

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

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

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

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

5 juin 2020

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



TABLE DES MATIERES

A. RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

B. PLAN DIRECTEUR

- B.1 Partie écrite
- B.2 Partie graphique

C. PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

- C.1 Partie écrite
- C.2 Partie graphique

D. EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

- C.1 Extrait du plan cadastral, y compris le relevé parcellaire
- C.2 Plan du mesurage

E. EXTRAIT DU PAG

- D.1 Copie du PAG en vigueur
- D.2 Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

F. LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE

Plan n° 6626-01-01 en coordonnées nationales xyz conformément au système Krüger-Luxembourg

G. MANDAT

H. COPIE DU CERTIFICAT D'INGENIEUR ETABLI PAR L'OAI

I. ACCORD DE PRINCIPE AGE

A: RAPPORT JUSTIFICATIF ET ANNEXES

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

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

RAPPORT JUSTIFICATIF

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

5 juin 2020

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



TABLE DES MATIERES

ART. 1	INTRODUCTION	3
1.1.	Initiative et situation existante	3
ART. 2	CONTENU	4
2.1.	Plan d'aménagement général	4
2.1.1.	Extrait du plan d'aménagement général	4
2.1.2.	Partie écrite	4
2.1.3.	Schéma directeur	5
2.1.4.	Conformité du projet	6
2.2.	Tableau récapitulatif	7
2.3.	Descriptif du parti urbanistique	8
2.4.	Exposé des motifs et illustration du projet	8
2.4.1.	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	9
2.4.2.	Aménagement des espaces verts publics	9
2.4.3.	Contexte environnant	9
1.5.	Représentation axonométrique	10
1.6.	Fiche de synthèse	11

ABREVIATIONS

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

Remarque:

Les textes écrits en italique sont des citations qui proviennent du *PAG partie écrite*

Art. 1 INTRODUCTION

1.1. Initiative et situation existante

Le présent projet d'urbanisme a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, c.-à-d. l'assainissement et le raccordement aux infrastructures du nouveau quartier. Le projet se traduit par une répartition juste entre constructions et perméabilité de l'espace, dans l'objectif de favoriser l'intégration dans son territoire.

La zone se situe au lieu-dit "Um Knupp" dans le village d'Erpeldange, situé à 5 minutes du centre de Wiltz.

La topographie du site présente une déclivité importante de l'ouest à l'est.

La zone est située le long de la voirie communale "An der Gaass".



Le village d'Erpeldange ne comporte aucune infrastructure. Cependant, le village voisin de Weidingen ainsi que la ville de Wiltz se situant à respectivement 2 et 5 minutes en voiture possèdent tous les agréments nécessaires. La population du futur lotissement se verra donc proposer de nombreux services à proximité.

Le prochain arrêt de bus se situe à 150 m des terrains.

sources: géoportail

ART. 2 CONTENU

2.1. Plan d'aménagement général

2.1.1. Extrait du plan d'aménagement général



	COS	CMU
Zone d'habitation 1a	0,3	0,6

Le PAG de l'ancienne commune d'Eschweiler a été élaboré en fonction de la loi modifiée du 19 juillet 2004, "mouture 2004".

Le terrain se trouve en zone **HAB-1a** et fait partie de la zone de secteur sauvegardé d'Erpeldange "an der Gaass". Une zone de parc présente au nord du terrain doit rester libre de toute construction.

2.1.2. Partie écrite (Extrait du PAG)

Art. 2 Zones d'habitation 1

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

Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les 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, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation 1 sont destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande ainsi qu'aux maisons d'habitations plurifamiliales avec un maximum de 2 unités de logements par construction.

Art. 15 Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées

Art. 15.1 Les zones de secteurs sauvegardés situées en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée

Dispositions générales

Les zones de secteurs sauvegardés situées en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée comprennent les parties du territoire communal urbanisé ou destiné à être urbanisé qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales. Les zones de secteurs sauvegardés sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Les nouvelles constructions ainsi que les transformations de constructions existantes s'intégreront dans le contexte bâti existant concernant l'implantation : orientation, reculs ; les volumes, les proportions : proportion hauteur - largeur – profondeur ; les hauteurs, les matériaux et les couleurs utilisés.
- La structure / répartition des façades notamment le rythme des pleins et des vides projetée respectera le caractère architectural identitaire du lieu et du voisinage.

En cas de nécessité d'élaborer un plan d'aménagement particulier, celui-ci précisera les prescriptions relatives au secteur sauvegardé.

En zone de secteur sauvegardé un avis motivé d'un service ou d'une administration étatique compétente peut être exigé pour chaque construction, transformation ou PAP. Dispositions relatives aux constructions / volumes intéressants - ortsbildprägende Gebäude

Dans le but de sauvegarder les éléments les plus marquants de l'identité de la commune à l'intérieur des secteurs sauvegardés certaines constructions / volumes ont été qualifiés de « construction / volume intéressant ». Ces constructions figurent en annexe 2 de la présente partie écrite.

En cas de transformation des constructions considérées comme telles, les éléments et parties de construction de ces immeubles qui leur confèrent leur caractère identitaire devront être respectés.

L'appréciation détaillée des éléments identitaires sera réalisée par un homme de l'art, eu égard à leur valeur respective et par rapport à l'ensemble de la construction d'origine.

Des dérogations au respect des éléments relevés pourront être autorisées, notamment sur l'arrière des bâtiments et concernant les parties non visibles de l'espace public.

Des démolitions partielles pourront être autorisées sous condition que les éléments identitaires soient conservés.

En cas de transformation d'une « construction / d'un volume intéressant » un avis motivé d'un service ou d'une administration étatique compétente est obligatoire.

En cas de transformation d'une « construction / d'un volume intéressant », les valeurs COS et/ou CMU fixées pour les zones respectives peuvent être dépassées - sans pour autant dépasser les valeurs COS et/ou CMU des constructions existantes - si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques dûment motivées l'exigent ;*
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et de l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;*
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.*

Art. 15.2 La zone de secteur sauvegardé « Erpeldange, an der Gaass »

La zone de secteur sauvegardé « Erpeldange, an der Gaass » relie les deux parties du village d'Erpeldange. Cette zone n'est pas encore urbanisée, elle est caractérisée par un paysage rural intact.

L'implantation des nouvelles constructions se fera en respectant la topographie existante (intégration dans le site) et s'inspirera des implantations traditionnelles.

Les plans d'aménagement particulier à élaborer présenteront un concept qui permettra une intégration harmonieuse du nouveau bâti dans l'environnement tout en respectant au maximum la topographie existante.

2.1.3. Schéma directeur

Il n'existe actuellement pas de schéma directeur.

Comme le PAP ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, le rapport justificatif est complété par un plan directeur.



2.1.4. Conformité du projet

Le présent projet est élaboré suivant le PAG mouture 2004.

2.2. Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone d'habitation primaire (HAB-1)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée						
	minimum	maximum				
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	/ 0,60	COS	/ 0,30	CUS	/
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0,24		ha			

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"									
Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	401 m ²	- /	240 m ²	90 /	120 m ²	/	m ³		
2	634 m ²	- /	380 m ²	125 /	190 m ²	/	m ³		
3	524 m ²	- /	280 m ²	100 /	140 m ²	/	m ³		
4	478 m ²	- /	280 m ²	100 /	140 m ²	/	m ³		
Total	2.037 m²	0 /	1.180 m²	415 /	590 m²	0 /	0 m³		
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	0,000 /	0,487	COS ⁽³⁾	0,171 /	0,244	CUS ⁽³⁾	0,000 /	0,000

(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.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

2.3. Descriptif du parti urbanistique

Une route de desserte, reprenant le chemin agricole existant, sera créée depuis la rue "An der Breck". Une petite placette cadrée par un arbre y sera aménagée.

Le projet prévoit l'implantation de quatre maisons individuelles dont trois auront un accès carrossable depuis la nouvelle voirie. Vu le dénivelé du terrain, le quatrième lot aura son accès carrossable depuis la rue existante "An der Gaass" qui sera au niveau du sous-sol, mais aura la possibilité d'aménager un accès piétons depuis la placette au premier niveau.

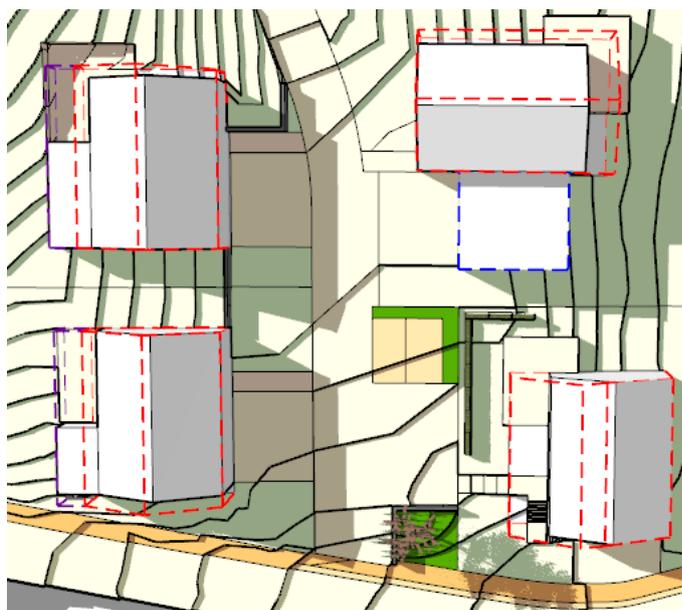
Sauf pour un lot, dont la dépendance sera accolée au volume principal, les garages sont intégrés à l'intérieur du gabarit de l'habitation. Etant donné la topographie marquée du site, elles se trouvent ainsi en situation semi-enterré en-dessous des locaux de séjour.

2.4. Exposé des motifs et illustration du projet



Les constructions traditionnelles d'Erpeldange représentent toutes les mêmes caractéristiques: le corps du bâti, qui a des proportions rectangulaires, est implanté parallèlement aux lignes de niveau et borde une cour.

2.4.1. Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible



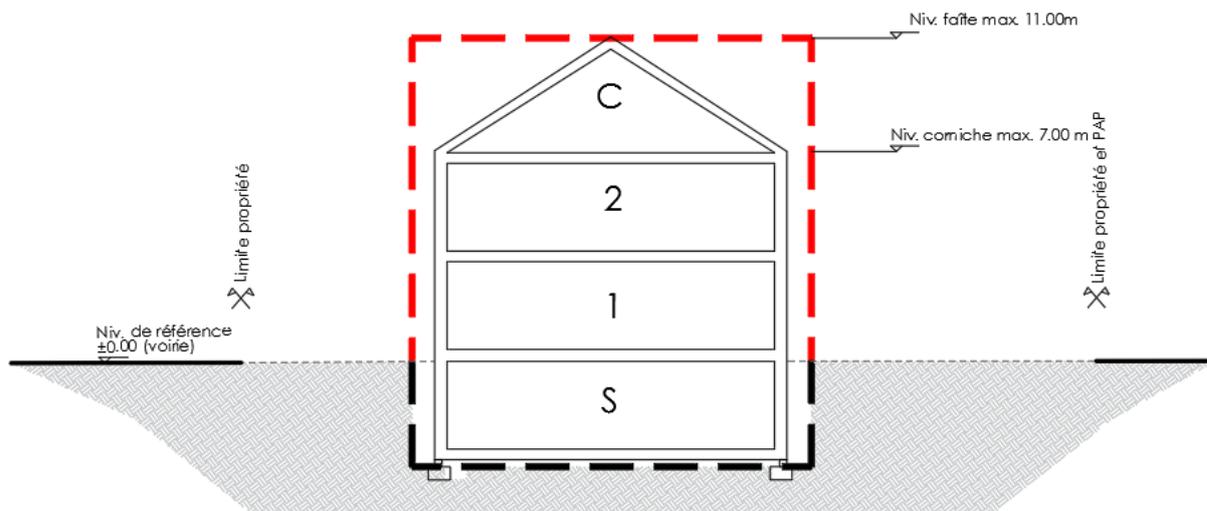
Le projet a été développé dans cet esprit de cour cadrée par des bâtiments, se traduisant par une route d'accès formant une placette autour de laquelle sont groupées les habitations.

Les constructions seront obligatoirement de forme rectangulaire pour s'intégrer dans le bâti existant.

La première maison a son accès garage directement sur la rue "An der Gaass" pour des raisons topographiques: l'accès est au sous-sol, tandis que les pièces de vie se trouvant à l'étage profitent d'une terrasse ensoleillée du côté de la placette.

La maison du fond est tournée perpendiculairement par rapport aux autres pour cerner visuellement l'espace-rue autour de la placette.

Schéma explicatif déterminant la hauteur des constructions:



Le niveau de référence (± 0.00) des habitations est fixé à la partie graphique. Le gabarit constructible est volontiers supérieur au volume maximal admissible pour garantir une certaine liberté architecturale.

2.4.2. Aménagement des espaces verts publics

Un petit espace vert public est prévu à l'entrée du futur lotissement. Un arbre d'essence indigène y sera planté.

La bande entourant l'espace de stationnement recevra, quant à elle, aussi des plantes indigènes. Cela peut être des plates-bandes fleuries, des buissons ou une haie taillée.

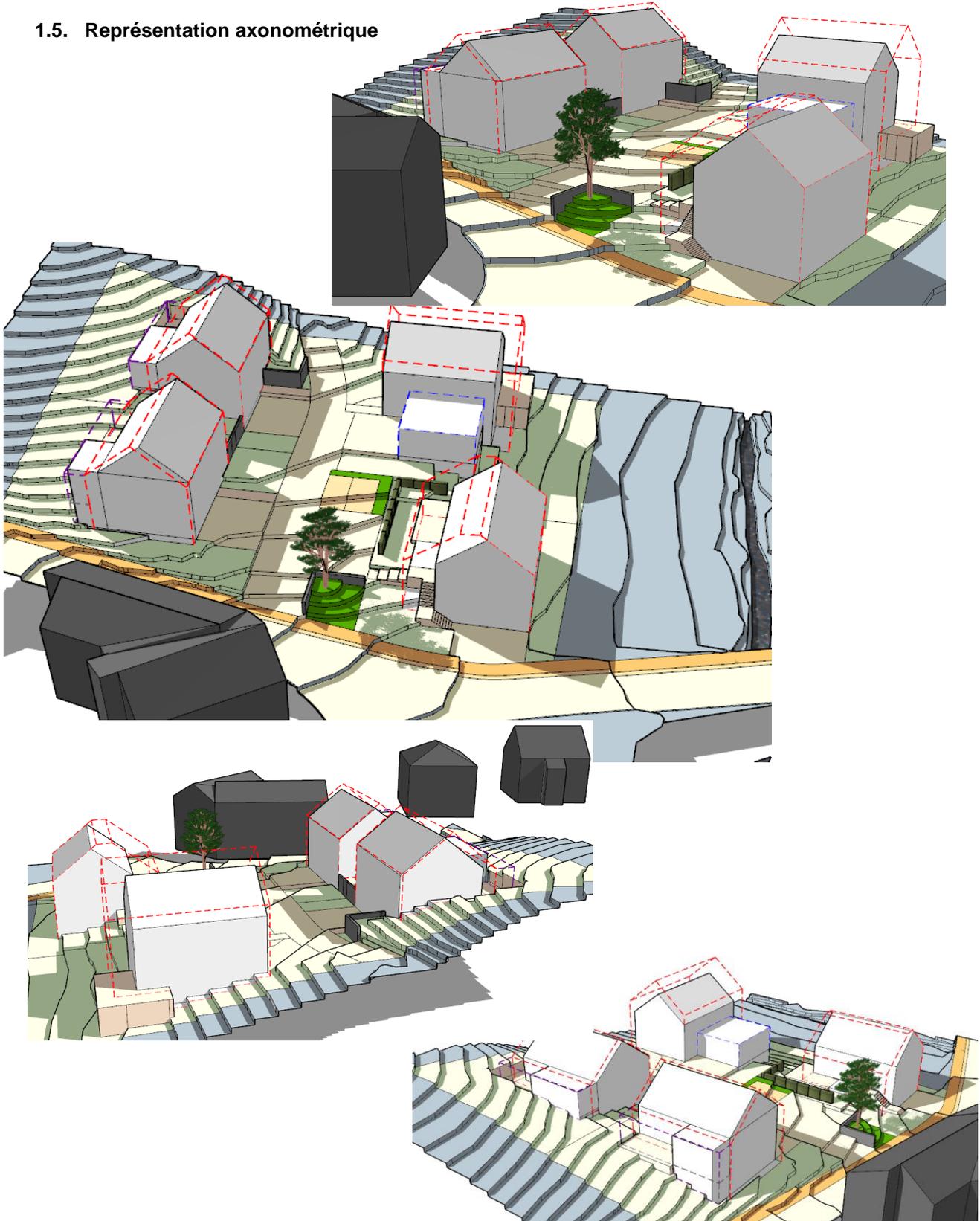
2.4.3. Contexte environnant

Le projet borde la rue "An der Gaass", présentant une certaine déclivité. Entre le ruisseau "Himmelbaach" en contre-bas et le lotissement se trouve une zone de parc non constructible, formant

ainsi un tampon. L'entourage direct est surtout composé par des maisons d'habitation, mais le village compte aussi beaucoup de fermes.

Le site est traversé par un chemin agricole avec une haie en lisière. Ces plantes seront coupées et remplacées en partie par les plantations dans l'espace vert public dans le cadre du projet d'exécution et suivant les modalités des administrations concernées.

1.5. Représentation axonométrique



1.6. Fiche de synthèse

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par élaboré par		M. Wolter et Mme Pick-Strotz Bureau d'études RAUSCH & Associés		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune	Wiltz		CDA	<input type="checkbox"/>	
Localité	Erpeldange		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lieu-dit	"Um Knupp"		Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			néant		
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG			124C		
Zone(s) concernée(s)			zone HAB-1a zone de secteur sauvegardée Erpeldange, an der Gaass "		
			Environnement		
			Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/>		
			Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire 750 m		
			Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/>		
			Zone de bruit <input type="checkbox"/>		
			Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/>		
			Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/>		
			Sites et Monuments <input type="checkbox"/>		
			Inventaire suppl. <input type="checkbox"/>		
			Monument national <input type="checkbox"/>		
			Zone SEVESO <input type="checkbox"/>		
			Autres		

Terrain					
Surface brute	0,2421 ha (dont surface privée: 0,2147 ha)	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,0227 ha	
Surface nette	0,2037 ha	84,13 %	Taux de cession	10,57 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0007 ha 1,84 %		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0261 ha 67,96 %		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0050 ha 13,02 %		
Surface destinée au stationnement public			0.0026ha 6,77 %		
Surface destinée à l'espace vert public			0.0040 ha 10,41 %		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha 0,00 %		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0384 ha		
Scellement maximal du sol (terrain net)			0.0820 ha		
			40,25 %		
			Nombre de lots / parcelles / d'îlots 4		
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 5.09 a.		
Constructions					
	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	0	1180	m2	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Emprise au sol	415	590	m2	Unifamilial	4 4
Nombre de logements	4	4		Bifamilial	0 0
Densité de logements/hectare brut	16,52	16,52	u/ha.	Collectif (>2 log/bât.)	0 0
Personnes estimées / logement	2,5	4			
Nombre d'habitants	10	16		Surf. / nbre de log. à coût modéré	0 0
Surface de vente maximale	0	m2		Surface brute de bureau maximale	0 m2
Axe(s) de desserte					
			Emplacements de stationnement		
			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		
Route Nationale	_____	_____	vh/j	publics	- 2
Chemin Repris	_____	_____	vh/j	privés (min.)	- 2
Chemin communal	An der Gaass	_____		privés (max.)	- 4
			total (max.)		
			- 18		
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)			150	m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)
			-		
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées			40	m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales			83	m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert
			-		
			m2		
			m2		

B: PLAN DIRECTEUR

**PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE**

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

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

PLAN DIRECTEUR
(PROJET)

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

4 juin 2020

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



TABLE DES MATIERES

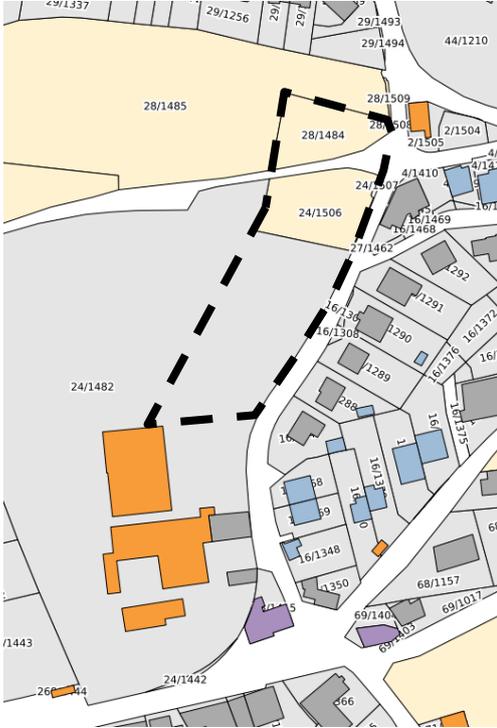
ART. 1	CONTENU	3
1.1.	Limites des fonds	3
1.2.	Programmation urbaine des nouveaux quartiers et affectations différenciés par îlots	3
1.3.	Interfaces avec le milieu environnant	4
1.4.	Géométrie urbaine précisée au niveau du quartier	4
1.5.	Prescriptions dimensionnelles sommaires	4
1.6.	Concept de circulation avec concept de stationnement	4
1.7.	Gabarit et statut des voies collectrices et de desserte	4
ART. 2	ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	5
2.1.	Densité différenciée par îlots	5
2.2.	Bilan sommaire des surfaces dédiées au domaine public et au domaine privé	5
2.3.	Caractéristiques et configuration du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun	5
2.4.	Caractéristiques, configuration et statut des voies principales et secondaires	5
2.5.	Concept de transport en commun	5
2.6.	Caractéristiques et configuration des espaces publics	5
2.7.	Caractéristiques et configuration des espaces verts dans le quartier	5

ABREVIATIONS

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

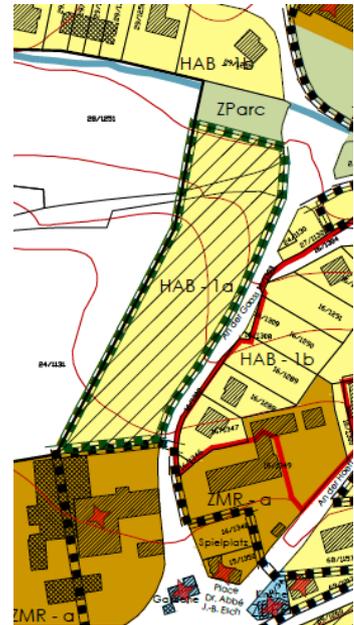
Art. 1 CONTENU

1.1. Limites des fonds



Comme le PAP ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, le rapport justificatif est complété par ce plan directeur.

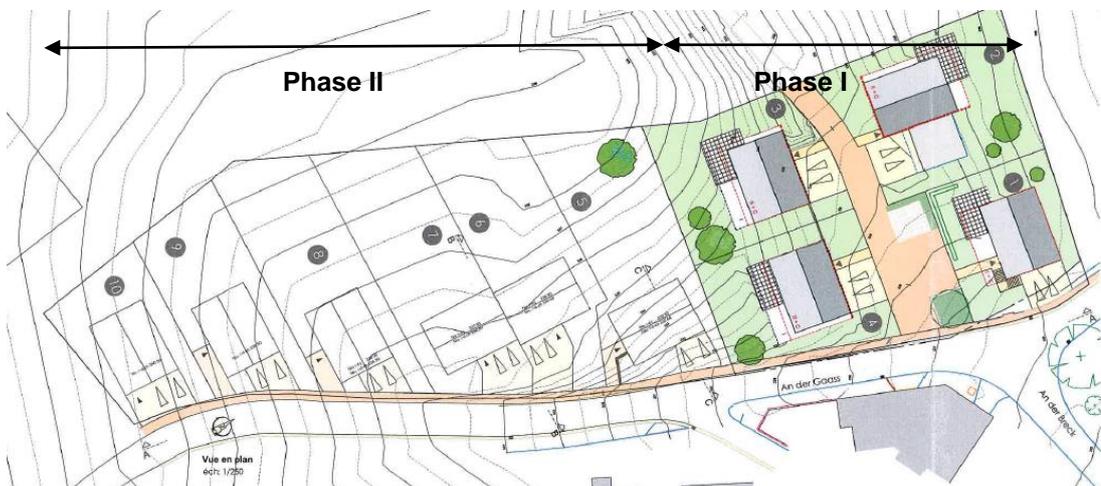
Les limites des fonds soumis à ce plan directeur selon le PAG correspondent, outre les parcelles n° 28/1484 et 24/1506 repris dans le projet PAP, à une partie de la parcelle inscrite au cadastre sous le n° 24/1482.



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg

extrait du PAG

1.2. Programmation urbaine des nouveaux quartiers et affectations différenciés par îlots



L'aménagement du site pourra se faire en 2 phases consécutives, le PAP actuel comprenant la phase I.

Le plan directeur prévoit l'aménagement des maisons de la phase II le long de la route existante. L'orientation des volumes se fait en fonction de la direction des lignes de niveaux.

1.3. Interfaces avec le milieu environnant

La phase I s'oriente à l'implantation des anciennes fermes: des cours cadrés par les bâtisses, tandis que la phase II, qui se trouve en face de maisons isolées et dont la situation présente une topographie très prononcée, est elle aussi constituée de maisons isolées ou jumelées.

1.4. Géométrie urbaine précisée au niveau du quartier

L'espace-rue est rythmé par des ouvertures et rapprochements des maisons qui font l'effet de petits groupements de maisons. La phase I constitue un petit groupe à lui tout seul.

1.5. Prescriptions dimensionnelles sommaires

Désignation	Prescriptions sommaires non contraignantes:
Zone constructible	Si les constructions ne sont pas accolées, le recul latéral sera de minimum 3,00 m. L'alignement avant se fera de telle manière à pouvoir stationner une voiture dans ce recul.
Profondeur des constructions	La profondeur maximale des bâtiments d'habitation (profondeur du plus grand volume) est limitée à 15 m.
Nombre d'étages pleins	Le nombre de niveaux pleins s'élève à un sous-sol et deux étages, le deuxième étage étant aménagé dans les combles.
Hauteur des constructions	Corniche principale: comprise entre 6,00 m au minimum et 7,00 au maximum. Faîtage: max. 11 m.
Seuil d'entrée	Selon la déclivité: entre $\pm 0,00$ et $+1,00$ m par rapport à l'axe de la rue, mesuré au milieu de la façade.

1.6. Concept de circulation avec concept de stationnement

La circulation est essentiellement locale. A part la création d'un trottoir, la rue existante est sauvegardée en sa largeur. Un nombre suffisant de places de stationnement devra être prévu (min. 2/unité sur fonds privés).

1.7. Gabarit et statut des voies collectrices et de desserte

Sans objet.

Art. 2 ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

2.1. Densité différenciée par îlots

Sans objet.

2.2. Bilan sommaire des surfaces dédiées au domaine public et au domaine privé

L'aménagement du domaine public se limite à la création d'un trottoir pour la phase II. Les détails de la phase I sont repris dans la partie écrite du PAP.

2.3. Caractéristiques et configuration du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun

Un système d'assainissement séparatif devra être installé: un nouveau réseau d'eau pluviale sera créé, pour les eaux usées, les maisons se raccorderont au tuyau existant.

2.4. Caractéristiques, configuration et statut des voies principales et secondaires

Sans objet.

2.5. Concept de transport en commun

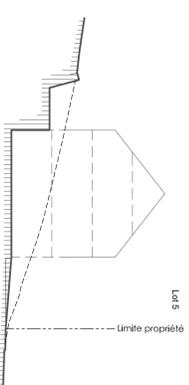
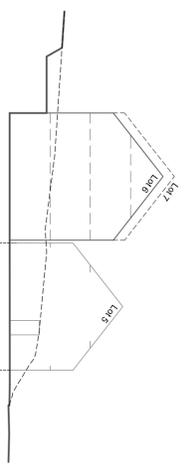
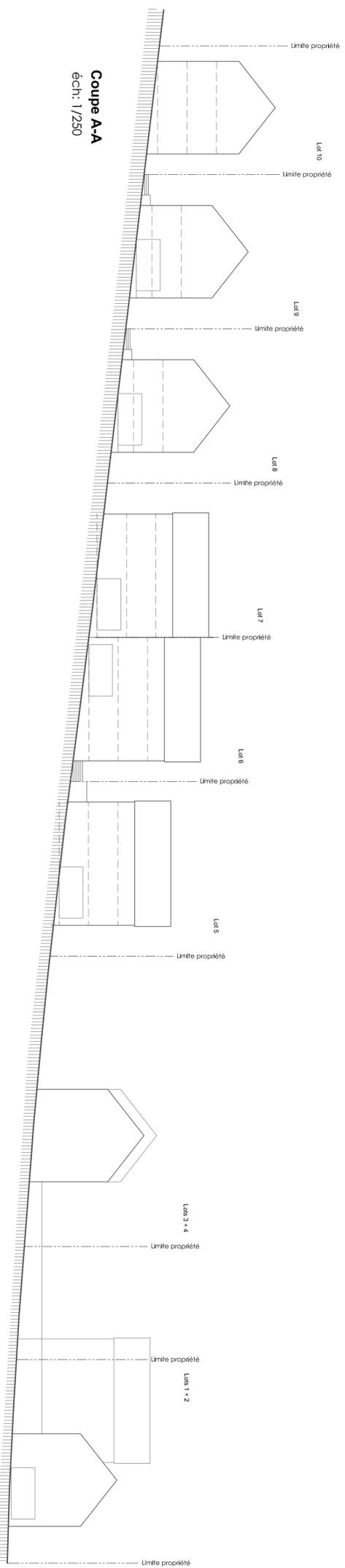
Sans objet.

2.6. Caractéristiques et configuration des espaces publics

Sans objet.

2.7. Caractéristiques et configuration des espaces verts dans le quartier

Sans objet.



REV.	DATE	DRESSE	MODIFICATION

M. Fernand WOLTER et Mme Cathy PICK-STROTZ
 3a, an der Hoeff
 L-9648 Erpeldange

PAP "Um Knupp" à Erpeldange
 Plan directeur
 Vue en plan

DATE	DRESSE	PLAN N°	INDICE
12.02.2020	AB / MS	1419_02_03	-
ÉCHELLE: 1/250	CONTRÔLE: CB	1419PAP04.dwg	

RAUSCH & ASSOCIÉS
 Bureau d'études * Ingénieurs-conseils s.à r.l.
 1, rue Kimmichstr. L-8839 Wahl
 Tél: 88 80 08 Fax: 83 83 37 Email: berlux@rli.lu

C: PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE**

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

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

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

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

PARTIE ECRITE

5 juin 2020

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



TABLE DES MATIERES

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

ABREVIATIONS

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

Art. 1 DELIMITATION DU PERIMETRE

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

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

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

2.1. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

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

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

2.2. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

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

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

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

ART. 3 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

3.1. Règlements

3.1.1. Mode et degré d'utilisation du sol

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

3.1.2. Reculs et distances

Suivant partie graphique.

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

3.1.3. Nombre de niveaux

Suivant partie graphique.

3.1.4. Hauteurs des constructions

Suivant partie graphique.

3.1.5. Nombre d'unités de logement

Suivant partie graphique.

3.1.6. Type des constructions

Suivant partie graphique.

3.1.7. Formes, pentes et orientations des toitures

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

Les toitures mansardées sont interdites.

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

3.1.8. Modelage du terrain avec indication des tolérances

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

3.1.9. Emplacements de stationnement

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

3.2. Autre réglementations

3.2.1. Accès carrossables

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

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

3.2.2. Aménagement des espaces extérieurs privés

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

3.2.3. Murs de soutènement

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

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

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

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

3.2.4. Esthétique, matériaux et couleur des constructions

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

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

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

ART. 4 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

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

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

4.2. Aménagements des espaces verts publics

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

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

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

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

D: EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL

**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
PLAN DU MESURAGE**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : WILTZ
Section : ED d'ERPELDANGE

Date d'émission : 6 mai 2020

Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA

No parcelle	Propriétaire	QP	Usurfruitier	QP	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNB RNB	RBT RBP	CT CP
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP							
24 1506	Strotz, Cathy Margot Marie Jeanne [9648 Erpeldange]				An der Gaass pré	-	17.38	0	11899ca
28 1484	WOLTER, FERNAND (BOEVER) [9648 Erpeldange]				Erpeldange pré	-	13.44	0	9a27ca



ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

N° Mesurage	N° Affaire(s)	Commune(s)	Section(s)
504	184108/190893	Wiltz	ED d'Erpeldange
N	Levé par:	Jean-Paul Schmit	Echelle: 1:500
	Dessiné par:	Pol Fassbinder	Lieu et date: Diekirch, le 24 mai 2019
	L'ingénieur:	DIDIER Marc (Géomètre Officiel) Signature:	

LEGENDE DES PARCELLES

Commune : **Wiltz** Section: **ED d'Erpeldange**

Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
24/1483	pré		12	20		STROTZ Cathy Margot Marie Jeanne
28/1484	pré		9	27		WOLTER Fernand (BOEVER)
28/1485	pré		80	13		WOLTER Fernand (BOEVER)

Numéro	Lieudit	Provenance des parcelles
24/1482	Um Knupp	24/1440 (partie)
24/1483	Erpeldange	24/1440 (partie)
28/1484	Erpeldange	28/1251 (partie)
28/1485	Erpeldange	28/1251 (partie)



Légende des points

	borne plastique à ancrage
	piquet
	tuyau
	nouv. borne plastique à ancrage
	nouv. piquet

E: EXTRAIT DU PAG
PAG EN VIGUEUR
REGLEMENT SUR LES BATISSES

**Gemeinde Eschweiler
PAG - Erpeldange**



Legende

Fond de plan

- Cadastre numérisé (PCN 2007)
- Construction du plan cadastral numérique (PCN 2009)
- Construction supplémentaire (POC 2002/2007)
- Construction supplémentaire (POC 2007)
- Construction existante
- Périmètre d'agglomération (sans relevés)
- Courbes de niveaux (BDL IC 2000)
- Cours d'eau (BDL IC 2000 complété par les données du "Wasser GE")
- Ruisseau (BDL IC 2000 complété par les données du "Wasser GE")
- Surface hydro-terrestre permanente (BDL IC 2000 complété par les données du "Wasser GE")

Zone urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB - 1 ab** Zones d'habitation 1 arb a: (COS 0.3 / CMU 0.6) b: (COS 0.4 / CMU 0.8)
- ZMR - ab** Zones mixtes à caractère rural a: (COS 0.3 / CMU 0.6) b: (COS 0.4 / CMU 0.8)
- ZBEP** Zones de bâtiments et d'équipements publics
- ZAE** Zones d'activités économiques (COS 0.6 / CMU 1.0)

Zones destinées à rester libres

- AGR** Zones agricoles
- FDR** Zones forestières (OBS 1999, valider par CO3)
- ZParc** Zones de parc
- ZIT** Zones d'isolement et de transition

Zones superposées

- Zones d'aménagement différé
- Délimitation des plans d'aménagement particulier
 - Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier
 - Plans d'aménagement particulier existants
- Zones soumises à un plan directeur
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées Erpeldange "an der Gass"

Prescriptions spécifiques

- Construction volume intéressant

Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif)

- Sites et monuments et ensembles classés

Réseau d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

- Lignes à haute tension (65kV)

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

- Station d'épuration
- Station de pompage
- Réservoir d'eau

Avis de la Commission d'Aménagement: Ref.n° 124C/007/2011	15.07.2011
Vote provisoire du Conseil Communal	-
Vote définitif du Conseil Communal	-
Approbation du Ministère de l'Intérieur	-
Approbation du Ministère de l'Environnement	-

C0ncept C0nseil C0mmunication
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Azarte
L-1181 Luxembourg
Tel: +352 26 68 41 29
Fax: +352 26 68 41 27
Mail: info@co3.lu

MAÎTRE D'OUVRAGE:	Administration communale d'Eschweiler
PROJET:	Plan d'Aménagement Général
OBJET:	PAG - Erpeldange

Modifications	de	Date	Indice
Modification selon avis de la commission d'aménagement en date du 15.07.2011 (Ref.n° 124C/007/2011)	A. Singer	01.09.2011	A
Modification suivant réunion au Ministère de l'Intérieur, décembre 2011	A. Singer	13.02.2012	B
Modification suivant réunion avec le Collège Echevinal, février 2012	A. Singer	16.02.2012	C
Modification suivant réunion au Ministère de l'Intérieur, mars 2012	A. Singer	26.03.2012	D

ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
Cadastre numérique (PCN) - exercice 2009 / BD topo 2000, 2007

Echelle: **1 / 5000** Plan n°: **0509_PAG**

Variante: **11** Date: **20.01.2011**

Chef de projet: **A. Scholz-Villard** Contrôle: **U. Truffer**

TITRE II : ZONES COMMUNALES

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Composition

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent :

- les zones d'habitation 1
- les zones mixtes
- les zones de bâtiments et d'équipements publics
- les zones d'activités économiques

La présente partie écrite définit le mode et le degré d'utilisation du sol des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont complétées par des indications concernant :

- les zones d'aménagement différé
- les zones soumises à un plan directeur
- les zones couvertes par un plan d'aménagement particulier approuvé
- les zones de secteurs sauvegardés

Art. 2 Zones d'habitation 1

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

HAB - 1

Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les 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, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation 1 sont destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande ainsi qu'aux maisons d'habitations plurifamiliales avec un maximum de 2 unités de logements par construction.

Les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui dépassent le nombre maximum d'unités de logements précisées ci-haut garderont leurs droits acquis.

Des travaux d'entretien, de transformation et de rénovation sont autorisés, aucune augmentation du nombre de logements n'est pourtant possible.

Les plans d'aménagement particulier correspondant à ces zones spécifieront les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent et définiront une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

La zone d'habitation 1 est répartie en fonction de la densité de construction autorisée en :

- zone d'habitation 1a
- zone d'habitation 1b

	COS	CMU
Zone d'habitation 1a	0,3	0,6
Zone d'habitation 1b	0,4	0,8

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux terrains construits lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui dépassent les valeurs maximales précisées ci-haut garderont leurs droits acquis.

Des travaux d'entretien, de transformation et de rénovation sont autorisés. En cas de dépassement des valeurs COS et/ou CMU, aucun agrandissement des surfaces y relatives n'est pourtant autorisée.

Les valeurs COS et CMU définies ci-haut sont des valeurs maximales pour l'ensemble des zones concernées. Elles seront précisées pour chaque lot par les plans d'aménagement particulier à élaborer.

Les valeurs COS et CMU peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier. Les valeurs maximales COS et CMU définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne présentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans l'environnement existant doit être conforme aux objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 3 Zones mixtes à caractère rural

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et des bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

ZMR

La zone mixte à caractère rural est répartie en fonction de la densité de construction autorisée en ZMR a et ZMR b.

Elle est principalement destinée à l'habitation avec un maximum de 2 unités de logements par construction en ZMR a et un maximum de 6 unités de logements en ZMR b et aux exploitations agricoles. Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

Le nombre maximum de 2 respectivement 6 unités de logements par construction ne constitue pas un droit acquis, une réduction du nombre de logements pourra être exigée afin de garantir une conformité avec les objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

