûre, vise à préserver un corridor de déplacement sur les coteaux inférieurs du versant gauche de la vallée de la Sûre et d'assurer sa connexion au fond grevé par la servitude « urbanisation » – zone tampon T7, qui permet de le prolonger jusqu'au cours de la Sûre. La zone Cv7 requiert la réservation d'un espace ouvert et le maintien des structures arborées/arbustives existantes.
- **la zone Cv8, « parc »**, située au niveau des lieux-dits « Miller » et « in der mittelsten Gewann », à Erpeldange-sur-Sûre, vise à développer le maillage écologique intra-urbain au niveau du nouveau-centre d'Erpeldange-sur-Sûre.

  Sont exceptionnellement autorisés :

  - L'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales ainsi que l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
  - L'aménagement d'un parking écologique au niveau des fonds réservés pour l'extension du campus scolaire d'Erpeldange-sur-Sûre ;
  - Les croisements ponctuels entre la zone de servitude et les dessertes routières ou toutes autres infrastructures publiques, dans le cadre de la viabilisation des nouveaux quartiers.

24.7 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 ou 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.

24.8 Servitude « urbanisation » - Cours d'eau (Ce)

La zone de servitude « urbanisation » – Cours d'eau doit contribuer à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Cette servitude vise à protéger les cours d'eau et leurs abords et permet de conserver les fonctions écologiques de ce dernier. Toute modification du terrain naturel ainsi que toute construction, déversements non naturels, étangs de poissons connectés au cours d'eau, décharge, dépôts industriels, remblais, déblais, voies de circulation, bassins de rétention et dispositifs non naturels contre les inondations sont prohibés.

ART. 25 SERVITUDES « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au 1er alinéa, à l'exception des constructions existantes couvertes par les mesures transitoires définies aux articles 3.2 et 4.1.

Dès que les travaux en question ont été entamés de manière significative, les présentes prescriptions ne produisent plus d'effet.

ART. 26 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

26.1 Les **secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »** constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles, parties ou éléments d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie et de son aménagement (SB) ;
- rareté du type de bâtiment (R) ;
- exemplarité du type de bâtiment (Ex)
- importance architecturale (A) ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle (T).

26.2 Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

26.3 Immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés

26.3.1 Les bâtiments et objets qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « **immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés** » et sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- Bâtiment protégé ;
- Petit patrimoine protégé ;
- Mur protégé.

26.3.2 Pour chaque bâtiment ou objet identifié comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés », est repris le ou les critères de protection conformément à l'article 26.1 ci-avant. Un inventaire photographique est repris à l'annexe 4 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

A la demande du propriétaire ou de l'autorité compétente, un inventaire peut encore être établi pour les éléments identitaires se trouvant sur la parcelle et aux alentours du bâtiment protégé.

L'autorité compétente peut ordonner la conservation de la structure et des éléments historiques et identitaires inventoriés.

Localisation	Objet ou partie d'objet considéré	Critère de protection
BURDEN		
19, rue an der Hiel't	Construction principale + partie annexe	**SB, Ex, A**
1, Impasse du Berger	Construction principale	**T, SB**
Impasse du Berger	Mur d'enceinte	**T**
2-2a, impasse du Berger	Corps de logis + partie annexe	**SB, Ex, T, A**
3, impasse du Berger	Corps de logis + partie annexe	**T, Ex**
4, impasse du Berger	Corps de logis + annexes	**SB, T**
2, rue Buerdenerhals	Bâtiment dans son ensemble	**T, R, Ex**
rue Buerdenerhals	Mur d'enceinte	**T**
rues An der Hielt / Buerdenerhals	Mur d'enceinte	**T**
1, rue de l'Église	Corps de logis	**SB, Ex**
2, rue de l'Église	Corps de logis + partie annexe + mur et piliers	**SB, T, Ex, A (maison)** **T (mur / piliers)**
rue de l'Église	Église	**T, Ex, A**
rue de l'Église	Lavoir	**T**
A Maesch, rue de l'Église	Bâtiment dans son ensemble	**SB, T**
1, rue de la Fontaine	Bâtiment dans son ensemble	**SB, T, Ex**
Rue de la Fontaine	Mur d'enceinte	**T**
Rue de la Croix/rue du Réservoir	Croix de chemin	**T**
Lieu-dit « Beim Dreikost »	Croix de chemin	**T**
ERPELDANGE-sur-SÛRE		
1, rue Abbé Kalbersch	Bâtiment dans son ensemble	**SB, A, Ex**
2, rue Abbé Kalbersch	Corps de logis + annexe	**SB, Ex**
Rue Abbé Kalbersch	Mur d'enceinte	**T**
5, rue Abbé Kalbersch	Corps de logis	**SB, Ex**
6, rue Abbé Kalbersch	Chapelle	**T (chapelle)**

17, Porte des Ardennes	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
19, Porte des Ardennes	Corps de logis + annexes	**SB, T, Ex**
21, Porte des Ardennes	Château + annexe + corps de garde + serre + portails principal et secondaire	**SB, T, R, Ex, A**
21, Porte des Ardennes	Mur d'enceinte + croix de chemin	**T (mur)** **T (croix)**
47, Porte des Ardennes	Annexe	**T, SB**
84, Porte des Ardennes	Corps de logis	**SB, Ex**
120, Porte des Ardennes	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
Porte des Ardennes	Église	**T, Ex, A**
128, Porte des Ardennes	Bâtiment dans son ensemble	**T, SB, Ex, R**
138, Porte des Ardennes	Bâtiment dans son ensemble, sauf annexe	**T, SB, A, Ex**
164, Porte des Ardennes	Bâtiment dans son ensemble	**SB, T, Ex**
164, Porte des Ardennes	Croix de chemin	**T**
2, rue du Château	Corps de logis + mur d'enceinte et piliers	**SB, Ex, T (maison)** **T (mur/piliers)**
2, rue du Château	Chapelle	**T**
8, rue du Château	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
12, rue du Château	Corps de logis + annexe + mur d'enceinte	**SB, Ex (bâti)** **T (mur)**
20, rue du Château	Corps de logis + mur	**SB, Ex (maison)** **T (mur)**
24, rue du Château	Corps de logis	**SB, Ex**
24, rue du Château	Pierre tombale	**T**
26, rue du Château	Corps de logis	**T, SB**
30, rue du Château	Bâtiment dans son ensemble	**A, SB, Ex**
31, rue du Château	Corps de logis	**SB, Ex**
32, rue du Château	Bâtiment dans son ensemble + annexe	**SB, Ex, T, A**
32a, rue du Château	Mur d'enceinte	**T**
38, rue du Château	Corps de logis	**SB, Ex**
Rue du Cimetière	Partie ancienne du cimetière	**T**
Rue de la Croix	« Bildstock »/croix de chemin »	**T**
9, rue de la Croix	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
1, rue du Moulin	Moulin, corps de logis	**SB, Ex, T, R, A**
Rue du Moulin	Mur d'enceinte	**T**

2, rue du Moulin	Corps de logis	**SB, Ex**
3, rue du Moulin (parcelle 1194/3808)	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex, A**
4, rue du Moulin	Corps de logis + annexe	**SB, Ex**
6, rue du Moulin	Bâtiment dans son ensemble	**SB, A, Ex**
4, rue du Pont	Corps de logis	**SB, Ex**
INGELDORF		
5, rue Hasselbach	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
9, rue de la Sûre	Corps de logis + piliers	**SB, T (maison)** **T (piliers)**
Rue de la Sûre	« Bildstock »/croix de chemin »	**T**
11, rue de la Sûre	Bâtiment dans son ensemble + mur	**SB, Ex, T (bâtiment)** **T (mur)**

Rue de la Sûre	Église + mur d'enceinte	**T, Ex, A (église)** **T (mur)**
13-13a, rue de la Sûre	Corps de logis + annexe	**A, T, R, Ex, SB**
21, rue de la Sûre	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
21-23, rue de la Sûre	Mur d'enceinte	**T**
27, rue de la Sure	Bâtiment dans son ensemble + annexes	**SB, Ex**
29, rue de la Sûre	Corps de logis	**SB, R**
31, rue de la Sûre	Corps de logis	**SB, Ex**
45, rue de la Sûre	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
53, rue de la Sûre	Corps de logis + partie annexe	**SB, Ex, T**
59, rue de la Sûre	Bâtiment dans son ensemble	**SB, Ex**
67-67a, rue de la Sûre	Bâtiments dans leur ensemble + mur d'enceinte	**A, T, Ex, SB (bâtiment)** **T (mur)**
11, rue du Berger	Ancienne école	**T, SB, Ex**
Rue du Berger	Comice agricole	**T, SB, Ex**
Rue du Cimetière	Partie ancienne du cimetière	**T**
1, Neihaff	Corps de logis	**SB, Ex**

26.4 Prescriptions relatives aux « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » ainsi qu'aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

26.4.1 Pour tout projet ou aménagement au sein d'un secteur protégé de type « environnement construit », les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation des constructions et leur gabarit ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

26.4.2 Les « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » bénéficient d'une protection communale dont les mesures se rapportent uniquement à l'aspect extérieur des bâtiments ou objets concernés. Le caractère et les éléments typiques de ces bâtiments ou objets doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.

26.4.3 Toute intervention telle que les travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque, portant sur les « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles du bâtiment ou de l'objet concerné ;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment ou de l'objet concerné (rythme entre surfaces pleines et vides, formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

26.4.4 La préservation des « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » n'exclut pas les interventions architecturales contemporaines pour autant que celles-ci ne dénaturent pas le caractère originel typique ni des bâtiments ni de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

26.4.5 L'aménagement des abords des « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit compromettre, ni la qualité, ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

26.4.6 **Démolition et reconstruction de bâtiments**

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

A l'exception des cas d'urgence, pour des raisons de sécurité et de salubrité :

- la démolition des « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » est proscrite ;
- la démolition des bâtiments autres que les « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti identifié comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment identifié comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

IV. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

ART. 27 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales réglementaires et administratives découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et la gestion des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

27.1 Protection de la nature et des ressources naturelles

- Natura 2000 :
  - Zone « Habitats » LU0001006 : « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach »
  - Zone « Habitats » LU0001051 : « Wark – Niederfeulen – Warken »
  - Zone « Oiseaux » LU0002013 : « Région Kiischpelt »
- Réserve naturelle : RN RF 03 : « Burden – Scharflay »

27.2 Protection et gestion de l'eau

- Zone inondable

Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Tous travaux, aménagements, ouvrages et installations dans les zones riveraines ou dans les zones inondables en vigueur selon le règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our sont soumis à autorisation conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre relative à l'eau.

27.3 Création d'une grande voirie de communication et d'un fond de route

- Zone non aedificandi

Elle est régie par l'article 4 de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de route.

27.4 Aménagement du territoire

- Les plans directeurs sectoriels entrés en vigueur le 1er mars 2021 relatifs aux :
  - « Paysages » : règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » ;
  - « Logement » : règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement » ;
  - « Transports » : règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports » ;
  - « Zones d'activités économiques » : règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

C. ANNEXES

ANNEXE 1 : ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des éléments complémentaires au PAG sont présentés sur la partie graphique du PAG à titre indicatif et, le cas échéant, non exhaustif :

1. Biotopes -> art.14 et / ou art.17 (loi modifiée du 19.01.2004)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- des arbres relevant de l'art.14 de ladite loi et pour lesquels est requise en cas d'abattage une autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions ;
- des biotopes relevant de l'art.17 de ladite loi et pour lesquels toute réduction, destruction ou changement est interdit ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi modifiée du 19.01.2004.

2. Zones soumises aux dispositions de l'art.17 et / ou art.20 (loi modifiée du 19.01.2004)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- des habitats relevant de l'art.17 de ladite loi – c'est-à-dire, les habitats d'espèces des annexes 2 et 3 de ladite loi – et pour lesquels toute réduction, destruction ou changement est interdit ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.
- des habitats relevant de l'art.20 de ladite loi – c'est-à-dire, les habitats d'espèces de l'annexe 6 de ladite loi – et pour lesquels toute détérioration ou destruction est interdit.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi modifiée du 19.01.2004.

3. Surfaces pour mesures CEF (art.20 / loi modifiée du 19.01.2004)

Sont représentées sous cette trame les surfaces sur lesquelles doivent être mises en œuvre des mesures CEF (Continuous Ecological Functions) en cas d'infraction à l'art.20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment en cas d'urbanisation d'une parcelle comprenant un habitat relevant de l'art.20 de ladite loi (→ cf. point précédent). Les mesures CEF doivent garantir avant tous travaux la pérennité de la fonction écologique d'un habitat menacé pour une population d'une espèce animale de l'annexe 6 de ladite loi. Pour plus d'informations, voir dossier SUP.

4. Vestiges archéologiques

Les zones « Vestiges archéologiques » représentées sur la partie graphique du PAG constituent les parties du territoire qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs méritant une protection et une conservation durables. Le cas échéant, ces zones peuvent faire l'objet d'une évaluation scientifique approfondie (sondages diagnostiques, prospections géophysiques, fouilles archéologiques) conformément aux directives du CNRA (Centre National de Recherche Archéologique).

Pour plus d'informations, voir avec le CNRA.

5. Réseau cyclable national

Sont représentés sous cette trame les pistes cyclables du réseau national existantes ou en projet :

- PC16 : Intinéraire cyclable de la Moyenne Sûre,
- PC33 : Antenne d'Erpeldange,
- PC34 : Axe central Nordstad.

ANNEXE 2 : TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

1 Coefficient d'utilisation du sol – CUS

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

$$\textbf{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{brut}}$$

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

2 Coefficient d'occupation du sol – COS

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

$$\textbf{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{net}}$$

3 Coefficient de scellement du sol – CSS

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

$$\textbf{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{net}}$$

4 Densité de logement – DL

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

$$\textbf{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{brut}}$$

5 Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

6 Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

7 Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol, et sous combles, ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

8 Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

9 Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniche ou marquises, ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

10 Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

11 Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

12 Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

ANNEXE 3 : AUTRES DÉFINITIONS

1 Appartement

Logement d'une surface habitable de min. 50m²

2 Construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola

3 Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports

4 Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

5 Installation légère (mobilier urbain)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements suivants : abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

6 Logement intégré

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

7 Logement mobile

Tout logement pourvus d'éléments de mobilité (caravane ou « mobile home ») telles que roues, barre de traction

8 Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

9 Maison plurifamiliale ou collective

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement

10 Piscine à caractère permanent ou semi-permanent

Toute piscine restant montée et en place dans le jardin durant toute l'année

11 Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.)

12 Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, etc.

13 Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de la construction.

14 Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif (ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées). Par définition, elle exclut tous travaux de transformation, démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

15 Résidence à séjour non permanent dite « résidence secondaire »

Elle se définit par une durée d'occupation annuelle de maximum 5 mois cumulés par an. Y sont incluses les maisons de vacances et les maisons de weekend.

16 Serre

Construction légère, vitrée, spécifiquement destinée à la culture de plantes

17 Studio

Logement d'une surface habitable de min. 30m² et de max. 49m²

18 Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures-terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

19 Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.

ANNEXE 4 : BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS

Source des photos : Service des Sites et Monuments Nationaux, 2014

BURDEN

19, rue an der Hiel't

1, Impasse du Berger

Impasse du Berger

2-2a, Impasse du Berger

3, Impasse du Berger

4, Impasse du Berger

2, rue Buerdenerhals

Mur, rue Buerdenerhals

Mur, rues an der Hielt / Buerdenerhals

1, Rue de l'Église

2, rue de l'Église

Lavoir

Église

A Maesch, rue de l'Église

1, rue de la Fontaine

Mur, rue de la Fontaine

Croix, rue de la Croix

Croix « beim dreikost »

ERPELDANGE-SUR-SÛRE

1, Rue Abbé Kalbersch

2, Rue Abbé Kalbersch

Mur, rue Abbé Kalbersch

5, rue Abbé Kalbersch

6, rue Abbé Kalbersch

17, Porte des Ardennes

19, Porte des Ardennes

21, Porte des Ardennes

Serres, 21 Porte des Ardennes

21, Porte des Ardennes

47, Porte des Ardennes

84, Porte des Ardennes

120, Porte des Ardennes

Église, Porte des Ardennes

128, Porte des Ardennes

138, Porte des Ardennes

164, Porte des Ardennes

164, Porte des Ardennes

2, rue du Château + mur d'enceinte

2, rue du Château

8, rue du Château

12, rue du Château

20, rue du Château

24, rue du Château

24, rue du Château

26, rue du Château

30, rue du Château

31, rue du Château

32, rue du Château

32a, rue du Château

38, rue du Château

Rue de la Croix

9, rue de la Croix

1, rue du Moulin

2, rue du Moulin

Murs, rue du Moulin

3, rue du Moulin

4, rue du Moulin

6, rue du Moulin

4, rue du Pont

INGELDORF

5, rue Hasselbach

9, rue de la Sûre

Rue de la Sûre

11, rue de la Sûre

Église, rue de la Sûre

13, rue de la Sûre

13a, rue de la Sûre

21, rue de la Sûre

Mur – 21-23, rue de la Sûre

27, rue de la Sûre

29, rue de la Sûre

31, rue de la Sûre

45, rue de la Sûre

53, rue de la Sûre

59, rue de la Sûre

67-67a, rue de la Sûre

11, rue du Berger

Rue du Berger

1, Neihaff

3. SUP – STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Luxembourg, le 12 DEC. 2022

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

N/Réf : 104335/PS-mb
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : 247 86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre concernant la modification des coefficients du PAP « Laduno »

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 7 novembre 2022 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour la Ministre de l'Environnement,
du Climat et du Développement durable

Marianne MOUSEL
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur
Administration de la nature et des forêts

4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824
Fax (+352) 400 410

www.emwelt.lu
www.luxembourg.lu

www.gouvernement.lu

4. CERTIFICAT DE CONFORMITE

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (14-10-2025) soumis par TR-Engineering (h.noel@tr-engineering.lu) le 14.10.2025 concernant la modification de la commune de Administration communale d' Erpeldange-sur-Sûre.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain