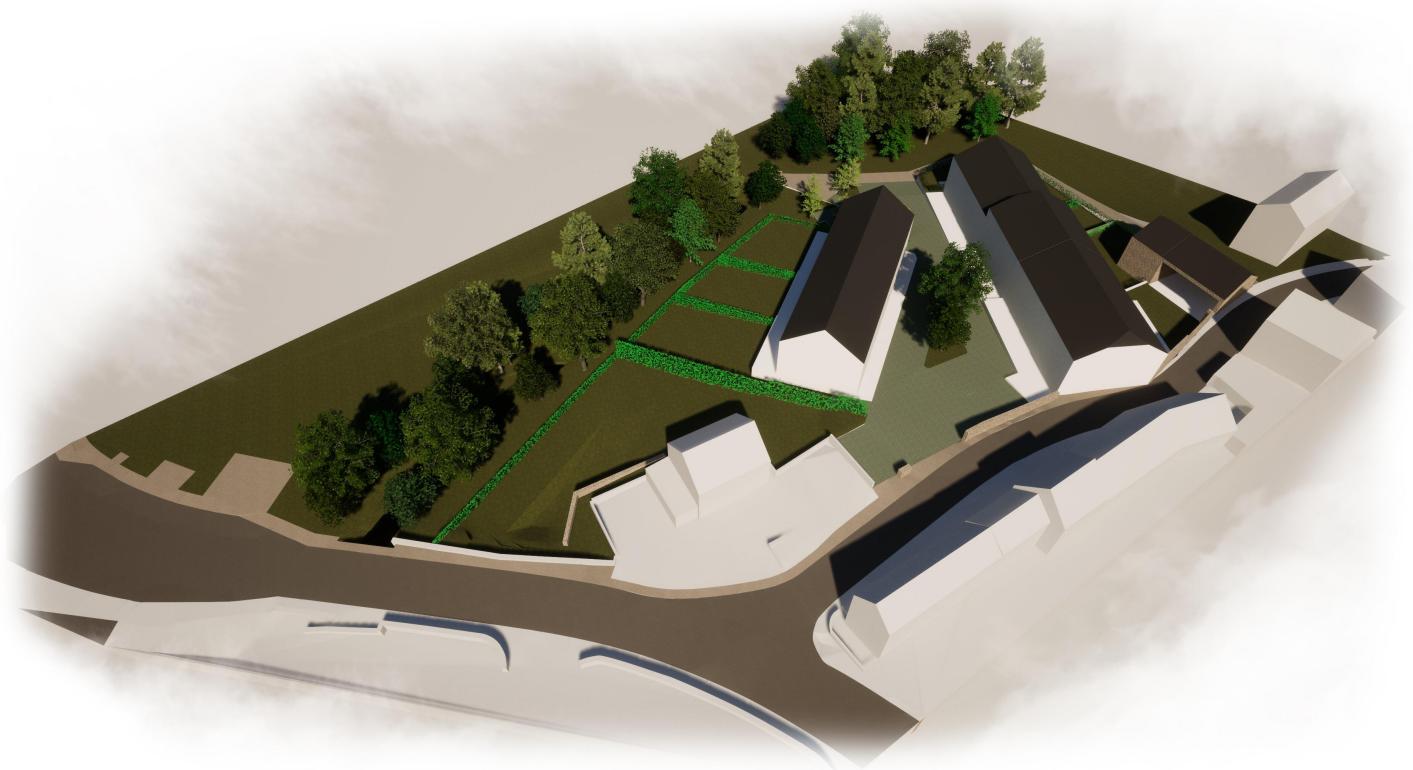


Rapport justificatif
du PAP " Nouveau Quartier "
" De Muur"
à Ernster
2025



SOMMAIRE

1	Objet et contenu du rapport	1
2	Concept du Projet	1-2
3	Evacuation des eaux	2
4	Annexes	3

Objectifs et contenu du rapport

Le présent projet de plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) est élaboré au nom et pour le compte de Monsieur Willy De Muur, domicilié au 5, rue Principale à L-6165 Ernster, agissant en tant que maître d'ouvrage. Le bureau Decker, Lammar & Associés, établi au 287, rue de Neudorf à L-2221 Luxembourg, agit en tant que maître d'œuvre.

Le PAP NQ couvre une partie de la parcelle 197/1902, section D d'Ernster, sur une superficie totale de 55,10 ares, dont 37 ares sont concernés par le présent PAP. Cette partie est située au 57, rue de l'École à Ernster. La parcelle appartient au maître de l'ouvrage.

Conformément au plan d'aménagement général en vigueur (PAG N°52C/056/2017), une partie de la parcelle 197/1902 est classée en zone mixte villageoise (MIX-v), ce qui requiert l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Le schéma directeur « ER01 Ernster Rue de l'École » (SD), élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, précise les défis urbains et les objectifs suivants :

- La conservation des bâtiments existants (corps de ferme) (Lot 01 à 02 du PAP), inventoriés par la commune et validés par le Service des Sites et Monuments Nationaux.
- Le respect du caractère typique rural du site et sa revalorisation.
- La limitation de la création de nouvelles voies sur le site et l'assurance d'une connexion douce vers le centre du village.

Le présent rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP NQ « De Muur » précise et met en œuvre le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Niederanven et le schéma directeur.

Il est conforme au Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP « nouveau quartier » (PAP NQ) (Mémorial A 324 du 23 mars 2017).

En vertu de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 30, les fonds réservés aux aménagements publics destinés au fonctionnement du PAP doivent être cédés au domaine public.