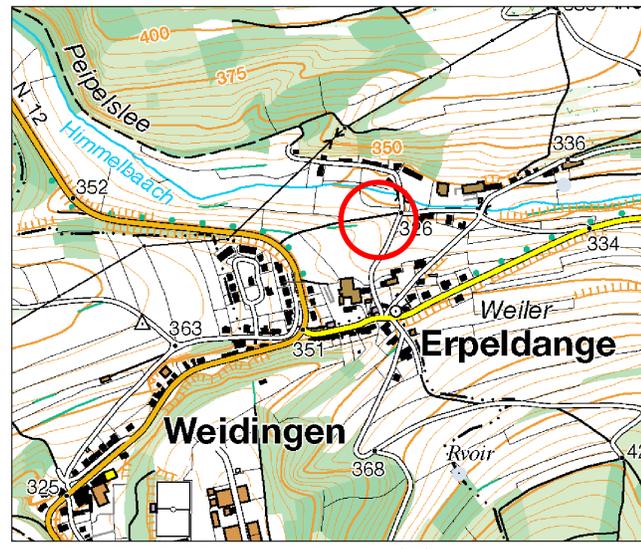
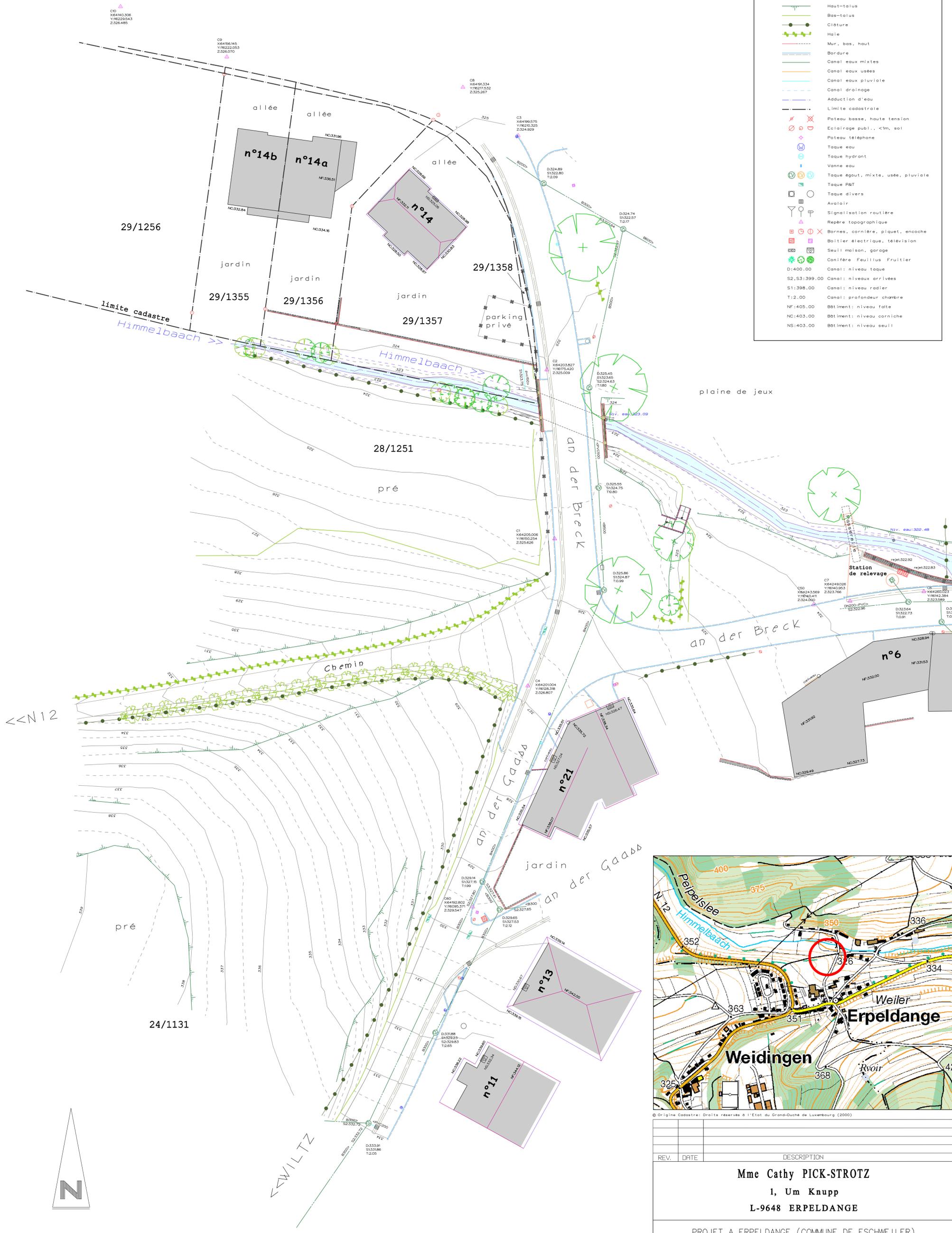
Les plans d'aménagement particulier correspondant à ces zones spécifieront les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent et définiront une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

- Les densités maximales autorisées en zone mixte à caractère rural a et b sont les suivantes :

F: LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE
PLAN A ECHELLE REDUITE

LEGENDE

- Bâtiment
- Haut-talus
- Bas-talus
- Cloture
- Haie
- Mur, bas, haut
- Bordure
- Canal eaux mixtes
- Canal eaux usées
- Canal eaux pluviales
- Canal drainage
- Aduction d'eau
- Limite cadastrale
- Poteau basse, haute tension
- Eclairage publ., <1m, sol
- Poteau téléphone
- Taque eau
- Taque hydrant
- Vanne eau
- Taque égout, mixte, usée, pluviale
- Taque P&T
- Taque divers
- Avaloir
- Signalisation routière
- Repère topographique
- Bornes, cornière, piquet, encoche
- Boîtier électrique, télévision
- Seuil maison, garage
- Conifère Feuillus Fruitier
- D:400.00 Canal: niveau taque
- S2,S3:399.00 Canal: niveau arrivées
- S1:398.00 Canal: niveau radier
- T:2.00 Canal: profondeur chambre
- NF:405.00 Bâtiment: niveau faite
- NC:403.00 Bâtiment: niveau corniche
- NS:403.00 Bâtiment: niveau seuil



REV.	DATE	DESCRIPTION
<p>Mme Cathy PICK-STROTZ 1, Um Knupp L-9648 ERPELDANGE</p>		
<p>PROJET A ERPELDANGE (COMMUNE DE ESCHWEILER) LEVE DE LA SITUATION EXISTANTE VUE EN PLAN & LIGNES DE NIVEAUX</p>		
Date: 09.10.18	Dressé: LLA	PLAN No 6626-01-01
Echelle: 1/250	Contrôlé: CB	6626 66260101
<p>Bureau d'études RAUSCH & Associés * Ingénieurs-conseils s.à r.l. Alpha Topo Luxembourg s.à r.l. * Topographie - expertises 1, rue Kinnikshoff L-8838 WAHL Tel.: 88.80.08 Fax.: 83.83.37 E-MAIL: BERLUX@pt.lu</p>		

Système de coordonnées X,Y : LUREF (via SPLUX)
 Système de coordonnées Z : Nivellement général

G: MANDAT



PAP "um Knupp" à Erpeldange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

MANDAT

En application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le propriétaire du terrain énuméré ci-après déclare habiliter le

Bureau d'études RAUSCH & Associés

Ingénieurs-conseils s.à r.l.

1, rue Kinnikshaff

L-8838 WAHL

représenté par

M. Charles BRACK

à élaborer un projet d'aménagement particulier dénommé "Um Knupp", et à le présenter au collège des bourgmestre et échevins de la **Commune de Wiltz**.

