

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER – PAP NQ

« an der Gewaann »

à Erpeldange (Commune de Wiltz)

RAPPORT JUSTIFICATIF



Date 10.07.2025

Maître de l'ouvrage :

M. et Mme GROTENRATH - SCHROEDER



ARCHITECTURE HOFFMANN SÀRL

121, HAAPTSTROOSS | L-9780 WINCRANGE | TÉL. +352 245 180 1 | INFO@ARCHITECTUREHOFFMANN.LU

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION & CONTEXTE ENVIRONNANT	2
1.1	CONTEXTE.....	2
1.2	SITUATION CADASTRALE.....	4
2.	CADRE REGLEMENTAIRE	5
2.1	PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL.....	5
2.1.a	<i>Partie graphique PAG</i>	5
2.1.b	<i>Partie écrite PAG (Extraits)</i>	6
2.2	SCHEMA DIRECTEUR	7
3.	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	9
3.1	CADRE URBAIN.....	9
3.1.a	<i>Situation générale</i>	9
3.1.b	<i>Accessibilité et infrastructures</i>	11
3.1.c	<i>Equipements publics et services</i>	13
3.2	CADRE ENVIRONNEMENTAL	13
3.2.a	<i>Topographie</i>	13
3.2.b	<i>Affectation</i>	14
3.2.c	<i>Pollution du sol</i>	15
3.2.d	<i>Qualité de l'air</i>	15
3.2.e	<i>Biotopes et zones protégées</i>	15
3.2.f	<i>Archéologie</i>	15
3.2.g	<i>Zone de bruit</i>	16
3.2.h	<i>Etude d'Impact Environnemental (EIE)</i>	16
4.	ILLUSTRATION DU PROJET	16
4.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
4.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	17
4.2.a	<i>Cession des terrains</i>	17
4.2.b	<i>Voiries et cheminements</i>	17
4.2.c	<i>Evacuation des eaux</i>	17
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES.....	18
4.3.a	<i>Degré d'utilisation des sols</i>	20
4.3.c	<i>Déblais / remblais</i>	20
4.3.d	<i>Logements à coût modérés</i>	20
5.	FICHE DE SYNTHESE	21
5.1	DONNEES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP.....	21
6.	ANNEXES	22
6.1	TABLEAU RECAPITULATIF	22
6.2	COPIE DU CERTIFICAT D'ARCHITECTE ETABLI PAR L'OAI.....	23
6.3	PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	24
6.4	LEVE TOPOGRAPHIQUE AVEC PRISES DE PHOTOS.....	24

1. INTRODUCTION & CONTEXTE ENVIRONNANT

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ – « an der Gewaann » dans la localité de Erpeldange (Commune de Wiltz). Celui-ci a été élaboré par le bureau « Architecture Hoffmann sàrl », agissant au nom et pour le compte de « M. et Mme GROTENRATH », conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

1.1 CONTEXTE

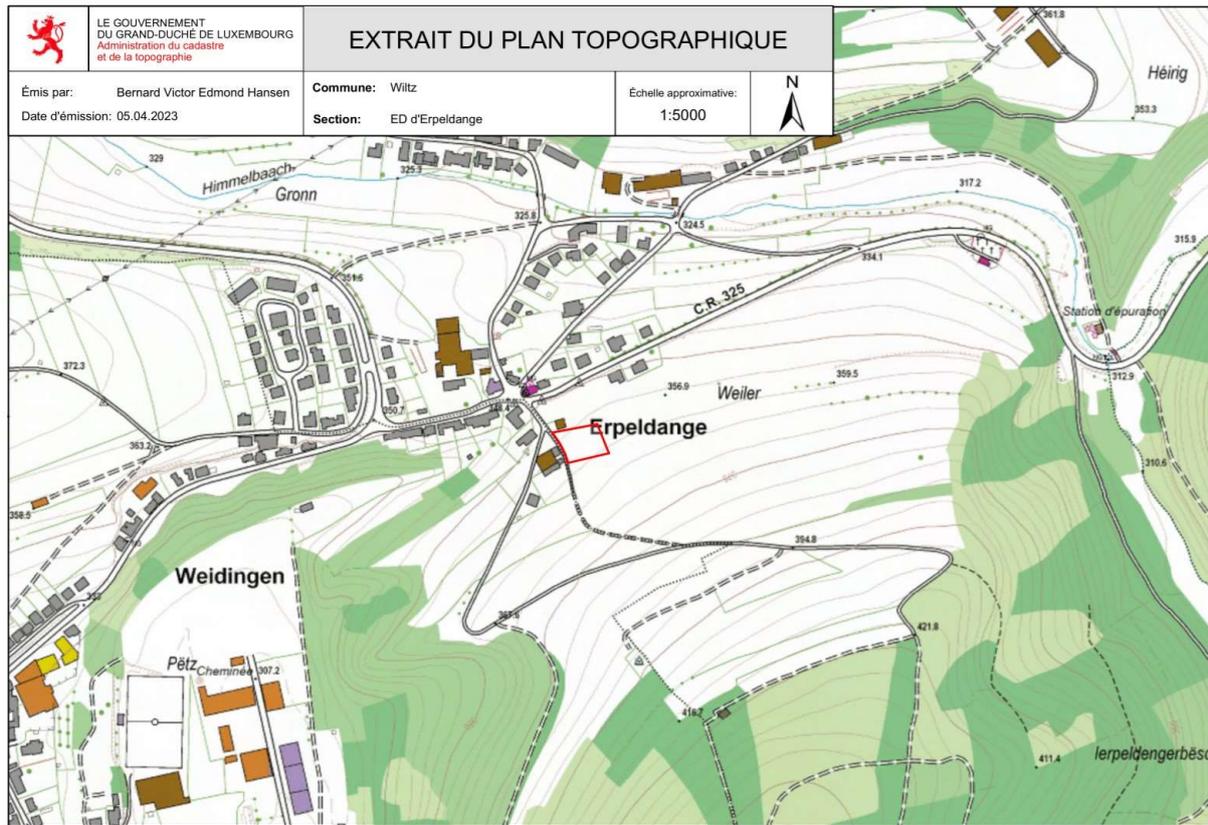
La surface du PAP NQ de 18,23 ares, se trouve en périphérie de la localité d'Erpeldange, qui fait partie de la commune de Wiltz. Le village faisait partie de la commune d'Eschweiler jusqu'au 1^{er} janvier 2015, date à laquelle cette dernière fusionna avec Wiltz. Ceci explique que le PAG actuellement en vigueur est celui du 16.03.2012 élaboré pour le compte de l'Administration Communale de Eschweiler.

