

PAP 'In der Geich' à Eppeldorf
Commune de la Vallée de l'Ernz



- **Rapport justificatif**
- **Parties écrite et graphique**

Initiateurs du projet :
Kriibsebaach sàrl
23, route d'Ermsdorf
L-7662 MEDERNACH

Mandataire :
BE RED solutions s.à.r.l
71, rue Michel a
L-9573 WILTZ

Tel : +352 95 80 96
Email : info@bered.lu

bered
solutions

PAP 'In der Geich' à Medernach

Rapport justificatif

février 2020

Initiateurs du projet :

Kriibsebaach sàrl
23, route d'Ermsdorf
L-7662 MEDERNACH

Mandataire :

BE RED solutions S.à.r.l
71, rue Michel Thilges
L-9573 WILTZ

Tel: +352 95 80 96
Email : info@bered.lu



Le présent rapport justificatif est élaboré conformément :

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

Table des matières

1	Introduction et contexte	5
2	Découpage territoriale.....	7
3	Situation cadastrale et mesurage officiel	8
4	Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le schéma directeur.....	12
4.1	Partie graphique du PAG en vigueur.....	12
4.2	Partie écrite du PAG en vigueur	14
4.3	Schéma directeur	14
5	Descriptif du parti urbanistique.....	15
5.1	Eléments du milieu environnant	15
5.1.1	Milieu naturel et paysagé existant.....	15
5.1.2	Le bâti existant.....	15
5.1.3	Localisation et accessibilité du site	18
5.1.4	Plan de mobilité – arrêts de transport en commun.....	18
	<u>Les accès carrossables :</u>	18
5.1.5	Equipements collectifs et activités commerciales.....	20
5.1.6	Réseaux techniques.....	20
5.2	Exposé des motifs.....	21
5.2.1	Programme du PAP	21
5.2.2	Topographie du site et intégration du PAP dans la commune	21
5.2.3	Préservation et renforcement de la richesse environnementale existante	21
5.3	Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune de la Vallée de l’Ernz.....	22
5.3.1	Mode d’utilisation du sol.....	22
5.3.2	Degré d’utilisation du sol	22
6	Plan et coupes d’illustration du PAP	23
6.1	Plan d’implantation des constructions existantes et projetées, avec coupes et axonométrie d’illustration – A+ Architecture – Marc Ries	23
6.2	Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts	25
6.2.1	Voiries et places de stationnements.....	25
6.2.2	Chemins piétons	25
6.2.3	Espaces verts publics	25
6.2.4	Gestion des eaux	25
6.3	Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques	26
6.4	Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties	26
6.4.1	Environnement naturel	26
6.4.2	Mobilité douce	26
7	Tableau récapitulatif.....	27
8	Fiche de synthèse.....	28
9	Liste des figures	29
10	Liste des plans.....	30
11	Annexes.....	31

11.1	Procurations	31
11.2	Partie graphique de PAG.....	35
11.3	Règles urbanistiques applicables à un terrain donné	37
11.4	Schéma directeur.....	38
11.5	Bilan des biotopes	39
11.6	Demande d'accord de principe AGE.....	40

1 Introduction et contexte

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sis à Eppeldorf, au lieu dit « In der Geich », Commune de la Vallée de l'Ernz.

Le PAP se situe au sud de la localité d'Eppeldorf, au bord de la rue Kriibsebaach.



Figure 1: localisation du PAP « In der Geich » sur la carte topographique

Source : www.geoportail.lu.

Le PAP concerne les parcelles :

- N° 291/3043, appartenant à FALTZ Jean Henri (1/2) et FALTZ Marie Marthe Irmine (1/2).
- N° 299/3045, appartenant à BONERT Joseph Jean Pierre (1/2) et MEYER Marie Gabrielle Angèle (1/2)
- N° 299/3047, appartenant aux Syndicats des Chemins Ruraux

de la commune de la Vallée de l'Ernz – section ED d'Eppeldorf

L'extrait cadastral et le relevé parcellaire se trouvent pg 9 et 10.

Ces parcelles sont inscrites dans le PAG en vigueur dans la « zone d'habitat I », soumise à un plan d'aménagement particulier « NQ ».

Le PAP se base sur le mesurage officiel n°504 du 5 avril 2018, réalisé par la géomètre officiel PFEIFFER Mélanie. (pg 11)



Figure 2: photo aérienne du site

Source : www.geoportail.lu

2 Découpage territoriale



MINISTÈRE DE L'INTERIEUR • GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

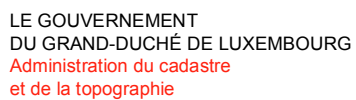
Figure 3: Découpage territorial

Source : Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire – 2003 – Ministère de l'intérieur

La commune de la Vallée de l'Ernz -Medernach appartient à la **région d'aménagement Centre-Nord** du Grand-Duché de Luxembourg.

3 Situation cadastrale et mesurage officiel

L'extrait cadastral, le relevé parcellaire et le mesurage officiel sont produits ci-après.



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Jean Thibo
Date d'émission: 11/12/2019

COMMUNE: Vallée de l'Ernz
SECTION: ED d'Eppeldorf

Échelle approximative:
1:2500



	LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale	Commune : VALLEE DE L'ERNZ Section : ED d'EPPELDORF
Date d'émission : 11 décembre 2019		Responsable : Jean THIBO	

No parcelle	Propriétaire		Usufruitier	QP	Lieudit	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre						RNBP	RBP	CP
73	2535	Van Der Meet, Marina Adriana [9365 Eppeldorf]			Kriibsebaach place (occupée)	bâtiment à habitation	6.07	60	7a15ca
74	3022	Baumann, Laure [9365 Eppeldorf]			Kriibsebaach place (occupée)	bâtiment à habitation	21.14	375	24a88ca
291	3043	Copropriété volontaire - Faltz, Jean Henri [8614 Reimberg] 1/2 - Faltz, Marie Marthe Irmine [4121 NEUVILLE-EN-] 1/2			AUF DER SEIT DER KRIBSEBACH terre labourable	-	31.75	0	52a93ca
291	3044	Copropriété volontaire - Faltz, Jean Henri [8614 Reimberg] 1/2 - Faltz, Marie Marthe Irmine [4121 NEUVILLE-EN-] 1/2			AUF DER SEIT DER KRIBSEBACH terre labourable	-	8.53	0	14a22ca
	296	FRIEDERES, JEAN-PAUL [9365 Eppeldorf]			AUF DER SEIT DER KRIBSEBACH terre labourable	-	15.84	0	26a40ca
299	3045	Communauté d'époux - Bonert, Joseph Jean Pierre [6313 Beaufort] 1/2 - Meyer, Marie Gabrielle Angèle [6313 Beaufort] 1/2			IN DER GEICH terre labourable	-	37.27	0	43a85ca
299	3046	SYNDICATS DES CHEMINS RURAUX			IN DER GEICH chemin d'exploitation	-	0.00	0	1a52ca
299	3047	SYNDICATS DES CHEMINS RURAUX			IN DER GEICH chemin d'exploitation	-	0.00	0	5a91ca
300	2141	Schaaf, Caecilia Justine Maria [9365 Eppeldorf]			IN DER GEICH terre labourable	-	26.01	0	30a60ca



ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

N° Mesurage	N° Affaire(s)	Commune(s)	Section(s)
504	184854	Vallée de l'Ernz	ED d'Eppeldorf
	Levé par:	Marc Ries	Echelle: 1:1000
	Dessiné par:	Claude Angelsberg	Lieu et date: Diekirch, le 05 avril 2018
	L'ingénieur:	PFEIFFER Melanie (Géomètre Officiel)	Signature:

LEGENDE DES PARCELLES

Commune : Vallée de l'Ernz Section: ED d'Eppeldorf

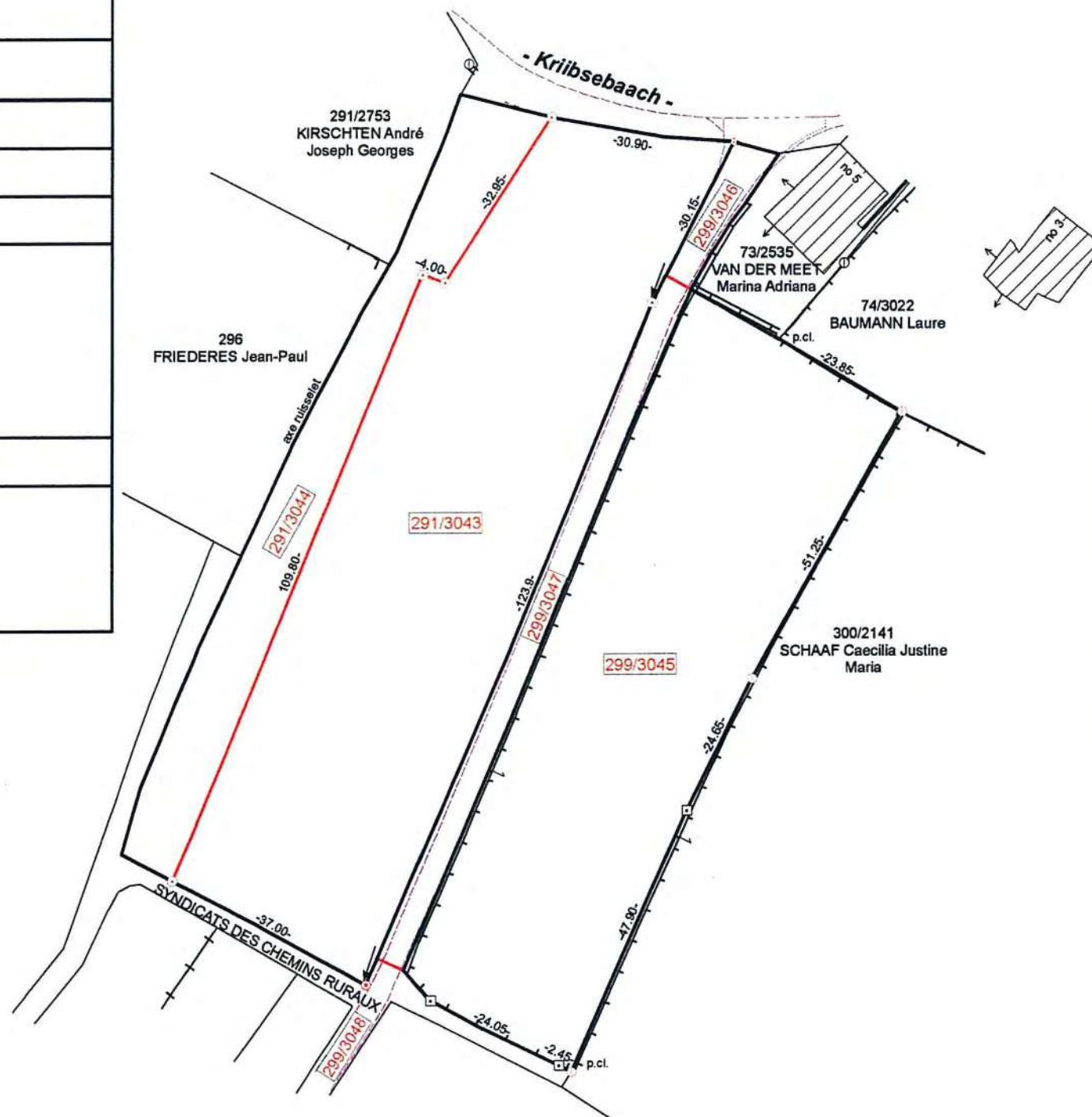
Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
291/3043	terre labourable		52	93		FALTZ Jean Henri, (1/2)
291/3044	terre labourable		14	22		FALTZ Marie Marthe Irmine, (1/2)
299/3045	terre labourable		43	85		FALTZ Jean Henri, (1/2)
299/3046	chemin d'exploitation		1	52		FALTZ Marie Marthe Irmine, (1/2)
299/3047	chemin d'exploitation		5	91		BONERT Joseph Jean Pierre, (1/2)
						MEYER Marie Gabrielle Angèle, (1/2)
						SYNDICATS DES CHEMINS RURAUX
						SYNDICATS DES CHEMINS RURAUX
Numéro	Lieudit		Provenance des parcelles			
291/3043	AUF DER SEIT DER KRIBSEBACH		291/2754 (partie)			
291/3044	AUF DER SEIT DER KRIBSEBACH		291/2754 (partie)			
299/3045	IN DER GEICH		299/1864 (entier)			
299/3046	IN DER GEICH		299/2445 (partie)			
299/3047	IN DER GEICH		299/2445 (partie)			
299/3048	IN DER GEICH		299/2445 (partie)			

Légende des points

	borne en pierre
	piquet
	nouv. borne plastique à ancrage
	nouv. clou
	nouv. piquet
	nouv. tuyau
	p.d. poteau clôture

Remarque:

- Ce plan est conforme au contrat d'abornement datant du 17.1.2018.



1) ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : act.public.lu E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 247- 54400 Téléfax : 247- 93976

2) REMARQUES GENERALES :

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright : © *Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX)*.
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) REMARQUES SPECIFIQUES :

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
- L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
- Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
 - abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



4 Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le schéma directeur

4.1 Partie graphique du PAG en vigueur

Le présent PAP est soumis au PAG en vigueur du 07/06/2016, dans la zone « d'habitation I ».



Figure 4: extrait du PAG en vigueur - partie graphique
Source : Commune de la Vallée de l'Ernz

Légende: PAG

	PCN Parcellaire (10)		PCN Bâtiments (10)
	Bâtiments ajoutés (11)		

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAS-1	Zones d'habitation 1	ECO-c1	Zones d'activités économiques communale type 1
MIX-y	Zones mixtes villageoises	ECO-c2	Zones d'activités économiques communale type 2
MIX-r	Zones mixtes rurales	STAT	Zones de stationnement
BEP	Zones de bâtiments et équipements publics	REC-a	Zones de sport et de loisirs - a
	Zones de circulation et de stationnement	REC-b	Zones de sport et de loisirs - b
		JAF	Zones de jardins familiaux

Zones destinées à rester libres

AGR	Zones agricoles	HCR	Zones horticoles
FOR	Zones forestières (8)	VERD	Zones de verdure
		PARC	Zones de parc

Zones superposées

	Plans d'aménagement particulier - approuvés (14-1)
	Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Zones d'aménagement différé

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

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

|||| 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

Zones de servitude "urbanisation"	
IP	Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
B	Servitude "urbanisation" - biotopes
ES	Servitude "urbanisation" - étude du sol
CE	Servitude "urbanisation" - cours d'eau
CV	Servitude "urbanisation" - coulée verte
SP	Servitude "urbanisation" - spécifique

::: Secteur protégé de type "environnement construit"

Construction à conserver (8)

Volume et alignement à respecter (8)

Alignement à respecter (8)

Élément à protéger - "petit patrimoine" (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives

à l'aménagement du territoire:

Décharge pour déchets inertes (1)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 (2)

Zones protégées d'intérêt national - non réglementé (2)

à titre indicatif: (3)

Biotopes protégés article 17

Habitats espèces protégées

HI voir partie écrite article 17 et 20

CEF mesure compensatoire anticipée article 20

MC mesure compensatoire

à la protection des sites et monuments nationaux:

Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)

à titre indicatif:

Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (3)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction (3)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ 10 (6)

Zone inondable - HQ 100 (6)

Zone inondable - HQ extrême (6)

Zone de protection des sources provisoires (7)

Autres (à titre indicatif)

Limite communale

Courbes de niveau (8)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (9)

Source (17)

Accès au quartier d'habitation

Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV (8)

cimetière (9)

4.2 Partie écrite du PAG en vigueur

Les terrains concernés sont classés au PAG en vigueur dans la zone « d'habitation I » avec des servitudes « urbanisation » : intégration paysagère, « urbanisation – cours d'eau » et biotopes, suivant les rapports détaillés des prescriptions pour chaque parcelle repris dans les annexes (« Règles urbanistiques applicables à un terrain donné »).

4.3 Schéma directeur

Le présent projet de PAP est concerné par le paragraphe 3 de l'article 108 ter de la loi du 28 juillet 2011 et est soumis au Schéma directeur « In der Geich » / SD-EP 1 / NQ-EP 1 de juin 2016, repris dans les annexes.

5 **Descriptif du parti urbanistique**

5.1 **Eléments du milieu environnant**

5.1.1 Milieu naturel et paysagé existant

Actuellement, les parcelles n°291/3043 et 299/3045 d'une superficie totale de 96.78 ares sont une terre labourable et la parcelle n°299/3047 de 5.91 ares est un chemin d'exploitation.

Ces terrains se situent à proximité d'un cours d'eau, d'une zone de verdure et contiennent des arbres fruitiers et haies reprises dans les espèces de l'art.17.

Tous les biotopes du PAP NQ-EP1 sont soumis à l'article 17 de la loi de la protection de la nature et des ressources naturelles du 19 janvier 2004.

Le présent PAP fait l'objet d'un bilan biotope repris dans les annexes.

5.1.2 Le bâti existant

Les bâtiments du village d'Eppeldorf sont principalement des maisons unifamiliales accolées pour le bâti ancien ou isolées pour le bâti plus récent. Avec une architecture mixte de style traditionnel et contemporain.

L'implantation par rapport à la rue est fortement variée.



Figure 5: centre d'Eppeldorf



Figure 6: Habitation unifamiliales 4 façades au sud-est du PAP



Figure 7: Habitations à l'entrée du PAP



PHOTO 5



PHOTO 6



PHOTO 7



PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4

Fond de plan:

© ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

5.1.3 Localisation et accessibilité du site

Le site en question est situé à l'est de la localité d'Eppeldorf, dans un secteur villageois.

Les terrains à l'étude sont situés au sud de la rue Kriibsebaach, à quelques mètres du centre d'Eppeldorf.

A plus grande échelle, sur la N14 qui relie Eppeldorf à Luxembourg-ville (+/-45 min).

5.1.4 Plan de mobilité – arrêts de transport en commun

Les accès carrossables :

Ce site est situé aux abords de la rue Kriibsebaach, et une nouvelle voirie résidentielle (20km/h max) sera aménagée. La rue existante reprend toutes les infrastructures nécessaires à la viabilisation du site.

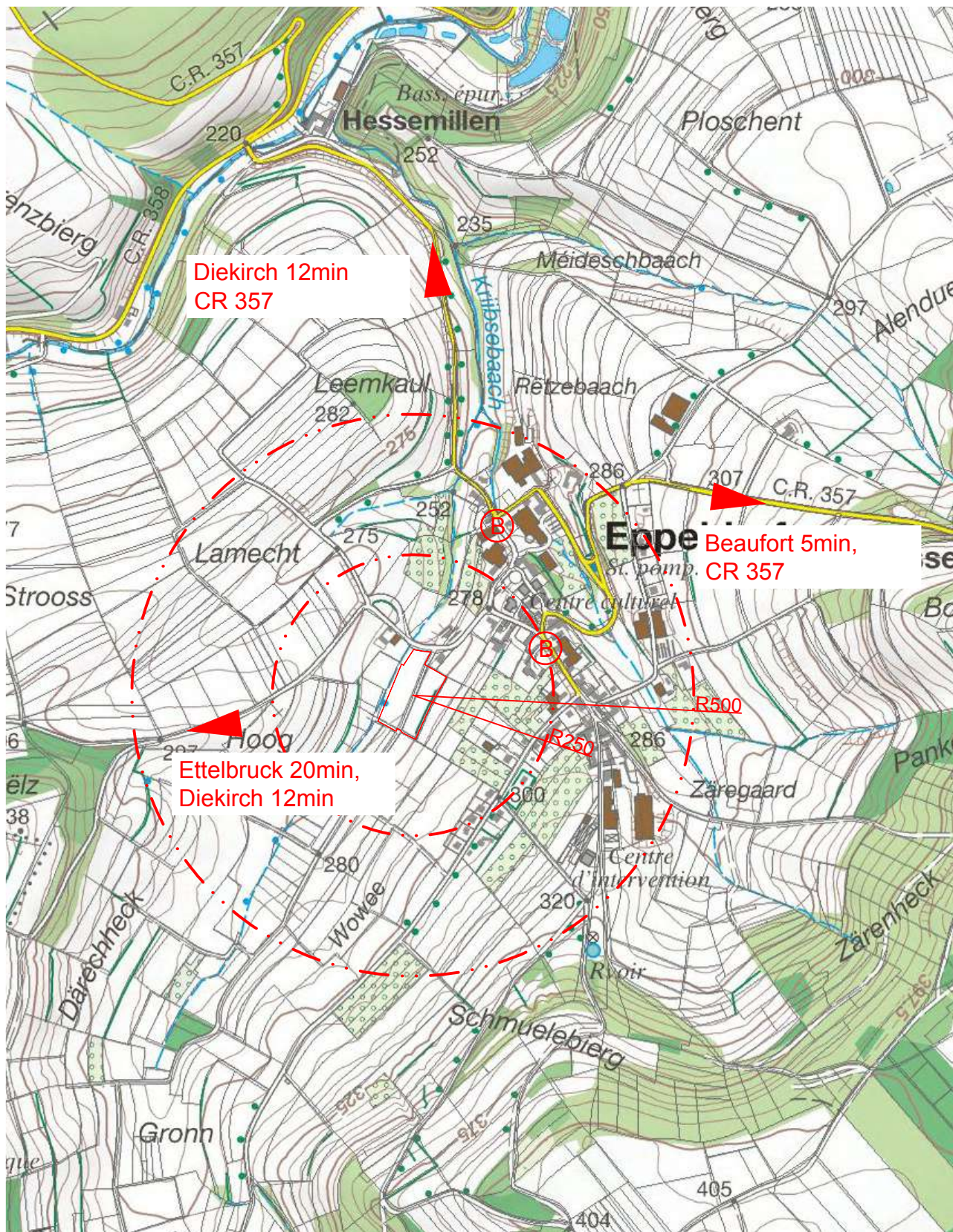
La piste cyclable :

Néant.

Les transports collectifs :

Le site est à +/-400m de l'arrêt de bus « Hauptstrooss » de la ligne 505 qui permet de se rendre vers Diekirch et Beaufort.

La 1^{ère} gare est à Diekirch à 15min en voiture et la 2^{ème} gare est à Schieren à 15min.



Légende

- B Arrêt de bus
- ▶ Direction villes

Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Fond de plan: © ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES			
PROJET PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER 'In der Geich' à EPPELDORF Commune de La Vallée de l'Ernz			
MAÎTRE DE L'OUVRAGE KRIIBSEBAACH sàrl 23, rue d'Ermsdorf - L-1662 Medernach			
OBJET PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER			
CONCERNE PLAN DE MOBILITE			
PHASE AUTORISATION		N° PLAN red435-3-01-AUT-PLANS-902	INDICE
DESSIN FPE jennifer.kraepf@bered.lu	CONTRÔLE R.E. ronald.tech@bered.lu	DATE INITIALE fev 2020	N° CADASTRAL 29103043 et 2993045
FOND DE PLAN: cartes géoportail.lu	DATE VERSION fev 2020	ECHELLE 1/1000	FORMAT A4
N° CAD: P1802-SP1802-000001 P1802-SP1802-000002 P1802-SP1802-000003 P1802-SP1802-000004 P1802-SP1802-000005 P1802-SP1802-000006 P1802-SP1802-000007 P1802-SP1802-000008 P1802-SP1802-000009 P1802-SP1802-000010		PAGE 19	INDICE

5.1.5 Equipements collectifs et activités commerciales

A proximité du site, se situe une maison relais et un médecin.

La majorité des services sont dans le centre de Beaufort : Maison relais, école, centre sportif, restaurants, commerces de proximités, médecins, vétérinaires, entreprises de construction et rénovation, banque/assurance.

5.1.6 Réseaux techniques

Tous les réseaux techniques sont existants dans la rue de Kriibsebaach et ont une capacité suffisante pour assainir et desservir le site en question.

Seuls les raccordements sont à réaliser en accord avec les différentes administrations et services concernées.

5.2 Exposé des motifs

5.2.1 Programme du PAP

Le présent PAP prévoit la création de 15 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales avec des maisons mitoyennes et une maison isolée créant un nouveau quartier rural accueillant.

5.2.2 Topographie du site et intégration du PAP dans la commune

En raison de la pente de terrain, le projet tente de s'intégrer au maximum dans la topographie du site existant. Dans cet objectif, les rez-de-jardin sont autorisés, mais les sous-sols entièrement murés sur tous leurs côtés sont interdits.

5.2.3 Préservation et renforcement de la richesse environnementale existante

Les parcelles sont actuellement une terre labourable et le présent projet de PAP veut renforcer cette richesse environnementale existante, en favorisant la plantation d'arbres feuillus ou fruitiers et de haies indigènes.

Suivant la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, le présent PAP fait l'objet d'un bilan biotope réalisé par le bureau EFOR-ERSA et qui déterminera toutes les prescriptions de compensation à faire à l'intérieur et à l'extérieur du PAP.

Le dossier du bilan biotopes est en cours d'actualisation suite à la nouvelle loi du 18 juillet 2018 précitée et les plans d'études du bilan (daté avant juillet 2018) sont repris dans les annexes du présent rapport justificatif à titre informatif.

5.3 Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune de la Vallée de l'Ernz

5.3.1 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol des parcelles du présent PAP est défini par le PAG en vigueur de la commune de la Vallée de l'Ernz et est la zone d'habitation 1 qui est principalement destinée aux maisons d'habitations unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons bi familiales et plurifamiliales avec 4 logements au maximum.

Le présent PAP prévoit, conformément au PAG en vigueur, 15 maisons unifamiliales et offre principalement des maisons jumelées.

5.3.2 Degré d'utilisation du sol

Les parcelles de notre PAP sont soumises au degré d'utilisation du sol selon le PAG

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,40.
- Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal est de 0,60.
- Le coefficient de scellement du sol (CSS) maximal est de 0,60.
- La densité de logement (DL) maximale est de 15.

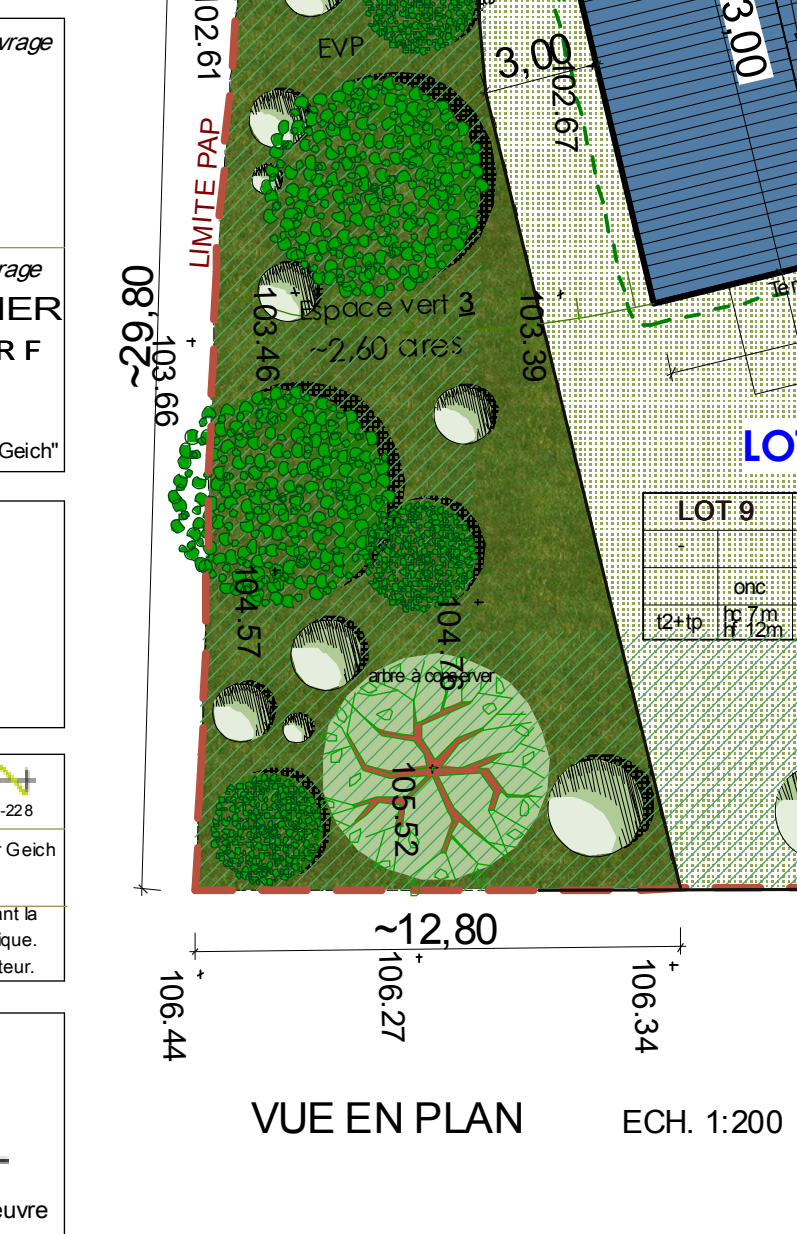
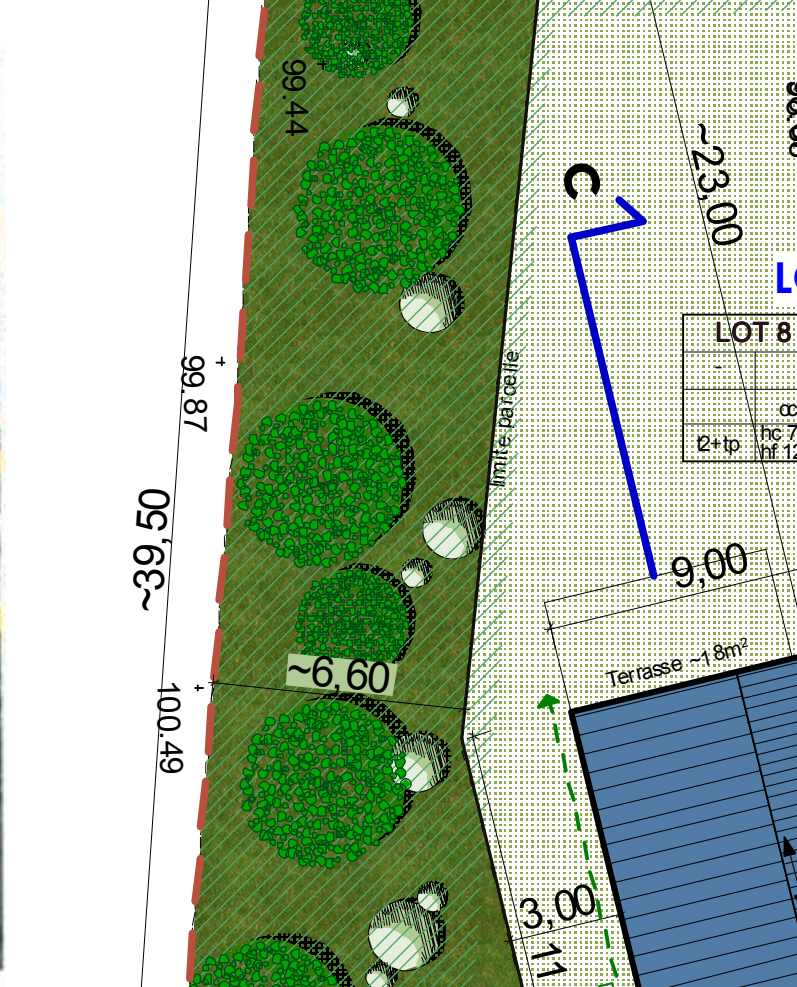
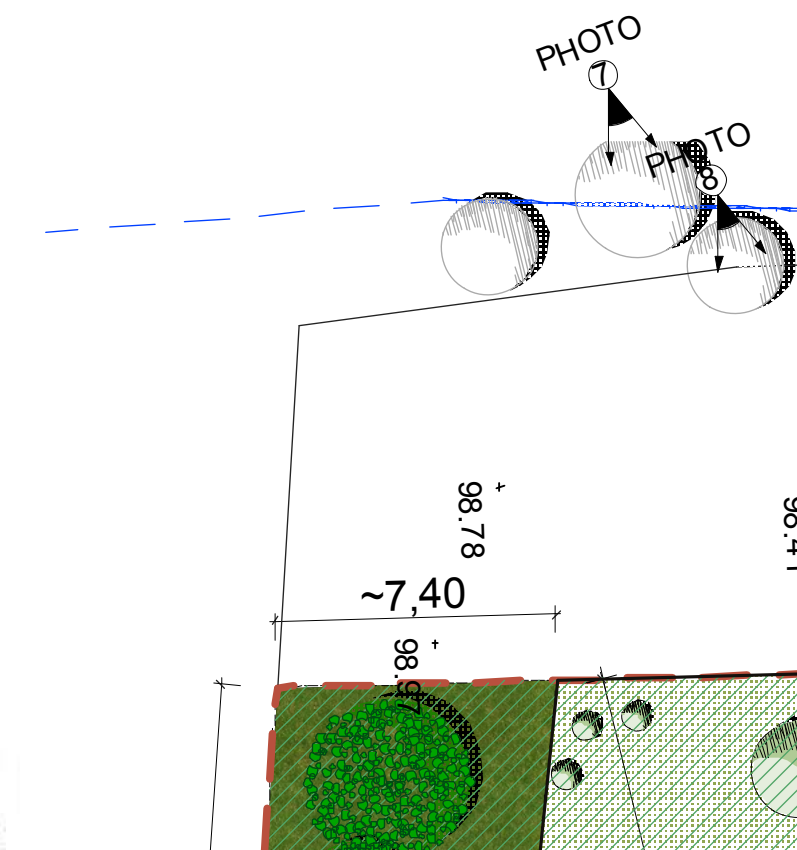
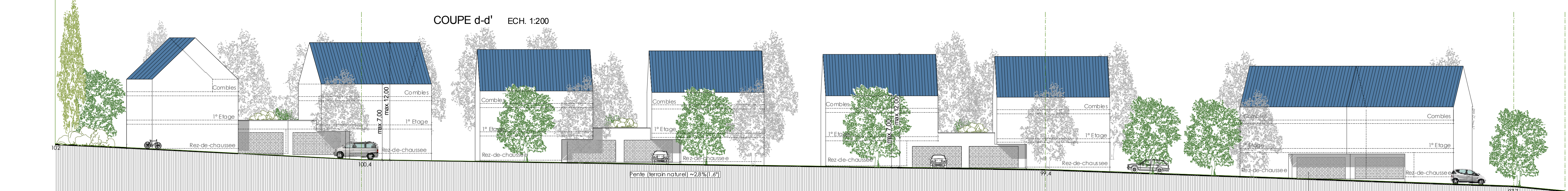
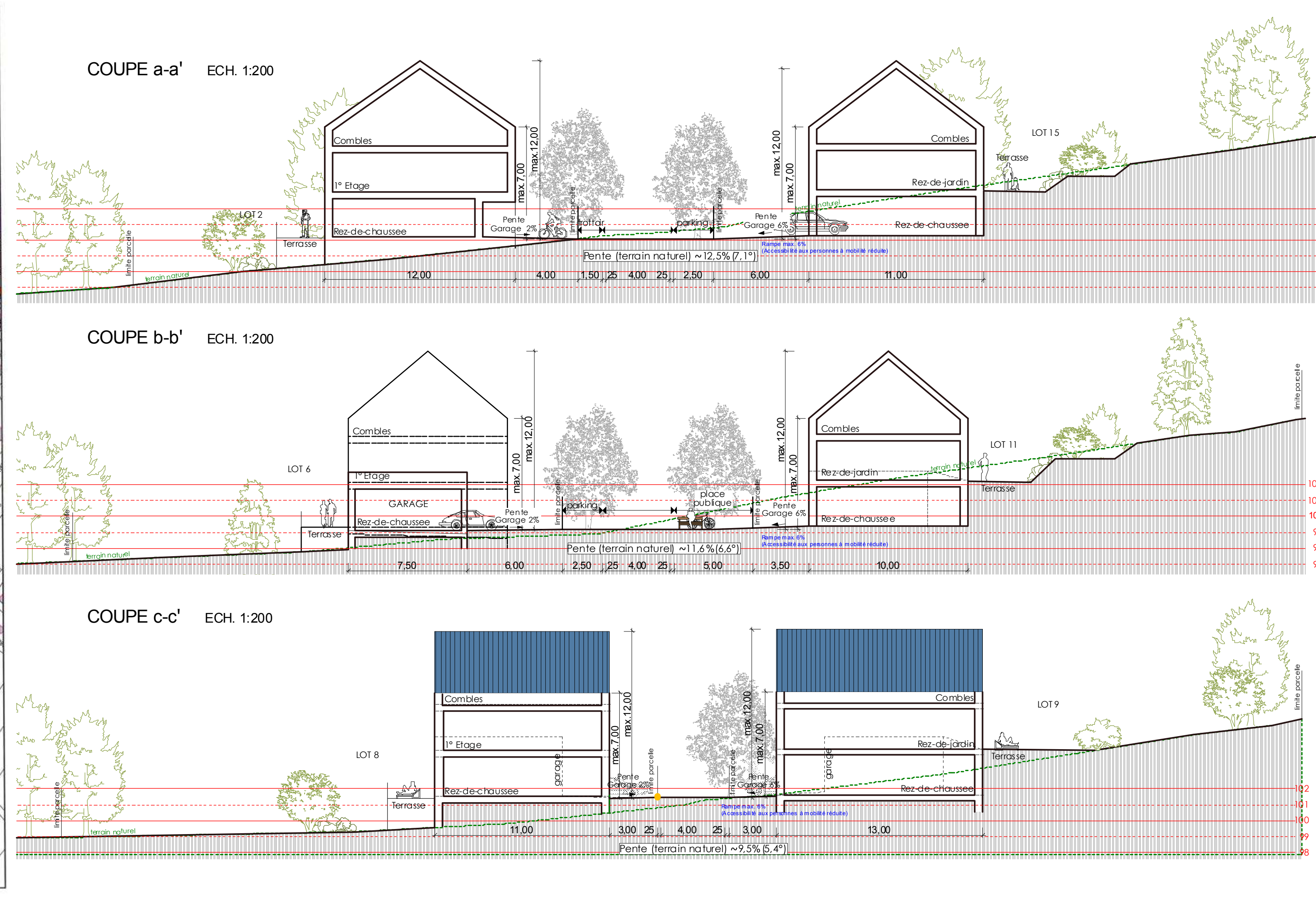
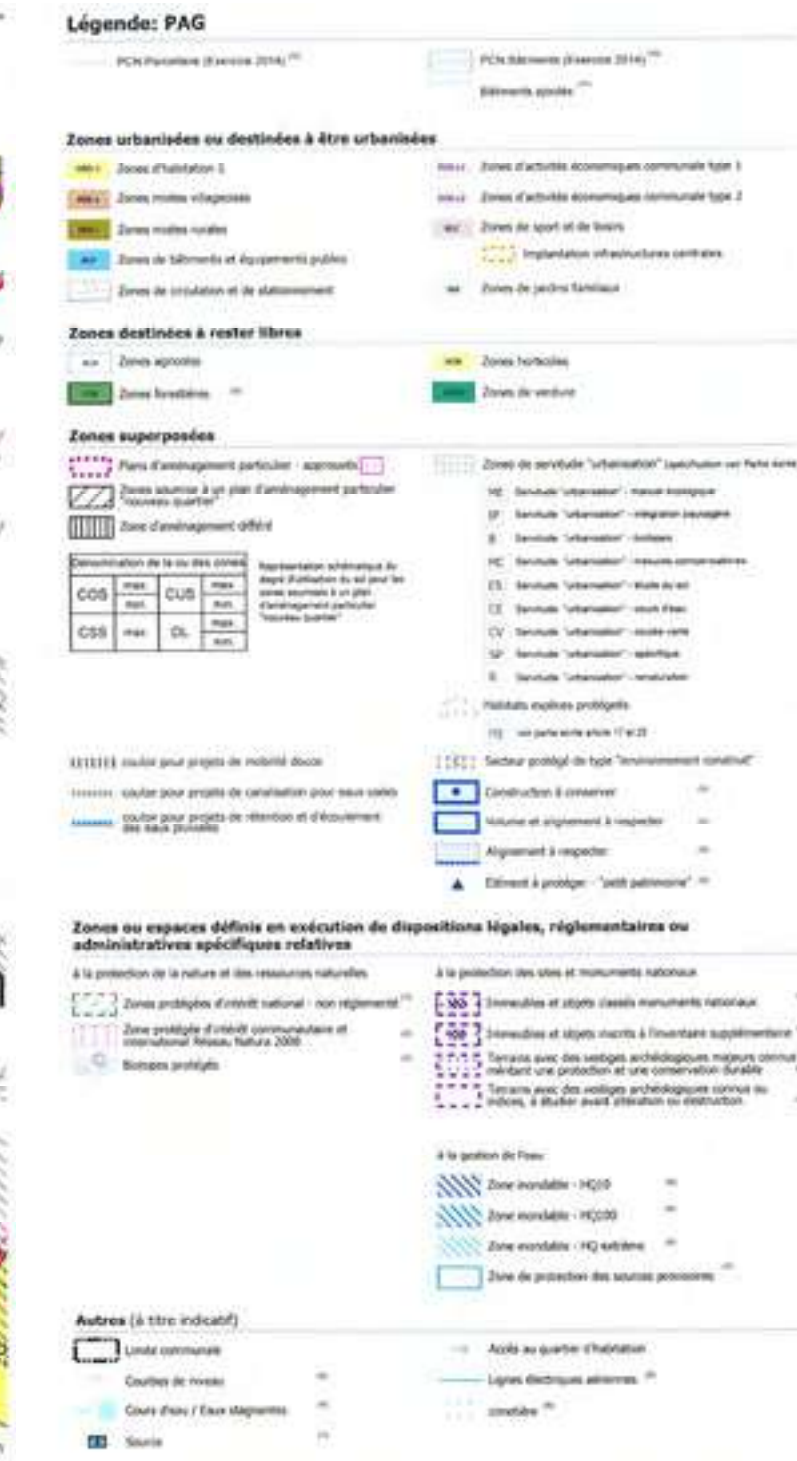
Terrain à bâtir brute	Terrain à bâtir net	Surfaces d'emprise au sol totales max.	Surfaces construites brutes totales max.	Surfaces de scellement totales max.	COS max	CUS max	CSS max	DL max
10269 m ²	8226 m ²	2301m ²	6058m ²	3174m ²	0.28	0.59	0.39	14.61

Figure 8: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP

Source : Bered solutions S.à.r.l.

6 Plan et coupes d'illustration du PAP

6.1 Plan d'implantation des constructions existantes et projetées, avec coupes et axonométrie d'illustration – A+ Architecture – Marc Ries



6.2 Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts

Les zones cédées à la Commune sont une voirie zone résidentielle (20km/h) traversant le projet de PAP, des places de parking, des espaces verts et pieds et une plaine de jeux.

6.2.1 Voiries et places de stationnements

La nouvelle voirie sera de type résidentiel (20 km/h) afin de laisser la priorité absolue aux piétons.

Des stationnements publics sont prévus le long de la voirie résidentielle, mais les terrains privés assureront un stationnement visiteur comme spécifié dans le PAG en vigueur.

6.2.2 Chemins piétons

Un chemin piéton reliera la rue de Kriibsebaach à l'espace vert public et la plaine de jeu.

6.2.3 Espaces verts publics

Un espace vert public principal avec plaine de jeux est prévu au nord-ouest du PAP.

Des coulées vertes sont également prévues aux extrémités sud et nord-est du PAP pour renforcer le lien entre le PAP et la nature existante.

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir et seront aménager avec des plantations indigènes et du mobilier urbain.

6.2.4 Gestion des eaux

Le projet situe hors zone d'inondation ou de protection sanitaire. Il prévoit un dispositif d'égouttage du PAP en système séparatif, le raccordement des eaux usées qui en sont issues au collecteur en système mixte existant situé dans la rue Kriibsebaach, et celui des eaux pluviales au cours d'eau voisin, le Kriibsebaach. Compte tenu de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, le projet prévoit par ailleurs des ouvrages garantissant une gestion conforme à ladite loi des eaux issues du lotissement.

Le système d'égouttage du PAP est détaillé dans le dossier de demande d'accord de principe adressé à l'Administration de la gestion de l'eau, dossier dont copie est reprise dans les annexes du présent rapport justificatif.

6.3 Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques

Toutes les zones soumises à des servitudes écologiques ont été respectées afin de créer une connexion naturelle entre le PAP et le milieu naturel (terre labourable, espace de verdure, cours d'eau et bilan biotopes).

6.4 Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

6.4.1 Environnement naturel

Dans l'idée générale du projet, il est recommandé d'utiliser des revêtements perméables pour les aménagements avant, les stationnements et les terrasses privées.

6.4.2 Mobilité douce

Les aménagements pour la mobilité douce prévus dans le cadre du présent PAP permettront d'offrir une nouvelle connexion entre les lots.

7 **Tableau récapitulatif****Annexe I : Tableau récapitulatif**Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :

zone d'habitation 1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		/ 15	CUS		/ 0,60	COS		/ 0,40	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,03	ha								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
1	431,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 448,00 m ²	/ 144,00 m ²	/ 144,00 m ²	192,00 m ²			
2	393,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 448,00 m ²	/ 144,00 m ²	/ 144,00 m ²	192,00 m ²			
3	548,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 434,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	210,00 m ²			
4	531,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 434,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	219,00 m ²			
5	518,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 434,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	208,00 m ²			
6	524,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 434,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	208,00 m ²			
7	565,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 424,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	212,00 m ²			
8	610,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 384,00 m ²	/ 187,00 m ²	/ 187,00 m ²	215,00 m ²			
9	654,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 421,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	246,00 m ²			
10	585,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 374,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	208,00 m ²			
11	580,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 374,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	224,00 m ²			
12	607,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 374,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	224,00 m ²			
13	571,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 374,00 m ²	/ 156,00 m ²	/ 156,00 m ²	214,00 m ²			
14	568,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 351,00 m ²	/ 133,00 m ²	/ 133,00 m ²	201,00 m ²			
15	541,00 m ²	1	/ 1	u.	/ 351,00 m ²	/ 133,00 m ²	/ 133,00 m ²	201,00 m ²			
Total	8 226,00 m ²	15	/ 15	u.	0,00 / 6 059,00 m ²	0,00 / 2 301,00 m ²	0,00 / 2 301,00 m ²	3 174,00 m ²			
		minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum			
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	14,607	14,607	CUS ⁽²⁾	0,000	0,590	COS ⁽²⁾	0,000	0,280	CSS ⁽²⁾	0,386

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Figure 9: Annexe I : tableau récapitulatif

Source : Ministère de l'Intérieur du G-D de Luxembourg

8 **Fiche de synthèse****Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**

Projet initié par <u>Kribsbaach sàrl</u> élaboré par <u>BERED Solutions sàrl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																																								
Situation géographique Commune <u>La Vallée de l'Ernz</u> Localité <u>Eppeldorf</u> Lieu-dit <u>In der Geich</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Maison relais, Médecin, la majorité des commerces et services se situent à Beaufort à 5min en voiture du site</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>PAG Vallée de l'Ernz 07/06/2016</u> Zone(s) concernée(s) <u>Habitation 1</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>15.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td><u>2</u></td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	0.40	CUS	_____	0.60	CSS	_____	0.60	DL	_____	15.00	Emplacements de stationnement	<u>2</u>	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> _____																																						
	minimum	maximum																																																								
COS	_____	0.40																																																								
CUS	_____	0.60																																																								
CSS	_____	0.60																																																								
DL	_____	15.00																																																								
Emplacements de stationnement	<u>2</u>	_____																																																								
Terrain <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td><u>1.0269 ha</u></td> <td>100 %</td> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td><u>0.2043 ha</u></td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td><u>0.8226 ha</u></td> <td>80.11 %</td> <td>Taux de cession</td> <td><u>19.89 %</u></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td><u>0.0000 ha</u></td> <td>0.00 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td><u>0.0723 ha</u></td> <td>7.04 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td><u>0.0096 ha</u></td> <td>0.93 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td><u>0.0168 ha</u></td> <td>1.64 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td><u>0.1026 ha</u></td> <td>9.99 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td><u>0.0030 ha</u></td> <td>0.29 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td><u>0.2043 ha</u></td> <td>19.89 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td><u>0.3174 ha</u></td> <td>38.58 %</td> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td><u>15</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td><u>5.48 a.</u></td> </tr> </tbody> </table>				Surface brute	<u>1.0269 ha</u>	100 %	Surface cédée au domaine public communal	<u>0.2043 ha</u>	Surface nette	<u>0.8226 ha</u>	80.11 %	Taux de cession	<u>19.89 %</u>	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	<u>0.0000 ha</u>	0.00 %			Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	<u>0.0723 ha</u>	7.04 %			Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	<u>0.0096 ha</u>	0.93 %			Surface destinée au stationnement public	<u>0.0168 ha</u>	1.64 %			Surface destinée à l'espace vert public	<u>0.1026 ha</u>	9.99 %			Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	<u>0.0030 ha</u>	0.29 %			Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	<u>0.2043 ha</u>	19.89 %			Scellement maximal du sol (terrain net)	<u>0.3174 ha</u>	38.58 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	<u>15</u>				Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	<u>5.48 a.</u>
Surface brute	<u>1.0269 ha</u>	100 %	Surface cédée au domaine public communal	<u>0.2043 ha</u>																																																						
Surface nette	<u>0.8226 ha</u>	80.11 %	Taux de cession	<u>19.89 %</u>																																																						
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	<u>0.0000 ha</u>	0.00 %																																																								
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	<u>0.0723 ha</u>	7.04 %																																																								
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	<u>0.0096 ha</u>	0.93 %																																																								
Surface destinée au stationnement public	<u>0.0168 ha</u>	1.64 %																																																								
Surface destinée à l'espace vert public	<u>0.1026 ha</u>	9.99 %																																																								
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	<u>0.0030 ha</u>	0.29 %																																																								
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	<u>0.2043 ha</u>	19.89 %																																																								
Scellement maximal du sol (terrain net)	<u>0.3174 ha</u>	38.58 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	<u>15</u>																																																						
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	<u>5.48 a.</u>																																																						
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>6 058 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>2 301 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0.00</td> <td>14.61 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	6 058 m ²	Emprise au sol	0	2 301 m ²	Nombre de logements	0	15	Densité de logements / hectare brut	0.00	14.61 u./ha	Personnes estimées / logement	3.00	3.00	Nombre d'habitants	0	45	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td></td> <td>605 m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	15	15	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	1	1	Surface brute de bureaux maximale		605 m ²										
	minimum	maximum																																																								
Surface constructible brute	0	6 058 m ²																																																								
Emprise au sol	0	2 301 m ²																																																								
Nombre de logements	0	15																																																								
Densité de logements / hectare brut	0.00	14.61 u./ha																																																								
Personnes estimées / logement	3.00	3.00																																																								
Nombre d'habitants	0	45																																																								
Surface de vente maximale	0	m ²																																																								
	minimum	maximum																																																								
Nombre de logements de type:																																																										
unifamilial	15	15																																																								
bifamilial	0	0																																																								
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																																								
Nbre de log. à coût modéré	1	1																																																								
Surface brute de bureaux maximale		605 m ²																																																								
Axe(s) de desserte <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____ vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____ vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	Route Nationale	_____ vh/j	Chemin Repris	_____ vh/j	Chemin communal	_____	Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>10</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>10</td> <td>49</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	12	privés (min.)	0	30	privés (max.)	10	37	total (max.)	10	49																																
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																																									
Route Nationale	_____ vh/j																																																									
Chemin Repris	_____ vh/j																																																									
Chemin communal	_____																																																									
	activités	habitat																																																								
publics	0	12																																																								
privés (min.)	0	30																																																								
privés (max.)	10	37																																																								
total (max.)	10	49																																																								
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>450 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>150 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>200 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>45 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>70 m²</u>																																																								

Figure 10: Annexe II : Données structurantes
 Source : Ministère de l'Intérieur du G-D de Luxembourg

9 Liste des figures

Figure 1: localisation du PAP « In der Geich » sur la carte topographique.....	5
Figure 2: photo aérienne du site	6
Figure 3: Découpage territorial	7
Figure 4: extrait du PAG en vigueur - partie graphique	12
Figure 5: centre d'Eppeldorf	15
Figure 6: Habitation unifamiliales 4 façades au sud-est du PAP	16
Figure 7: Habitations à l'entrée du PAP	16
Figure 8: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP	22
Figure 9: Annexe I : tableau récapitulatif	27
Figure 10: Annexe II : Données structurantes	28

10 Liste des plans

Plan 1: extrait du plan cadastral	9
Plan 2: extrait relevé parcellaire	10
Plan 3: mesurage officiel	11
Plan 4: photographies.....	17
Plan 5: plan de mobilité	19
Plan 6 : Plan et profil d'illustration de l'architecte A+ Architecture – Marc Ries	24

11 Annexes

11.1 Procurations

Joseph BONERT et Marie MEYER

22, rue du Château

L-6313 Beaufort

Concerne : plan d'aménagement particulier « In der Geich » à Eppeldorf

PROCURATION

Par la présente, nous soussignés, Joseph BONERT et Marie MEYER, propriétaires du terrain ci-dessous mentionné, donnons procuration pour l'établissement du plan d'aménagement particulier « In der Geich » à Eppeldorf au bureau d'études :

bered s.à.r.l.

71 rue Michel Thilges

L-9573 Wiltz

Le terrain concerné par le plan d'aménagement particulier susmentionné est inscrit à l'Administration du Cadastre comme suit :

Commune : Vallée de l'Ernz

Section : ED d'Eppeldorf

Numéros : 299/3045 et 299/3047

Il est à noter que la parcelle N° 299/3047 est propriété du Syndicat des chemins ruraux et est à ce titre gérée conjointement par les propriétaires des parcelles situées de part et d'autre de ladite parcelle, dont nous-mêmes en tant que propriétaires de la parcelle N° 299/3045.

Fait à

Beaufort

, le

23.12.2019

Joseph BONERT et Marie MEYER

Paul. G. Meyer

Jean FALTZ
19, rue St. Roch
L-8614 Preizerdaul/Reimberg

Concerne : plan d'aménagement particulier « In der Geich » à Eppeldorf

PROCURATION

Par la présente, je soussigné, Jean FALTZ, copropriétaire des terrains ci-dessous mentionnés, donne procuration pour l'établissement du plan d'aménagement particulier « In der Geich » à Eppeldorf au bureau d'études :

bered s.à.r.l.
71 rue Michel Thilges
L-9573 Wiltz

Les terrains concernés par le plan d'aménagement particulier susmentionné sont inscrits à l'Administration du Cadastre comme suit :

Commune : Vallée de l'Ernz
Section : ED d'Eppeldorf
Numéros : 291/3043, 291/3044 et 299/3047

Il est à noter que la parcelle N° 299/3047 est propriété du Syndicat des chemins ruraux et est à ce titre gérée conjointement par les propriétaires des parcelles situées de part et d'autre de ladite parcelle, dont moi-même en tant que propriétaire de la parcelle N° 291/3043.

Fait à Reimberg, le 19/12/2019.



Jean FALTZ

Marie FALTZ
Drève du Bois de Neuville, 53
B-4121 Neuville-en-Condroz

Concerne : plan d'aménagement particulier « In der Geich » à Eppeldorf

PROCURATION

Par la présente, je soussignée, Marie FALTZ, copropriétaire des terrains ci-dessous mentionnés, donne procuration pour l'établissement du plan d'aménagement particulier « In der Geich » à Eppeldorf au bureau d'études :

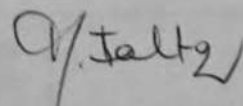
bered s.à.r.l.
71 rue Michel Thilges
L-9573 Wiltz

Les terrains concernés par le plan d'aménagement particulier susmentionné sont inscrits à l'Administration du Cadastre comme suit :

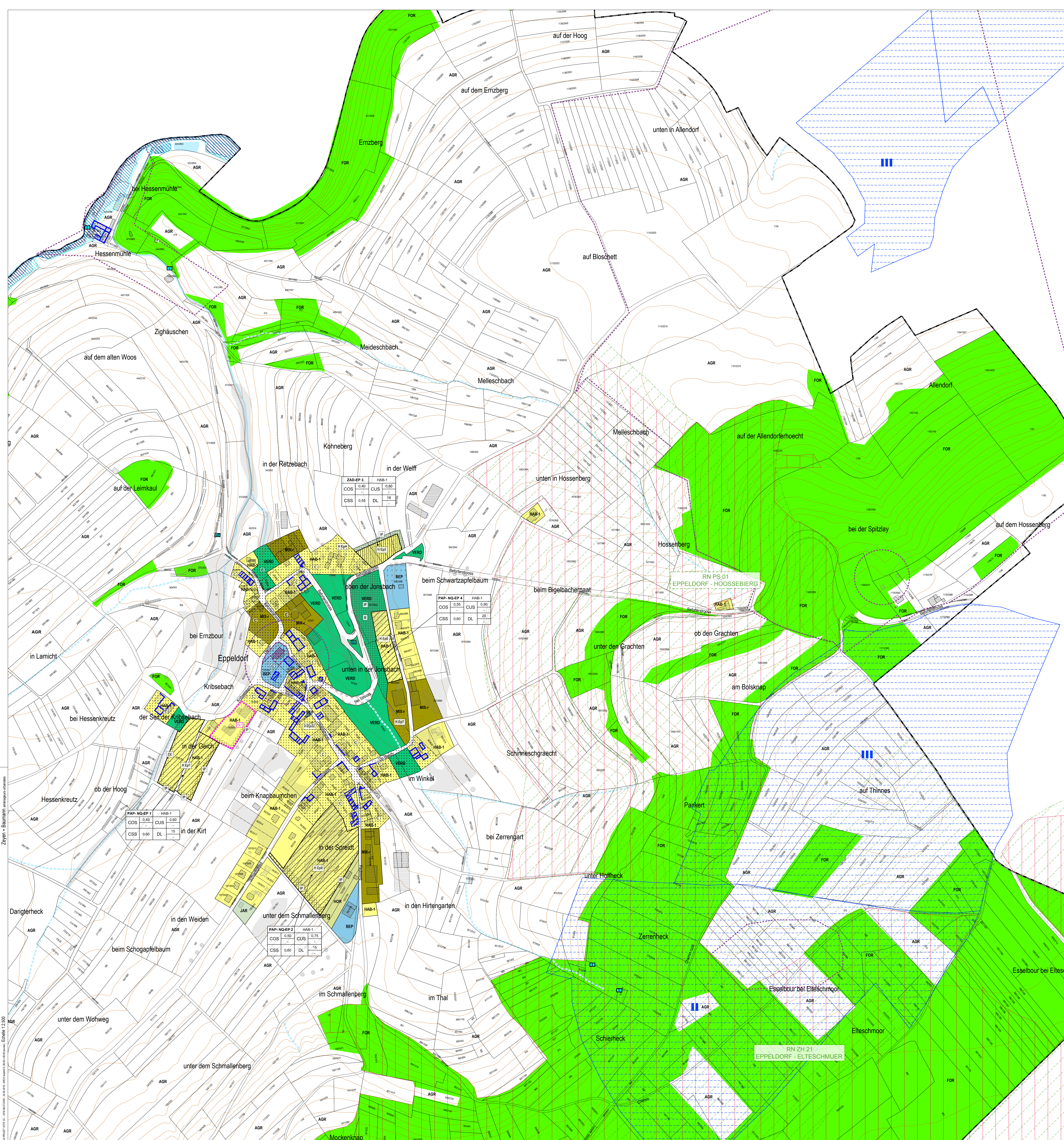
Commune : Vallée de l'Ernz
Section : ED d'Eppeldorf
Numéros : 291/3043, 291/3044 et 299/3047

Il est à noter que la parcelle N° 299/3047 est propriété du Syndicat des chemins ruraux et est à ce titre gérée conjointement par les propriétaires des parcelles situées de part et d'autre de ladite parcelle, dont moi-même en tant que propriétaire de la parcelle N° 291/3043.

Fait à Neuville , le 21 décembre 2019


Marie FALTZ

11.2 Partie graphique de PAG



Légende: PAG

PCN Parcellaire (10) PCN Bâtiments (10)
Bâtiments ajoutés (11)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 Zones d'habitation 1
HAB-2 Zones mixtes villageoises
HAB-3 Zones mixtes rurales
BEP Zones de bâtiments et équipements publics
Zones de circulation et de stationnement

BOC-1 Zones d'activités économiques communale type 1
BOC-2 Zones d'activités économiques communale type 2
ST-1 Zones de stationnement
REC-1 Zones de sport et de loisirs type a
REC-2 Zones de sport et de loisirs type b
JAN Zones de jardins familiaux

Zones destinées à rester libres

AGR Zones agricoles
FOR Zones forestières (1)

HAB-4 Zones de horticole
VERD Zones de verdure
HAB-5 Zones de parc public

Zones superposées

Plans d'aménagement particulier - approuvés (1)
Zones soumises à un plan d'aménagement particulier
Zone d'aménagement différé

Dénomination de la ou des zones

COS max min CUS max min CSS max DL max min

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

SP Secteur protégé de type "environnement construit":

Construction à conserver (1)
Volume et alignement à respecter (1)
Alignement à respecter (1)
Elément à protéger - "petit patrimoine" (1)

IIIIIIIIII 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

Zones ou espaces définies en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives

à l'aménagement du territoire:

à la protection de la nature et des ressources naturelles:

à la protection des sites et monuments nationaux:

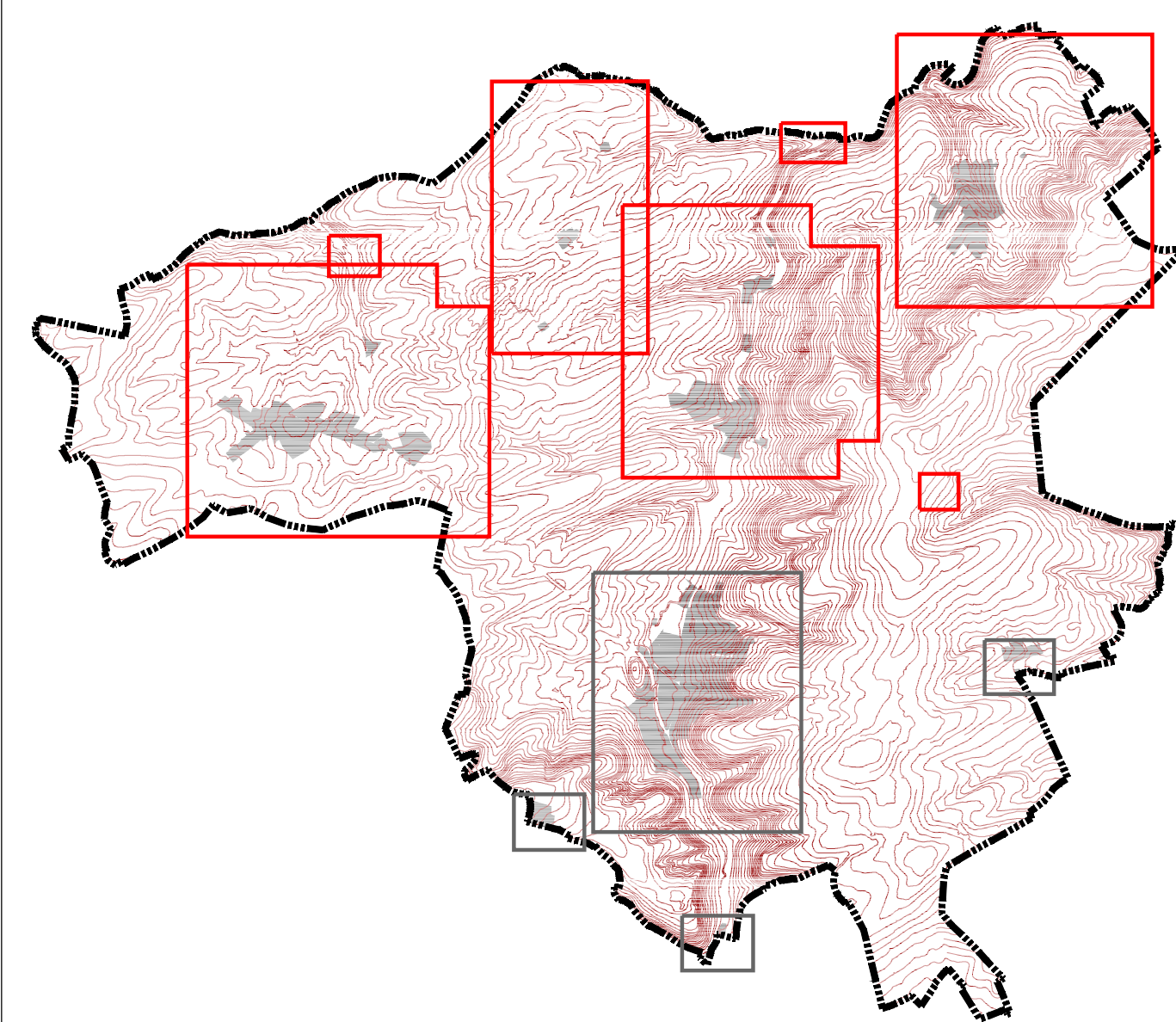
à titre indicatif:

à la gestion de l'eau:

Autres (à titre indicatif)

Limite communale (1)
Cours d'eau / Eaux stagnantes (1)
Source (1)

Accès au quartier d'habitation
Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV (1)
cimetière (1)



Commune de la VALLÉE DE L'ERNZ

Plan d'aménagement général

Vote du conseil communal le 07 juin 2016

Eppeldorf, Hessenmühle, Hoesseberg

échelle 1:2.500

9 juin 2016

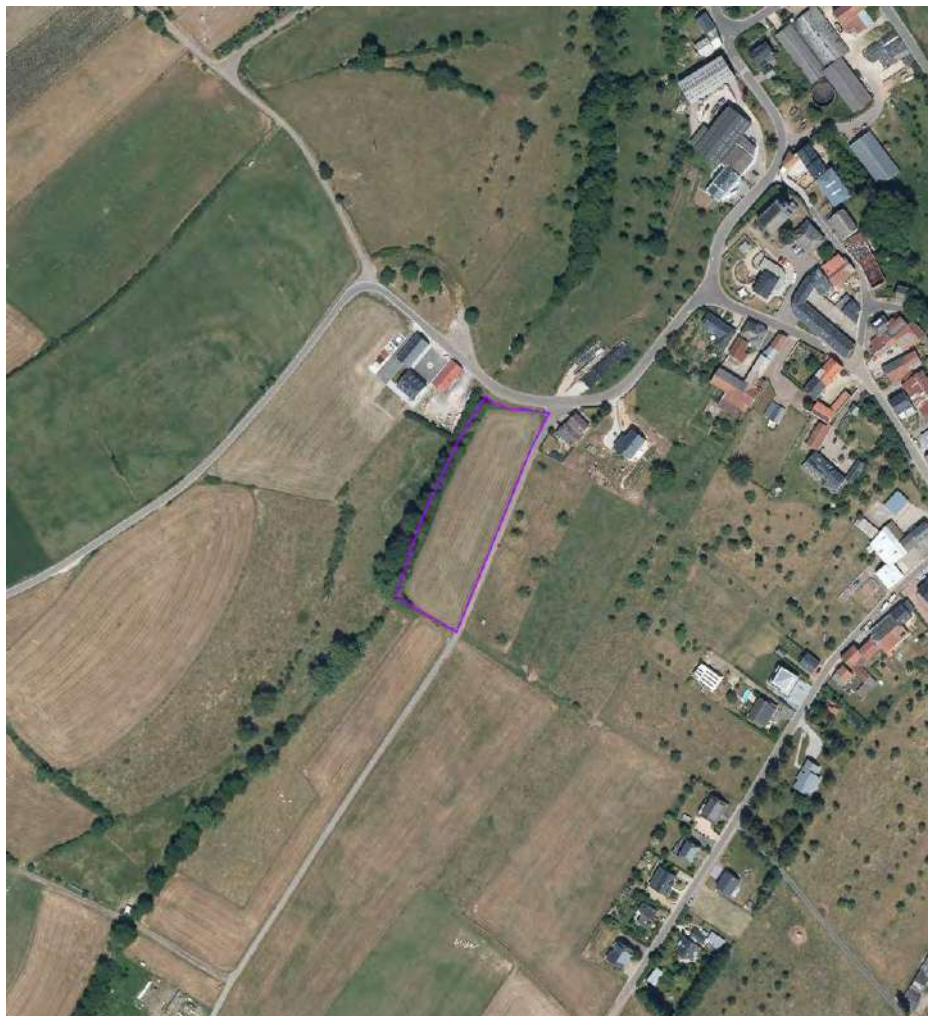
11.3 Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

Pour les parcelles 291/3043, 299/3045 et 299/3047.


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

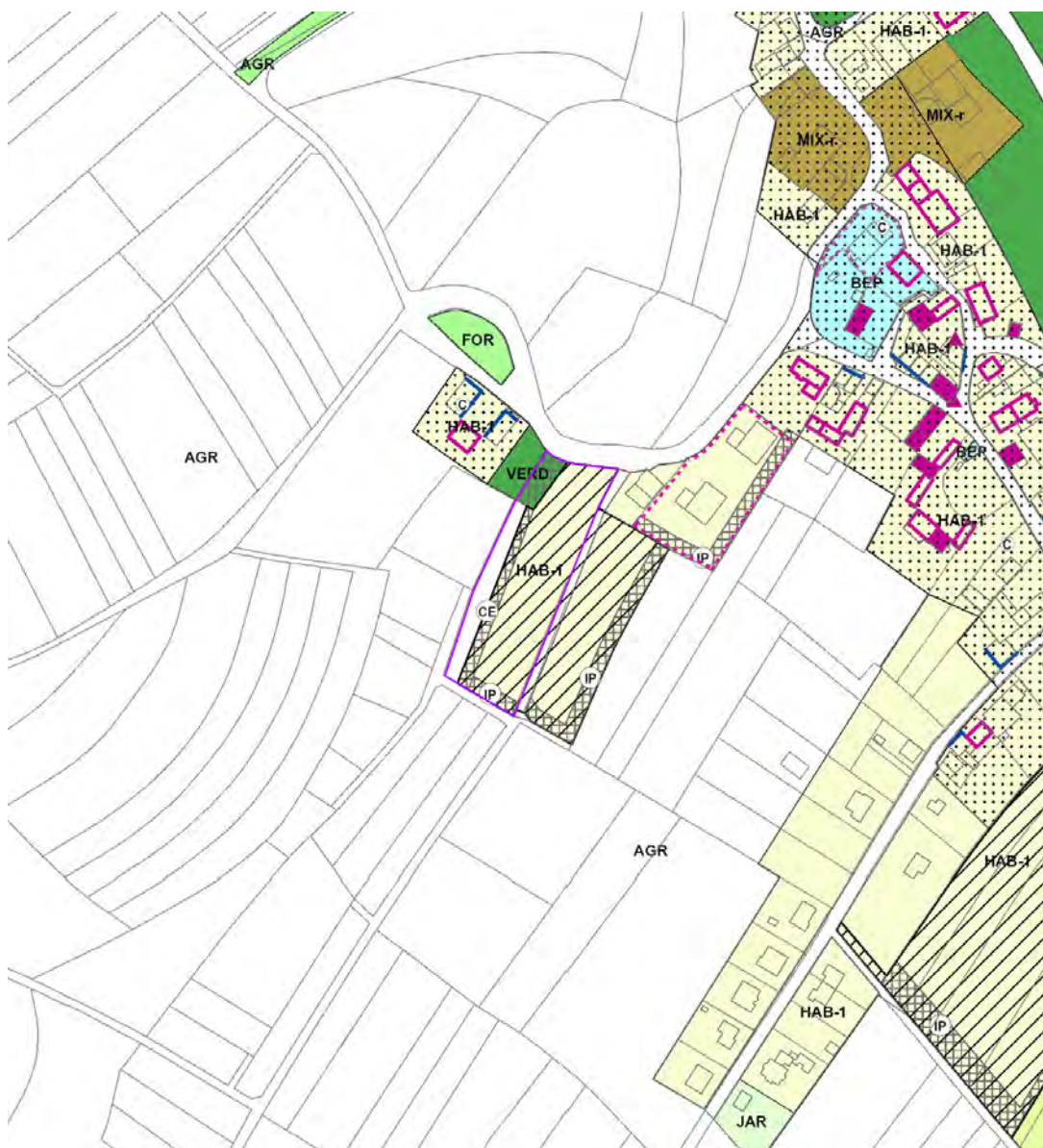


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

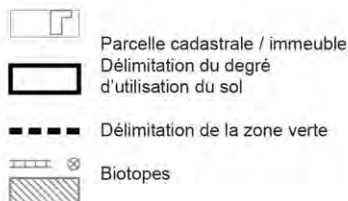
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "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

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 1 Zones d'habitation

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.

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. 9 Généralités

Dans les zones définies aux articles 1, 2 et 7 sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Sont exclus de cette disposition les forages géothermiques. (No 070200 du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés).

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 13 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones horticoles;
- les zones de parc public;
- les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les communes peuvent toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Art. 18 Les zones de verdure – [VERD]

Les zones de verdure ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Seuls sont autorisés des aménagements et constructions légères de petite envergure tels que des installations de jeux, des abris, des chemins et parkings publics non scellées, des ponts sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les infrastructures, installations et équipements hors-sol sont à réaliser de préférence en matériaux naturels (p.ex. bois, pierres naturelles,...) et doivent s'intégrer du mieux que possible dans le paysage environnant.

Une végétation constituée d'arbres et d'arbustes indigènes est à prévoir.

Aux parties extérieures des infrastructures, installations et équipements ne pourront être appliquées que des couleurs non reluisantes adaptées au paysage.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 10 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

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), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 12 Maxima à respecter

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

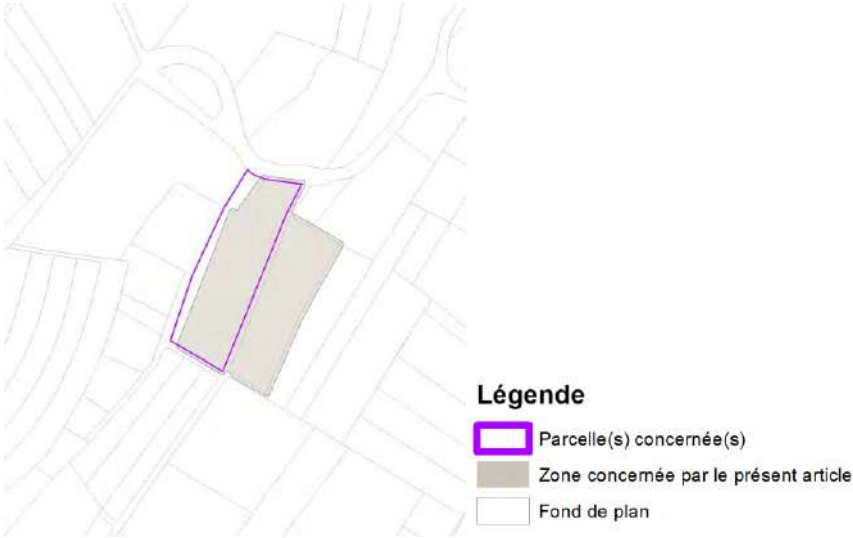
Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

Art. 23 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

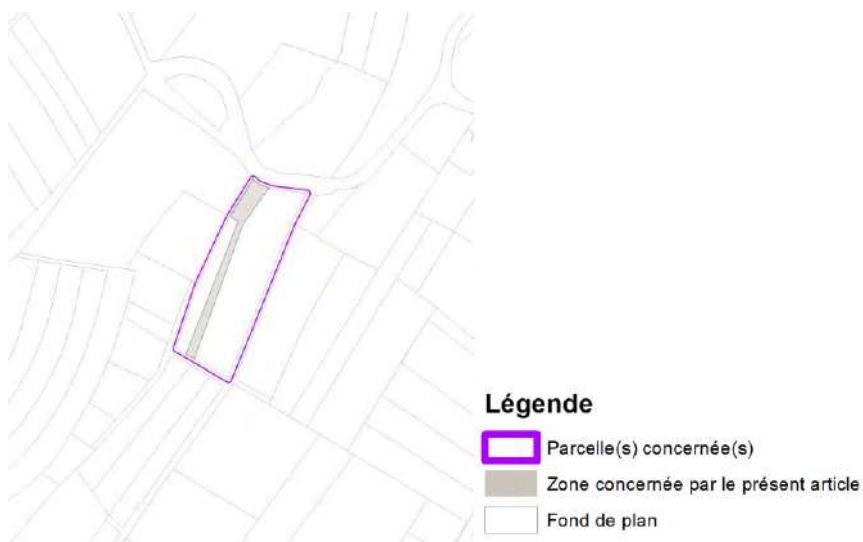
Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



COS	0.40	CUS	0.60
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	15.00
			MIN

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, dans les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques doivent assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicable dans les zones telles que indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement, le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

CE servitude « urbanisation – cours d'eau »

En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sur une bande d'une largeur d'au moins de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau sont prohibés.

Seules sont admises les infrastructures de viabilisation tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, dans les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques doivent assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicable dans les zones telles que indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement, le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

IP servitude « urbanisation – intégration paysagère »

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. Y sont interdits les remblais et déblais de terre, ainsi que les constructions. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Des essences indigènes à feuilles caduques exclusivement devront être utilisées pour les plantations prévues.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser ainsi que les aménagements respectifs.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 11 Emplacements de stationnement

- a) Les places privées de stationnement et de garage pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.
- pour les maisons unifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 200 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - pour les maisons bi- et plurifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 150 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - au moins la moitié (50%) du nombre d'emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), ou à l'intérieur d'une dépendance dans le secteur protégé « environnement construit » dont les prescriptions sont précisées dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».
 - 1 (un) emplacement de stationnement pour chaque logement intégré est à aménager sur la propriété même.
Le minimum est de :
 - 1 (un) emplacement par tranche de 60 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 40 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 4 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
 - 5 (cinq) emplacements pour une crèche jusqu'à 20 enfants, dont 2 (deux) réservés pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents et 10 (dix) emplacements pour une

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- crèche avec plus de 20 enfants dont 5 (cinq) réservés pour les employés et 5 (cinq) réservés pour les parents
 - 1 (un) emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places par installation
 - 1 (un) emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
 - les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires respectivement leurs employés.
- b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 20 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

ANNEXE: TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL¹

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

H. 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 mètres, 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.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 ne sont pas cumulatifs.

I. 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, 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.

J. 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.

K. 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%.

L. 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 moyennant un cloisonnement en dur.

¹ Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SCHÉMA DIRECTEUR

Le **schéma directeur** est un document d'orientation élaboré par les autorités communales dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, qui oriente l'élaboration des futurs PAP NQ.

Schéma directeur partie écrite

[103_SD_PE_13.pdf](#)

10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cadastre des biotopes des milieux ouverts

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif et non exhaustif :

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les prescriptions relatives aux habitats définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP NQ).

Ces prescriptions, sont précisées dans la liste, à titre indicative et non exhaustive, ci-dessous.

Pour les zones relevées dans la liste suivante, elles sont définies *sur la base de la SUP*, comme suit:

Massnahmen für Art. 17: Ausgleich für den Verlust an Grünlandflächen erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten des Anhangs 2 und 3 des Naturschutzgesetzes handelt.

Massnahmen für Art. 20: Im Zuge einer Erschließung der Planzone und hiermit verbundener potentiell notwendiger Rodungs- und Abrissarbeiten sind sowohl die Bäume als auch die betroffenen Gebäude der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Massnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

Pour les surfaces déjà identifiées comme habitat essentiel (par le moyen d'une étude détaillée de terrain), sont indiquées sur la partie graphique et dans la liste ci-après comme:

- « CEF » : La nécessité de procéder à des mesures compensatoires anticipées avant l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées
- « MC » : Les surfaces – qui en raison de leur situation foncière et leur localisation – pourraient accueillir les mesures compensatoires anticipées en prévision de l'urbanisation de ces surfaces destinées à être urbanisées.

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.

Ortschaft	Flächenidentifikation		Mesures compensatoires anticipées
Medernach H-M2	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	CEF-1 MC-1
Medernach H-M7	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Medernach H-M8	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Medernach H-M11	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Eppeldorf H-Ep1	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-Ep4	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-Ep5	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Eppeldorf H-Ep6	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-Ep7	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Eppeldorf H-Ep8	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-BL22	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er1	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er2	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er3	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er4	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er5	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er7	Identifikation der Zone nach Art. 20		
Ermsdorf H-Er8	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St1	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St2	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St3	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St4	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Stegen H-St5a	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	CEF-2 MC-2
Stegen H-St9a	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Stegen H-St11a	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St11b	Identifikation der Zone nach Art. 17		

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu.

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.

RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

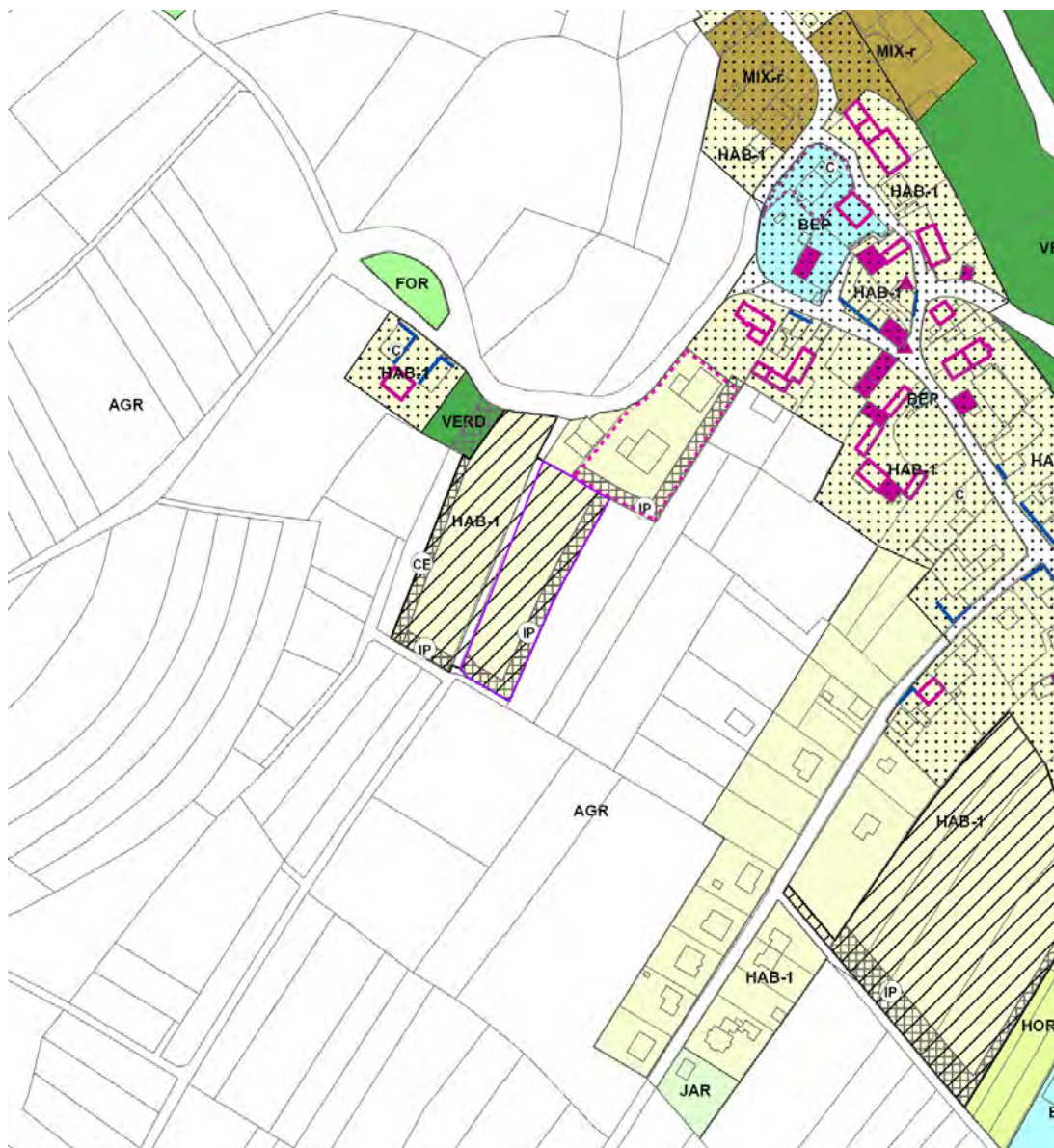


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

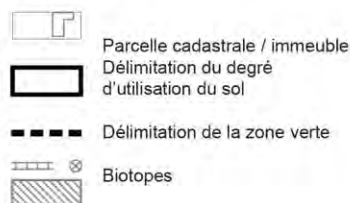
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "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

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 1 Zones d'habitation

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.

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. 9 Généralités

Dans les zones définies aux articles 1, 2 et 7 sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Sont exclus de cette disposition les forages géothermiques. (No 070200 du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés).

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 10 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

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), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 12 Maxima à respecter

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

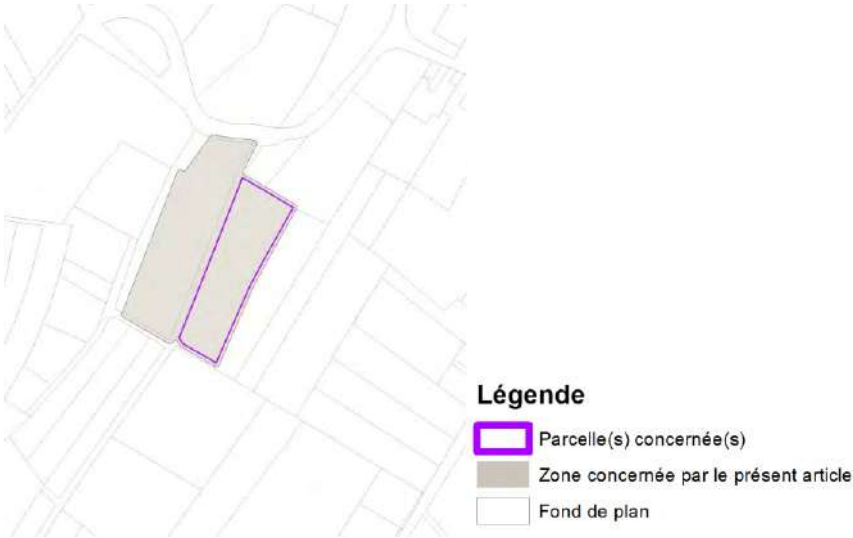
Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

Art. 23 Les 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. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



COS	0.40	CUS	0.60
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	15.00
			MIN

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, dans les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques doivent assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicable dans les zones telles que indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement, le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

IP servitude « urbanisation – intégration paysagère »

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. Y sont interdits les remblais et déblais de terre, ainsi que les constructions. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Des essences indigènes à feuilles caduques exclusivement devront être utilisées pour les plantations prévues.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser ainsi que les aménagements respectifs.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 11 Emplacements de stationnement

- a) Les places privées de stationnement et de garage pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.
- pour les maisons unifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 200 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - pour les maisons bi- et plurifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 150 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - au moins la moitié (50%) du nombre d'emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), ou à l'intérieur d'une dépendance dans le secteur protégé « environnement construit » dont les prescriptions sont précisées dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».
 - 1 (un) emplacement de stationnement pour chaque logement intégré est à aménager sur la propriété même.
Le minimum est de :
 - 1 (un) emplacement par tranche de 60 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 40 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 4 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
 - 5 (cinq) emplacements pour une crèche jusqu'à 20 enfants, dont 2 (deux) réservés pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents et 10 (dix) emplacements pour une

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- crèche avec plus de 20 enfants dont 5 (cinq) réservés pour les employés et 5 (cinq) réservés pour les parents
 - 1 (un) emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places par installation
 - 1 (un) emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
 - les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires respectivement leurs employés.
- b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 20 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

ANNEXE: TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL¹

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

H. 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 mètres, 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.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 ne sont pas cumulatifs.

I. 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, 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.

J. 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.

K. 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%.

L. 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 moyennant un cloisonnement en dur.

¹ Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SCHÉMA DIRECTEUR

Le **schéma directeur** est un document d'orientation élaboré par les autorités communales dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, qui oriente l'élaboration des futurs PAP NQ.

Schéma directeur partie écrite

[103 SD PE 13.pdf](#)

14.DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif et non exhaustif :

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les prescriptions relatives aux habitats définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP NQ).

Ces prescriptions, sont précisées dans la liste, à titre indicative et non exhaustive, ci-dessous.

Pour les zones relevées dans la liste suivante, elles sont définies *sur la base de la SUP*, comme suit:

Massnahmen für Art. 17: Ausgleich für den Verlust an Grünlandflächen erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten des Anhangs 2 und 3 des Naturschutzgesetzes handelt.

Massnahmen für Art. 20: Im Zuge einer Erschließung der Planzone und hiermit verbundenen potentiell notwendiger Rodungs- und Abrissarbeiten sind sowohl die Bäume als auch die betroffenen Gebäude der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Massnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

Pour les surfaces déjà identifiées comme habitat essentiel (par le moyen d'une étude détaillée de terrain), sont indiquées sur la partie graphique et dans la liste ci-après comme:

- « CEF » : La nécessité de procéder à des mesures compensatoires anticipées avant l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées
- « MC » : Les surfaces – qui en raison de leur situation foncière et leur localisation – pourraient accueillir les mesures compensatoires anticipées en prévision de l'urbanisation de ces surfaces destinées à être urbanisées.

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT À D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION À S'APPLIQUER.

Ortschaft	Flächenidentifikation	Mesures compensatoires anticipées
Medernach H-M2	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	CEF-1 MC-1
Medernach H-M7	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Medernach H-M8	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Medernach H-M11	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Eppeldorf H-Ep1	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Eppeldorf H-Ep4	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Eppeldorf H-Ep5	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Eppeldorf H-Ep6	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Eppeldorf H-Ep7	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Eppeldorf H-Ep8	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Eppeldorf H-BL22	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Ermsdorf H-Er1	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Ermsdorf H-Er2	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Ermsdorf H-Er3	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Ermsdorf H-Er4	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Ermsdorf H-Er5	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Ermsdorf H-Er7	Identifikation der Zone nach Art. 20	
Ermsdorf H-Er8	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Stegen H-St1	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Stegen H-St2	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Stegen H-St3	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Stegen H-St4	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Stegen H-St5a	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	
Stegen H-St9a	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 20	CEF-2 MC-2
Stegen H-St11a	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Stegen H-St11b	Identifikation der Zone nach Art. 17	

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu. Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits. L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

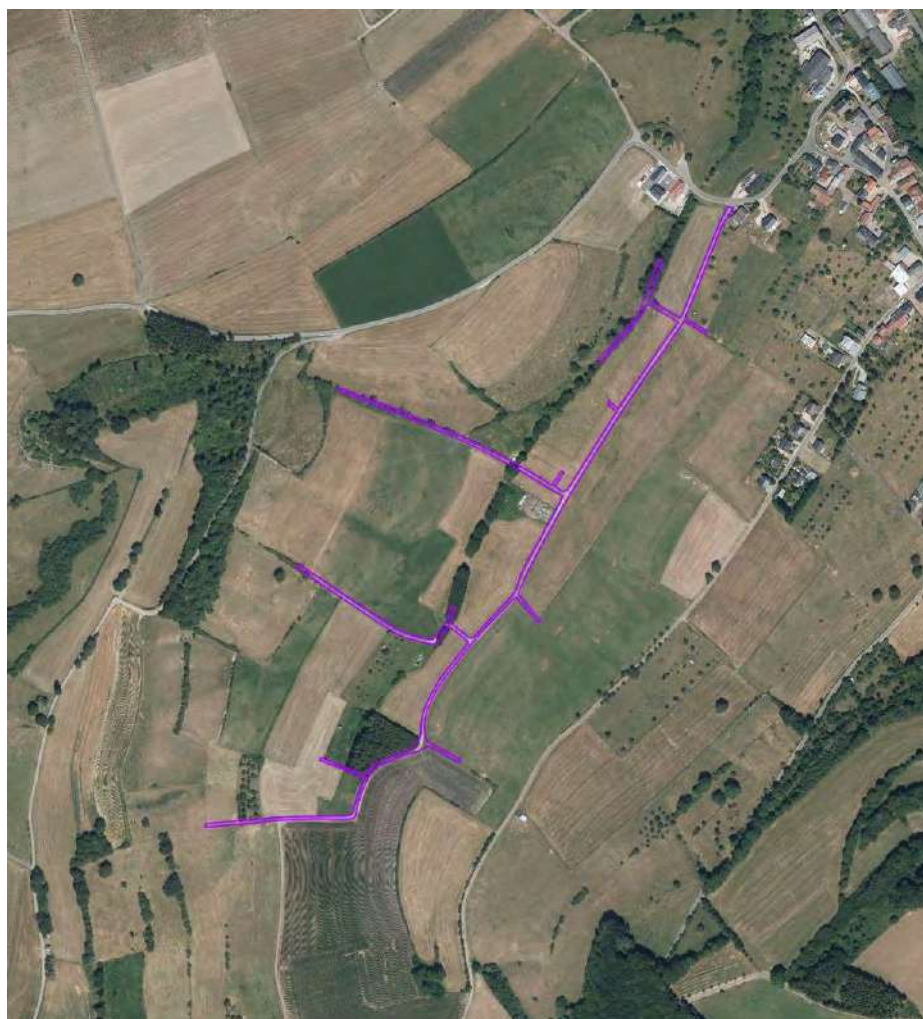
Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

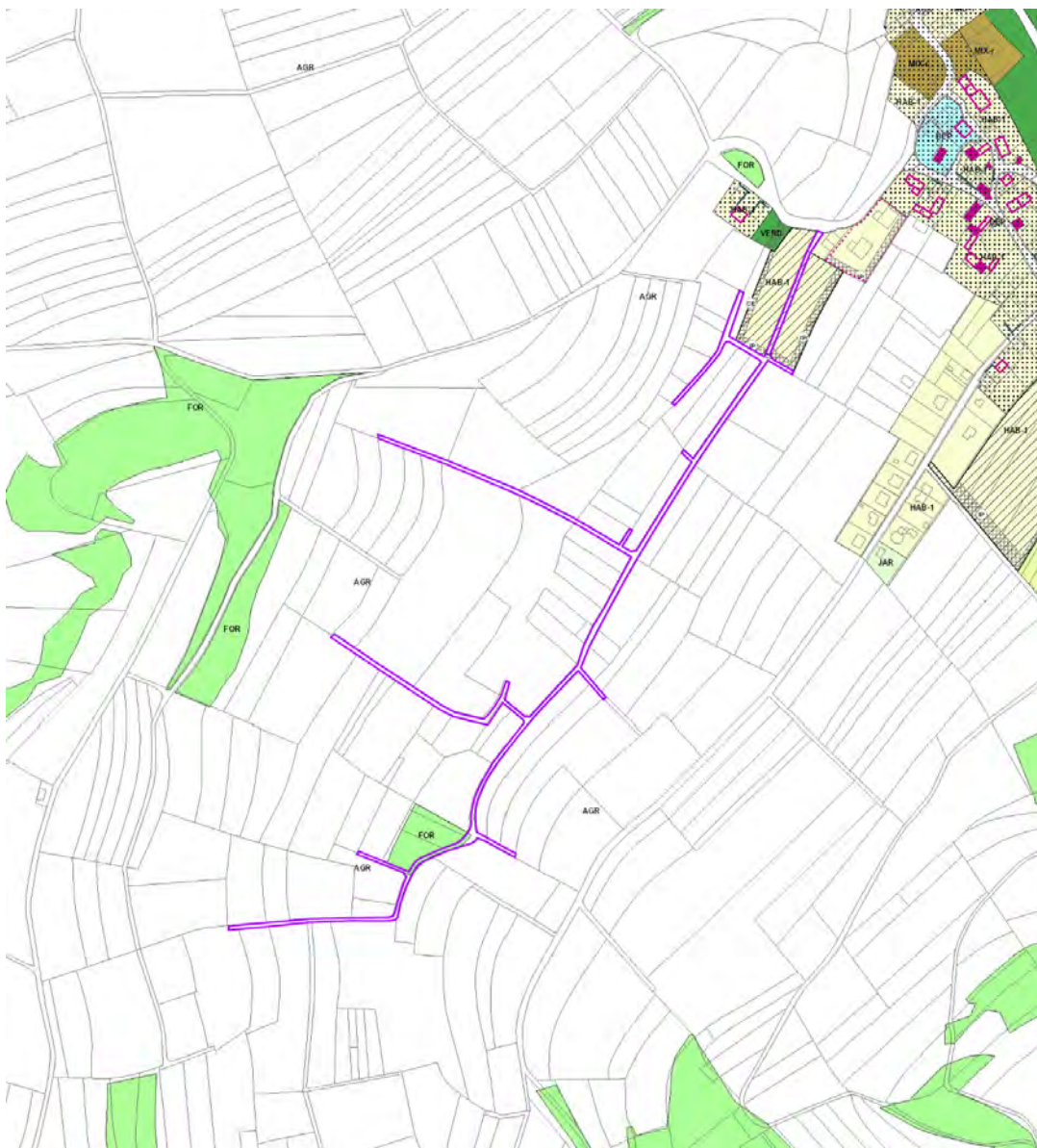


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

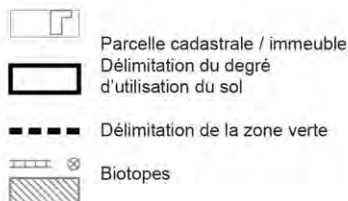
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "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

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 13 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones horticoles;
- les zones de parc public;
- les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les communes peuvent toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Art. 15 Les zones forestières – [FOR]

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière 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.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 10 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

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), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 12 Maxima à respecter

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

Art. 23 Les 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. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



COS	0.40	CUS	0.60
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	15.00
			MIN

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 11 Emplacements de stationnement

- a) Les places privées de stationnement et de garage pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.
- pour les maisons unifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 200 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - pour les maisons bi- et plurifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 150 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - au moins la moitié (50%) du nombre d'emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), ou à l'intérieur d'une dépendance dans le secteur protégé « environnement construit » dont les prescriptions sont précisées dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».
 - 1 (un) emplacement de stationnement pour chaque logement intégré est à aménager sur la propriété même.
Le minimum est de :
 - 1 (un) emplacement par tranche de 60 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 40 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 4 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
 - 5 (cinq) emplacements pour une crèche jusqu'à 20 enfants, dont 2 (deux) réservés pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents et 10 (dix) emplacements pour une

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- crèche avec plus de 20 enfants dont 5 (cinq) réservés pour les employés et 5 (cinq) réservés pour les parents
 - 1 (un) emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places par installation
 - 1 (un) emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
 - les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires respectivement leurs employés.
- b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 20 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

ANNEXE: TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL¹

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

H. 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 mètres, 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.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 ne sont pas cumulatifs.

I. 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, 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.

J. 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.

K. 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%.

L. 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 moyennant un cloisonnement en dur.

¹ Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SCHÉMA DIRECTEUR

Le **schéma directeur** est un document d'orientation élaboré par les autorités communales dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, qui oriente l'élaboration des futurs PAP NQ.

Schéma directeur partie écrite

[103_SD_PE_13.pdf](#)

10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cadastre des biotopes des milieux ouverts

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif et non exhaustif :

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les prescriptions relatives aux habitats définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP NQ).

Ces prescriptions, sont précisées dans la liste, à titre indicative et non exhaustive, ci-dessous.

Pour les zones relevées dans la liste suivante, elles sont définies *sur la base de la SUP*, comme suit:

Massnahmen für Art. 17: Ausgleich für den Verlust an Grünlandflächen erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten des Anhangs 2 und 3 des Naturschutzgesetzes handelt.

Massnahmen für Art. 20: Im Zuge einer Erschließung der Planzone und hiermit verbundener potentiell notwendiger Rodungs- und Abrissarbeiten sind sowohl die Bäume als auch die betroffenen Gebäude der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Massnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

Pour les surfaces déjà identifiées comme habitat essentiel (par le moyen d'une étude détaillée de terrain), sont indiquées sur la partie graphique et dans la liste ci-après comme:

- « CEF » : La nécessité de procéder à des mesures compensatoires anticipées avant l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées
- « MC » : Les surfaces – qui en raison de leur situation foncière et leur localisation – pourraient accueillir les mesures compensatoires anticipées en prévision de l'urbanisation de ces surfaces destinées à être urbanisées.

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.

Ortschaft	Flächenidentifikation		Mesures compensatoires anticipées
Medernach H-M2	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	CEF-1 MC-1
Medernach H-M7	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Medernach H-M8	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Medernach H-M11	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Eppeldorf H-Ep1	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-Ep4	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-Ep5	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Eppeldorf H-Ep6	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-Ep7	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Eppeldorf H-Ep8	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Eppeldorf H-BL22	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er1	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er2	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er3	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er4	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er5	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Ermsdorf H-Er7	Identifikation der Zone nach Art. 20		
Ermsdorf H-Er8	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St1	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St2	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St3	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St4	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Stegen H-St5a	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	CEF-2 MC-2
Stegen H-St9a	Identifikation der Zone nach Art. 17	Art. 20	
Stegen H-St11a	Identifikation der Zone nach Art. 17		
Stegen H-St11b	Identifikation der Zone nach Art. 17		

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu.

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.

11.4 Schéma directeur



COMMUNE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ



Plan d'aménagement général

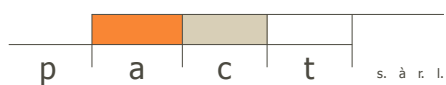
Étude préparatoire

Schéma Directeur
“In der Geich”

Ortschaft Eppeldorf

SD-EP 1 / NQ-EP 1

Juni 2016



projets d'aménagement et concepts territoriaux

58, rue de Machtum L-6753 Grevenmacher G.-D. de Luxembourg
tel.: +352 26 45 80 90 fax: +352 26 25 84 86 mail@pact.lu www.pact.lu



Bureau d'Études en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Baiseldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

Schéma Directeur Eppeldorf "In der Geich"

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	8
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	10
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	11
5.	Realisierungskonzept	12
6.	Steckbrief Schéma Directeur „In der Geich“ in Eppeldorf	13
	Schéma Directeur Plan	14

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen

Flächengröße: ca. 1,02 ha

Parzellenstruktur: 2 Grundstücksbesitzer

Städtebauliche Situation

- Lage im Westen von Eppeldorf, südlich der Straße *Kriibsebaach*
- nördlich des Planungsgebiets liegen zwei ältere Wohngebäude mit Nebengebäuden (teilweise in Form von Hofbebauung); darüber hinaus ist das Gebiet überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen, d.h. Grünland umgeben; wenige Meter weiter westlich verläuft der *Kriibsebaach*
- das Ost-West-Gefälle liegt bei etwa 10-12%; in Nord-Süd-Richtung beträgt die Steigung weniger als 4%, im Norden fällt das Gebiet mit etwa 11-12% zur Straße *Kriibsebaach* ab

Mobilität:

- Anbindung an das Straßennetz über die Straße *Kriibsebaach*
- nächste Bushaltestelle in 250-300 Meter Luftlinie Entfernung an der *Hauptstrooss*, mit Anbindung nach Medernach, Diekirch und Beaufort

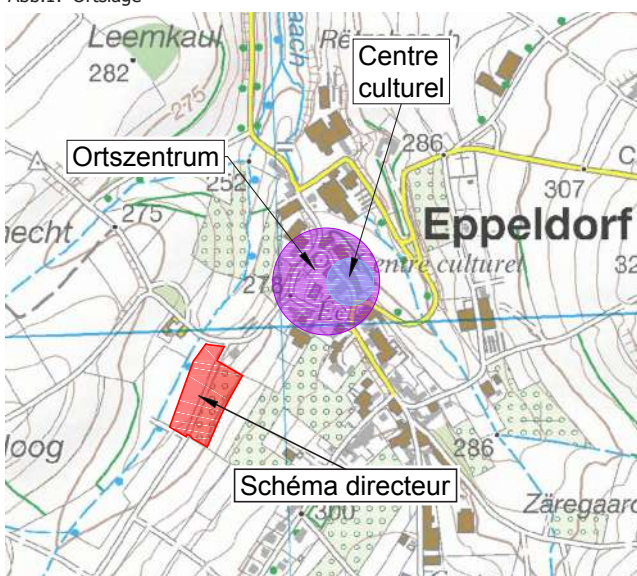
Natur und Landschaft:

- Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Grünland mit mehreren Obstbäumen. Die Einzelbäume im rückwärtigen Bereich der östlichen Teilfläche des Planungsgebiets stellen nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Einzelbäume dar. Westlich außerhalb des Planungsgebiets verläuft der *Kriibsebaach* mit einem Auwaldstreifen.

Erschließung:

- über einen als Straße auszubauenden Wirtschaftsweg, der von der Straße *Kriibsebaach* abzweigt

Abb.1: Ortslage



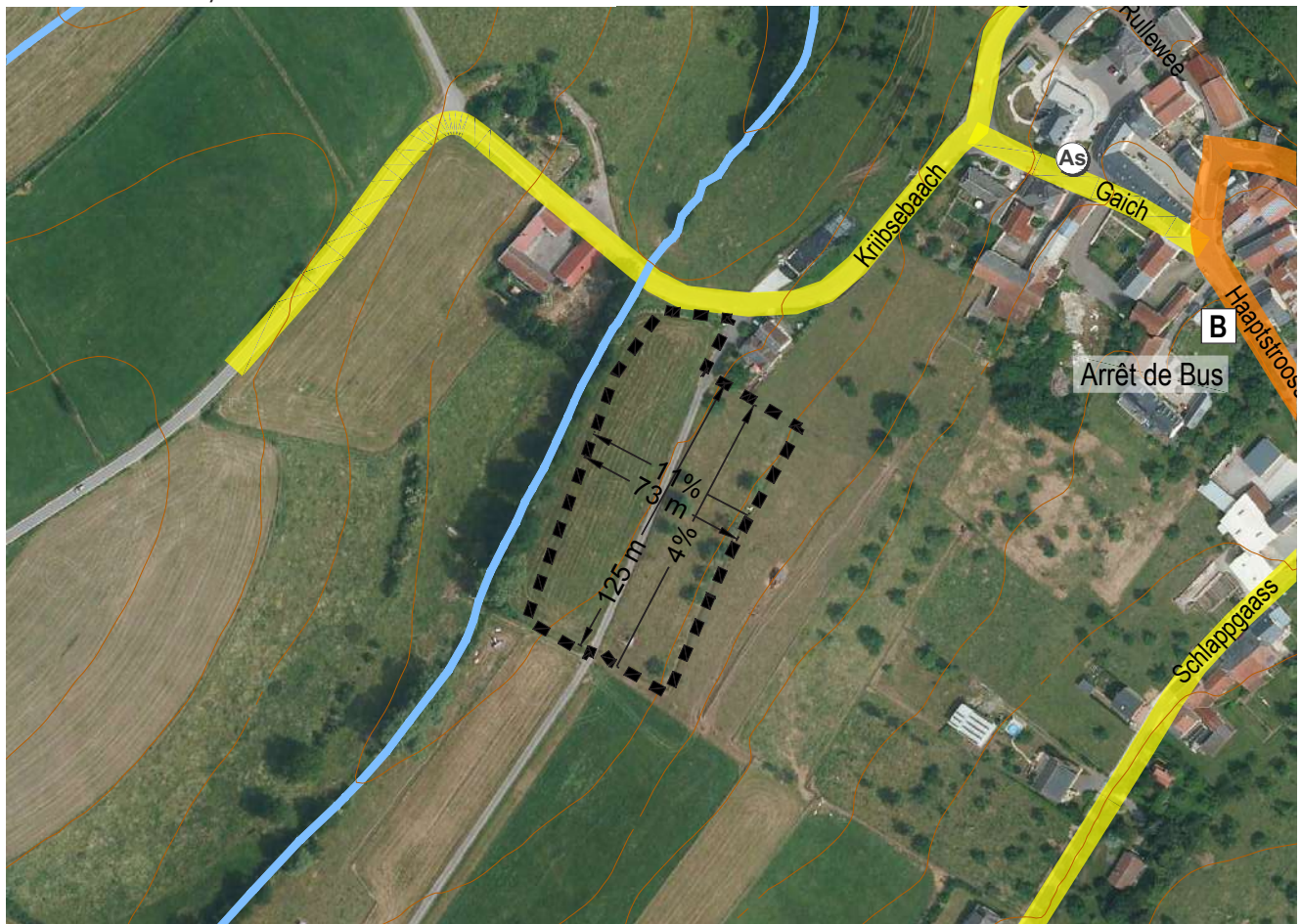
Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann
Fonds de plan: TC5 © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann
Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.1: Bestandsanalyse

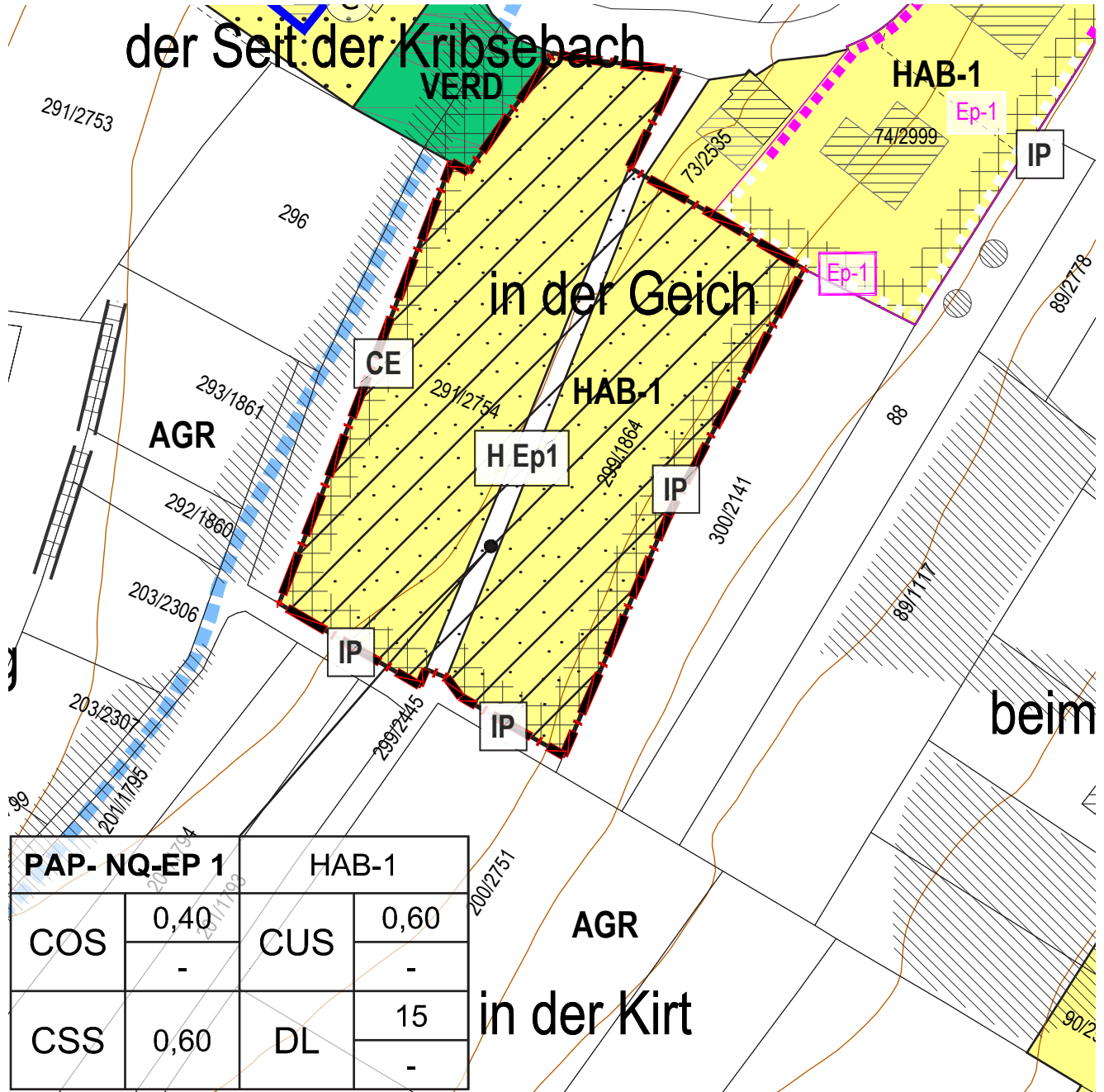


Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann
Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2010 © ACT

b) Zielvorgaben

- Schaffung einer kompakten Bebauungsstruktur mit Ortsrandbegrünung im Süden und Osten, die einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Schaffung einer Wohnstraße mit Platzsituation im Straßenraum
- Schaffung einer Grünfläche mit Obstbäumen und einem naturnah gestalteten Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheit

Abb.3: Auszug aus dem PAG-Projekt



Quelle: Commune de la vallée de l'Ernz Bearbeitung: pact ■ Zeyen + Baumann

Légende: PAG

PCN Parcellaire ⁽¹⁰⁾

PCN Bâtiments ⁽¹⁰⁾

Bâtiments ajoutés ⁽¹¹⁾

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 Zones d'habitation 1

MIX-v Zones mixtes villageoises

MIX-r Zones mixtes rurales

BEP Zones de bâtiments et équipements publics

Zones de circulation et de stationnement

ECO-c1 Zones d'activités économiques communale type 1

ECO-c2 Zones d'activités économiques communale type 2

STAT Zones de stationnement

REC-a Zones de sport et de loisirs type a

REC-b Zones de sport et de loisirs type b

JAR Zones de jardins familiaux

Zones destinées à rester libres

AGR Zones agricoles

FOR Zones forestières ⁽⁸⁾

HOR Zones de horticole

VERD Zones de verdure

PARC Zones de parc public

Zones superposées

Plans d'aménagement particulier - approuvés E-1

Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Dénomination de la ou des zones				Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS	max. min.	CUS	max. min.	
CSS	max.	DL	max. min.	

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

Zones de servitude "urbanisation":

IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère

B Servitude "urbanisation" - biotopes

ES Servitude "urbanisation" - étude du sol

CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau

CV Servitude "urbanisation" - coulée verte

SP Servitude "urbanisation" - spécifique

: (C) : Secteur protégé de type "environnement construit":

Construction à conserver ⁽⁹⁾

Volume et alignement à respecter ⁽⁹⁾

Alignement à respecter ⁽⁹⁾

Élément à protéger - "petit patrimoine" ⁽⁹⁾

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives

à l'aménagement du territoire:

Décharge pour déchets inertes ⁽¹⁾

à la protection de la nature et des ressources naturelles:

Zone protégée d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 ⁽²⁾

Zone protégée d'intérêt national - non réglementée ⁽²⁾

à titre indicatif: ⁽³⁾

Biotopes protégés article 17

Habitat espèces protégées:

H1 voir partie écrite article 17 et 20

CEF mesure compensatoire anticipée article 20

MC mesure compensatoire

à la protection des sites et monuments nationaux:

Immeubles et objets classés monuments nationaux ⁽⁴⁾

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire ⁽⁴⁾

à titre indicatif: ^(4,5)

Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable

Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

à la gestion de l'eau: ⁽⁶⁾

Zone inondable - HQ10

Zone inondable - HQ100

Zone inondable - HQ extrême

Zone de protection des sources provisoires ⁽⁷⁾

Autres (à titre indicatif)

Limite communale

Courbes de niveau ⁽⁸⁾

Cours d'eau / Eaux stagnantes ⁽⁸⁾

Source ⁽⁷⁾

Accès au quartier d'habitation

Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV ⁽⁸⁾

cimetière ⁽⁸⁾

2. Städtebau und Ortsentwicklung

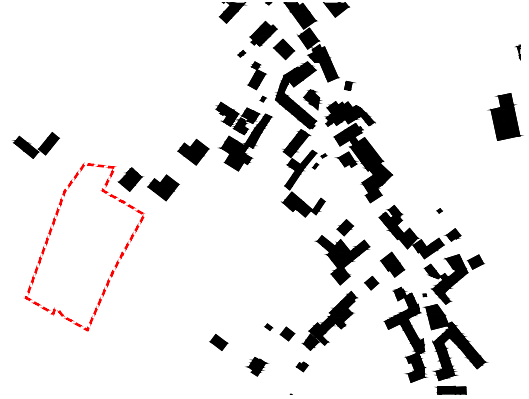
un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Die Bebauung ist als Wohngebiet mit freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern (z.B. Doppel-, Kettenhäusern) vorzusehen.
- Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie an die umliegende Wohnbebauung anpassen, d.h. max. 2 Geschosse und Dach- oder Staffelgeschoss.
- Die Bebauung soll an die topographische Situation angepasst werden (bis 12% Gefälle).

Abb.4: Ortsstruktur Eppeldorf



Quelle: pact ■ Zeyen + Baumann Fonds de plan: BDTPOPO © ACT

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

- Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention, ...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei ca. 33%.

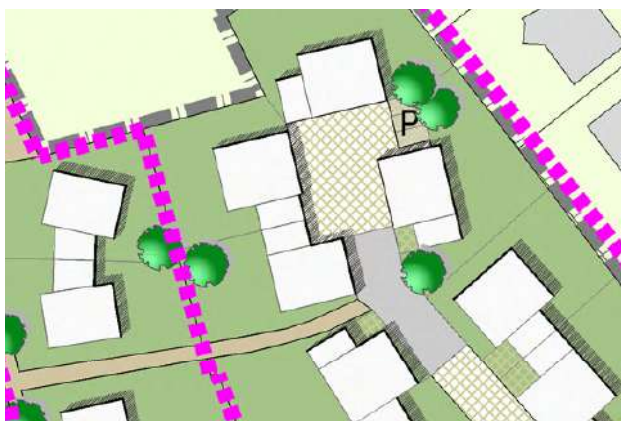
c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

Es sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

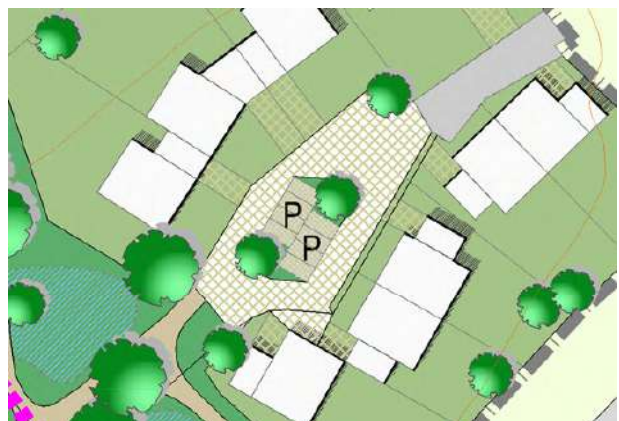
- Die Erschließung soll über eine Wohnstraße / Mischverkehrsfläche erfolgen.
- Die Bebauung soll teilweise um einen Wohnhof angeordnet werden, der entsprechend als öffentlicher Raum zu gestalten ist (siehe auch Abbildung *Verkehr und Infrastrukturen*).
- Eine öffentliche Grünfläche, die auch über einen naturnah gestalteten Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheit verfügen könnte, soll im Süden zur Integration des Planungsgebiets in die Landschaft beitragen – der Bereich ist im PAG als *servitude „urbanisation“ IP (intégration paysagère)* verankert.

Abb.5: Beispiel Wohnhofgestaltung



Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann

Abb.6: Beispiel Platzgestaltung



Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d*

- Über die auszubauende und die bestehenden Straßen und Gehwege können die öffentlichen Einrichtungen im Ort (Kulturzentrum..) schnell erreicht werden. Die Bushaltestelle *Haaptstrooss* liegt ca. 250-300m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt.

e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e*

- Die geplante Bebauung soll sich an die bestehende Bebauung im Umfeld anpassen, die überwiegend 2 Geschosse mit Dach aufweist. Zudem soll sich die geplante Bebauung an die bewegte Topographie des Gebiets anpassen: so sollten z.B. die Gebäude möglichst hangparallel ausgerichtet sein.

f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f*

- Das Planungsgebiet soll überwiegend von Wohnbebauung geprägt sein. Eine Schwerpunktbildung bzgl. Dichten und des öffentlichen Raums ist aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets nicht notwendig.

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten*la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

- an die Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte, siehe auch Kapitel 6 - Steckbrief *Schéma Directeur*

h) Gebäudetypologie und Durchmischung*la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h*

- Es ist eine Bebauung aus Einfamilienhäusern (freistehend und/oder gruppiert) vorzusehen.

i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen*les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i*

- Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in die Landschaft sowie dem Schutz von Biotopen werden in Kapitel 4 definiert.

j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche*les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j*

- Dieser Punkt ist hier nicht von Belang.

k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt*les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k*

- Denkmalgeschützte oder denkmalgeschützwürdige Gebäude und Objekte sind von diesem *Schéma Directeur* nicht betroffen.
- Im rückwärtigen Bereich der östlichen Teilfläche des Planungsgebiets befinden sich sieben nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Einzelbäume, die zu erhalten sind.

3. Verkehr und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3

a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

- Die Fläche des *Schéma Directeur* ist über einen als Wohnstraße auszubauenden Wirtschaftsweg zu erschließen, der von der Straße *Kriibsebaach* abzweigt.

b) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b

- Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- Alle notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken z.B. in Form von Carports, Garagen oder Parkplätzen vorzusehen. Stellplätze für Besucher können auf öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße untergebracht werden.

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

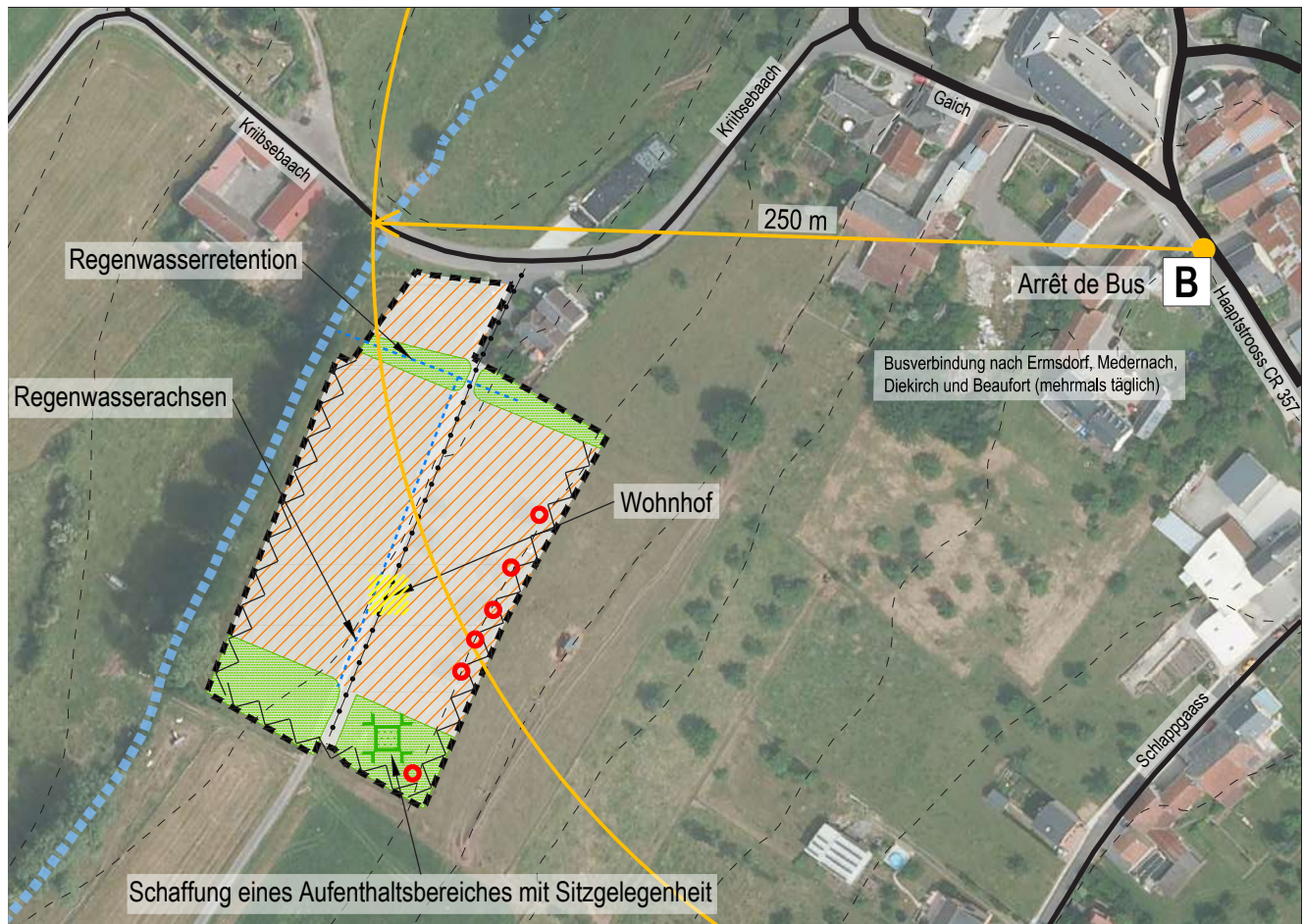
- Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist über die Bushaltestelle *Haaptstrooss* gewährleistet, die 250-300m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt liegt. Die Bushaltestelle wird von der RGTR-Linie 505 angefahren, die mehrmals am Tag die Verbindung nach Ermsdorf, Medernach, Diekirch und Beaufort herstellt.

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e

- Im Gebiet selbst sind keine Infrastrukturen vorhanden. Die Lage des Gebiets an der Straße *Kriibsebaach* ermöglicht jedoch eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation. Im Rahmen der Realisierung der Bebauung sind die bestehenden Netze an die neue Kapazität anzupassen.
- Das Regenwasser soll über Regenwasserachsen zu einer Retentionsfläche im Norden des Planungsgebiets geleitet werden, die an den *Kriibsebaach* angebunden werden kann.

Abb.7: Verkehr und Infrastrukturen



Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4

a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a

- Über die Eingrünung des südlichen Teils des Planungsgebiets mit Obstbäumen und der östlichen Grenze des Planungsgebiets mit standortheimischen Laubbäumen soll eine Ortsrandbegrünung und somit ein Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden.

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b

- Zum Erhalt ökologischer Vernetzungsstrukturen ist ein ausreichender Abstand des Baugebietes zum Bachlauf einzuhalten.

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen und artenschutzrechtliche Bestimmungen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Die nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützten Einzelbäume im rückwärtigen Bereich der östlichen Teilfläche des Planungsgebiets sind zu erhalten.

- Die bestehenden Obstbäume (entlang des Wirtschaftswegs), die im Zuge der Bebauung nicht erhalten werden können, müssen kompensiert werden. Die Kompensation ist auf einer Fläche im Süden des Planungsgebiets vorzusehen, wo eine Obstbaumpflanzung erfolgen soll.
- Für die Eingriffe in einen essentiellen Lebensraum von Fledermäusen nach Art. 17 und 20 des Naturschutzgesetzes sind zusätzliche Kompensationsmassnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, die im Rahmen der PAP-Erstellung festzulegen sind.

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5

a) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* sowie die *Administration de l'Eau* zu beteiligen.

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Das Gebiet gehört zwei Eigentümern.
- Innerhalb des Gebiets müssen sämtliche Infrastrukturen neu geschaffen werden, eine Anschlussmöglichkeit besteht an die Infrastrukturen in der Straße *Kriibsebaach*.

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- Das Gebiet kann in 1 oder mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden.

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

- Das vorliegende *Schéma Directeur* beinhaltet nur eine PAP-Fläche.

6. Steckbrief Schéma Directeur „In der Geich“ in Eppeldorf

Rahmenbedingungen

- Flächengröße: ca. 1,02ha, 2 Eigentümer
- Lage: im Westen von Eppeldorf, südlich der Straße *Kriibsebaach*
- keine Infrastrukturen vorhanden
- umgebende Nutzungen: Wohnen, Landwirtschaft
- Topographie: Ost-West-Gefälle ca. 10-12%, Süd-Nord-Gefälle unter 4%
- Grünland mit Obstbäumen, geschützte Einzelbäume nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes im Osten, wenige Meter westlich des Planungsgebiets verläuft der *Kriibsebaach* und ein Auwaldstreifen

Städtebau und Ortsentwicklung

- geplante Nutzung: Wohnen
- mögliche Gebäudetypologien: freistehende oder gruppierte Einfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss

NQ-EP 1		HAB-1	
COS	0,40	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	15

Verkehr und technische Infrastrukturen

- Ausbau des bestehenden Wirtschaftswegs zur Erschließung des Gebiets
- Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz in der Straße *Kriibsebaach* möglich
- Regenwasserrückhaltung im Norden des Planungsgebiets

Landschaft und Freiraum

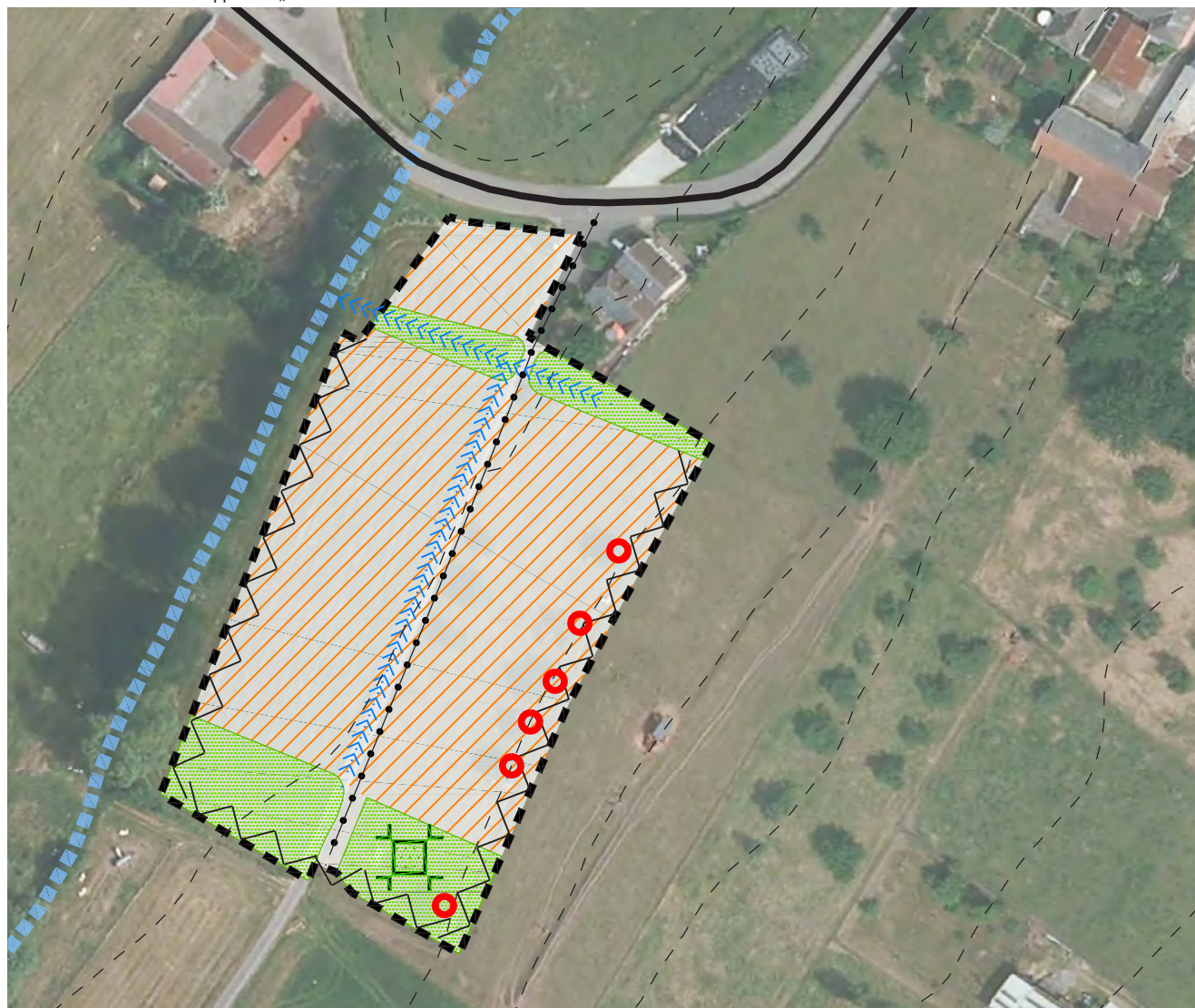
- Begrünung im Süden und entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets mit Obstbäumen und standortheimischen Laubbäumen zwecks Schaffung eines Ortsrands und eines harmonischen Übergangs zur offenen Landschaft
- Für die Eingriffe in essentielle Lebensräume von Fledermausarten werden weitere artenschutzrechtlich begründete Kompensationsmassnahmen ausserhalb des Plangebietes erforderlich.
- Einhaltung einer Abstandsfläche zwischen Wohnnutzung und Auenwaldstreifen

Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer oder mehreren Phasen

Schéma Directeur Plan

Abb.8: Schéma Directeur Eppeldorf „In der Geich“ M 1:1500



Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann Fonds de plan: Orthophotos 2010 und PCN 2014 © ACT

--- délimitation du schéma directeur

--- courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Élément 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

P 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 de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte

biotopes à préserver

11.5 Bilan des biotopes



Erschliessung des Neubaugebiets
"In der Geich"
EPPELDORF

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

Anhang 3: Biotoptypen (Planung)

Planungsareal

Biotoptypen (Planung)

Wasserrückhaltebecken (naturfern)

Tritt-/Parkrasen

Straße/Weg/Platz versiegelt

Straße/Weg/Platz gepflastert, geschottert, teilbefestigt

Unbefestigter Platz, Rohbodenfläche

Privatfläche im Baugebiet

Einzelbaum, Exot

Baumgruppe/Baumreihe, einheimische Arten

Baumgruppe/Baumreihe, Exoten

Fließgewässer

Kartengrundlage:
BD-L-TC. © Kataster- und Topographieverwaltung (2015).
Großherzogtum Luxemburg. Alle Rechte vorbehalten.
Weitergabe und Vervielfältigung untersagt.

N

Maßstab 1:750

0

15

30

45 m

2017

efor.ersa
ingénieurs-conseils

Kartografie: efor-ersa ingénieurs-conseils, L-2422 Luxembourg
Maßstab gültig für Format DIN A3. Karte erzeugt am 08.11.2017.



Erschliessung des Neubaugebiets
"In der Geich"
EPPELDORF

Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

Anhang 2: Biotoptypen (Bestand)

Planungsareal

Biotoptypen

Intensivwiese

Intensiv(mäh)weide

Dominanzbestand (Poly-Kormonbildner)

Grasreiche Ruderalvegetation

Straße/Weg/Platz versiegelt

Technische Rinne, Halbschale

Baumgruppe/Baumreihe, einheimische Arten

Geschützte Biotope (Art. 17 Naturschutzgesetz)

Flächenbiotop

Linienbiotop

Punktbiotop

Fließgewässer

Kartengrundlage:
BD-L-TC. © Kataster- und Topographieverwaltung (2015).
Großherzogtum Luxemburg. Alle Rechte vorbehalten.
Weitergabe und Vervielfältigung untersagt.

N

Maßstab 1:750

0

15

30

45 m

2017

efor.ersa

ingénieurs-conseils

Kartografie: efor-ersa ingénieurs-conseils, L-2422 Luxembourg
Maßstab gültig für Format DIN A3. Karte erzeugt am 30.10.2017.

11.6 Demande d'accord de principe AGE



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Administration de la gestion de l'eau

*Référence AGE : EAU/ACP/___/___

*

* Cases réservées à l'Administration

F-ACP

Formulaire général de demande pour un accord de principe

Raison de la demande

Nouvelle demande d'accord de principe	<input checked="" type="checkbox"/>	
Modification d'un accord de principe	<input type="checkbox"/>	N° de l'ACP accordé :

Description détaillée de l'objet de la demande

Description détaillée de
l'objet de la demande :

Système de gestion des eaux du PAP 'In der Geich' à Eppeldorf

Numéro cadastral : 291/3043, 299/3047 et 299/3045

Section : ED d'Eppeldorf

Localité : Eppeldorf

Commune : Vallée de l'Ernz

Informations sur le demandeur

Nom : bered solutions s.à r.l.

Adresse :

Numéro : 71

Rue : Michel Thilges

Code postal : L-9573

Ville : Wiltz

Personne de contact :

Nom : Bastenier

Prénom : Roland

Téléphone :

+352 95 80 96 - 26

E-mail :

roland.bastenier@bered.lu

Informations sur le maître d'ouvrage

(si autre que le demandeur)

Nom : Kriibsebaach s.à r.l.

Adresse :

Numéro : 23

Rue : d'Ermsdorf

Code postal : L-7662

Ville : Medernach

Personne de contact

Nom : Kisch

Prénom : Guy

Téléphone :

+352 87 94 94 - 1

E-mail :

guy@kisch.lu

Pièces à joindre en fonction de la demande

Extrait de la carte topographique avec indication exacte de l'emplacement à une échelle utile de préférence 1 :10.000
Extrait de plan cadastral à l'échelle 1 :2.500 ou à une échelle utile
Plans de construction (plan d'implantation précis, profils en long et en travers, etc.)
Mémoire explicatif ou note explicative
Calculs hydrauliques
Extrait du PAG en vigueur
Plan du PAP
Photos de la situation existante
Autres documents aidant à la bonne compréhension du projet (à spécifier) : <ul style="list-style-type: none">- Levé topographique n° 170227-12/01 daté du 17/11/2017 ;- Plan du réseau d'égouttage existant daté du 13/06/2016 ;- Attestation de suffisance de capacité hydraulique du réseau d'égouttage existant (échange de courriels entre les bureaux d'études Bered solutions et Schroeder et associés daté des 05/12/2016 et 07/12/2016) ;- Attestation d'assainissement du 16/02/2017.

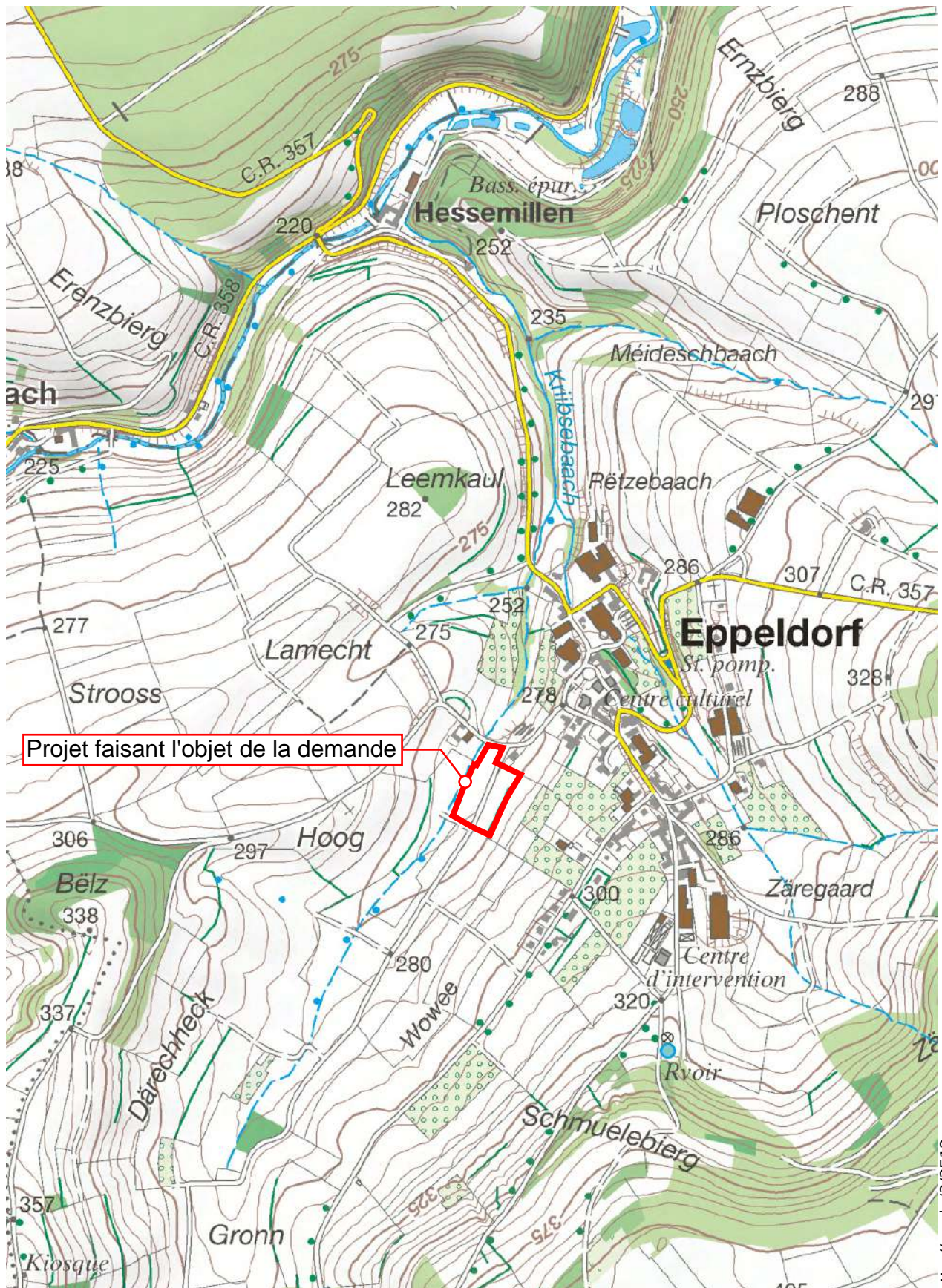
Signature du demandeur

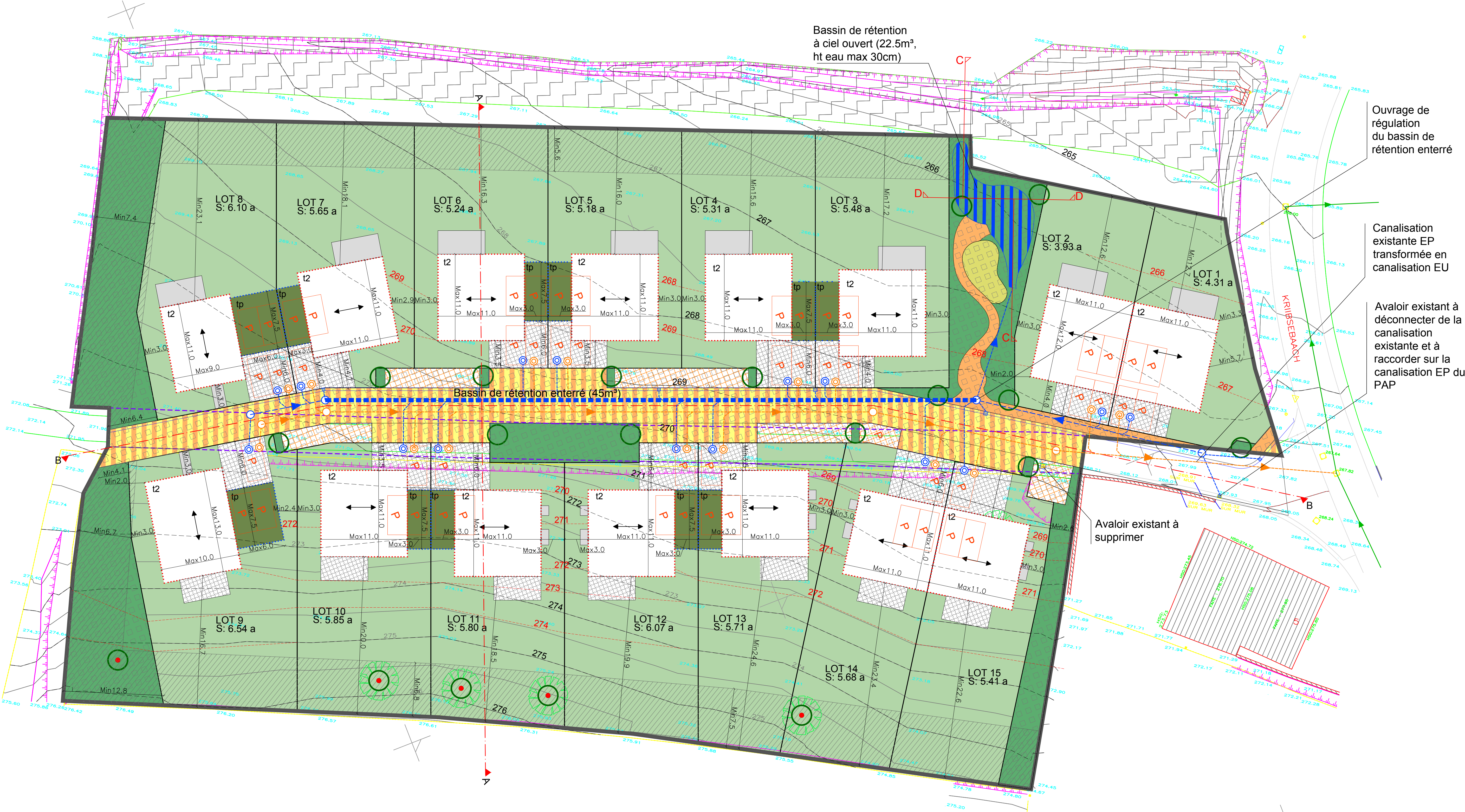
Signature 	BERED Sàrl 71, rue Michel Thilges L - 9573 WILTZ Telf: 958096 / Fax: 26950085
Lieu	Wiltz
Date	11/02/2020

Ce formulaire, accompagné des documents et plans (2 exemplaires), est à envoyer à l'adresse suivante :

Administration de la gestion de l'eau
1, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

L'Administration de la gestion de l'eau est à votre disposition pour toute information complémentaire à l'adresse email autorisations@eau.etat.lu ou par téléphone au numéro **24556-1**.



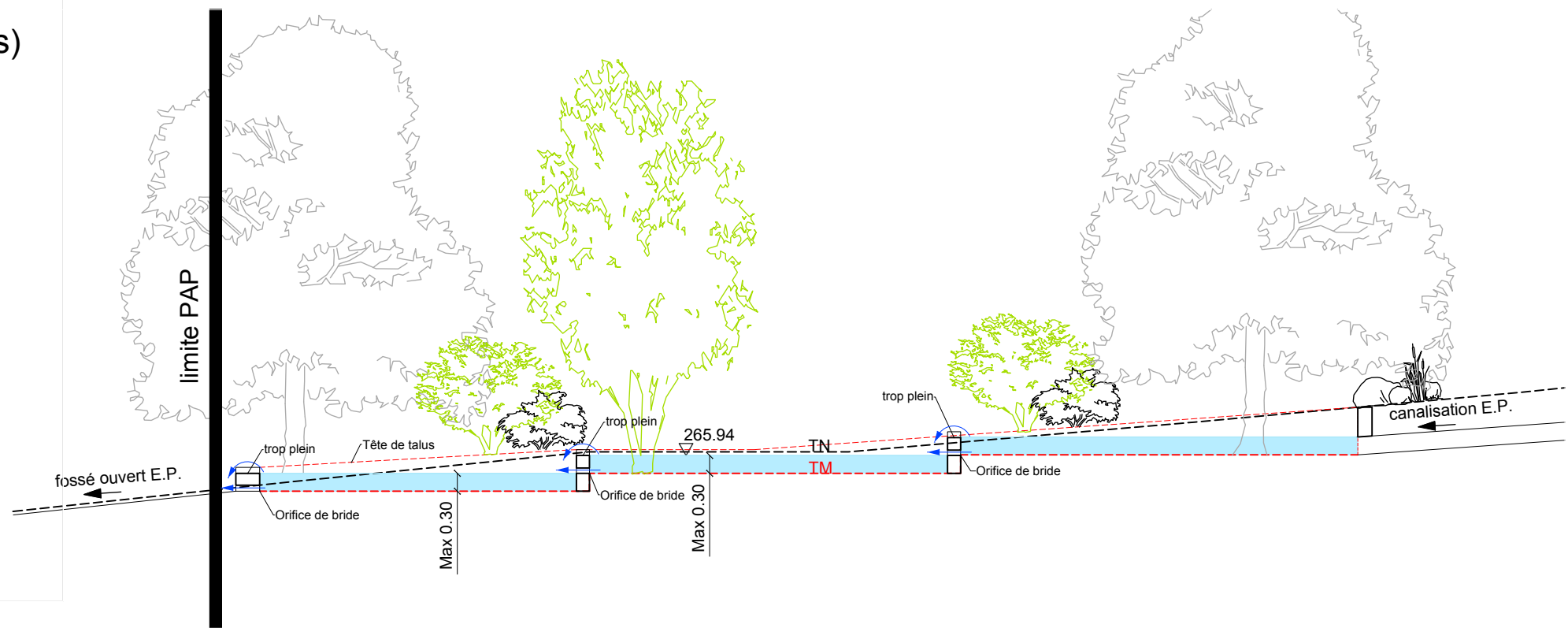


COUPE BB - Ech: 1/250

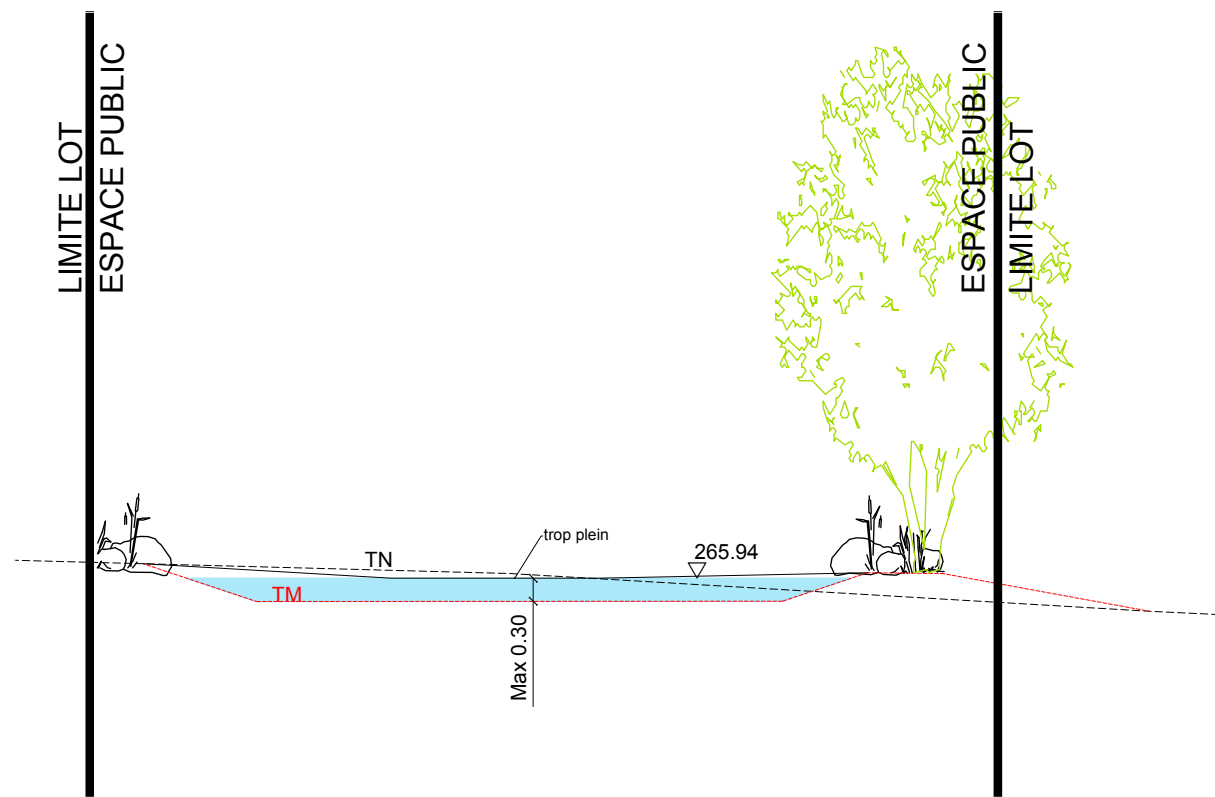
Légende:

- réseau d'égouttage eaux mixtes existant
- réseau d'égouttage eaux usées existant
- réseau d'égouttage eaux pluviales existant
- réseau d'égouttage eaux mixtes projeté
- réseau d'égouttage eaux usées projeté
- réseau d'égouttage eaux pluviales projeté
- réseau de drainage projeté
- fossé à ciel ouvert (eaux pluviales)
- fossé / cunette / rigole à ciel ouvert (eaux pluviales)
- caniveau à grille (eaux pluviales)
- grille de reprise des eaux de fossé (eaux pluviales)
- avaloir (eaux pluviales)
- direction d'exutoire des eaux de ruissellement (eaux pluviales)
- point d'exutoire des eaux de toiture (eaux pluviales)
- descente d'eau en façade (eaux pluviales)
- chenal en toiture / tuyau en façade (eaux pluviales)
- regard de relevage (eaux de drainage)
- regard de visite (eaux mixtes, eaux usées, eaux pluviales)
- regard de révision (eaux usées, eaux pluviales)

COUPE CC - Ech: 1/100



COUPE DD - Ech: 1/100



Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par
l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Fond de plan: © ORIGINE CADASTRE; DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES			
PROJET			
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER 'In der Geich' à EPPELDORF Commune de La Vallée de l'Ernz			
MAÎTRE DE L'OUVRAGE KRIEBSEBACH sàrl 23, rue d'Ermsdorf - L-1662 Modernach			
OBJET PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER			
CONCERNE PLAN DE LA GESTION DES EAUX			
PHASE DEMANDE D'ACCORD DE PRINCIPE			
DESIGN FPE solutions 2, place de l'Hôtel de Ville L-9087 Ettelbruck Tel. +352 268102 47 Fax. +352 268774 61		CONTRÔLE R.E. KRIEBSEBACH sàrl 12.02.2020 DATE VERSION 12.02.2020 Echelle 1/250 et 1/100	
N° PLAN RED435-3-01-ACP_AGE-PLANS-101		N° CADASTRAL 888/063, 888/068 et 793/068	
FORMAT A1		PAGE 1/1	

PAP 'In der Geich' à Eppeldorf

Février
2020

Mémoire explicatif
relatif à la gestion des eaux

Référence AGE :
EAU/AUT/./....

A. Généralités

Le présent mémoire s'inscrit dans le cadre du PAP 'In der Geich' à Eppeldorf, commune de la Vallée de l'Ernz. Les plans de ce PAP sont joints à la demande d'accord de principe au même titre que ce mémoire.

Le projet situe hors zone d'inondation ou de protection sanitaire. Il prévoit un dispositif d'égouttage du PAP en système séparatif, le raccordement des eaux usées qui en sont issues au collecteur en système mixte existant situé dans la rue Kriibsebaach, et celui des eaux pluviales au cours d'eau voisin, le Kriibsebaach. Compte tenu de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, le projet prévoit par ailleurs des ouvrages garantissant une gestion conforme à ladite loi des eaux issues du lotissement.

B. Dispositif d'égouttage

Le dispositif d'égouttage du projet est un dispositif en système séparatif au sein duquel les eaux usées et les eaux pluviales sont traitées de la manière suivante :

- Les eaux usées sont collectées via un réseau d'égouttage ordinaire (raccordements, canalisations enterrées, etc.) et raccordées par ce réseau au collecteur existant situé dans la rue Kriibsebaach, collecteur en système mixte ;
- Les eaux pluviales issues des toitures des bâtiments et une partie des eaux de ruissellement issues des abords sont collectées par écoulement gravitaire via un réseau d'égouttage ordinaire (descentes d'eau, filets d'eau, caniveaux, fossés, avaloirs, canalisations enterrées, etc.) et raccordées par ce réseau à un système de rétention situé dans l'emprise de la voirie du PAP d'une part (bassin de rétention enterré) et de la place publique avec plaine de jeux du PAP d'autre part (bassin de rétention à ciel ouvert). L'exutoire et le trop-plein de ce système de rétention sont raccordés par écoulement gravitaire via un fossé au cours d'eau voisin du projet, le Kriibsebaach ;
- Les eaux de ruissellement issues des abords revêtus qui ne peuvent être raccordées par écoulement gravitaire au réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet s'écoulent vers des surfaces végétalisées où leur évacuation par infiltration dans le sol, évaporation et évapotranspiration se trouve favorisée ;
- Les eaux de ruissellement issues des abords non revêtus qui ne sont pas raccordées au réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet s'écoulent vers le thalweg de la vallée sans modification de leur régime hydraulique préexistant ;
- Les parties enterrées des bâtiments projetés dans le périmètre du projet sont cuvelées et/ou drainées. Les éventuelles eaux de drainage sont raccordées au réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet. Si ce raccordement ne peut être effectué de façon gravitaire, ces eaux sont pompées en vue d'être évacuées via ce réseau ;
- Toutes les eaux pluviales, de ruissellement et de drainage qui sont collectées via le réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet transitent par un ouvrage à ciel ouvert situé dans le domaine public ou en bordure directe de ce dernier, de façon à ce que ces eaux puissent à tout moment faire l'objet d'un contrôle visuel depuis ce domaine avant d'être évacuées en dehors des limites du projet.

C. Dispositif de gestion des eaux pluviales

Le dispositif de gestion des eaux pluviales du projet est constitué par le réseau d'égouttage des eaux pluviales décrit supra ainsi que par un système de rétention dans lequel aboutissent les eaux collectées par ce réseau. Ce système de rétention est lui-même constitué des éléments suivants :

- Un bassin enterré d'une capacité utile de 45 m³, muni d'un trop-plein et équipé à l'exutoire d'un orifice de bride ou d'un régulateur mécanique à débit constant sous hauteur d'eau variable ;
- Une série en cascade de bassins à ciel ouvert d'une capacité utile totale de 22,50 m³, présentant chacun une hauteur d'eau maximale de 30 cm, chacun muni d'un trop-plein et équipé à l'exutoire d'un orifice de bride. Ces bassins sont intégrés à la place publique avec plaine de jeux du PAP.

La capacité utile totale du système de rétention est ainsi de 67,50 m³, tandis que son débit maximal à l'exutoire est limité en moyenne à environ 26,3 l/s. Ces valeurs de capacité utile et de débit maximal à l'exutoire correspondent à celles reprises dans les calculs hydrauliques de dimensionnement du système de rétention.

Dans la mesure du possible, la rétention à ciel ouvert a été préférée à la rétention fermée afin de favoriser l'évacuation des eaux collectées par le réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet par infiltration dans le sol et par évaporation. Or, pour le calcul de la capacité utile totale du système de rétention, il n'a pas été tenu compte des effets de cette disposition en termes de réduction des volumes d'eau rejetés à l'exutoire du système. Dès lors, il s'agit là d'une réserve tacite.

D. Note de calculs hydrauliques

La note de calculs hydrauliques relative à la gestion des eaux pluviales a été établie sur base d'hypothèses et méthodes de calcul conformes aux spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU (version octobre 2000) ainsi qu'aux prescriptions d'usage de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Cette note précise d'une part le débit de référence à l'exutoire de la surface versante appelée à alimenter l'éventuel système de rétention après mise en œuvre du projet – à ce débit doit correspondre le débit régulé maximal à l'exutoire du système en question – et d'autre part la capacité utile totale que ce même système doit présenter – à ce volume correspond le différentiel entre les débits à l'exutoire de la surface versante en question avant et après mise en œuvre du projet.

La note de calculs hydrauliques est jointe à la demande d'accord de principe au même titre que le présent mémoire.

PAP 'In der Geich' à Eppeldorf

Février
2020

Calcul hydraulique de dimensionnement
du système de rétention

Référence AGE :
EAU/A.././....

A. Données relatives au terrain

1. Superficie totale A de la surface versante

La superficie totale de la surface versante est la somme des superficies partielles des différents types d'aménagements à mettre en œuvre au sein de la surface versante alimentant le système de gestion des eaux pluviales du projet.

Superficie totale de la surface versante A : 10 269 [m²]

2. Coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet (terrain naturel) $C_{\text{pointe,ref}}$

La valeur du coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet (terrain naturel) est fixée suivant les spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU ('Spitzenabflussbeiwert' pour une fréquence de pluie n de 1, une durée de référence D de 15 minutes et terrain naturel (taux d'imperméabilisation de 0%) de pente moyenne supérieure à 10%).

Coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet $C_{\text{pointe,ref}}$: 0,233 [/]

3. Coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet C_{proj}

La valeur du coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet est la moyenne arithmétique des coefficients de ruissellement partiels suivant les superficies partielles respectives des différents types d'aménagements à mettre en œuvre au sein de la surface versante alimentant le système de gestion des eaux pluviales du projet.

Le tableau suivant reprend les données du calcul du coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet :

Type d'aménagement	Superf. partielle [m ²]	Coef. ruis. part. [/]
Bâtiment à toiture ordinaire	1 824	0,90
Bâtiment à toiture végétalisée	297	0,50
Surfaces privées revêtues imperméables (revêtement à joints fermés)	0	0,90
Surfaces publiques revêtues imperméables (revêtement à joints fermés)	723	0,90
Surfaces privées revêtues semi-perméables (revêtement à joints ouverts)	873	0,50
Surfaces publiques revêtues semi-perméables (revêtement à joints ouverts)	268	0,50
Surfaces privées revêtues perméables carrossables (empierrement, dalles-gazon)	0	0,30
Surfaces publiques revêtues perméables carrossables (empierrement, dalles-gazon)	0	0,30
Surfaces revêtues perméables piétonnières (empierrement, sable, copeaux)	30	0,15
Bassin de rétention à ciel ouvert (à hauteur moyenne)	70	0,90
Surface végétalisée	6 184	0,10

Coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet C_{proj} : 0,36 [/]

B. Données relatives aux épisodes pluviaux

1. Durée t_{ref} , temps de retour T_{ref} et intensité i_{ref} de la pluie de référence

La pluie de référence est choisie suivant les spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU. Il s'agit d'une pluie dont la durée est de 15 minutes et dont le temps de retour est de 1 année. La valeur de l'intensité de la pluie de référence est calculée par la formule de Reinhold sur base de l'intensité d'une pluie de base (fixée conventionnellement à 110 l/s/ha) et en fonction de la durée et du temps de retour de la pluie considérée.

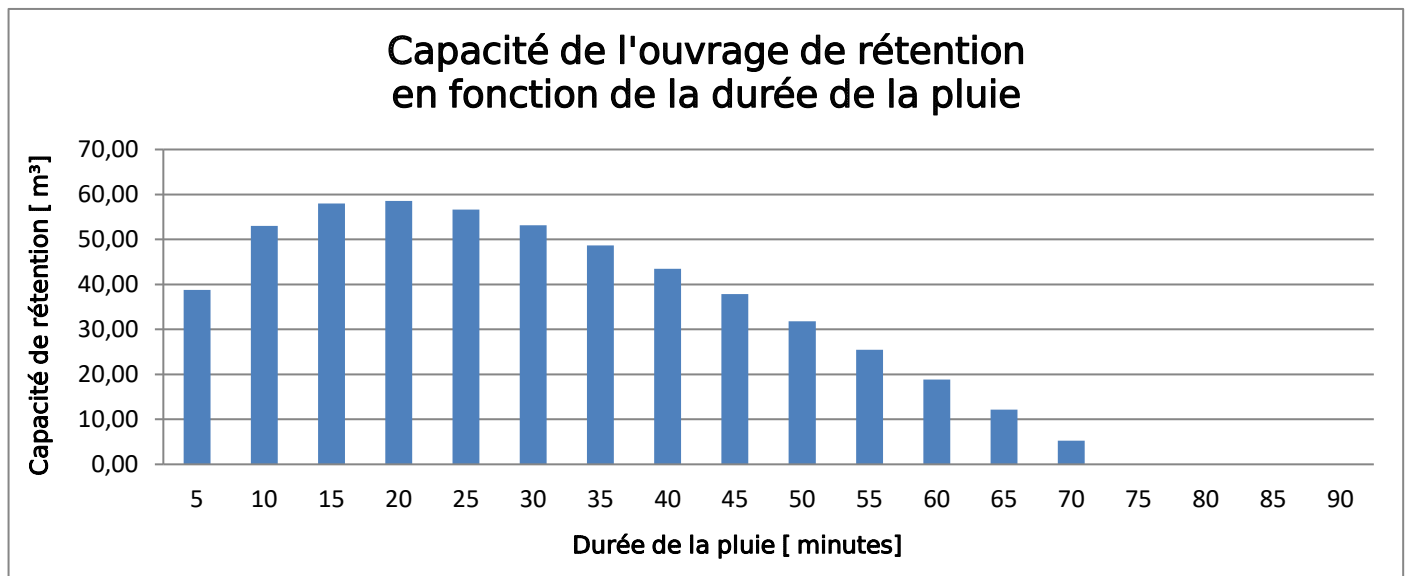
Intensité de la pluie de base i_{base} :	110 [l/s/ha]
Durée de la pluie de référence t_{ref} :	15 [minute]
Temps de retour de la pluie de référence T_{ref} :	1 [année]
Fréquence de la pluie de référence n_{ref} :	1 [1/année]
Coefficient de Reinhold de la pluie de référence :	1,00 [/]
Intensité de la pluie de référence i_{ref} :	110 [l/s/ha]

2. Durée t_{dim} , temps de retour T_{dim} et intensité i_{dim} de la pluie de dimensionnement du système de rétention

La pluie de dimensionnement du système de rétention est choisie suivant les spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU. Il s'agit de la pluie dont la durée correspond à la capacité maximale de rétention nécessaire au projet et dont le temps de retour est de 10 années. La valeur de l'intensité d'une pluie est calculée par la formule de Reinhold sur base de l'intensité d'une pluie de base (fixée conventionnellement à 110 l/s/ha) et en fonction de la durée et du temps de retour de la pluie considérée.

	Intensité de la pluie de base i_{base} :	110 [l/s/ha]
	Durée de la pluie de dimensionnement du système de rétention t_{dim} :	20 [minute]
	Temps de retour de la pluie de dimensionnement du système de rétention T_{dim} :	10 [année]
	Fréquence de la pluie de dimensionnement du système de rétention n_{dim} :	0,10 [1/année]
	Coefficient de Reinhold de la pluie de dimensionnement du système de rétention :	1,85 [/]
	Intensité de la pluie de dimensionnement du système de rétention i_{dim} :	203,13 [l/s/ha]

Le graphique suivant reprend la capacité de rétention nécessaire au projet pour des pluies dont les durées varient de 5 à 90 minutes par pas de 5 minutes et dont le temps de retour est de 10 années. La valeur de la durée de la pluie de dimensionnement du système de rétention est issue de ce graphique :



C. Débits à l'exutoire de la surface versante

1. Débit à l'exutoire de référence Q_{ref}

Le débit à l'exutoire de référence est calculé sur base de la superficie totale de la surface versante alimentant le système de rétention, du coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet (terrain naturel) et de la pluie de référence.

Débit de référence à l'exutoire Q_{ref} : 26,32 [l/s]

2. Débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet Q_{proj}

Le débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet est calculé sur base de la superficie totale de la surface versante alimentant le système de rétention, du coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet et de la pluie de dimensionnement du système de rétention.

Débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet Q_{proj} : 75,10 [l/s]

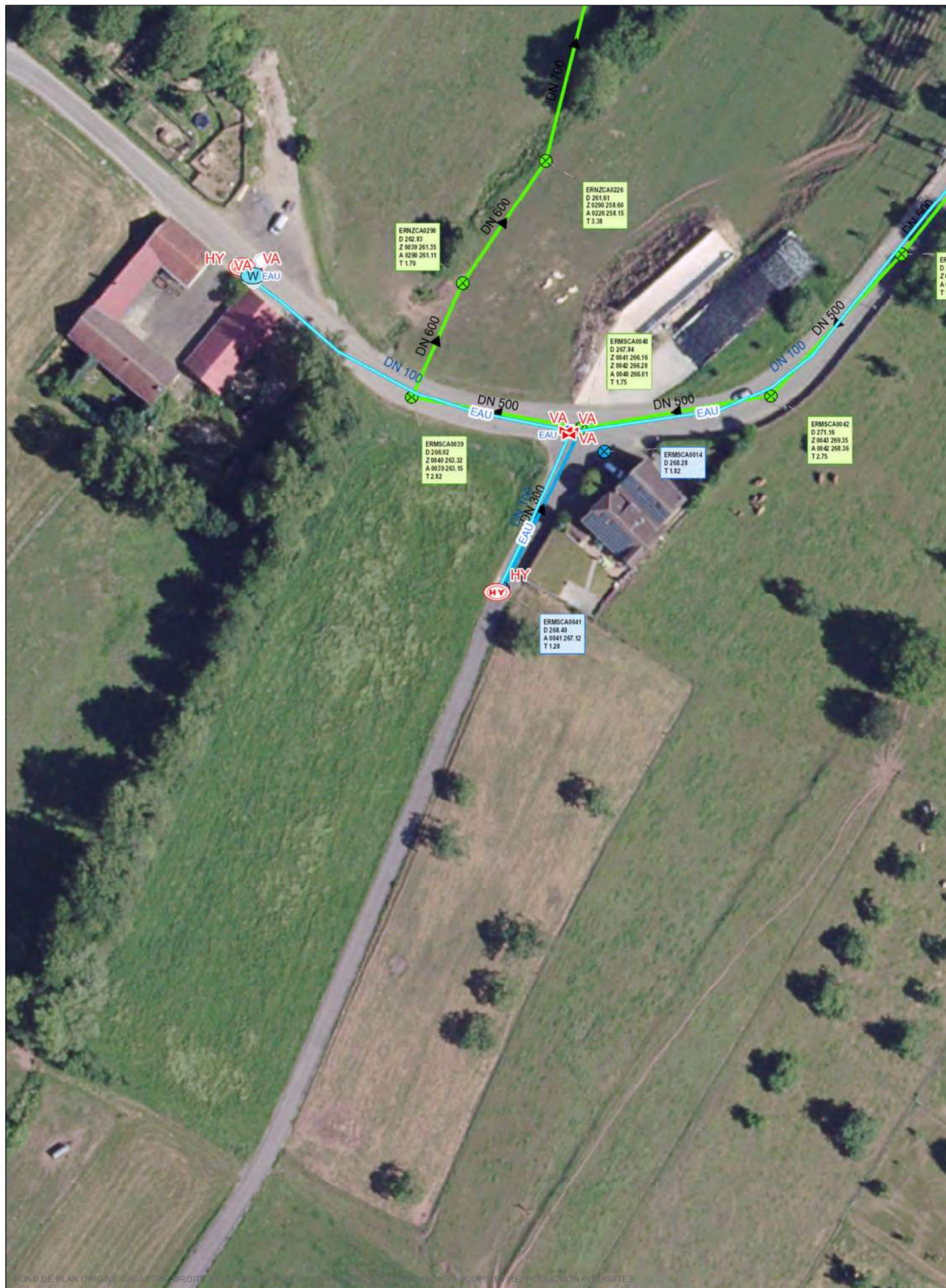
3. Débit de dimensionnement du système de rétention $Q_{dim} = Q_{proj} - Q_{ref}$

Le débit de dimensionnement du système de rétention est la différence entre le débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet et le débit à l'exutoire de référence.

Débit de dimensionnement du système de rétention Q_{dim} : 48,78 [l/s]

D. Dimensionnement du système de rétention

Durée de la pluie de dimensionnement du système de rétention t_{dim} :	20 [minute]
Débit de dimensionnement du système de rétention Q_{dim} :	48,78 [l/s]
Capacité de base du système de rétention $V_{rét.base} = t_{dim} \times Q_{dim}$:	58,54 [m³]
Réserve de capacité du volume de rétention (15% de la capacité de base) :	8,78 [m³]
Capacité du système de rétention $V_{rét.}$:	67,32 [m³]



FOND DE PLAN ORIGINE CADASTRE. DROITS DE PROPRIÉTÉ DÉCLARÉS. COPIES REPRODUCTION INTERDITES

Administration communale de la Vallée de l'Ernz



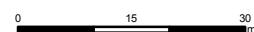
26, rue de Savelborn
L - 7660 Medernach
Tel : 83 73 02 - 20
Fax : 87 96 65
www.aerenzdall.lu

Extrait INFRA



Format: A4

Echelle: 1:1 000



Bob Welter

13.07.2016



Roland Bastenier

De: christian.jeitz@luxplan.lu
Envoyé: mercredi 7 décembre 2016 08:45
À: Roland Bastenier
Cc: bob.welter@aerenzdall.lu
Objet: Re: PAP 'In der Geich' à Eppeldorf - Egouttage eaux usées

Mail archivié: -1

Bonjour Monsieur Bastenier,

le raccord des eaux usées peut se faire aussi sur le regard ERMSCA0041. En fait, le tronçon ERMSCA0041 - ERMSCA0040 est considéré comme canalisation eaux pluviales parce qu'il n'existe actuellement que de raccord d'eaux claires. Mais rien n'empêche d'utiliser cette canalisation pour les eaux usées ayant le raccord sur le collecteur.

De même, le collecteur a les capacités nécessaires pour récupérer 4,33 l/s. Par contre, il faut clarifier avec le SIDEN (resp. l'AGE) si la situation est conforme de point de vue épuration des eaux (déversoir à la sortie du village + station d'épuration).

Meilleures salutations,

Christian JEITZ

Ingénieur diplômé - Gestion de l'Eau

	Tel.: (+352) 26 390 354
	Fax: (+352) 30 56 09
	E-Mail: christian.jeitz@luxplan.lu
	Web: www.luxplan.lu
	Parc d'Activités Capellen 85-87,
	B.P. 108, L-8303 Capellen

From: Roland Bastenier <Roland.Bastenier@bered.lu>
To: "christian.jeitz@luxplan.lu" <christian.jeitz@luxplan.lu>
Date: 05/12/2016 16:45
Subject: PAP 'In der Geich' à Eppeldorf - Egouttage eaux usées

Bonjour Monsieur Jeitz,

Dans le cadre du projet référencé sous rubrique et suivant instructions de M. Bob Welter, nous nous permettons de vous contacter pour vous demander deux renseignements.

Nous avons estimé le débit de pointe des eaux usées issues des futures habitations à 4,33 l/s et souhaitons

recevoir de votre part les informations suivantes :

- Le raccordement de la canalisation d'eaux usées du projet est-il à prévoir sur le regard de visite ERMSCA0041 ou sur le regard de visite ERMSCA0040 (voir pièce jointe) ? La canalisation existante située entre ces deux regards existants est renseignée comme canalisation d'eaux pluviales, mais il n'y aura pas d'eaux pluviales issues du projet à raccorder sur cette canalisation comme ces eaux seront raccordées directement au cours d'eau voisin ;
- La capacité hydraulique du réseau d'égouttage existant est-elle suffisante pour accepter un débit supplémentaire d'eaux usées de 4,33 l/s ?

Nous restons disponibles et vous remercions d'avance.

Bien à vous,

Mat beschten Gréiss / Meilleures salutations / Mit freundlichen Grüßen / Kindly regards

Roland BASTENIER



Ingénieurs-Conseils

solutions

71, rue Michel Thilges
L-9573 Wiltz

energy

2, place de l'Hôtel de Ville
L-9087 Ettelbrück

tél: +352 95 80 96-26

gsm: +352 621 298 664

e-mail: roland.bastenier@bered.lu

web: www.bered.lu

De : Bob Welter [<mailto:bob.welter@aerenzdall.lu>]

Envoyé : mardi 29 novembre 2016 15:55

À : Roland Bastenier <Roland.Bastenier@bered.lu>

Objet : RE: PAP 'In der Geich' à Eppeldorf - Egouttage eaux usées

Bonjour,

Il faut que vous clarifiez les détails du réseau EU avec le bureau Luxplan, M. Christian Jeitz, et avec le SIDEN, M. Marc Steichen, pour la charge supplémentaire vers la STEP Hessemillen.

Je ne peux pas faire les calculs nécessaires à cet égard.

Merci.

Mat beschte Gréiss, / Meilleures salutations, / Mit freundlichen Grüßen,

Administration communale de la Vallée de l'Ernz
Bureau d'Ermsdorf



SIDEN

Syndicat Intercommunal
de Dépollution des Eaux
résiduaires du Nord

Copie pour information

Contact: MM. SCHAACK / STEICHEN

N/Réf: MST/L1000-17-001/LT17-001.doc

Administration communale
de la Vallée de l'Ernz
Aux mains de M. Bob WELTER
23, rue de Gilsdorf
L-9366 Ermsdorf

Bleesbruck, le 16 février 2017

Concerne: **Attestation d'assainissement**
Projet d'aménagement particuliers « in der Geich » à Eppeldorf

Monsieur,

Nous nous référons à la demande du bureau d'études bered solutions de Wiltz du 7 décembre 2016 concernant la capacité de la station d'épuration de Hessemillen en vue d'accueillir des charges polluantes supplémentaires engendrées par le projet d'aménagement particuliers « in der Geich » à Eppeldorf..

Nous vous confirmons que la charge polluante prévisionnelle estimée par vos soins à 36 Equivalent-Habitants pourra être absorbée et traitée par la station d'épuration de Hessemillen, pour autant bien entendu s'agisse exclusivement d'eaux usées, sans dilution par des eaux pluviales.

Nous vous saurions gré de nous faire tenir une note d'évaluation des incidences hydrauliques (eaux usées / eau pluviale) issues de l'urbanisation en question.

Tout en espérant que la présente pourra suffire à vos besoins, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.



L'Ingénieur-Directeur du SIDEN

P.D.
Roland SCHAACK

Copie(s): Bureau Bered solutions : à l'att de Monsieur Bastenier

PAP 'In der Geich' – à Eppeldorf

PAP
Partie graphique et
partie écrite

février 2020

Initiateurs du projet :

Kriibsebaach sàrl
23, route d'Ermsdorf
L-7662 MEDERNACH

Mandataire :

BE RED solutions s.à.r.l
71, rue Michel a
L-9573 WILTZ

Tel : +352 95 80 96

Email : info@bered.lu



Le présent plan directeur reprenant la partie graphique et écrite du présent PAP est élaboré conformément :

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

Tous les points non repris dans le présent PAP (rapport justificatif et plan directeur) sont soumis à la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de la Vallée de l'Ernz et du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVPS).

Table des matières

Remarques	44
1 Partie graphique.....	45
2 Partie écrite	47
2.1 Délimitation et contenance des parcelles.....	47
2.2 Mode d'utilisation du sol admissible	47
2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé.....	48
2.3.1 Pour chaque lot.....	48
2.3.2 Prescriptions particulières au PAP.....	49
2.3.3 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.....	50
2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	51
2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	51
2.4.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public.....	51
2.4.3 Gestion des eaux et aménagement des espaces verts et plantations	51
3 Liste des plans	52
4 Annexes	53
4.1 Certificat OAI.....	53
4.2 Levé topographique	53

Remarques

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable à la partie graphique constituée du plan référencé red435-3-01-AUT-PLANS-101-A.

1 Partie graphique

LEGENDE-TYPE

LEGENDE-TYPE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

surface d'emprise au sol [m²]	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface de scellement du sol [m²]	max.		min.	max.	surface constructible brute [m²]
type de toiture	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre de constructions			min.	max.	nombre de niveaux
					hauteur des constructions

Délimitation du PAP

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveaux

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux plein
- +1, 2, ... R nombre d'étages en retrait
- +1, 2, ... C nombre de niveaux sous comble
- +1, 2, ... S nombre d'étages en sous-sol

Hauteur des constructions

- h-x hauteur à la corniche de x mètres
- h-a-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- h-f-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre de constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- x/(%)-x/(%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Dénomination des lots / îlots

- lot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Dénomination des lots / îlots

- pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Dénomination des lots / îlots

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murs

- arbre à moyenne ou à haute tige projeté / arbre à moyenne ou à haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de paysage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder
- rétenion à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

LEGENDE COMPLEMENTAIRE

- espace extérieur semi-perméable à l'eau (non scellé)
- toiture verte
- place de stationnement privée
- Limite des parcelles cadastrales existantes
- réseau d'égouttage eaux mixtes existant
- réseau d'égouttage eaux usées existant
- réseau d'égouttage eaux pluviales existant
- réseau d'égouttage eaux mixtes projeté
- réseau d'égouttage eaux usées projeté
- réseau d'égouttage eaux pluviales projeté
- réseau de drainage projeté
- fossé à ciel ouvert (eaux pluviales)
- fossé / cuvette / rigole à ciel ouvert (eaux pluviales)
- caniveau à grille (eaux pluviales)
- avaloir (eaux pluviales)
- grille de reprise des eaux de fossé (eaux pluviales)
- regard de visite (eaux mixtes, eaux usées, eaux pluviales)
- regard de révision (eaux usées, eaux pluviales)

COEFFICIENTS PAG-PAP

	Coefficients du PAG	Coefficients du PAP
	max	max
COS	0.40	0.28
CUS	0.60	0.59
CSS	0.60	0.39
DL	15	14.61

SUPERFICIES DES ESPACES PUBLICS/PRIVES

Terrain brut: 1.0269 ha / 100.00%
Terrain net: 0.8226 ha / 80.11%
Terrain cédé: 0.2043 ha / 19.89%

Répartition des surfaces cédées:

Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre 20km/h: 0.0723 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public): 0.0096 ha
Surface destinée au stationnement public: 0.0168 ha
Surface destinée à l'espace vert public: 0.1026 ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public: 0.0030 ha

COEFFICIENTS LOTS

LOT 1		4.31 a	
/	144	/	448
192	1-mj	1-u	1-u
t2	hc: 7.00 hf: 11.50	II+IS+IR	

LOT 2		3.93 a	
/	144	/	448
192	1-mj	1-u	1-u
t2	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 3		5.48 a	
/	156	/	434
210	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 4		5.31 a	
/	156	/	434
219	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 5		5.18 a	
/	156	/	434
208	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+IS+IR

LOT 6		5.24 a	
/	156	/	434
208	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 7		5.65 a	
/	156	/	424
212	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 8		6.10 a	
/	156	/	384
215	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 nf: 11.50		II+1S+1R

LOT 9		6.54 a	
/	187	/	421
246	1-mi	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 10		5.85 a	
/	156	/	374
208	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+IS+IR

LOT 11		5.80 a	
/	156	/	374
224	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

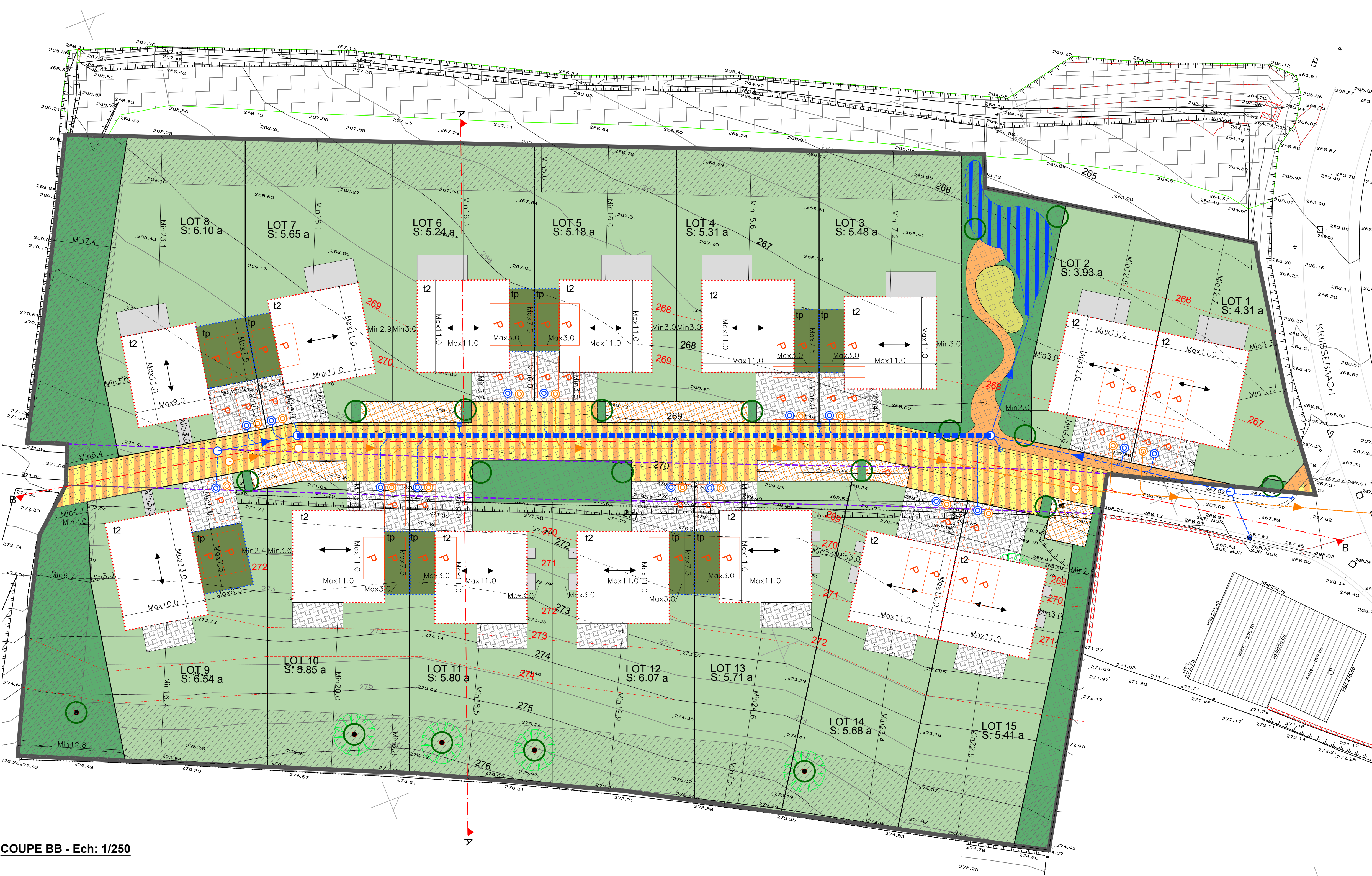
LOT 12		6.07 a	
/	156	/	374
224	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

LOT 13		5.71 a	
/	156	/	374
214	1-mj	1-u	1-u
t2+tp	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

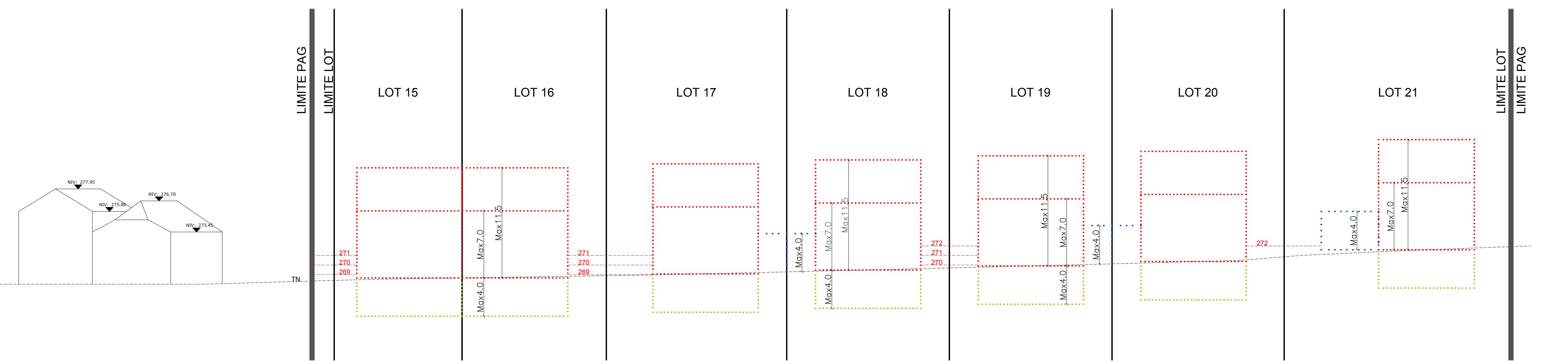
LOT 14		5.68 a	
/	133	/	351
201	1-mj	1-u	1-u
t2	hc: 7.00 hf: 11.50		II+IS+IR

LOT 15		5.41 a	
/	133	/	351
201	1-mj	1-u	1-u
t2	hc: 7.00 hf: 11.50		II+1S+1R

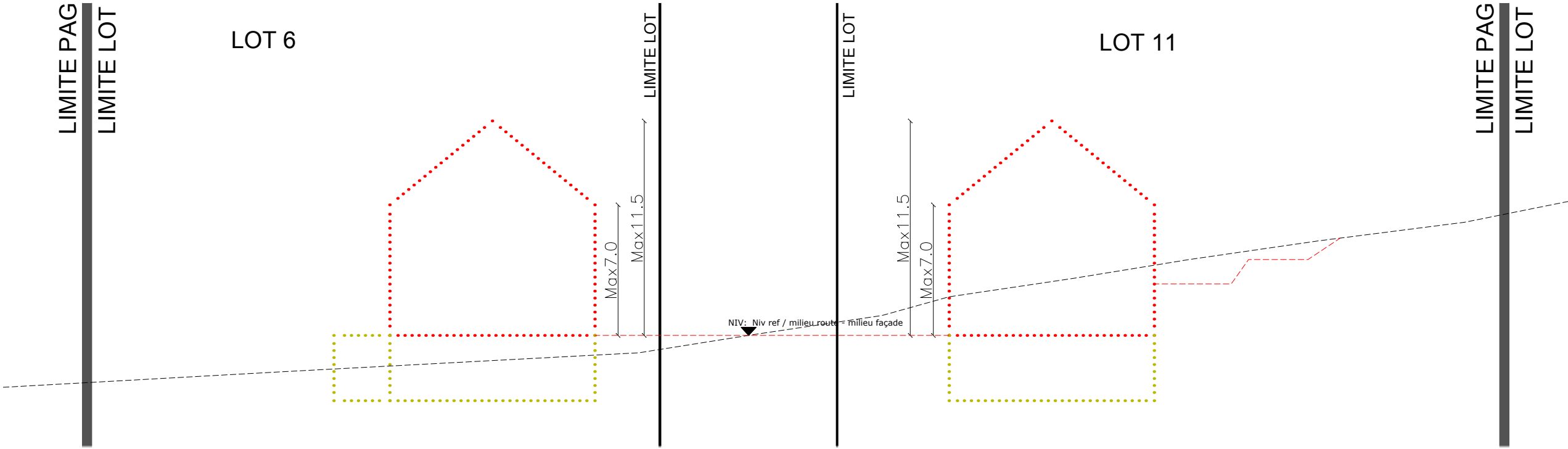
PLAN D'ILLUSTRATION - Ech: 1/250



COUPE BB - Ech: 1/250



COUPE AA - Ech: 1/250



Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par
l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Fond de plan: © ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2016) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES			

2 Partie écrite

2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 1,0269 ha, reprenant les parcelles suivantes de la section ED d'Eppeldorf:

- N° 291/3043, appartenant à FALTZ Jean Henri (1/2) et FALTZ Marie Marthe Irmine (1/2).
- N° 299/3045, appartenant à BONERT Joseph Jean Pierre (1/2) et MEYER Marie Gabrielle Angèle (1/2)
- N° 299/3047, appartenant aux Syndicats des Chemins Ruraux

Le PAP se base sur le mesurage officiel n°504 du 5 avril 2018, réalisé par la géomètre officiel PFEIFFER Mélanie repris dans les annexes du rapport justificatif et le levé topographique n°170227-12/01 du 17.11.2017 réalisé par BEST-TOPO, repris dans les annexes du la présente partie écrite.

2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP prévoit la création de 15 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales.

Des locaux pour profession libérale, d'une superficie maximale de 10% de la superficie nette de plancher de l'habitation, sont autorisés.

2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

2.3.1 Pour chaque lot

2.3.1.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

lot	Surface terrain à bâtir net par lot	Surface d'emprise au sol (max)	Surface constructible brute (max)	Surface de scellement du sol (max)	Surface espace vert privé
Lot 1	431 m ²	144 m ²	448 m ²	192 m ²	239 m ²
Lot 2	393 m ²	144 m ²	448 m ²	192 m ²	201 m ²
Lot 3	548 m ²	156 m ²	434 m ²	210 m ²	338 m ²
Lot 4	531 m ²	156 m ²	434 m ²	219 m ²	312 m ²
Lot 5	518 m ²	156 m ²	434 m ²	208 m ²	310 m ²
Lot 6	524 m ²	156 m ²	434 m ²	208 m ²	316 m ²
Lot 7	565 m ²	156 m ²	424 m ²	212 m ²	353 m ²
Lot 8	610 m ²	156 m ²	384 m ²	215 m ²	395 m ²
Lot 9	654 m ²	187 m ²	421 m ²	246 m ²	408 m ²
Lot 10	585 m ²	156 m ²	374 m ²	208 m ²	377 m ²
Lot 11	580 m ²	156 m ²	374 m ²	224 m ²	356 m ²
Lot 12	607 m ²	156 m ²	374 m ²	224 m ²	383 m ²
Lot 13	571 m ²	156 m ²	374 m ²	214 m ²	357 m ²
Lot 14	568 m ²	133 m ²	351 m ²	201 m ²	367 m ²
Lot 15	541 m ²	133 m ²	351 m ²	201 m ²	340 m ²

2.3.1.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Tous les logements devront avoir au minimum 2 emplacements de stationnement situés dans la maison ou dans la dépendance, respectivement comme représenté dans la partie graphique du présent PAP.

Par habitation de plus de 200m² de surface construite brute, un emplacement supplémentaire pour les visiteurs est à aménager dans le recul avant ou le recul latéral. Et pour plus de 400m², 2 emplacements supplémentaires.

2.3.1.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Tous les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

2.3.1.4 Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol, les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère, le nombre d'unité de logements, le type et la disposition des constructions

lot	Nombre de niveaux max	Nombre de logement max	Type de logement	Type, disposition construction	Ht c max	Ht f max
Lot 1	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 2	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 3	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 4	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 5	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 6	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 7	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 8	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 9	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mi	7m	11.5m
Lot 10	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 11	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 12	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 13	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 14	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m
Lot 15	II + 1S + 1C	1	unifamiliale	1-mj	7m	11.5m

Les maisons seront de type unifamilial.

Les garages, locaux techniques, caves, espaces de circulation sont considérés non-aménageables (liste non exhaustive – suivant Règlement Grand-Ducal).

La superficie habitable dans les combles sera de maximum 80% de la superficie d'emprise au sol du volume principal.

Le lot 8 sera réservé à la construction d'un logement à coût modéré.

2.3.2 Prescriptions particulières au PAP

2.3.2.1 Les formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures des constructions principales seront des toitures à 2 pentes et les dépendances seront à toiture plate avec un revêtement végétal.

Les hauteurs de corniches et de faîtes seront mesurées à partir du niveau pris à l'axe de la route et au milieu des façades tel que défini dans le plan des prescriptions du présent PAP.

Pour les constructions secondaires accolées, le niveau de référence se situe à l'axe de ces deux lots.

Les orientations des faîtes sont reprises dans la partie graphique du présent PAP et des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures.

2.3.2.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Tous les aménagements avant et les emplacements de stationnement devront être semi-perméables à l'eau et être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Une pente comprise entre 1 à 6 % vers la voie publique est à prévoir avec un collecteur d'eau pluviale en limite de parcelle.

2.3.2.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Le présent projet de PAP favorise la plantation d'arbres feuillus ou fruitiers et de haies indigènes dans les lots privés.

2.3.2.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes. Tous les talutages seront soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

Dans les espaces vert privés, les parties en dur doivent être réduites au minimum et les matériaux utilisés pour aménager les accès, les terrasses et similaires seront semi-perméables à l'eau.

Les terrasses des lots 1 à 8 pourront être surélevées par rapport au niveau naturel afin d'être sur le même niveau que le rez-de-chaussée. Les espaces sous les terrasses pourront être scellés et aménagés comme réserve / abri de jardin. Ils seront dans tous les cas non-habitables.

Les terrains ne peuvent être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Les haies de type aubépines ou similaire et les conifères sont prosrites.

Ces grillages ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,5 mètre au-dessus du terrain et sont soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

2.3.2.5 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le présent PAP n'est pas concerné par ce point.

2.3.2.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Des abris de jardin de maximum 12 m² sont autorisés en fond de parcelles, et auront une toiture plate ou une toiture à 1 pente.

Ils devront être situés dans l'espace vert privé avec possibilité d'alignement sur les limites parcellaires.

2.3.3 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant au village. Les couleurs contrastées sont autorisées mais resteront dans une gamme de couleurs sobres. Les couleurs vives sont prosrites.

Un maximum de 3 matériaux ou teintes d'enduit en façade sont autorisés, et font l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Bourgmestre de la Commune.

2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

La viabilisation du projet se fera par la nouvelle voirie créée au sein du PAP et par la rue Kriibsebaach existante.

Cette voirie reprend tous les réseaux techniques tels que la Post, Créos, eau potable, eaux usées, eaux pluviales...

2.4.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public

terrain

surface brute	1.0269	ha	100,00%
surface nette	0.8226	ha	80,11%
surface cédée	0.2043	ha	19.89%

surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)

surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre 20km/h




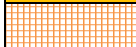


surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)

surface destinée au stationnement public

surface destinée à l'espace vert public

surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public

TOTAL A CEDER

	0.0000 ha
	0.0723 ha
	0.0096 ha
	0.0168 ha
	0.1026 ha
	0.0030 ha
	0.2043 ha

2.4.3 Gestion des eaux et aménagement des espaces verts et plantations

2.4.3.1 Gestion des eaux usées et pluviales

Le PAP sera muni d'un dispositif d'égouttage en système séparatif, avec raccordement des eaux usées qui en sont issues au collecteur en système mixte existant situé dans la rue Kriibsebaach, et celui des eaux pluviales au cours d'eau voisin, le Kriibsebaach.

Sans préjudice de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau et des prescriptions émises par l'Administration de la gestion de l'eau dans le cadre de la mise en œuvre du PAP, le PAP sera par ailleurs équipé d'ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales, en l'occurrence un bassin de rétention enterré d'une capacité d'environ 45 m³, un bassin de rétention à ciel ouvert d'une capacité d'environ 22,5 m³ et un dispositif de régulation limitant le débit à l'exutoire de ces ouvrages de rétention au débit naturel des eaux pluviales issues de la surface du PAP avant mise en œuvre de ce dernier.

Le dispositif d'égouttage et les ouvrages de rétention et de régulation du PAP seront soumis à autorisation en vertu de la loi précitée.

2.4.3.2 Aménagement des espaces publics

Les revêtements des places de stationnement publiques et les trottoirs seront semi-perméables à l'eau.

3 Liste des plans

Plan 1: plan et coupes des prescriptions	46
--	----

4 Annexes

4.1 Certificat OAI

4.2 Levé topographique

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 72706

CERTIFICAT INGENIEUR-CONSEIL (PERSONNE MORALE)

Projets à caractères technique et mixte

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

BE RED SARL

ayant son siège social à **WILTZ 71, RUE MICHEL THILGES**

est inscrite au tableau des ingénieurs-conseils exerçant à titre d'indépendant G.D.L.

sous le numéro **IP/10862**

Le droit de signature appartient à

ALAIN BLASEN IA/2618 né(e) le 07/10/1967

ROLAND ESCH IA/1131 né(e) le 15/09/1962

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989, à caractère technique et à caractère mixte.

Luxembourg, le **22/11/2017**



Pierre HURT
Directeur

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

• commune: **VALLEE DE L'ERNZ**

• objet: **PAP 'IN DER GEICH' À EPELDORF**

• localité: **EPELDORF**

• rue: **Kriibsebaach**

• n° de cadastre: **291/2754; 299/1864**

• maître de l'ouvrage: **Kriibsebaach Sàrl, Medernach**

Certifié conforme le

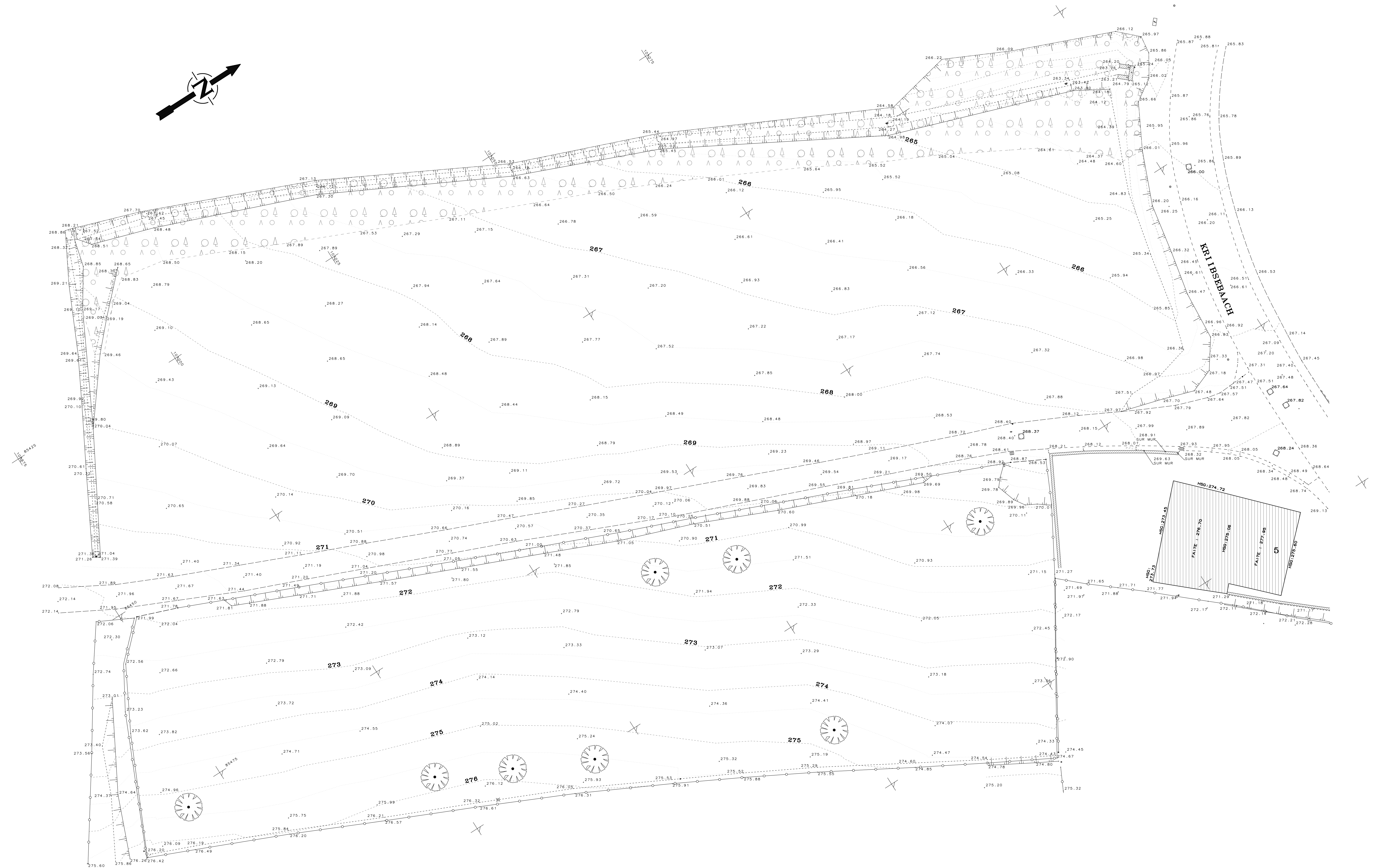
22/11/2017

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom:

ESCH Roland

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



LEGENDE

- point de niveau
- chambre de visite
- bouche d'incendie
- piquet
- borne
- poteau
- grille
- lampsadaire
- armoire électrique
- arbre feuillu
- arbre résineux
- bâtiment
- mur
- zone boisée
- zone de plantation
- haie
- haut talus
- clôture
- limite de parcelle cadastrale
- HSG hauteur sous gouttière

REMARQUES

Les limites figurant sur ce plan ne représentent que la situation existante. Seuls l'Administration du Cadastre et les Géomètres officiels sont habilités à déterminer les limites réelles.

Système de coordonnées national (LUREF)
Nivellement Général (NG 95)

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	No CAD : 170227-12-01p1	
M. OUVRAGE : KRIEBEBAACH SARL					Levé par : GMA Date : 25.10.17	Signature
PROJET : P.A.P. IN DER GEICH A EPELDORF					Dessiné par : GMA Date : 18.10.17	Signature
OBJET : LEVE TOPOGRAPHIQUE					Contrôlé par : JMD Date : 16.11.17	Signature
BEST-TOPO BUREAU DE GEOMETRES 12B, rue de Munsbach L-6941 Niederaanven Tél. : 270352-1 Fax : 270352900 E-mail : topo@best.lu					Responsable : MPI Date : 17.11.17	Signature
					Echelle : 1/200	
					No DU PLAN : 170227-12/01	