Cadastre	Titre de propriété
Section ED d'Erpeldange	
n° 28/1484	WOLTER Fernand
n° 24/1483	STROTZ Cathy

Dressé à Erpeldange, le 7 mai 2020



Mme Cathy STROTZ



M. Fernand WOLTER

propriétaires

H: COPIE DU CERTIFICAT D'INGÉNIEUR ÉTABLI PAR L'OAI

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 83936.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

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

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
BUREAU D'ETUDES RAUSCH & ASSOCIES INGENIEURS-CONSEILS SARL

ayant son siège social à WAHL 1, KINNIKSHAFF
est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.
sous le numéro UP/10689

Le droit de signature appartient à

CHARLES BRACK UA/1171 né(e) le 25/07/1960
XAVIER MAHY UA/1172 né(e) le 24/04/1970

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

Luxembourg, le 13/05/2020



Pierre HURT
Directeur

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

- commune: WILTZ
- objet: PAP 'UM KNUPP' À ERPELDANGE
- localité: ERPELDANGE
- n° de cadastre: 28/1484; 24/1483
- maître de l'ouvrage: Fernand Wolter, Erpeldange
- rue: , an der Gaass

Certifié conforme le 13.05.2020

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: Brack Charles

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

I: ACCORD DE PRINCIPE AGE



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

Administration de la gestion de l'eau

Direction
Référence : EAU/ACP/19/0069
Dossier suivi par : Service autorisations – OJE
Tél. : 24 55 6 - 920 (8:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Esch-sur-Alzette, le

10 AVR. 2020

Accord de principe EAU/ACP/19/0069

Objet PAP "Um Knupp" à Erpeldange

Maître d'Ouvrage Wolter Fernand et Pick-Strotz Cathy

Bureau d'études Rausch & Associés s.à r.l.

Plans annexés

- Mémoire explicatif et calculs hydrauliques
- Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Wiltz
- Plan n° 1419_02_02 : Partie graphique ; Vue en plan et coupes
- Plan n° 1419_51_01 : Plan d'assainissement ; vue en plan et détails
- Plan n° 1419_02_03 : Plan directeur ; Vue en plan

Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. L'accord de principe se base sur les plans annexés.

Remarque Néant

Jean-Paul Lickes
Directeur

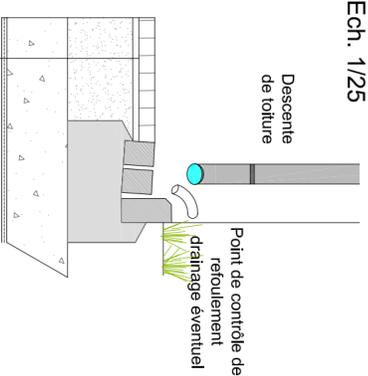


Vue en plan
Ech. 1/250



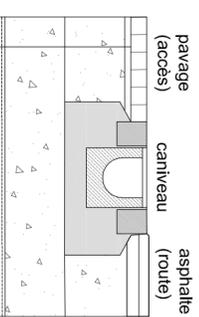
- LEGENDE :**
- canalisation eau usée existante
 - descente d'eau pluviale
 - ovaloir
 - cariveau
 - rigole
 - canalisation eau pluviale projetée
 - canalisation eau usée projetée
 - chambre de visite eau usée

Détail A
Ech. 1/25



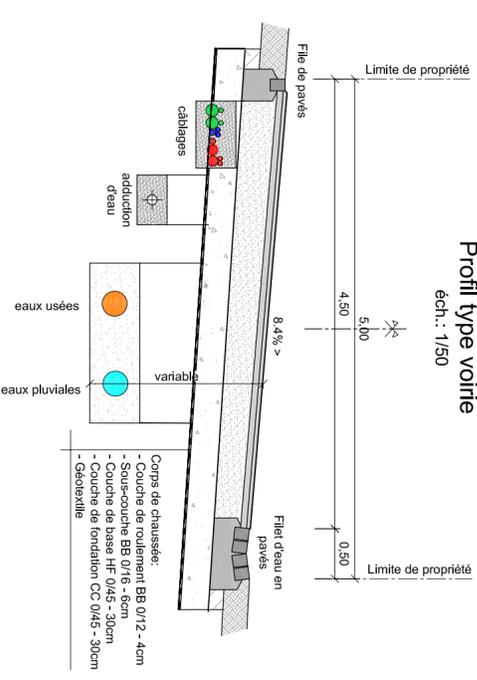
- Pavés - 8cm
- Couche de pose - 3cm
- Couche de base CC 0/45 - 30cm
- Couche de fondation CC 0/45 - 30cm
- Géotextile

Détail B
Ech. 1/25

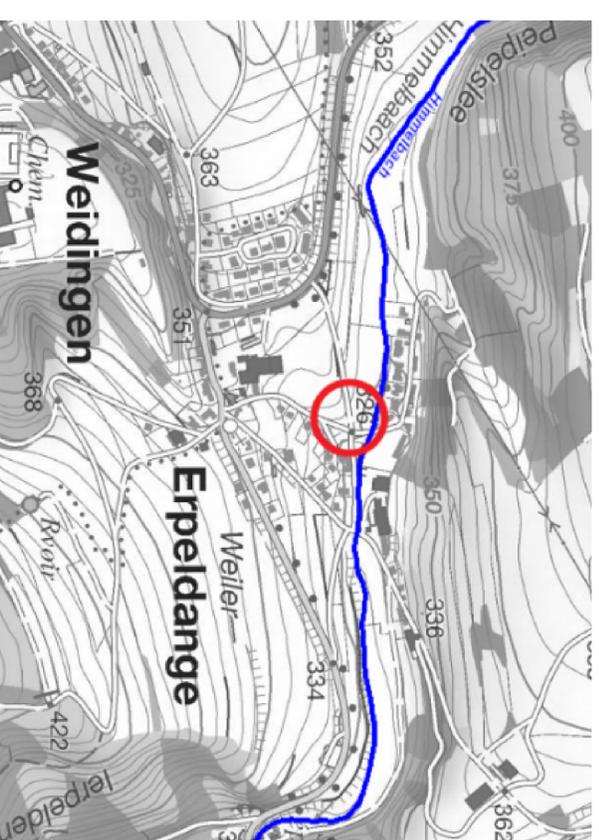


- Pavés - 8cm
- Couche de pose - 3cm
- Couche de base CC 0/45 - 30cm
- Couche de fondation CC 0/45 - 30cm
- Géotextile

Profil type voirie
éch.: 1/50



Plan de situation



© Administration du Cadastre et de la Topographie, droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg

2019/07/29

RÉV.	DATE	DRESSÉ	MODIFICATION

M. Fernand WOLTER et Mme Cathy PICK-STROTZ
3a, an der Hoeff
L-9648 Erpeldange

PAP "Um Knupp" à Erpeldange
Plan d'assainissement
Vue en plan et détails

DATE :	05.07.2019	DRESSE :	MS	PLAN N° :	1419_51_01	INDICE :	-
ECHELLE :	1/250; 1/50; 1/25	CONTRÔLE :	CB	FIGIER :	1419_ASS_01.dwg		



Bureau d'études * Ingénieurs-conseils s.à r.l.
1, rue Kinnikshaff L-8838 Wahl
Tél: 88 80 08 Fax: 83 83 37 E-mail: bertlux@pt.lu

TERMINOLOGIE (extraits du mémorial A - n° 323 du 23 mars 2017)

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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