Erpeldange est un village à caractère rural. Une exploitation agricole est présente au centre du village et une partie du terrain soumis à PAP sert actuellement aux besoins de cette exploitation agricole.

Autrement, l'évolution des dernières décennies est cependant caractérisée par le développement de la fonction d'habitat. On recense majoritairement des habitations unifamiliales avec quelques habitations plurifamiliales.

La situation d'Erpeldange permet de profiter des avantages d'un cadre de vie villageois, tout en étant proche des infrastructures économiques, sociales, culturelles et sportives offertes par la ville de Wiltz. Le village de +/- 467 habitants (source www.Wiltz.lu, 2024) comporte quelques infrastructures communales comme notamment la crèche aménagée dans l'ancienne école de village, la chapelle.

Plan de situation topographique (Source : Adm. Du Cadastre, Luxembourg, 2023)



Vue aérienne (Source : Géoportail, Luxembourg, 2023)



1.2 SITUATION CADASTRALE

Le PAP d'une superficie de 18a 23ca se situe sur 2 parcelles de terrain :

- Le terrain, cadastré **n° 72/1531**, « place », section ED d'Erpeldange, couvre une surface de 45a 62ca. Il est divisé en 2 parties : 17a 44ca faisant partie intégrante du PAG d'Erpeldange 2012 et 28a 18ca situés hors PAG.
- Le long de la route « An Der Gewaann », une bande de terrain verte cadastrée **n° 72/1532**, « place voirie », section ED d'Erpeldange, de 79ca sera cédée à la Commune comme « voirie » car il n'existe pas de trottoir à cet endroit.

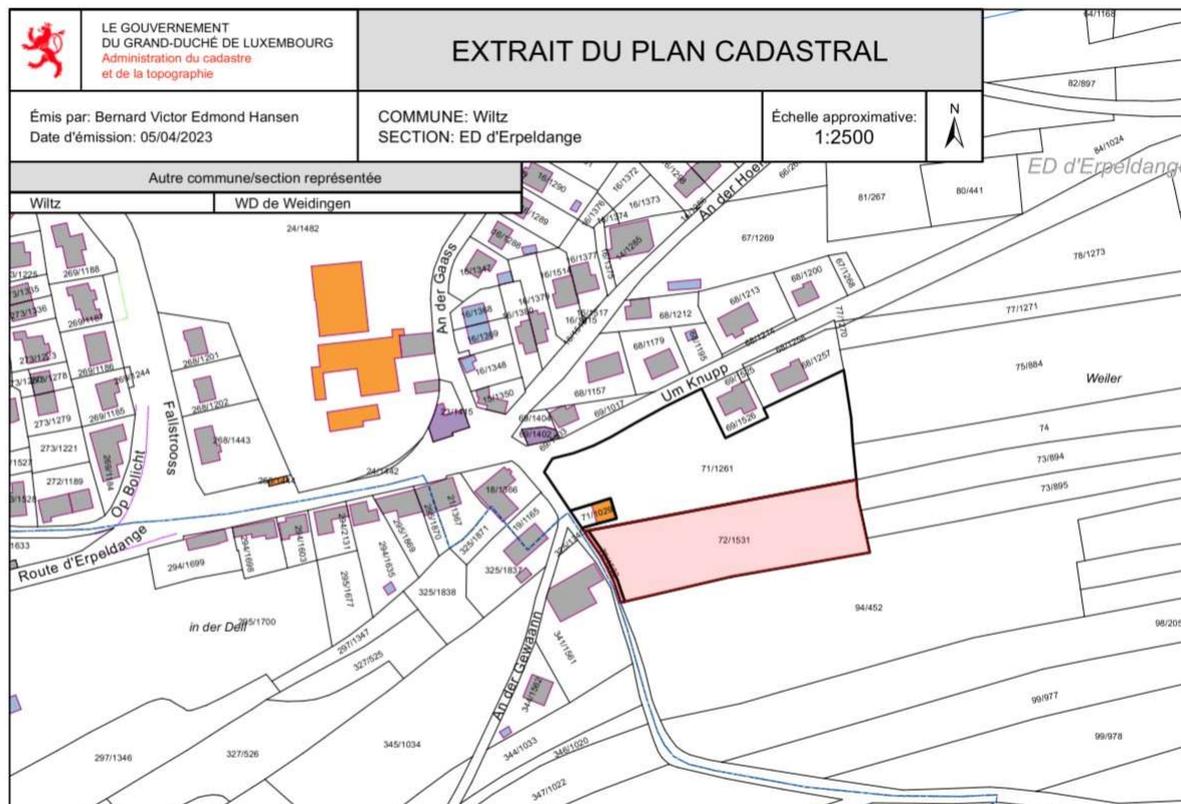
La zone soumise à PAP comprend en supplément 2 parcelles cadastrales servant actuellement aux besoins d'une exploitation agricole. Etant donné que le propriétaire de ces terrains n'envisage pas de projet de développement autre sur les parcelles à court terme, un schéma directeur est élaboré pour cette zone, de manière à garantir une urbanisation cohérente à plus long terme.

Il s'agit des parcelles : N° 71/1261 champ agricole, surface parcelle 58a 21ca
Partie de la parcelle située en zone habitat : 34a 45ca
Et N° 71/1029 place avec hangar, surface 02a 10ca

Le document « Schéma directeur » est mis en annexe du présent document « PAP NQ ».

Les 2 documents ont été élaborés en parallèle.

Extrait cadastral (Source : Adm. Du Cadastre, Luxembourg, 2023)



2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1 PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

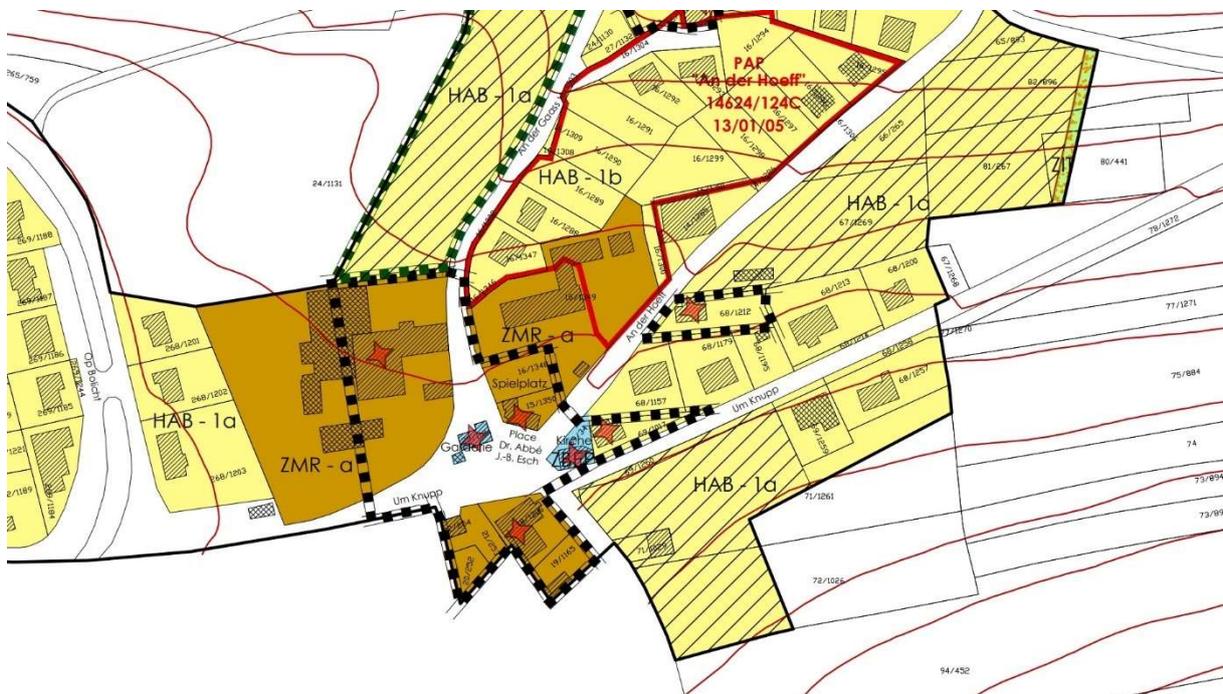
Le Plan d'Aménagement Général (PAG) n° 0509_PAG du 26.03.20212 de l'ancienne commune de Eschweiler est d'application pour le territoire d'Erpeldange (partie graphique), ainsi que la partie écrite du PAG de l'ancienne commune de Eschweiler, daté de juillet 2012.

Selon le Pag en vigueur, la surface concernée par le PAP NQ est classée en zone destinée à être urbanisée HAB – 1a (COS 0.3 / CMU 0.6). Il se trouve en outre dans une zone « soumise à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier ». Les prescriptions correspondantes à la partie écrite ainsi qu'un extrait de la partie graphique du PAG sont présentés dans les pages suivantes.

Dans le cadre de ce PAP, un schéma directeur est élaboré pour la zone concernée, et s'étalant jusqu'en bordure du CR325 « Um Knupp », traversant le village d'Erpeldange.

2.1.a Partie graphique PAG

Extrait du PAG partie graphique (Source : Commune de Wiltz, 2024)



2.1.b Partie écrite PAG (Extraits)

Extraits du PAG partie écrite (Source : Commune de Wiltz, 2024)

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. 14 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier

Art. 14.1 Obligation générale d'établir un PAP

Le plan d'aménagement particulier a pour objet d'exécuter le plan d'aménagement général, exception faite des terrains bénéficiant des dérogations prévues par les articles 26 et 108ter de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le plan d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devra être conforme au plan d'aménagement général et aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les plans d'aménagement particuliers à élaborer s'orienteront aux concepts urbanistiques élaborés dans l'étude préparatoire du plan d'aménagement général.

En supplément, le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de l'ancienne commune d'Eschweiler, daté 21.04.2023 est d'application.

2.2 AVIS DE LA PLATEFORME DE CONCERTATION

Le 23 mai 2024 une réunion avec la plateforme de concertation a eu lieu.

N° de référence : PCE/23C/390/2024

Les recommandations formulées suivant rapport y relatif ont été considérées lors de l'adaptation du projet PAP, ainsi que du schéma directeur et notamment :

- afin d'améliorer l'intégration dans le site villageois, la profondeur du volume principal a été sensiblement diminuée
- l'implantation du volume a été redressée de manière que l'orientation de la faîtière se rapproche des courbes de niveau du terrain naturel.
- afin d'éviter le caractère de dépendance du volume annexe, celui-ci a été intégrée à la construction principale. Il s'agit d'un volume avec toiture plate adossé qui comprend des fonctions de séjour prolongé, et dont la composition de façade permet de refléter un caractère d'habitation plutôt que de dépendance.

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Sur demande de l'Administration communale de Wiltz, le schéma directeur « um Knupp » a été élaboré parallèlement à l'étude du PAP par le bureau Architecture Hoffmann.

Les recommandations de la plate-forme ont été considérées lors de la mise à jour du schéma directeur, qui constitue un document indépendant complémentaire. Ci-après uniquement la représentation graphique du schéma directeur et du concept.

Schéma directeur (Source : Architecture Hoffmann, mai 2025)



Plan directeur (Source : Architecture Hoffmann, mai 2025)



3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

3.1 CADRE URBAIN

3.1.a Situation générale

Le PAP est situé en contact avec le noyau du village en vis-à-vis de la chapelle.

En revanche, la première phase du PAP, traitée au niveau du présent dossier, est située en périphérie du village et à l'extrémité de la zone d'habitation. Le fond de la parcelle étant située en zone agricole.

Le nom du lieudit est écrit de différentes manières : « an der Gewan (Kadasterflurnamen) ; an der Gewaann (Geoportail) ; an der Gewaan (panneau de signalisation routier)».



La construction d'une habitation prévue sur cette parcelle complète le bâti existant. L'implantation se fait en vis-à-vis de constructions existantes. Le volume de plus grande taille prévu pour la nouvelle construction est en accord avec le gabarit de ces constructions.

Vue aérienne (Source : Géoportail, Luxembourg, 2023)



An Der Gewaann : Habitat avec annexes vis-à-vis du PAP (Source : Architecture Hoffmann)



Les constructions situées en face comprennent un corps de logis traditionnel et des volumes annexes sous forme de dépendances. En contrebas on retrouve une maison plurifamiliale. Les constructions sont composées de plusieurs volumes avec faitage perpendiculaire à la route et parallèle aux courbes de niveau. Ce type d'implantation est préconisé également pour le projet à réaliser au niveau du PAP phase 1.

An Der Gewaann : Hangar agricole en contre-bas du PAP (Source : Architecture Hoffmann)



En contrebas le hangar agricole sera conservé lors de la phase 1 du PAP. La mise en œuvre de la phase 2 du PAP suivant étude schéma directeur permettra de mieux mettre en contact la construction projetée avec le centre du village.

Terrains en contre-bas du PAP servant actuellement aux besoins de la ferme (Source : Architecture Hoffmann)



3.1.b Accessibilité et infrastructures

- Réseau routier :

Chemin communal aménagé en contre-bas du PAP (Source : Architecture Hoffmann)



Le terrain, « An Der Gewaann » est situé à 75m de la rue « Um Knupp » -CR325- qui traverse le centre du village d'Erpeldange en tant qu'axe principal avec un trottoir existant, pour rejoindre la N12 sur une distance de 200m, en direction de Wiltz.

La connexion aux grands axes, ainsi qu'aux transports en communs est garantie.

Le chemin communal donnant accès à la parcelle est en bon état jusqu'au démarrage de la parcelle. Une convention est à établir entre le propriétaire et la Commune de Wiltz afin de prolonger l'aménagement routier existant sur la largeur de la parcelle. La bande de terrain à céder au domaine public a déjà fait l'objet d'un mesurage cadastral.

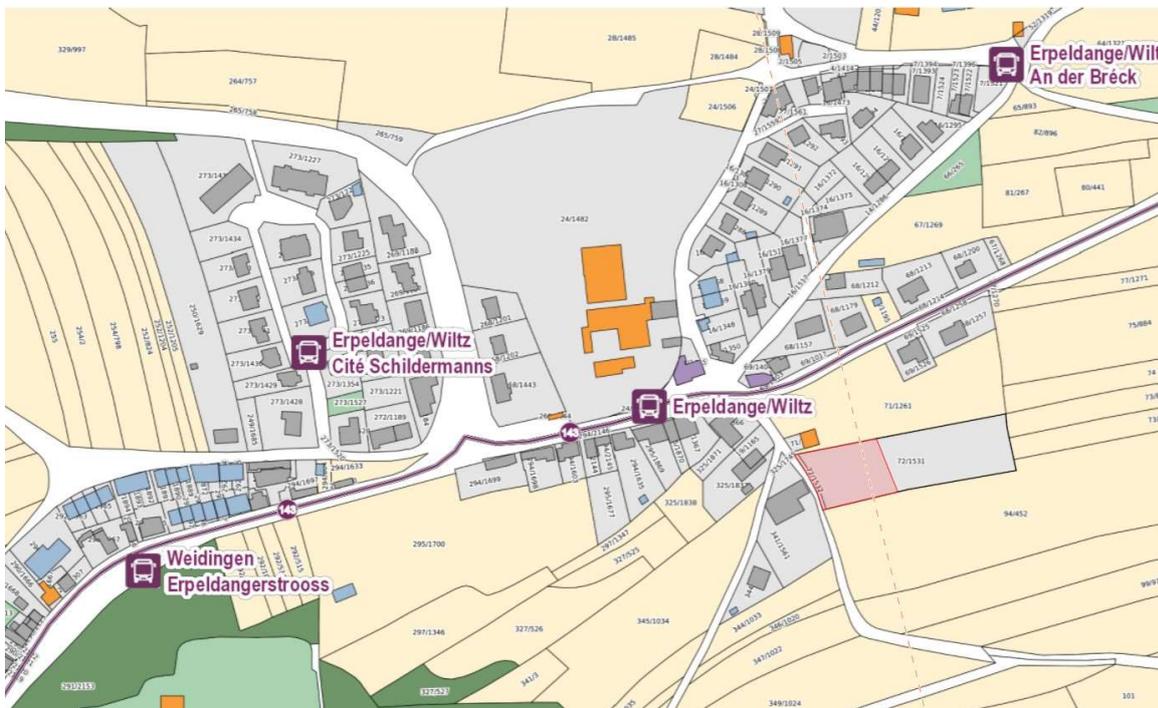
- Transport en commun :

L'arrêt de bus le plus proche est situé sur le CR325, Um Knupp, à une distance de +/- 100m du site. Cet arrêt est fréquenté par les lignes de City-bus n°2 et S qui permettent de circuler gratuitement et facilement sur la commune de Wiltz, et notamment vers la gare en quelques minutes seulement.

La commune met en place également sur demande un service de transport pour personnes à mobilité réduite (Adapto), ainsi qu'un service de transport à la demande pour les habitants des villages avoisinants (Bummelbus).

La gare de Wiltz, situé à 2,5 km, permet de rejoindre la gare de Kautenbach qui se situe sur l'axe ferroviaire principal nord-sud du Luxembourg.

Vue aérienne (Source : Géoportail, Luxembourg, 2023)



- Mobilité douce :

Etant donné l'aménagement d'une parcelle unique lors de la phase 1 du PAP, il n'y a pas vraiment d'incidence sur la mobilité douce, à part la cession de terrain pour

l'élargissement du domaine public. La liaison piétonne vers le trottoir existant le long du CR325 ne pourra être finalisée que lors de la phase 2 du PAP. Le chemin communal « an der Gewaann » est signalé comme zone 30.

Trottoir le long du CR325 « um Knupp » (Source : Architecture Hoffmann)



- Servitudes :
Le site ne présente pas de servitudes connues.

3.1.c Equipements publics et services

Au centre du village d'Erpeldange, se trouve une crèche de 21 places pour les enfants de 2 mois à 4 ans ainsi que la chapelle St Eloi.

Le centre de Wiltz, situé à 1,5km de la parcelle (150m à vol d'oiseau), est considéré comme un centre économique et commercial, reprenant toutes les fonctions d'une ville avec ses commerces, ses équipements scolaires, sportifs et culturels.

3.2 CADRE ENVIRONNEMENTAL

3.2.a Topographie

Le site du PAP est relativement plat de l'Ouest vers l'Est (environ 4%), mais présente une grande déclivité qui va du sud au Nord (environ 12%). Afin de garantir une bonne intégration paysagère, l'orientation du volume principal est à choisir avec faîtière parallèle aux courbes de niveau. L'aménagement d'un volume secondaire comprenant les dépendances (garage) permet de s'adapter au terrain naturel existant.

La partie graphique PAP comprend une coupe schématique indiquant les niveaux du terrain naturel et les gabarits maxima autorisés.

La partie écrite PAG définit des valeurs maxima pour la différence de niveau entre les remblais-déblais et le terrain naturel.

Figure 11 : Implantation PAP 3D (phases 1 et 2 c.f. schéma directeur) (Source : Architecture Hoffmann)



Figure 13 : relevé topographique de la parcelle (Source : Geolux, 2024)



3.2.b Affectation

La parcelle est actuellement utilisée comme champs, pâture. Etant donné qu'elle fait partie du périmètre d'habitation suivant PAG et la proximité de l'environnement bâti situé en face, il apparait comme indiqué de l'aménager en tant que place à bâtir.

Etant donné que les autres parcelles faisant partie de la zone NQ suivant PAG ne sont pas disponibles à court terme, il apparaît également logique de prévoir la mise en œuvre du PAP en 2 phases.

Le projet envisagé correspond à la réalisation d'une maison unifamiliale de plus grande taille. La division ultérieure éventuelle pour la transformation en maison bi-familiale peut être envisagée et le nombre maximum de logements prévu par le PAP en tient compte.

3.2.c Pollution du sol

Sans objet.

3.2.d Qualité de l'air

Sans objet.

3.2.e Biotopes et zones protégées

Il n'y a pas de présence de végétation étant l'utilisation en tant que prairie, champ.

Il n'y a pas de zone de protection naturelle ou indication de présence d'habitats.

3.2.f Archéologie

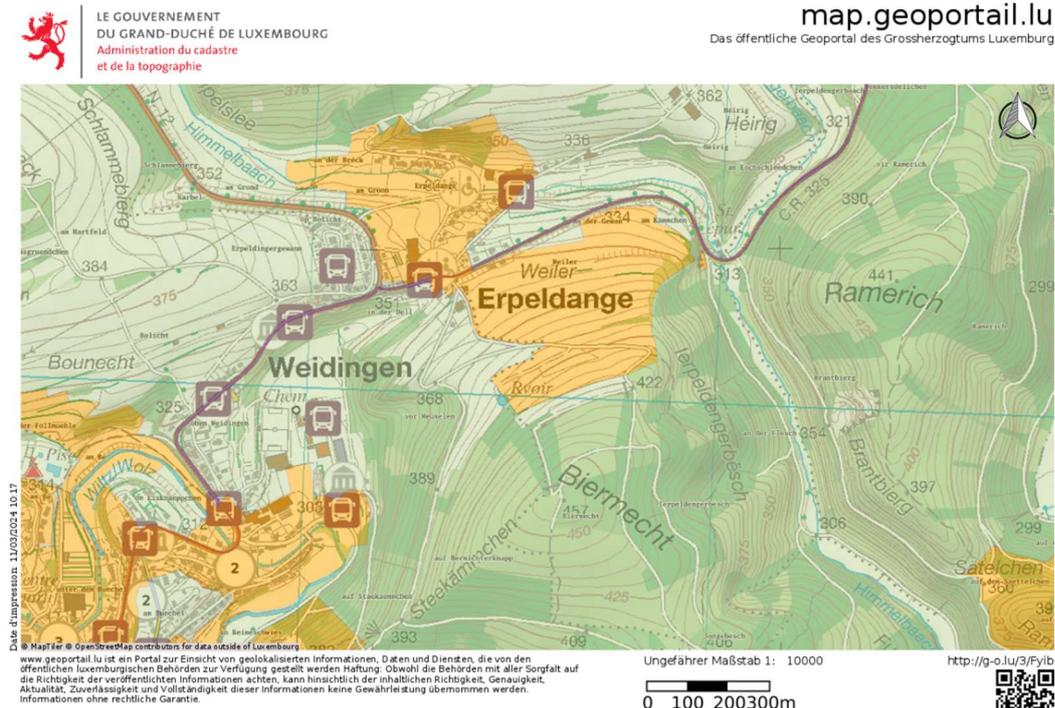


Figure 13 : zone d'observation archéologique (Source : Geolux, 2024)

La parcelle fait partie de la zone d'observation archéologique. Une autorisation est à demander auprès de l'Institut National de Recherches Archéologiques INRA avant réalisation des travaux de terrassement ou d'infrastructures.

3.2.g Zone de bruit

Sans objet.

3.2.h Etude d'Impact Environnemental (EIE)

Sans objet.

4. ILLUSTRATION DU PROJET

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le PAP a pour but de permettre la construction d'une habitation unifamiliale.

La future construction doit reprendre la typologie de l'habitat des alentours, à savoir un volume principal clair et simple avec une toiture à 2 versants dont le faîtage est parallèle aux courbes de niveaux, c-à-d perpendiculaire au chemin communal.

Un volume annexe accolé, avec toiture plate, permet de créer un jeu de volume, ainsi qu'un décrochement par rapport à la route.

Cette implantation permet de répondre au bâtiment en vis-à-vis dont le volume principal imposant est quasi en bord de route.

Axonométries du PAP (Source : Architecture Hoffmann, mai 2025)





4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le PAP ne couvrant que l'espace d'un terrain à bâtir, il n'y a pas d'aménagement d'espaces publics prévus. Seule la parcelle située en bord de route, à céder à la Commune, est destinée à servir à l'élargissement du domaine public.

L'aménagement d'un espace public est prévu sous forme de placette avec zone de verdure lors de la phase 2 PAP, conformément au schéma directeur.

4.2.a Cession des terrains

En bord de route, une bande verte de 79ca, cadastré n° 72/1532, « place voirie », section ED d'Erpeldange sera cédé à la Commune dans le but d'élargir la voirie publique.

La surface de terrain cédée représente 4,3% de la surface totale du PAP (18a 23ca)

4.2.b Voiries et cheminements

Il n'y a pas de voiries et cheminements publics prévus. Le long de la route An Der Gewaann, le terrain nécessaire sera cédé afin de permettre l'élargissement du domaine public avec création d'une circulation de type mixte piétons et voitures.

4.2.c Evacuation des eaux

L'évacuation des eaux usées se fait directement dans la rue An Der Gewann.

Il faudra réaliser une nouvelle canalisation eaux vannes allant de l'habitation vers la chambre de visite existante, située à +/-25m.

Les eaux de pluie et de drainage sont récoltées au niveau d'un réseau séparatif sur terrain privé. Le raccordement se fait de manière provisoire sur le réseau eaux mixtes existant. La création d'un nouvel axe eau de pluie avec bassin de rétention est prévu lors de la phase 2 PAP.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES

4.3.a Implantation générale

Le terrain accusant un fort dénivelé, il est possible de créer une première entrée carrossable en contre-bas, qui donne accès au niveau sous-sol.

Un deuxième accès carrossable, qui se situe au point haut du terrain, donne accès au niveau Rez-de-chaussée.

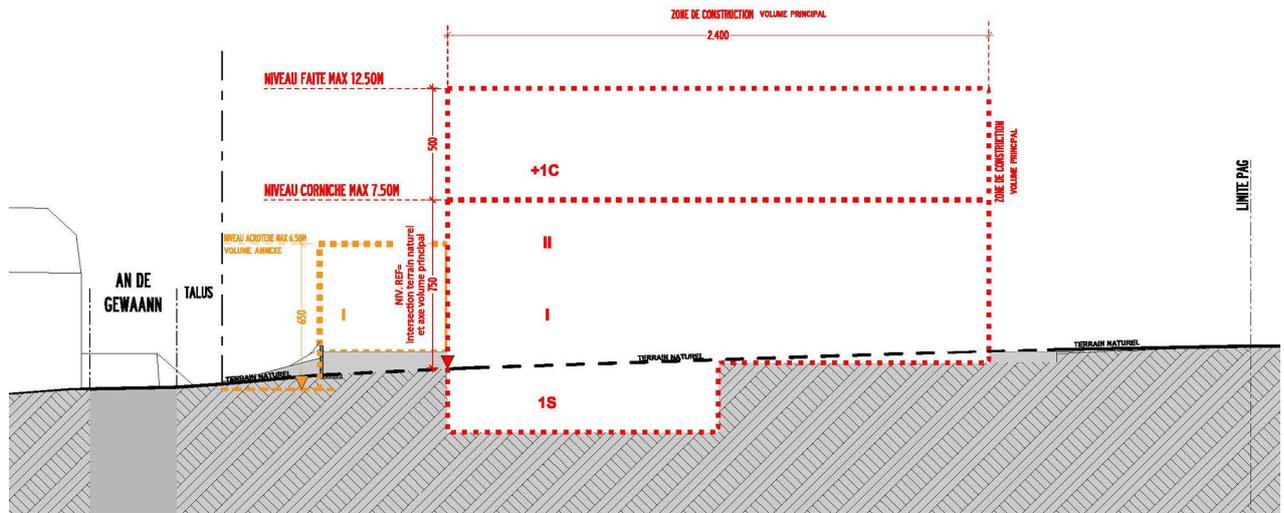
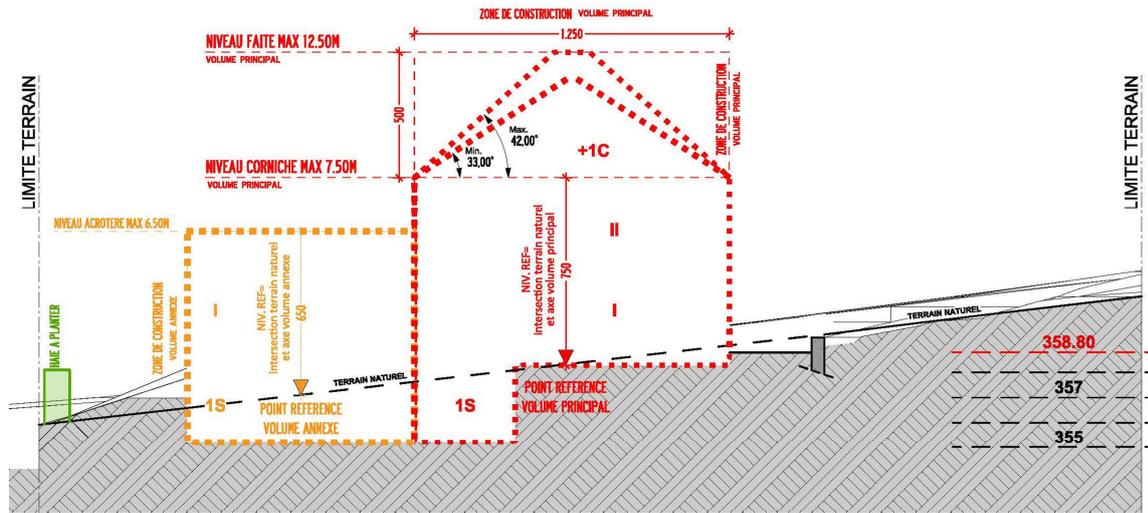
Cette disposition permet de suivre le chemin communal an der Gewaann en pente, ainsi que les courbes de niveau du terrain.

Du côté façade arrière, un aménagement extérieur est prévu sous forme de terrasse, avec création de plateformes à différents niveaux.

Schéma implantation (Source : Architecture Hoffmann, mai 2025)



Coupes schématiques (Source : Architecture Hoffmann, mai 2025)



4.3.b Degré d'utilisation des sols

Suivant PAG en vigueur il faut respecter les coefficients suivants :

COS max. 0,30. COS max. prévu par PAP = 0,30

CMU max.0,60. CMU max. prévu par le PAP = 0,60

Le coefficient de scellement du sol CSS est défini par la surface scellée maximale fixée pour le lot unique du PAP. Il correspond à une valeur de 0,50.

Il n'y a pas de prescription pour la densité de logement DL. Etant donné qu'il s'agit d'une parcelle unique la densité de logement ne doit pas être considérée. En revanche la densité pour l'ensemble de la zone PAP suivant schéma directeur varie entre 15 et 20 unités par hectare.

4.3.c Déblais / remblais

La partie écrite PAP définit des valeurs maximales quant aux déblais et remblais du terrain aménagé aux abords de la maison.

4.3.d Logements à coût modérés

Sans objet pour phase 1

5. FICHE DE SYNTHÈSE

5.1 DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP

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

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	M. et Mme Grotenrath-Schroeder	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	Architecture Hoffmann	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 type="checkbox"/>
Lieu-dit	An Der Gewaann	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Crèche, parc		
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	0509_PAG	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB 1a / Zone soumise à PAP	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input type="checkbox"/>
		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ m
	minimum maximum	Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
COS	_____ 0.30	Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
CUS	_____ 0.60	Voie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
CSS	_____	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
DL	_____	Sites et Monuments	
Emplacements de stationnement	_____	Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	
Terrain			
Surface brute	0.1823 ha	100 %	
Surface nette	0.1743 ha	95.61 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0.0079 ha	4.33 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)		0.0000 ha	0.00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0.0000 ha	0.00 %
Surface destinée au stationnement public		0.0000 ha	0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public		0.0000 ha	0.00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0.0000 ha	0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0.0079 ha	4.33 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.0870 ha		
	49.91 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	17.43 a.
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum maximum	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Surface constructible brute	260 1 045 m ²	unifamilial	1 1
Emprise au sol	200 520 m ²	bifamilial	1 1
Nombre de logements	1 2	collectif (>2 log/bât.)	0 0
Densité de logements / hectare brut	5.49 10.97 u./ha	Nbre de log. à coût modéré	0 0
Personnes estimées / logement	4.00 4.00		
Nombre d'habitants	4 8	Surface brute de bureaux maximale	0 m ²
Surface de vente maximale	0 m ²		
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic	publics	activités habitat
	(si disponibles et selon prévision P&CH)	privés (min.)	0 4
Route Nationale	_____ vh/j	privés (max.)	0 8
Chemin Repris	_____ vh/j	total (max.)	0 8 8
Chemin communal	op der Gewaann		
Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	100 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	2 500 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	32 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	15 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	8 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	15 m ²

6. ANNEXES

6.1 TABLEAU RECAPITULATIF Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)											
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol								HAB 1a / zone soumise à PAP			
<small>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 PAG</small>											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG											
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 18,23 ares											
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :											
COS			minimum / maximum	CMU			minimum / maximum	CUS			
			0,30				0,60				
Application des dispositions de l'article 29bis											
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non											
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable											
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 0 %											
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : _____ m ²											
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m ²											
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)											
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 0,00 ares											
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %											
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : _____ m ²											
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ m ²											
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²											
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis _____ m ²											
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : _____ %											
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :											
COS			minimum / maximum	CMU			minimum / maximum	CUS			
			0,300				0,600				
Analyse de la conformité du PAP au PAG											
	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Volume de la construction	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum
1	17,43 ares		520 m ²		1.045 m ²		1.045		0 m ²		3.135 m ³
2	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
3	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
4	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
5	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
6	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
7	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
8	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
9	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
10	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
11	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
12	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
13	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
14	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
15	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
16	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
17	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
18	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
19	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
20	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
21	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
22	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
23	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
24	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
25	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
26	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
27	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
28	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
29	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
30	ares		m ²		m ²				m ²		m ³
Total	17,43 ares	0 /	520 u.	0 /	1.045 m²	0 /	1.045	0 m²	0 m²	0 /	3.135 m³
Coefficients résultants du projet de PAP :											
COS			minimum / maximum	CMU			minimum / maximum	CUS			
			0,000 / 0,298				0,000 / 0,600				
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :											
			oui / oui				oui / oui				



6.2 COPIE DU CERTIFICAT D'ARCHITECTE ETABLI PAR L'OAI

**ATTESTATION D'INSCRIPTION**

(UP/10898)

ARCHITECTURE HOFFMANN SARL
24, DUERFSTROOSS
L-9644 DAHL

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

ARCHITECTURE HOFFMANN SARL

ayant son siège social à **DAHL 24, DUERFSTROOSS**

est inscrite au tableau **des urbanistes / aménageurs exerçant à titre d'indépendant**

sous le numéro **UP/10898** depuis le **10/02/2014**.

Le droit de signature appartient à

FRANCIS HOFFMANN

UA/0186 né(e) le 05/10/1959

LEA HOFFMANN

UA/2466 né(e) le 11/02/1988

Validité du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La présente ne vaut pas certificat à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir.

Luxembourg, le 09/01/2023



Pierre HURT
Directeur

6.3 PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

(Voir documents à l'échelle de la partie graphique)

6.4 LEVE TOPOGRAPHIQUE AVEC PRISES DE PHOTOS

(Voir document à l'échelle en annexe)

