

Rapport justificatif

Du PAP “Nouveau Quartier “

“De Muur “

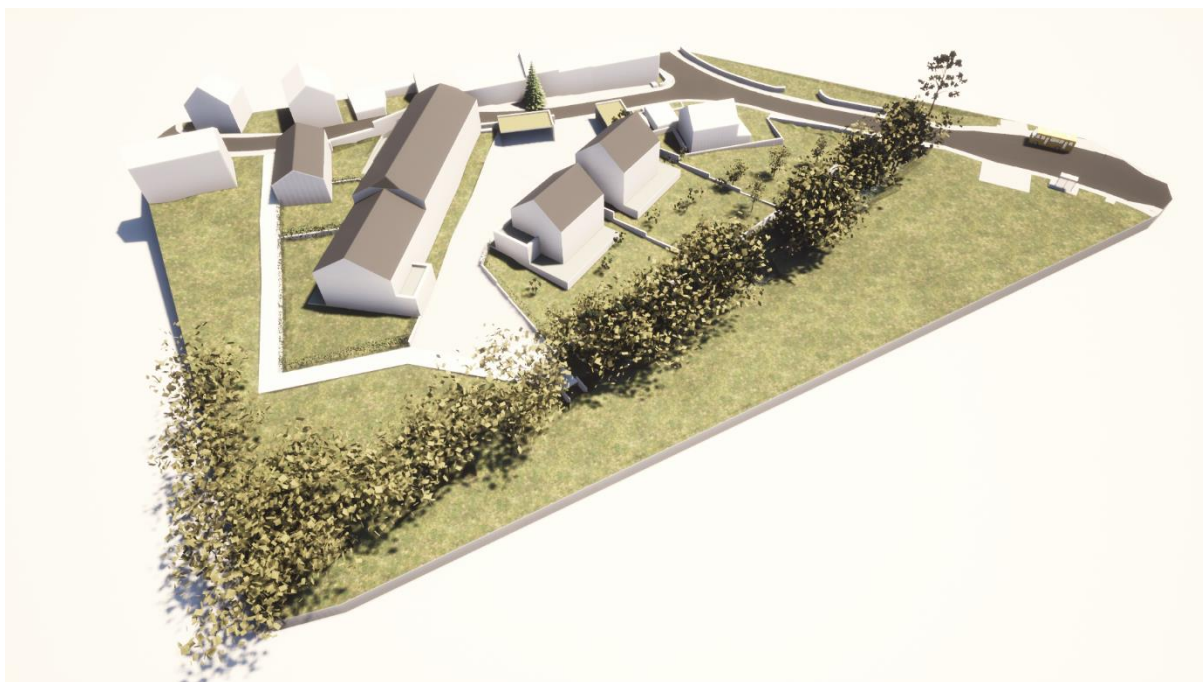
À Ernster



Axonométrie. Les ouvertures et éventuelles superstructures du toit ne sont pas représentées.

Tables des matières

- Objectifs et contenu du rapport	p.3
- Cadre réglementaire	p.3
- Conception du projet	p.4



Axonométrie. Les ouvertures et éventuelles superstructures des toits ne sont pas représentées.

Objectifs et contenu du rapport

Le présent projet d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP) est élaboré au nom et pour compte de Monsieur Willy De Muur, 5 rue Principale à L-6165 Ernster, agissant en maître de l'ouvrage par l'association momentanée des bureaux Decker, Lammar& associés, 287 rue de Neudorf à L-2221 Luxembourg et Patrick Grethen architecture et urbanisme, 7 allée John W. Léonard à L-7526 Mersch, agissant en maître d'œuvre.

Il couvre, sur une surface de 37 ares, une partie de la parcelle 197/1902 Section D d'Ernster, Commune de Niederaanven, située 57, rue de l'Ecole à Ernster. La parcelle appartient au maître de l'ouvrage.

Suivant le plan d'aménagement général en vigueur (PAG N° 52C/032/2020), la surface concernée est classée en zone mixte villageoise (MIX-v) soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Le Schéma directeur «ER01 Ernster Rue de l'Ecole » (SD) élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG précise défis urbains et objectifs suivants :

- La conservation des bâtiments existants (corps de ferme) (lot 01 à 02 du PAP) (inventaire supplémentaire et communal validé par le Service des Sites et Monuments Nationaux).
- Le respect du caractère typique rural du site et la revalorisation de ce dernier.
- La création d'une voie centrale en impasse sous forme de zone de rencontre ainsi que la création d'une connexion douce vers le centre du village (lot 07)
- 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).

