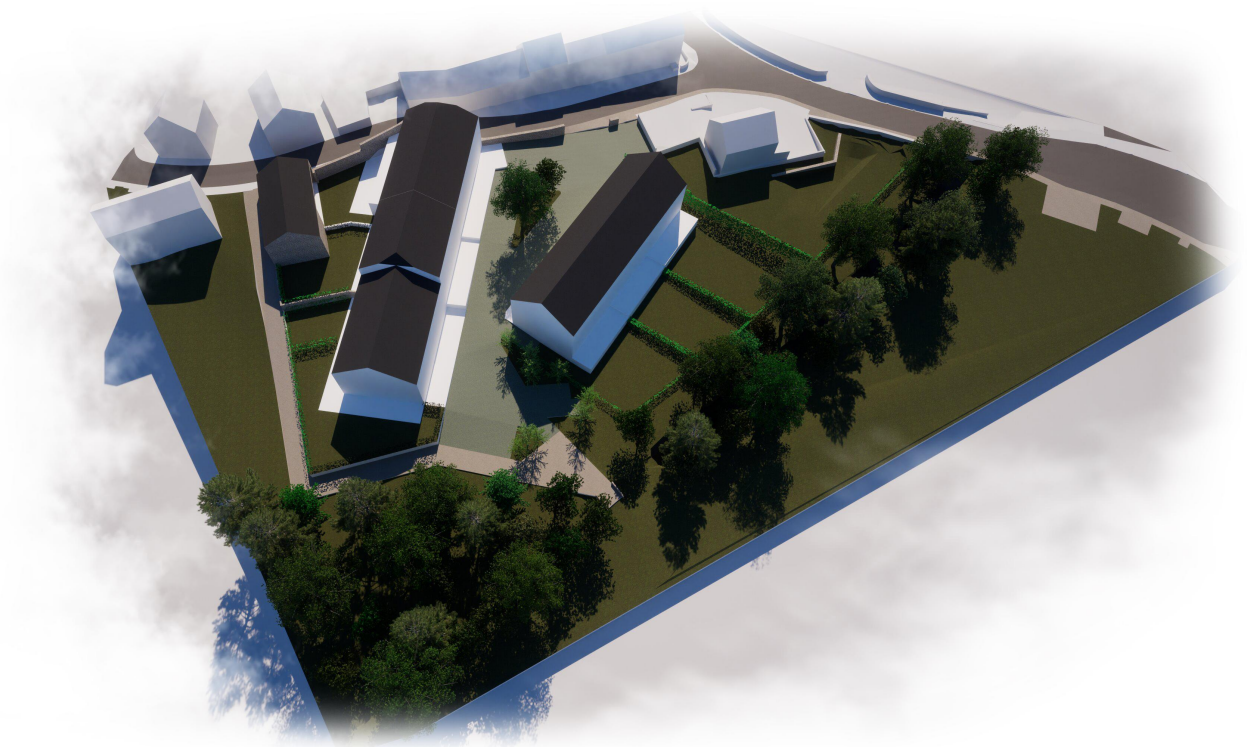


Partie écrite
du PAP " Nouveau Quartier "
" De Muur"
à Ernster
2025



SOMMAIRE

1	<u>Prescription et dérogations</u>	01
2	<u>Domaine public</u>	02
2.1	Cession de fonds et mise en oeuvre	02
3	<u>Affectation</u>	02
3.1	Constructions destinées au séjour prolongé de personnes	02
3.2	Stationnement privé	02
4	<u>Gabarit et implantation des constructions</u>	02
4.1	Niveaux, hauteurs des constructions	02-03
4.2	Patrimoine à conserver ou à démolir	03
4.3	Saillies, forme des toitures et ouvertures	03
4.4	Abris de jardin	04
4.5	Sous-sols	04
5	<u>Aménagements extérieurs</u>	05
5.1	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	05
5.2	Pompes à chaleur	05
5.3	Evacuation des eaux	05
5.4	Travaux de déblais et de remblais	05
5.5	Intégration paysagère	05
5.6	Intégration urbaine	05
6	Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol	06-08

Préambule

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) NQ couvre la parcelle 197/1902, section D, d'Ernster, commune de Niederanven.

Il précise le plan d'aménagement général de la commune (PAG) et met en œuvre le schéma directeur « Rue de l'École », élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, sans préjudice des autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite est conforme au Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la partie écrite du PAP-NQ (Mémorial A 324 du 23 mars 2017). Elle se réfère à la partie graphique « PAP/HIN/250/01 ».

Le plan d'aménagement particulier (PAP) fixe, dans sa partie graphique, les éléments suivants :

- La configuration des lotissements ;
- L'affectation et le degré d'utilisation du sol pour chaque lot ;
- Les fonds devant être intégrés au domaine public ;
- Les alignements obligatoires et les gabarits maximaux, en plan et en coupe ;
- La délimitation des surfaces pouvant être imperméabilisées ;
- Le modelage du terrain et certains aménagements extérieurs.

1 - Prescriptions et dérogations

Pour le présent PAP « nouveau quartier », la partie écrite concernant les plans d'aménagement particulier « quartier existant », zone mixte villageoise (MIX-v) et les secteurs protégés de type environnement construit - D, ainsi que les règles du PAP quartier existant (PAP QE) applicables à toutes les zones d'habitation, telles que faisant partie du PAG en vigueur (réf. 52C/056/2017), sont d'application, à l'exception de ce qui suit :

Liste de dérogations et motivations

1.1 de la présente partie écrite déroge au PAP QE Art. 7.4

Comme énoncé ci-dessus (article 7.4) traitant des hauteurs des nouvelles constructions, les lots 03 et 04 devront déroger à cette règle pour répondre au chapitre 2.a du schéma directeur (SD) qui indique clairement de respecter l'authenticité, l'aménagement et l'exemplarité du bâti existant (implantation, hauteurs, organisation des volumes). Pour respecter au mieux cette prescription, les lots 03 et 04 dépasseront d'un mètre les hauteurs de corniche et de faîtière de l'existant des lots 02 et 01. Et par souci d'harmonie avec ce dernier, les lots 05, 06 et 07 devront respecter le même niveau de corniche et de faîtage que les lots 03 et 04.

La hauteur des constructions destinée au séjour prolongé sera mesurée pour les nouvelles constructions à partir du niveau rez-de-chaussée soit les hauteurs suivantes :

Lots 03 et 04:

- Hauteur max. à la corniche 6,65m / +332,25
- Hauteur max. de la faîtière 10,20m / +335,80
- Niveau RDC : +0,00 = +325,60

Lot 05:

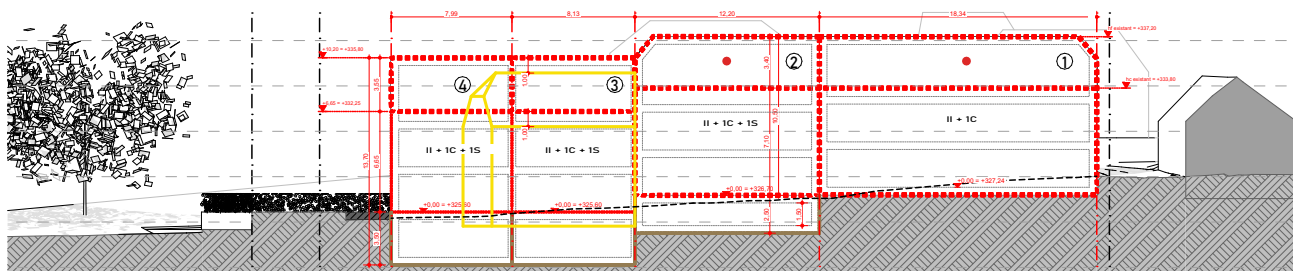
- Hauteur max. à la corniche 6,65m / +332,50
- Hauteur max. à la faîtière 10,52m / +336,11
- Niveau RDC : +0,00 = +325,60

Lot 06:

- Hauteur max. à la corniche 6,35m / +332,25
- Hauteur max. à la faîtière 10,21m / +336,11
- Niveau RDC : +0,00 = +325,89

Lot 07:

- Hauteur max. à la corniche 6,13m / +332,25
- Hauteur max. à la faîtière 9,99m / +336,11
- Niveau RDC : +0,00 = +326,12



Il est important de noter que, pour tous les lots mentionnés, une partie de la surface construite brute peut être allouée à des activités autres que résidentielles. Cette possibilité est prévue par l'article 7.2.1 du PAP-QE (Plan d'Aménagement Particulier - Quartier Existant) et l'article 4 du PAG (Plan d'Aménagement Général) de la zone mixte villageoise. Ces textes autorisent notamment des activités artisanales, commerciales et de loisirs.

3.2 Stationnement privé

Le nombre de places de stationnement à respecter est déterminé par le Schéma Directeur (SD) en vigueur de la commune de Niederanven au moment de la demande de permis de construire pour chaque lot : 2 places par logement.

Lot-01: Le nombre de places de stationnement est limité à un maximum de trois à l'intérieur de la grange.

Lot-02: Il n'y aura pas de possibilité de créer un emplacement de stationnement privé à l'intérieur de ce lot.

Lots 03, 04: Chaque lot aura la possibilité d'avoir un emplacement de stationnement intérieur.

Lots 05, 06 et 07: Ces lots auront la possibilité d'avoir un double emplacement de stationnement intérieur, ainsi qu'une place de stationnement extérieure située dans le recul latéral des constructions.

Les places de parking extérieures seront exclusivement réservées aux habitants et à leurs visiteurs des différents logements du PAP (Plan d'Aménagement Particulier). Ces places devront être aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. L'installation de carports sera interdite.

4 - Gabarit, implantation des constructions et patrimoine à conserver ou à démolir

4.1 Niveaux, hauteurs des constructions

La hauteur des constructions destinée au séjour prolongé sera mesurée pour les nouvelles constructions à partir du niveau rez-de-chaussée soit : 0,00 = +325,60. (Lots-03-04)

Hauteur à la corniche : 6,65 mètres (+332,25), soit 1m de plus que la corniche de l'existant.

Hauteur à la faîtière : 10,20 mètres (+335,80), soit 1m de plus que le faîtage de l'existant.

Les hauteurs des nouvelles constructions que sont les Lot-05, Lot-06 et Lot-07 se feront à partir de leurs niveaux rez-de-chaussées respectif suivants :

Lot-05 :

RDC : +0,00 = +325,60

Hauteur à la corniche : 6,65m / +332,25

Hauteur à la faîtière : 10,52m / +336,11

Lot-06 :

RDC : +0,00 = +325,89

Hauteur à la corniche : 6,35m / +332,25

Hauteur à la faîtière : 10,21m / +336,11

Lot-07 :

RDC : +0,00 = +326,12

Hauteur à la corniche : 6,13m / +332,25

Hauteur à la faîtière : 9,99m / +336,11

Les Lot-05, Lot-06 et Lot-07 seront soumis au même niveau de corniche que le Lot-03. La hauteur de faitage pour les Lot-06 et Lot-07 se référenceront sur celle du Lot-05.

Les hauteurs des constructions à conserver avec leurs annexes sur les lot 01 et 02 seront à maintenir, sauf nécessité technique de les changer. Dans ce cas, le projet est à soumettre pour avis à l'Institut Nationale pour le patrimoine architectural (INPA).

Lot-01 :

RDC : +0,00 = +327,24

Hauteur à la corniche : 6,56m / +333,80

Hauteur à la faîtière : 9,96m / +337,20

Lot-02 :

RDC : +0,00 = +326,70

Hauteur à la corniche : 7,10m / +333,80

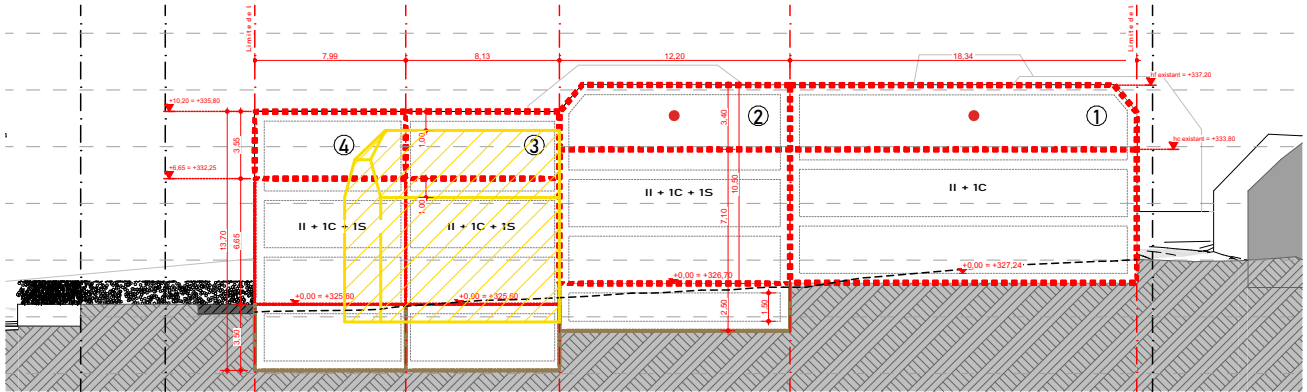
Hauteur à la faîtière : 10,50m / +337,20

4.2 Patrimoine à conserver ou à démolir

Le site du 57, rue de l'École à Ernster, est concerné par un projet de réaménagement qui prend en compte la valeur patrimoniale de l'ancienne ferme (cadastre 197/1902). Cette dernière, ainsi que ses murs d'enceinte, sont protégées par l'INPA et seront conservées. Les autres bâtiments de la propriété, non explicitement mentionnés dans la liste de l'INPA, feront l'objet d'une concertation avec l'institut pour déterminer les possibilités de modification.

Dans un souci de cohérence esthétique et fonctionnelle, certains éléments seront démolis : le mur en pierre qui traverse la parcelle, une partie des constructions secondaires (y compris un local de la distillerie) et la maison située au fond du terrain.

Cependant, en accord avec l'INPA, les nouvelles constructions prévues sur les lots 03 et 04 pourront bénéficier d'une hauteur supérieure d'un mètre par rapport aux corniches et au faîtage de l'ancien bâtiment, offrant ainsi un potentiel d'aménagement optimisé.



4.3 Saillies, avant-corps, dépendances, forme des toitures et ouvertures

Les saillies, les balcons et les avant-corps (loggias) seront interdits. Seuls la construction de dépendances accolées seront admise pour les lots suivants :

Une annexe sera autorisée pour le seul Lot-01 à l'arrière de la bâtisse dans le prolongement du rez-de-chaussée.

La forme et le gabarit de la grange sont à conserver, il sera possible de faire des ouvertures comme des lucarnes ou de poser des Velux, mais INPA aura un droit de regard sur les réalisations et devra être consulté au préalable. Les toitures des nouvelles constructions seront à deux versants obligatoirement et pourront avoir des lucarnes ou des Velux, tout en ayant l'approbation de INPA.

4.4 Abris de jardin

Les Abris de jardin seront autorisés pour les lots 05, 06, 07 mais la surface au sol ne pourra dépasser les 12 mètres carrés. Ces abris sont obligatoirement réalisés en construction légère et devront respecter au moins 1 mètre de recul par rapport aux limites de parcelles. La hauteur au point le plus haut, mesurée à partir du terrain fini, ne peut dépasser 3 mètres.

Les abris de jardin ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Concernant les lots 01, 02, 03, 04 les abris de jardin ne seront pas autorisés, seul est toléré "une armoire de jardin" d'une taille réduite soit maximum 3mx1mx1,80m. Cette dernière devra être installée sur la limite latérale et accolée à la façade postérieure.

4.5 Sous-sols

Les sous-sols peuvent être présents dans les lots suivants :

- Lot-02
- Lot-03
- Lot-04
- Lot-05
- Lot-06
- Lot-07

Ces constructions en sous-sols devront être étanche sauf pour les Lot-02, Lot-03 et Lot-04.

5 – Aménagements extérieurs

5.1 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les toitures des constructions destinées au séjour prolongé de personnes à part sur les bâtiments protégés.

5.2 Pompe à chaleur

a) Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

b) Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle. De manière générale, il sera possible d'intégrer les modules extérieurs des pompes à chaleur dans le gabarit constructif des habitations, permettant une harmonisation esthétique et une optimisation de l'espace.

c) Une dérogation relative aux reculs minimaux du point b) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

5.3 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)."

5.4 Travaux de déblais et de remblais

Les lots 04.1, 05.1, 06.1 et 07.1 seront rattachés à leurs lots respectifs pour faciliter l'accès et clarifier les droits de propriété. Le terrain naturel sera conservé dans son état actuel, mais des modifications pourront être apportées aux lots 01, 02, 03, 04 et 04.1 afin d'améliorer l'accessibilité. Le niveau du terrain sera déterminé par celui du rez-de-chaussée des habitations.

5.5 Intégration paysagère

Dans le cadre du chapitre 2.e du Schéma Directeur (SD), les clôtures donnant sur la ripisylve du cours d'eau lernsterbaach seront végétalisées, avec l'utilisation de haies vives, afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions et de contribuer à l'effet de coulée verte. Pour les clôtures séparatives entre les lots, l'emploi de solutions végétalisées sera privilégié. En vue de la préservation de la ripisylve du cours d'eau lernsterbaach, il est impératif que les lots 05, 06 et 07 soient végétalisés, autant que faire se peut, par la plantation d'arbres ou de végétaux de taille moyenne.

5.6 Intégration urbaine

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement au bâti existant, en formant un ensemble cohérent. Dans le cas où les demandes d'autorisation de construire ne seraient pas déposées conjointement, les constructions à venir devront respecter l'esthétique et l'environnement urbain existants. Elles devront également répondre aux exigences de durabilité et d'intégration environnementale définies au chapitre 6 du Schéma Directeur (SD).

6 – Terminologie du Degré d'utilisation du sol

Source : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - Annexe II: Terminologie.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

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 faîtage 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.