
WPW Promotions

19 Duarrefstrooss
L-9990 Weiswampach



PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)

au lieu-dit « Op Baach » à Eppeldorf, Aerenzdallgemeng

Modification des parties écrite et graphique :
(procédure allégée)

Juillet 2020

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

Le présent document concerne la modification des parties écrite et graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) approuvé « Op Baach », situé dans la localité d'Eppeldorf, aux abords de la rue Op Baach dans la commune de la Vallée d'Ernz.

Le PAP « Op Baach », élaboré en juillet 2019 par le bureau d'étude Zeyen+Baumann a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 16.04.2020 (Réf. 18696/103C). Les parties graphique et écrite du PAP approuvé se trouvent annexées au présent dossier.

Le projet de modification vise à réhausser le gabarit des maisons unifamiliales de 0,50 mètre, respectivement à augmenter la hauteur maximale autorisée à la corniche de 3,00 à 3,50 mètres et la hauteur maximale autorisée au faîte de 7,00 à 7,50 mètres pour des raisons d'exécution. Cette légère augmentation des hauteurs maximales à la corniche et au faîte facilitera la réalisation de l'isolation des maisons projetées. Le reste du PAP garde sa validité.

Selon l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : «Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial. »

Le projet de modification qui vise donc exclusivement à modifier l'Art. 5 b) de la partie écrite relatif à la hauteur maximale des constructions, les cases reprenant la représentation schématique du degré d'utilisation du sol des lots 1 à 8 du plan des prescriptions et le plan des coupes, ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

Le bureau d'études Zeyen+Baumann sàrl a été mandaté pour élaborer cette modification du plan d'aménagement particulier.

Une nouvelle partie écrite ainsi qu'une nouvelle partie graphique, plan des prescriptions et coupes, sont donc introduites pour remplacer l'application du PAP initial. Cette modification n'a pas d'impact sur les chapitres du rapport justificatif.

La modification ponctuelle du PAP est donc réalisée conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain dans le cadre d'une « procédure allégée ».

Le présent document reprend le **rapport justificatif** et le **projet de modification du plan d'aménagement particulier**, *parties écrite et graphique*.

Sommaire

Rapport justificatif	1	
<hr/>		
1	Justification de l'initiative	3
2	Situation réglementaire	4
3	Tableau récapitulatif	4
4	Descriptif du concept urbanistique	5
5	Fiche de synthèse	5
Projet de modification du plan d'aménagement particulier	7	
<hr/>		
6	Modification de la partie écrite – version indic modifs	9
7	Partie écrite – version coordonnée	11
8	Partie graphique (version coordonnée)	21
Annexes	25	
<hr/>		
1	Extrait cadastral et relevé du parcellaire	27
2	Mandat de mission	31
3	Certificat OAI	33
4	PAP NQ approuvé – parties écrite et graphique	35

Illustrations

Illustration 1	Situation existante	3
Illustration 2	Situation projetée	4

PLANS

Plan 1	Plan des prescriptions et plan des coupes	23
--------	---	----

Rapport justificatif

1 Justification de l'initiative

L'illustration 1 qui suit démontre que la bonne réalisation technique du PAP NQ Op Baach est compromise dans cette modification. Effectivement, en l'état, le raccord rive de toiture / couvre-mur acrotère est techniquement impossible à réaliser selon les règles de l'art car l'acrotère vient interrompre la ligne de rive de la toiture. En outre, il est impossible d'abaisser la hauteur du garage à cause des épaisseurs d'isolations nécessaires.

Illustration 1 Situation existante



Source : Esquisse état existant, studio88 architectes, 27-07-2020

Le projet de modification vise donc à réhausser le gabarit des maisons unifamiliales de 0,50 mètre, respectivement à augmenter la hauteur maximale autorisée à la corniche de 3,00 à 3,50 mètres et la hauteur maximale autorisée au faite de 7,00 à 7,50 mètres pour des raisons d'exécution.

En conséquence, l'Art. 5 b) de la partie écrite relatif à la hauteur maximale des constructions ainsi que les cases reprenant la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot des lots 1 à 8 du plan des prescriptions et le plan des coupes sont modifiés.

Illustration 2 Situation projetée



Source : Esquisse état projeté, studio88 architectes, 27-07-2020

Cette légère augmentation des hauteurs maximales à la corniche et au faite des maisons unifamiliales facilitera la réalisation de l'isolation.

2 Situation réglementaire

Les terrains dudit PAP NQ sont classés en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) dans le PAG de la commune de la Vallée d'Ernz approuvé définitivement par le Ministère de l'intérieur en date du 10 janvier 2017 (Réf. 103C/002/2015), l'arrêté du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (actuelle Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable) date du 08 août 2016 (Réf. : 78295/CL-mb).

La présente modification du PAP « Op Baach » n'impliquant pas de changements notoires sur les affectations et reprenant le même degré d'utilisation du sol est conforme au PAG de la commune.

3 Tableau récapitulatif

La modification des parties écrite et graphique du PAP « Op Baach » n'a aucune incidence sur le tableau récapitulatif.

4 Descriptif du concept urbanistique

La modification des parties écrite et graphique du PAP « Op Baach » n'a aucune incidence sur le descriptif du concept urbanistique.

5 Fiche de synthèse

La modification des parties écrite et graphique du PAP « Op Baach » n'a aucune incidence sur la fiche de synthèse.

**Projet de modification du plan
d'aménagement particulier**

Parties écrite et graphique

6 Modification de la partie écrite - version indic modifs

L'article 5 Hauteur et nombres des niveaux des constructions est modifié comme suit :

texte ajouté / ~~texte supprimé~~

~~Art.5~~ → Hauteur et nombres des niveaux des constructions¶

~~a) Le nombre de niveaux maximums est indiqué sur la partie graphique.¶~~

~~b) La hauteur maximale des constructions, est de :¶~~

~~» → 3,500 mètres maximum à la corniche,¶~~

~~» → 7,500 mètres maximum au faitage.¶~~

~~Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.¶~~

7 Partie écrite - version coordonnée

La présente partie écrite remplace la partie écrite existante du PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 16.04.2020, réf. 18696/103C.

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Op Baach », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de la Vallée de l'Ernz sont applicables.

Art. 2 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

a) Le projet prévoit la réalisation de neuf lots :

- » les **lots 1 à 8** sont destinés à la construction de maisons unifamiliales;
- » le **lot 9** est destinée au maintien de l'espace vert privé.

b) Un logement intégré peut être autorisé dans une maison unifamiliale, à condition que ce logement ne dépasse pas une surface habitable nette maximale de 60 m², constitue une unité séparée et dispose d'un emplacement de stationnement sur la propriété même

c) Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces à céder au domaine public communal	surface	%
Superficie totale du PAP	4.133 m ²	100,00%
Superficie privative	3.945 m ²	95,45%
Superficie publique à céder	188 m ²	4,55%

Art. 3 Implantation des constructions

a) L'implantation des constructions est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

b) L'implantation des dépendances est à faire selon les dispositions de l'article 10.1.

c) L'implantation des abris de jardin est à faire suivant les dispositions de l'article 10.2.

Art. 4 Profondeur et largeur des constructions principales

Pour les constructions principales, la profondeur et la largeur maximales sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces limites sont indiquées dans la partie graphique.

Art. 5 Hauteur et nombres des niveaux des constructions

- a) Le nombre de niveaux maximums est indiqué sur la partie graphique.
- b) La hauteur maximale des constructions, est de :
- » 3,50 mètres maximum à la corniche,
 - » 7,50 mètres maximum au faîtage.

Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Art. 6 Toitures et façades des constructions principales

- a) Les constructions principales ont des toitures à deux pentes, avec une pente située entre 35° et 42°. L'orientation du faîtage est précisée sur la partie graphique.

Les toitures des volumes annexes des constructions principales sont plates.

- b) Des panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Art. 7 Ouvertures dans les toitures

- a) Les lucarnes en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées dans les versants de la toiture Ouest. Elles peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites latérales de la toiture, et de 1,00 mètre minimal par rapport à la hauteur du faîte.

- b) Les lucarnes ont une largeur maximale de deux tiers de la largeur totale de la toiture et un recul minimal de 2,00 mètres par rapport au plan de la façade ; la corniche ne peut pas être interrompue.

Art. 8 Surfaces pouvant être scellées

Les surfaces scellées d'un lot reprennent la surface surplombée par une construction, l'accès vers les car-ports ou garage, l'accès piéton ainsi que tout autre chemin mis en place dans le cadre de l'aménagement extérieur des constructions. Y sont également incluses les surfaces pour la construction des abris de jardin et constructions similaires, selon les dispositions de l'article 10.

Art. 9 Aménagement extérieur des propriétés privées

- a) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des maisons, doivent être aménagés en terrasse respectivement en espace vert privé et pourront recevoir des plantations.

- b) Les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies dans la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre. Au-delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel.

- c) Des murs de soutènement peuvent être construits dans les reculs avant, latéraux et arrières.

Leur hauteur maximale est de 1,50 mètre. Toutefois, dans le recul avant, seuls sont autorisés des murs de soutènement à l'intérieur des surfaces indiquées en tant que « muret projeté » sur la partie graphique.

d) Une terrasse de maximum 40,0 m² peut être aménagée dans le recul arrière des constructions dans les limites de la surface de scellement du sol maximale.

e) Les limites de propriété peuvent être clôturées par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,30 mètre.

Art. 10 Dépendances et abris de jardin

10.1 Garage ou Car-Port

Un garage ou car-port peut être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique.

La hauteur maximale totale est de 3,00 mètres. La toiture est plate ou légèrement inclinée et peut être végétalisée.

10.2 Abris de jardin

Un abri de jardin ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture est autorisé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des abris de jardin est à faire en sous-sol en dessous des emplacements de stationnement aménagés suivant les dispositions de l'article 10.1.

Art. 11 Emplacements de stationnement et garages

a) Les emplacements de stationnement pour véhicules sont à aménager :

- » sous forme de garage intégré à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et / ou
- » sous forme d'emplacement à ciel ouvert, de garage ou de car-port à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances (cf. Art. 10.1) et / ou
- » sous forme d'emplacement à ciel ouvert sur un espace pouvant être dédié au stationnement.

b) Le stationnement de voitures est interdit en dehors des surfaces indiquées ci-dessus.

7.1 Annexe - Terminologie

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

Elles sont issues du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie).

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

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.

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.

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.

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.

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faitage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un 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.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors 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.

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, telle 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 ne sont pas cumulatifs.

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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches 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.

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 en contact direct avec le 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.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

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.

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.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

8 Partie graphique - version coordonnée

La présente partie graphique (Plan des prescriptions et coupes) remplace la partie graphique existante du PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 16.04.2020, réf. 18696/103C.

Plan 1 Plan des prescriptions et plan des coupes

Sera introduit dans la version finale

Annexes

1 Extrait cadastral et relevé du parcellaire

2 Mandat de mission

La demande de modification ponctuelle du PAP NQ est faite pour le compte de W.P.W. Promotions sàrl, qui est propriétaire des terrains concernés par la modification ponctuelle.

Vu que le changement de propriétaire de ces parcelles n'est pas encore renseigné auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, une copie des actes de vente a été transmise l'administration communal de la Vallée de l'Ernz (Aerenzdallgemeng).

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

Concerne : Mandat de mission pour l'élaboration d'une modification d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) approuvé

Madame, Monsieur,

Je soussigné, Christian Weiss, né le 28.06.1980 à Ettelbrück, représentant de la société WPW Promotions sàrl, avec siège social à 19 Duarefstrooss L-9990 Weiswampach

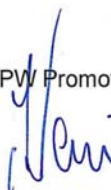
donne, par la présente, mandat au bureau d'études Zeyen+Baumann, d'élaborer sur nos terrains situés à Eppeldorf (Commune de la Vallée de l'Ernz) et enregistrés au cadastre sous les numéros de parcelle 944/3037, 944/3038 et 947/3039 (Section ED d'Eppeldorf) une modification du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) dûment approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 16 avril 2020, réf.18696/103C.

Le présent mandat est établi en application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleures salutations.

Weiswampach, le 30.07.2020

WPW Promotions sàrl



3 Certificat OAI



Numéro du certificat : .n° 85253.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
- mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
ZEYEN + BAUMANN SARL

ayant son siège social à **BERELDANGE 9, RUE DE STEINSEL**
est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.
sous le numéro **UP/10679**

Le droit de signature appartient à
PIERRE BAUMANN UA/0402 né(e) le 28/09/1952
LEX FABER UA/2737 né(e) le 25/11/1987
CHANTAL ZEYEN UA/0425 né(e) le 16/08/1953

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.
Luxembourg, le **30/07/2020**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **VALLEE DE L'ERNZ**
- objet: **MODIFICATION DU PAP 'OP BAACH' À EPELDORF**
- localité: **EPELDORF**
- n° de cadastre: **947/3039; 944/3038; 944/3037**
- maître de l'ouvrage: **W.P.W. Promotions sàrl, Weiswampach**

Certifié conforme le **30/07/2020** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **FABER LEX**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. rubrique «législation et contrats-types» du site www.oai.lu). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu; tél. 49 34 08; fax 49 34 07).

4 PAP NQ approuvé - parties écrite et graphique

Les parties écrite et graphique (Plan des prescriptions et coupes) du PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 16.04.2020, réf. 18696/103C.