Les surfaces de la zone de rencontre et des stationnements, bien que nécessaires à la viabilisation des lots 01 à 08, feront l'objet d'une copropriété (conformément à l'accord avec la commune) et ne sont pas incluses dans le calcul du terrain net défini par le présent PAP NQ.

Dans le cadre du présent PAP, environ 0,41 ares de terrain, soit environ 1,11 % de la surface du PAP, seront cédés. Cette cession comprendra une zone de mobilité douce (trottoir). La superficie exacte sera déterminée par un mesurage cadastral.

Le lot 08 sera dédié au maintien du cadre naturel de l'lernsterbaach.

Concept du Projet

Bien que l'implantation des constructions à ériger soit réglée en plan et en coupe par le présent PAP NQ, les dispositions du PAG, telles que celles définissant par exemple la hauteur des étages, les superstructures, les accès, les murets et clôtures, les plantations, les équipements d'utilité publique, les voies, ainsi que la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions, restent d'application.

Le présent PAP est conforme aux prescriptions du PAG en vigueur et du SD de la commune de Niederanven.

Le SD sera complété sur les points suivants :

- Un espace de rencontre.
- Une zone résidentielle et de rencontre équipée de 15 places de stationnement extérieures privées.

Le PAP prévoit la sauvegarde des constructions situées sur les lots 01 et 02, ainsi que des murs d'enceinte situés le long de la rue de l'École. En revanche, le mur existant situé au milieu de la zone de rencontre sera démolie. Cela permettra la création d'une zone résidentielle carrossable et une ouverture visuelle sur le cours d'eau "lernsterbaach".

Afin de respecter le caractère rural de la route de l'École, le trottoir situé à l'entrée sera réaménagé, puis cédé à la commune de Niederanven.

Les nouvelles constructions respecteront le style du corps de ferme existant : les façades principales, à l'avant et à l'arrière, seront dégagées, tandis que les murs latéraux pourront comporter de petites ouvertures. Les toitures seront à deux versants, dans la continuité de l'architecture traditionnelle.

Conformément à l'article 7.2.3, les rez-de-chaussée peuvent inclure des garages à usage privé, avec un accès direct au jardin. Cependant, il est important de noter que les annexes ou dépendances non habitées ne sont pas autorisées dans la bande de construction de 15 mètres, comme le précise l'article mentionné ci-dessus.

En ce qui concerne les dépendances en seconde position des lots 01 et 02, elles devront être conservées et pourront être modifiées, à condition de respecter les anciennes hauteurs de corniche et de faîte. Pour toute demande d'autorisation concernant les lots 01, 02, 03 et 04, un avis de l'INPA peut être sollicité.

En concertation avec la commune de Niederanven et l'INPA, le lot 01 pourra être composé de 3 logements collectifs.

Le schéma directeur préconise la création d'une coulée verte en fond de parcelle vers le cours d'eau lernsterbaach pour conserver le cadre de la ripisylve (zone tampon).

Il est important de noter que les lots 04.1, 05.1, 06.1, 07.1, 08.1 et 09.1, même s'ils ne se trouvent pas dans la zone du PAP, seront considérés comme faisant partie intégrante des propriétés auxquelles ils sont liés. Cette mesure vise à améliorer l'accessibilité des lieux. En outre, une attention particulière sera portée à la renaturation des lots 05.1, 06.1 et 07.1. Les arbres qui poussent actuellement sur les lots 05, 06 et 07 seront déplacés et replantés sur les parcelles 05.1, 06.1 et 07.1. Cette action permettra de renforcer la protection du cours d'eau et de la coulée verte, éléments essentiels de notre environnement.

Pour assurer une intégration harmonieuse du projet, le PAP reprend l'ensemble des prescriptions applicables aux PAP "quartier existant" (PAP QE) des zones HAB-1, incluant celles pour les zones d'habitation et les zones soumises à servitude environnement construit. Seules les dérogations mentionnées dans la partie écrite du PAP actuel ne sont pas concernées.

Evacuation des eaux

"Le projet met en place un système séparatif pour la gestion des eaux pluviales et usées. Les eaux pluviales seront évacuées via une canalisation dédiée, avant d'être raccordées soit au réseau mixte existant, soit directement dans le ruisseau "lernsterbaach". Les modalités techniques de raccordement des constructions seront précisées dans le cadre du projet d'exécution du Plan d'Aménagement Particulier (PAP)."

Annexes

Annexe 1 Partie graphique

Annexe 1.1 Partie graphique 01

Annexe 1.2 Tableau récapitulatif

Annexe 2 Partie écrite

Annexe 2.1 Partie écrite

Annexe 2.2 Données structurantes

Annexe 3 Rapport justificatif

Annexe 3.1 Surface brute

Annexe 3.2 Surface nette

Annexe 3.3 Surface cédée

Annexe 3.4 Surface nécessaire à la viabilisation

Annexe 3.5 Espace vert public

Annexe 3.6 Emprise au sol

Annexe 3.7 Surface scellée

Annexe 3.8 Réseau EU et EP

Annexe 3.9 Types de logement

Annexe 3.10 Mobilité douce

(Les Annexes 3.1 – 3.10 sont à titre indicatives)

Annexe 4A PAG Partie graphique

Annexe 4B PAG Partie écrite

Annexe 4C Schéma directeur

Annexe 4D Règlement sur les bâties, les voies publiques et sites

Annexe 5 Plan cadastral, Relevé propriétaire

Annexe 6 Levé topographique

Annexe 7 Plan de mesurage

Annexe 8 Mandat

Annexe 9 Mappe gesamt ACP (Etudes : évacuation des eaux pluviales)

Annexe 10 Certificat urbaniste-aménageur