

M. Fernand Wolter
Mme Cathy Pick-Strotz
an der Hoeff
L-9648 ERPELDANGE

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Um Knupp" à Erpeldange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PARTIE ECRITE

5 juin 2020

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.



TABLE DES MATIERES

ART. 1	DELIMITATION DU PERIMETRE	3
ART. 2	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	3
2.1.	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	3
2.2.	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	3
ART. 3	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
3.1.	Règlementations	3
3.1.1.	Mode et degré d'utilisation du sol	3
3.1.2.	Reculs et distances	4
3.1.3.	Nombre de niveaux	4
3.1.4.	Hauteurs des constructions	4
3.1.5.	Nombre d'unités de logement	4
3.1.6.	Type des constructions	4
3.1.7.	Formes, pentes et orientations des toitures	4
3.1.8.	Modelage du terrain avec indication des tolérances	4
3.1.9.	Emplacements de stationnement	4
3.2.	Autre réglementations	4
3.2.1.	Accès carrossables	4
3.2.2.	Aménagement des espaces extérieurs privés	5
3.2.3.	Murs de soutènement	5
3.2.4.	Esthétique, matériaux et couleur des constructions	5
ART. 4	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	6
4.2.	Aménagements des espaces verts publics	6
4.3.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	6

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

Art. 1 DELIMITATION DU PERIMETRE

Le périmètre du présent PAP est déterminé sur la partie graphique par le trait de contour noir défini dans la légende réglementaire. Il correspond aux parcelles cadastrales n°28/1484 et 24/1483, section ED d'Erpeldange, ainsi qu'au chemin communal qui traverse ces deux parcelles. Le projet couvre une superficie de 24,21 ares (mesurage cadastral n° 504).

- Surface brute privée: 2147 m² (= 88,68 %)
- Domaine public: 274 m² (= 11,32 %)

Art. 2 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

2.1. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet couvrent une surface de 3,84 ares (= 15,86 %) et sont répartis comme suit:

- voie de circulation de type de zone de rencontre: 261 m²
- voie de circulation motorisée: 7 m²
- chemin piéton: 49.5 m²
- espace de stationnement: 26.5 m²
- espace vert public.40 m²

2.2. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

La surface privée à céder au domaine public communal est de 227 m² (= 10,57 % de la surface brute privée).

- surface actuelle sur fonds publics: 274 m²
- surface sur fonds publics à céder aux lots: 117 m²
- surface sur fonds privés à céder: 227 m²
- surface totale nécessaire à la viabilisation: 384 m²

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

ART. 3 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

3.1. Règlements

3.1.1. Mode et degré d'utilisation du sol

Les terrains sont classés en zone HAB-1a et zone de secteur sauvegardée Erpeldange, an der Gaass ". Les lots sont dédiés au logement.

3.1.2. Reculs et distances

Suivant partie graphique.

L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

3.1.3. Nombre de niveaux

Suivant partie graphique.

3.1.4. Hauteurs des constructions

Suivant partie graphique.

3.1.5. Nombre d'unités de logement

Suivant partie graphique.

3.1.6. Type des constructions

Suivant partie graphique.

3.1.7. Formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures des constructions principales sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42°. Les toitures doivent être couvertes en ardoise ou zinc de teinte gris anthracite.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures plates sont admises pour les volumes secondaires et les dépendances.

3.1.8. Modelage du terrain avec indication des tolérances

La tolérance par rapport aux lignes du terrain remodelé de la partie graphique est de max. $\pm 1,00$ m.

3.1.9. Emplacements de stationnement

Chaque unité de logement doit disposer de minimum deux emplacements de stationnement. Les espaces pouvant être dédiés au stationnement doivent, être aménagés avec des matériaux perméables.

3.2. Autre réglementations

3.2.1. Accès carrossables

Le revêtement de sol des accès carrossables sont à réaliser avec des matériaux perméables.

Les accès de garage auront une pente maximale de +5 % et minimale de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une différence de pente de 8 %.

3.2.2. Aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique tout en respectant la surface maximale du scellement du sol indiqué sur la partie graphique.

3.2.3. Murs de soutènement

Les murs de soutènement représentés dans la partie graphique sur le recul avant du lot 3 et entre les lots 3 et 4 ne peuvent pas dépasser une hauteur visuelle de 2,00 m.

Dans le recul latéral, un ou deux murs de soutènement sont autorisés. Ceux-ci ne peuvent pas dépasser une hauteur visuelle de 1,50 m chacune, et une entre-distance minimale entre deux murs de 1,00 m est à respecter.

Les murs de soutènement des terrasses ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 mètre.

Ces murs pourront être réalisés en béton vu, en pierres naturelles, en maçonnerie revêtu d'un crépi ou en gabions.

3.2.4. Esthétique, matériaux et couleur des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé ont comme surface d'emprise au sol un gabarit rectangulaire avec les proportions de côté minimales 1:1,3.

Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teinte claire. L'utilisation d'autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments de modénature. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style du type "chalet suisse".

Les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable. Les vitrages à effet miroir ont interdits.

ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

4.1. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

Un système d'assainissement séparatif est mis en place jusqu'au pont. Les lots sont raccordés au réseau d'eau usée existant dans la rue "an der Gaass", et au nouveau réseau d'eau pluviale qui déverse dans le ruisseau "Himmelbaach". Suivant l'accord de principe AGE n° EAU/ACP/19/0069, il est renoncé au bassin de rétention.

4.2. Aménagements des espaces verts publics

Les espaces verts publics recevront des plantations indigènes d'essences locales, dont un arbre à moyenne ou haute tige. Ceci peut être un arbre fruitier ou feuillu.

4.3. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

La voie de circulation de type zone résidentielle et le chemin piéton sont à réaliser en béton bitumineux. L'espace dédié au stationnement aura un revêtement perméable (pavés à distanceurs ou similaire).

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale.