



Hosseberg - Eppeldorf
Projet d'extension

Présentation sommaire commune
Vallée de l'Ernz
Février 2024

Tables des matières

1. Historique & vision Eppeltree Hideaway Cabin(s)	p.3
2. Le terrain – propriété, zones & classements	p.8
2.1. PAG communal et zones protégées	p.10
2.2. Implantation et proposition de reclassement	p.12
3. Les points forts en résumé	p.14

1. Historique & vision Eppeltree Hideaway Cabin(s)

En année 2006 Paul Visser est devenu propriétaire du hameau et de la parcelle 1073/2993 au lit-dit Hosseberg à Eppeldorf. Depuis lors la maison datant de 1843 a été fondamentalement rénovée pour habitation, et divisé en 2 parties habitables, dont 1 en location permanente. Depuis l'acquisition, le propriétaire s'est dévoué aussi à l'entretien et revitalisation du verger à haute tiges au pied de l'habitation (environ 1,3ha).

En 2014 une petite annexe fut construite à l'arrière de la maison (en zone habitable Hab-1) en tant que pièce supplémentaire, avec un local chaufferie. En 2021, cette annexe fut convertie en cabane touristique, commercialisé sous le nom « Eppeltree Hideaway Cabin », faisant référence au village Eppeldorf, au verger pommier au pied de la maison et à l'esprit cachette de ce logement insolite : <https://eppeltree.com/>.

L'offre d'Eppeltree s'inscrit dans un tourisme rural, extensif et éco-responsable :

- un hébergement touristique rural de caractère et de qualité avec accès direct au Geopark Müllerthal et le Müllerthal Trail
- une cabane insolite, autonome, modeste et confortable pour randonneurs et couples amoureux de la nature,
- un espace naturel avec vue panoramique dans la vallée de l'Ernz et son coucher de soleil

Eppeltree reçoit des visiteurs à travers toute l'année, provenant surtout de la Flandre, des Pays-Bas et de l'Allemagne (à parts égaux), mais aussi de partout dans le monde. En année 2023, plus de 500 nuitées touristiques ont pu être enregistré, la durée de séjour moyenne étant de 3.1 jours. Comme la cabane ne fait que 24m², Eppeltree ne peut recevoir que des couples, et restera au futur focalisé sur cette cible : couples citadins entre 25 et 60 ans qui aime la nature et la randonnée.

En 2016 Paul Visser a déjà tenté de développer un projet de 7 cabanes perchés sur la parcelle 1073/2993, avec une demande d'un accord de principe introduite auprès de la commune Vallée de l'Ernz pour un reclassement du terrain. Malgré un avis favorable verbal de la commune, de l'ADM nature et forêts et du ministère de Tourisme, ce projet a malheureusement été perçu défavorablement par le ministère de l'environnement à cause de son ampleur et impact potentiel sur la nature, le projet se situant en zone Natura 2000 et en zone agricole. Le projet tel qu'envisagé à l'époque fut alors abandonné.

Pourtant, le succès d'Eppeltree ces derniers 3 ans a revitalisé le désir de néanmoins développer ce projet, mais à taille plus modeste, plus durable et moins incisive que le projet initial. Dans l'ambition de maintenir le caractère « hideaway » du lieu, Eppeltree aimerait proposer **l'installation de 2 cabanes insolites et un outdoor spa sur la parcelle 1073/2993**, exclusivement pour l'usage d'hébergement touristique à courte durée (short-stay).

Les cabanes et le spa projetés seront :

- ❖ des Tiny Houses d'architecte (design individuel), construits en bois de façon circulaire et durable en modules préfabriqués, puis posés et installés sur place (par grue) sur une fondation ponctuelle de pilotis. Ce mode de construction permet un montage rapide en conditions contrôlées, puis les Tiny houses sont légers et facilement réversible, sans devoir abimer le sol et sous-sol par des fondations lourdes en béton,
- ❖ des hébergements légers de maximum 40m² surface habitable, plus 25m² surface terrasses en bois, l'ensemble sur pilotis. En total, l'emprise au sol sera de 2x 65m² = 130m², plutôt superposé au sol.

- ❖ Placés proches à l'habitation et à la limite du terrain pour faciliter l'accès depuis les routes et chemins publics, et pour faciliter de l'assainissement infrastructurel tout en minimisant l'impact sur la nature. Les chemins d'accès aux cabanes seront des sentiers en gravier et planches de bois afin de permettre l'accessibilité PMR.
- ❖ Insérés harmonieusement dans le paysage, le verger et l'espace naturel par leur formes et matériaux, ainsi que par une plantation d'essences naturelles régionales. 100% éclairage LED, éclairage extérieur minimal et temporisé, tourné vers le bas.
- ❖ Construits énergétiquement performants (enveloppe thermique et équipement technique), chauffés hybride PAC et poêle pellets, pourvues de panneaux solaires PV, équipés de toilettes sèches compostables ; collecte, épuration et déversement locale des eaux grises (ou bien en station d'épuration locale 15EH)
- ❖ Conçues exclusivement pour couples, donc le nombre de visiteurs max présents n'excèdera pas les 6 personnes en total (avec max 3 voitures).
- ❖ Le outdoor spa se compose d'un ensemble d'éléments : un outdoor sauna au poêle pellets, une douche extérieure froide et une baignoire whirlpool encastré en bois. En total, l'emprise au sol sera environ de 4x 8 = 32m² (inclus terrasse en bois), plutôt superposé au sol.

En bas quelques exemples purement illustratifs, d'autres formes et finitions seront possibles. Les détails techniques des cabanes et de l'outdoor spa seront à définir ultérieurement.

Cet ensemble de 2 cabanes insolites et un outdoor spa permettra à Eppeltree de s'établir plus solidement en tant qu'hébergeur touristique innovateur dans la région Müllerthal,

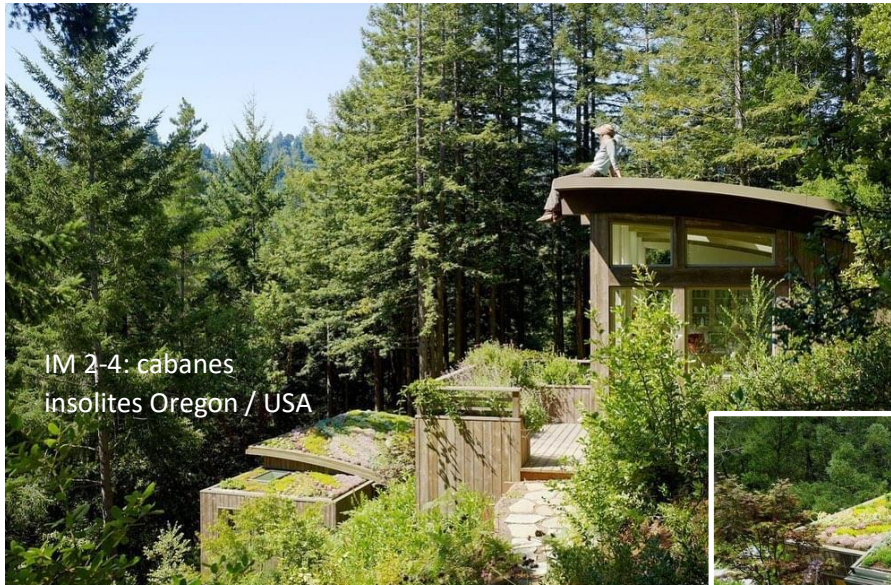
- avec une offre à taille humaine qui mise sur la qualité et le vécu du client,
- qui intègre durabilité et accessibilité,
- qui s'intègre dans la topographie, la nature et le paysage,
- ainsi que dans le tissu sociale de la région.

Cette offre pourrait conforter la vocation touristique de la commune et permettre le développement d'un projet touristique innovant pour un tourisme responsable. Elle correspond d'ailleurs à l'une des voies de développement prioritaires proposées par le ministère de tourisme afin de redynamiser l'infrastructure touristique dans la région Müllerthal et de valoriser le milieu rural avec un tourisme doux de qualité et charme.¹



IM 1: cabane insolite Veluwe / NL

¹ https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2022/11-novembre/18-delles-glamping-cabins.html



IM 2-4: cabanes
insolites Oregon / USA



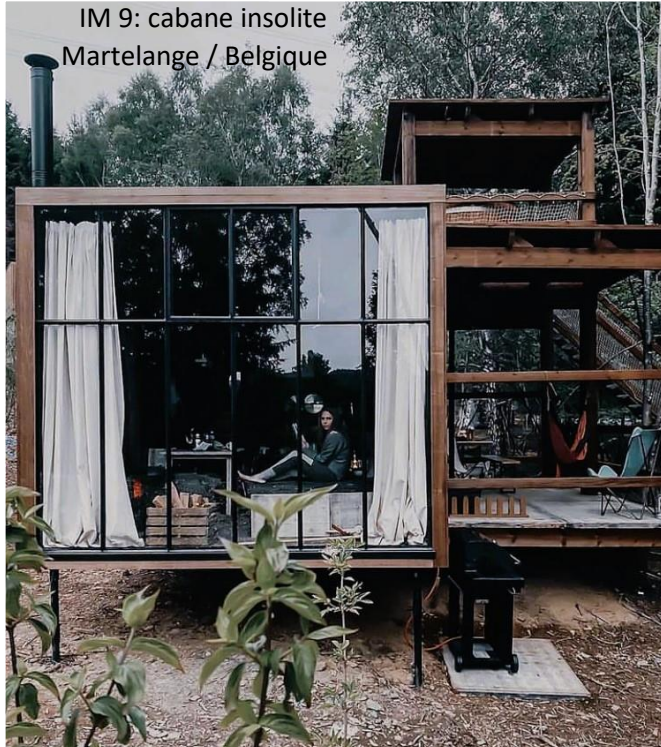
IM 5: cabane insolite Suède



IM 6: cabane insolite France



IM 7: cabane insolite Norvège



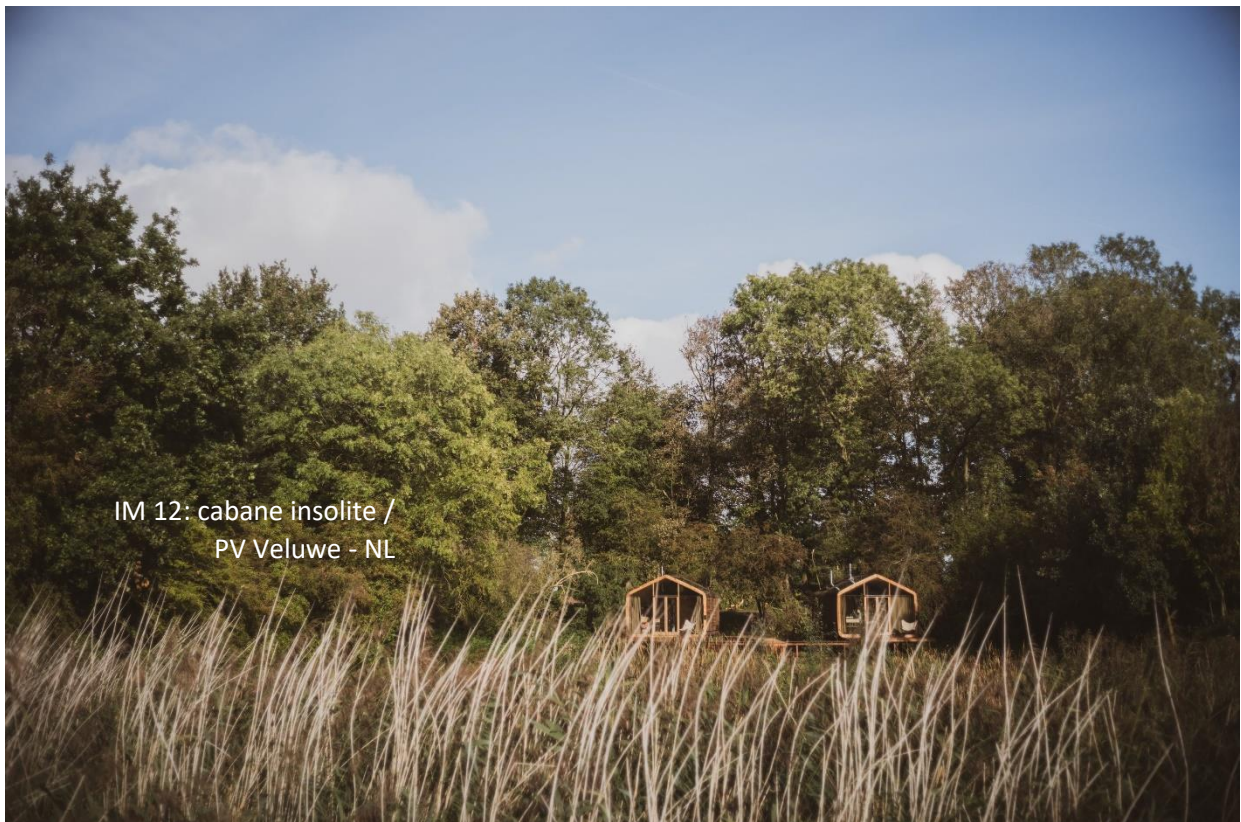
IM 9: cabane insolite
Martelange / Belgique



IM 10: cabane insolite Californie / USA



IM 11: cabane insolite
Neufchateau/ PV Luxembourg - B



IM 12: cabane insolite /
PV Veluwe - NL

IM 12: Sauna outdoor Belgique



IM 11: Sauna outdoor Belgique



IM 13-15: Outdoor Spa Dieulefit / France

2. Le terrain – propriété, zones & classements

L'adresse : Beforterstroos 19, L-9365 Eppeldorf

Parcelle 1073/2993, commune Ermsdorf, section Eppeldorf ; 1ha 33a 10ca

Propriétaire : Paul Visser

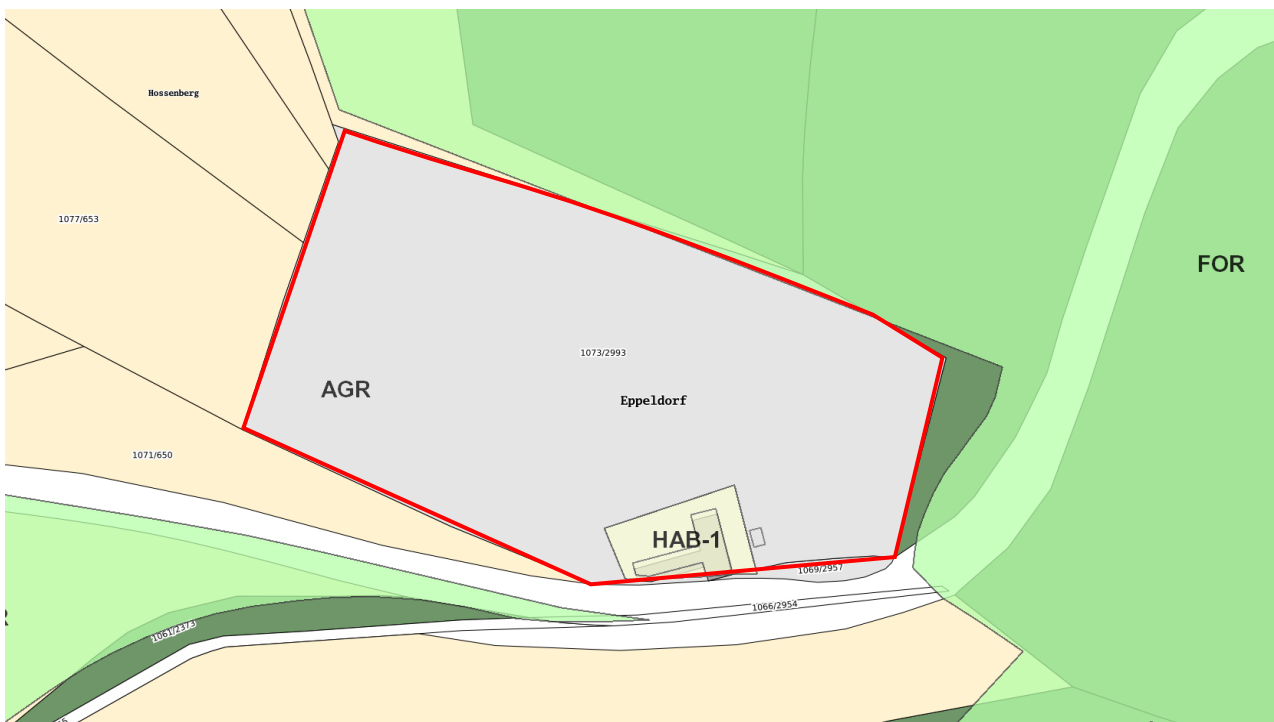


IM 16 - 17: www.geoportail.lu





IM 18 - 19: www.geoportail.lu



2.1. PAG communal et zones protégées

Zone d'habitation 1 – [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliale, isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons bifamiliales et plurifamiliales avec 4 logements au maximum (seulement dans les PAP « nouveau quartier »).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 14 Les zones agricoles – [AGR]

Dans les zones agricoles, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Par exploitation, énumérée ci-dessus, une maison d'habitation avec un maximum de 3 (trois) logements, uniquement en relation directe avec l'exploitation du site, est autorisée. La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 15 m avec un sous-sol de 20 m au maximum.

Pour toutes les constructions principales servant à l'habitation, les prescriptions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant – Zones mixtes rurales », sont applicables, à l'exception que la hauteur des constructions doit être mesurée à partir du terrain naturel et que les prescriptions sur les marges de reculement des bâtiments principaux ne doivent pas être respectées.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies d'espèces indigènes.

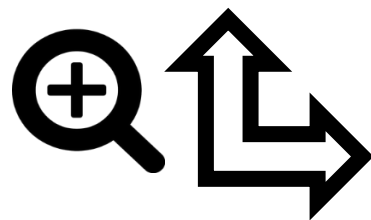
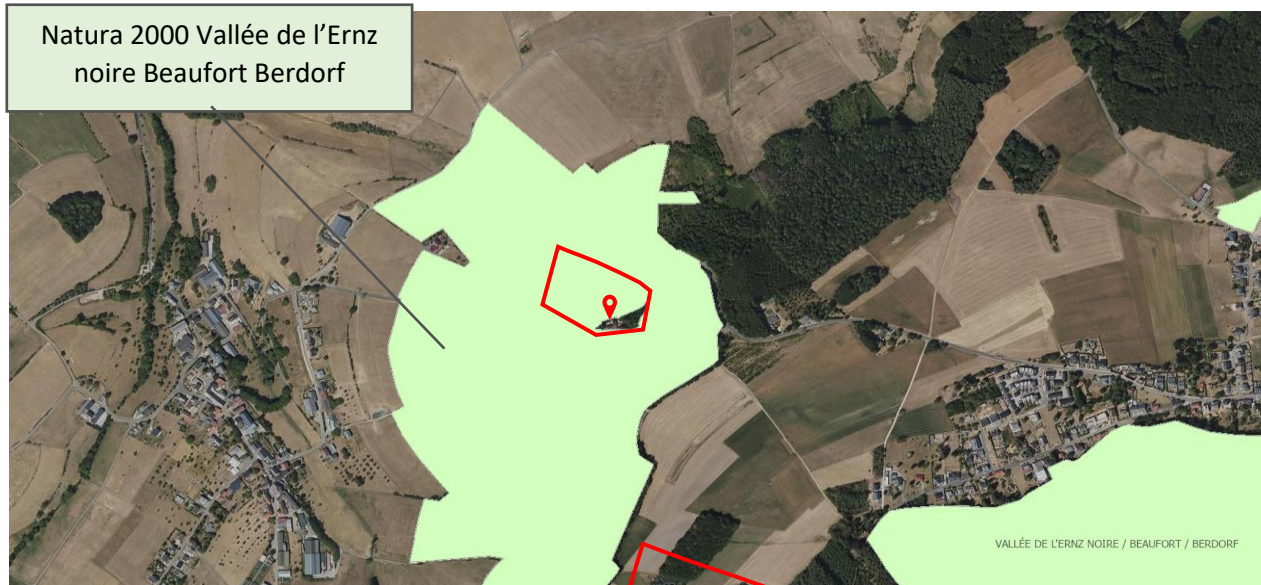
Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable (obligation pour toutes les constructions dans un rayon de 200m des zones urbanisées sous condition que ce soit techniquement réalisable par gravité naturelle) ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une micro-station d'épuration aux dimensions suffisantes.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des infrastructures publiques.

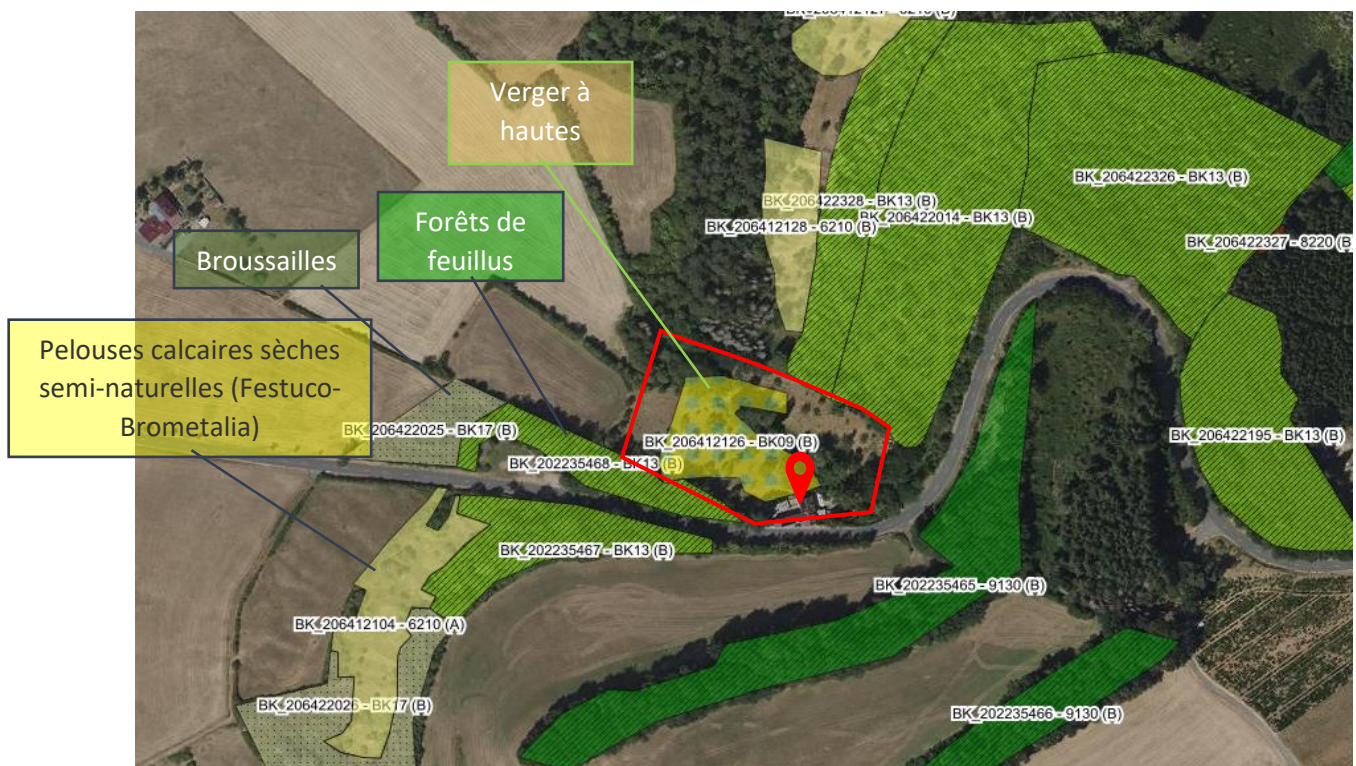
<https://aerenzdall.lu/downloads/AAADaw6AZ-w/plan-damenagement-general-pag-partie-ecrite.pdf>

L'exploitation touristique de la cabane Eppeltree dans la zone habitation est donc bien compatible avec ce zoning, cependant en zone agricole des constructions en vue d'une exploitation touristique ne sont actuellement pas autorisables. A remarquer que le projet d'extension Eppeltree est sinon parfaitement en concordance avec les autres prescriptions de la zone agricoles.

En sus des zones d'urbanisme définies, la majorité du terrain se trouve en zone Natura 2000, zone de protection naturelle européenne (voir plan IM20-21), sauf la partie maison habitation et son jardin. Dans l'immédiate proximité du site, les prochains biotopes sont enregistrés (voir plan IM22) . Le terrain en question est un verger à hautes tiges (Streuobstwiese) qui est cultivé par mes propres soins. Aucun autre biotope protégé n'est enregistré sur ce terrain.



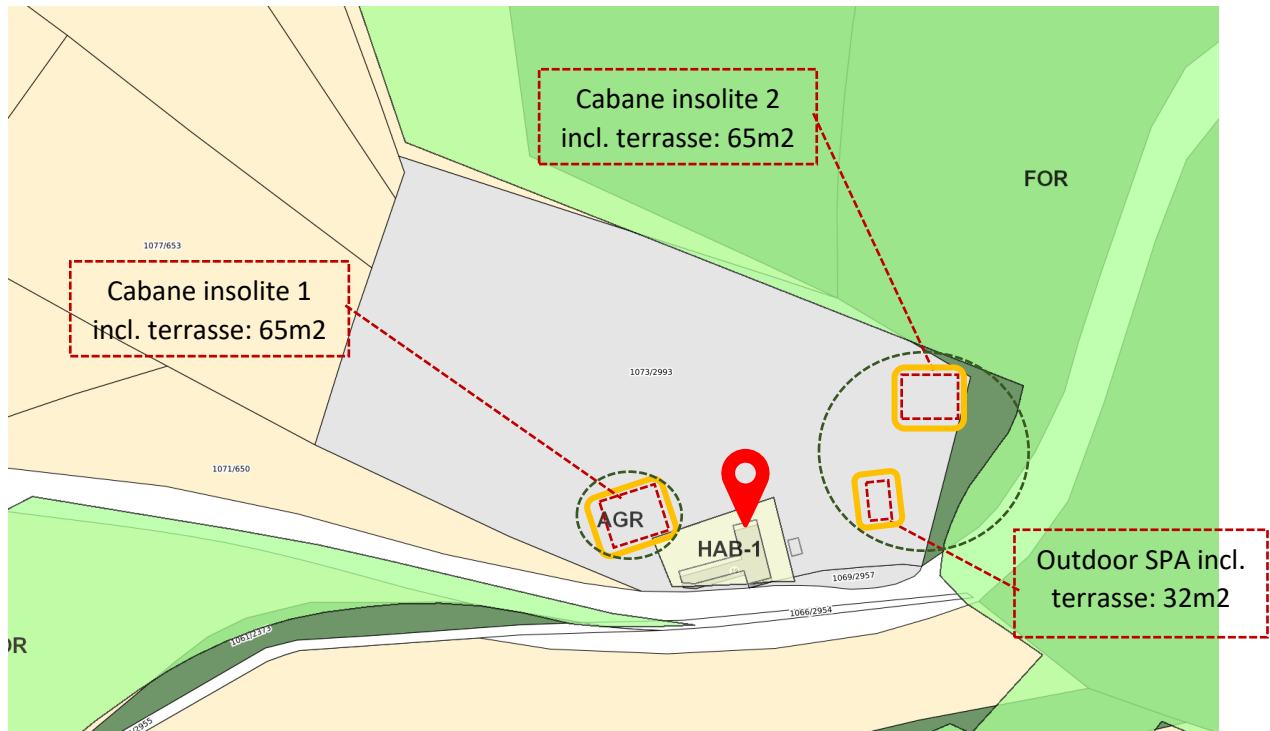
IM 20 - 22: www.geoportail.lu



2.2. Implantation et proposition de reclassement

Ci-dessous un plan d'implantation des 2 cabanes insolites en zone agricole, au bord de la parcelle (partie habitable, resp. l'accès forêt.). Le outdoor spa est implanté dans la partie jardin.

Vu les empreintes au sol modestes (ensemble 162m²), et vu leur proximité à l'habitation et la voirie publique, je propose un **reclassement ponctuel de 3 îlots en zone REC-îlot insolite touristique**, qui permettraient une exploitation d'un hébergement touristique de courte durée sur ces parcelles strictement limitées (voir plan IM23) :



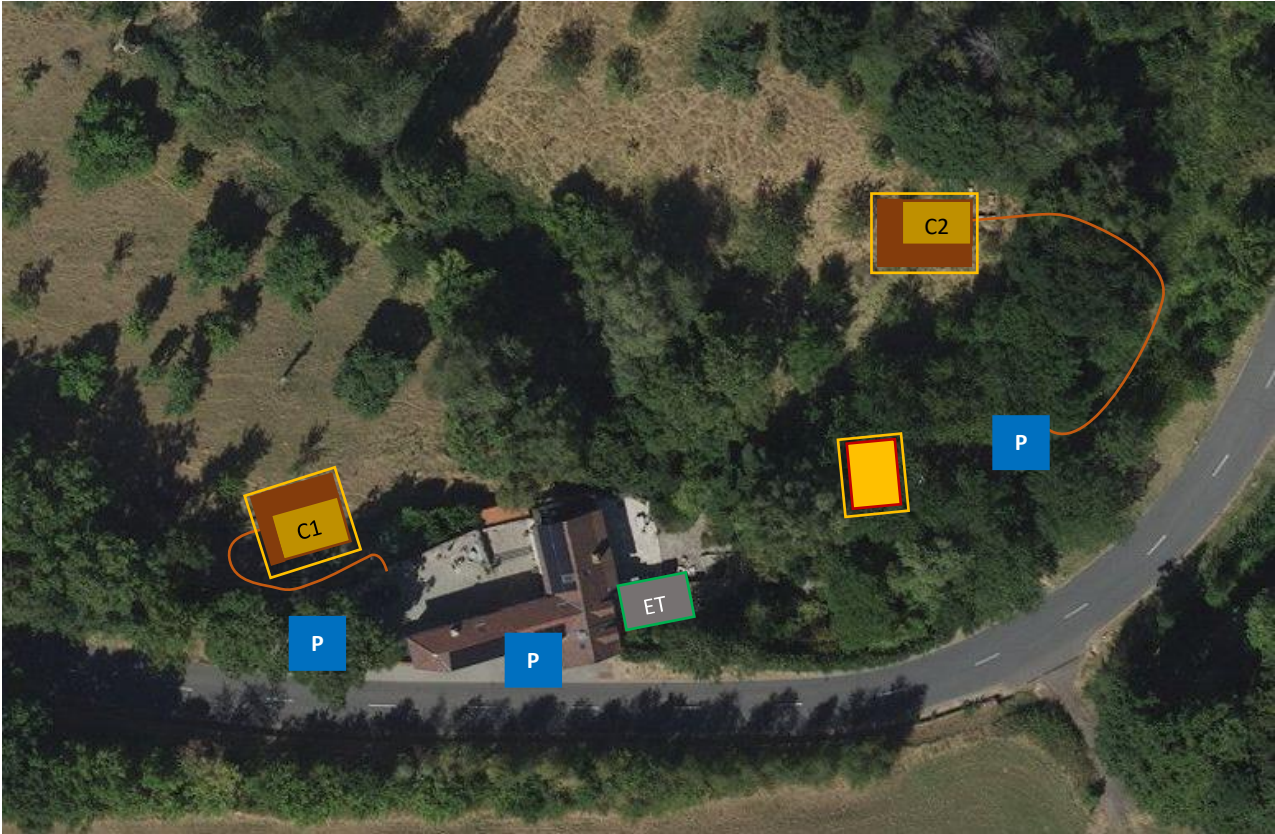
IM 23: www.geoportail.lu

Les 2 cabanes insolites et l'outdoor spa sont facilement accessibles (PMR) depuis la maison et la voirie publique par des chemins en gravier ou en planches de bois, sans devoir sceller des surfaces. Les emplacements parkings nécessaires pour une telle exploitation sont déjà présents auprès de la maison. Cependant pour faciliter la logistique des clients et pour garantir une accessibilité PMR, un emplacement parking en gravier à côté de l'entrée forêt pour la cabane 2 serait souhaitable (voir plan IM24).

Les 2 cabanes insolites et l'outdoor spa sont aussi faciles à connecter aux réseaux d'alimentation et d'évacuation de la maison d'habitation (voir plan IM25) :

- Réseau électrique & data
- Réseaux eau potable
- Citerne d'épuration compacte 15EH – sachant que des toilettes sèches compostables seront prévues. Les eaux grises pourront éventuellement être collectées, épurées et déversées localement.

Les cabanes seront 100% durables au niveau de leur aménagement et construction, en consommation et production d'énergie, consommation et gestion d'eaux et déchets.



IM 24 - 25: www.geoportail.lu



3. Les points forts en résumé

Pourquoi ce site :

- Site naturel insolite avec vue panoramique dans la vallée et le coucher de soleil, à 500m du Müllerthal Trail et de la destination Beaufort / Géopark Müllerthal
- Site proche d'infrastructures humaines déjà existantes : route CR357, réseaux eau potable, électricité et data, citerne septique, emplacements parking - site surveillé permanent, facile à accéder, facile à assainir infrastructure et facile à exploiter
- Site en propriété privé avec une exploitation touristique et une gestion durable déjà bien établies :
 - o www.eppeltree.com, présent sur Google, Airbnb (Superhost depuis juin 2021), Fewo-Direkt/Home Away, Trip-Advisor, Visit Luxembourg, Mullerthal, Facebook, Instagram
 - o Verger à hautes tiges, pâture à moutons, compostage
 - o Habitation chauffée hybride gaz/solaire/bois, installation photovoltaïque 10kW, point de recharge voiture électrique, collecte eaux de pluie pour toilettes et arrosage, triage déchets orienté « 0-waste »

Pourquoi ce projet :

- Projet design unique et innovant, hébergement touristique de qualité et de charme, exploitée toute l'année, afin de redynamiser l'infrastructure d'hébergement touristique rurale, en défiance en région Müllerthal
- Logement insolite = offre touristique recherchée, promu par le Ministère du Tourisme
- Projet extensif et durable à taille humaine avec constructions légères, réversibles et circulaires, faible impact au sol (fondations ponctuelles, peu d'infrastructure, peu de chemins perméables gravier/bois), max 6 personnes et 3 voitures
- Projet intégré par ses formes et matériaux dans son environnement naturel et géographique, maintien des biotopes existants
- Installations neutres en émissions, très économe en consommation énergie et eaux, durable en production d'énergie, gestion eaux et déchets