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

Il suit le 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)

Suivant la loi du 3 mars 2017 portant sur la modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, art. 30, les fonds réservés à des aménagements publics destinés au fonctionnement du PAP, sont à céder au domaine public.

Dans le cadre du présent PAP, +/-0.37 ares de terrain, soit +/- 1 % de la surface du PAP sont à céder pour être affectés à la mobilité douce (trottoir). La contenance exacte est à déterminer par mesurage cadastral.

Les surfaces destinées à la zone de rencontre (lot 7) vont, suivant accord avec la commune, passer en copropriété privée. Vu que cette surface donne accès aux lots 01-05, et est ainsi nécessaire à la viabilisation du projet.

Les lots 6 et 6.1 (arbres fruitiers, chemin d'accès aux jardins, fossé ouvert servant à l'évacuation des eaux pluviales) vont contribuer au maintien du cadre naturel de Lernsterbaach.

Cadre réglementaire

La partie écrite du PAG (réf. N°52C/032/2020), notamment les articles :

- Section 1, Art.4 Zone mixte villageoise (MIX-V)
- Section 1, Art.11 Emplacements de stationnement
- Section 3, Art.19 Servitude « couloirs et espaces réservés »
- Section 3, Art.20 Secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit »
- Section 4, Art.24.3, Zone tampon cours d'eau

sont respectés par le présent PAP.

Le présent PAP exécute le Schéma directeur « Rue Principale » élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Afin de garantir une intégration harmonieuse du projet dans le contexte général, le PAP intègre l'ensemble des prescriptions valables pour les PAP « quartier existant » (PAP QE) des zones Mix-v (donc aussi les prescriptions PAP QE valables pour toutes les zones d'habitation) et des zones soumises à la servitude de type environnement construit

Conception du projet

Le présent PAP prévoit la sauvegarde du corps de ferme et des murs de soutien situés sur lot 01 et 02. Par contre le mur existant situé en milieu de la zone de rencontre sera démoli, ce qui permettra la création d'une zone résidentielle, le lot 7, en une surface carrossable et une ouverture visuelle sur le cours d'eau lernsterbaach. A l'entrée de ce même lot on trouvera un parking collectif sous forme de carport.

Les annexes accolées des constructions à conserver peuvent être démolies et reconstruites avec des toitures terrasses.

En ce qui concerne les dépendances en seconde position, elles pourront être démolies, mais, en cas de reconstruction, les nouvelles dépendances devront respecter les anciennes hauteurs de corniche et de faîtage.

La construction existante du lot 03 pourra être démolie et reconstruite avec une hauteur de corniche et de faîtère surélevée de 1 mètre par rapport à la construction existante.

Pour toute demande d'autorisation concernant les lots 01, 02 et 03 un avis du Service des Sites et Monuments Nationaux peut être sollicité.

Le trottoir existant sur l'entrée sera réaménagé et cédé à la commune de Niederaanven.

De manière générale les nouvelles constructions « se calquent » sur le corps de ferme existant : les façades principales avant et arrière sont dégagées et les murs latéraux aveugles (sans ouvertures) ; les toitures auront 2 versants, et le rdc pourra recevoir, des annexes et des dépendances accolées pour des garages avec accès au jardin.

La construction du lot 03, même en dépassant de 1 mètre la hauteur de corniche et de faîtère de la construction à démolir, restera moins haute que les constructions à sauvegarder du lot 01 et 02. Par soucis d'harmonie, les constructions du lot 04 et 05 devront respecter les mêmes hauteurs que celles du lot 03.

Le lot 01 pourra être composé soit de 2 logements bifamiliaux, soit de 4 logements collectifs. Un espace polyvalent au service des futurs habitants sera aménagé en rez-de-chaussée.

Les lots 02 et 03 recevront soit des maisons bifamiliales, soit des maisons unifamiliales. Les lots 04 et 05 recevront des maisons unifamiliales.

Les lots 0.3 et 03.1, 0.4 et 04.1, 05 et 05.1 ainsi que 06 et 06.1, formeront des unités cadastrales, malgré que les lots 03.1, 04.1, 05.1 et 06.1 se situent en dehors de la délimitation du présent PAP.

Le bassin de rétention prévu par le SD au point le plus bas du site (lot 05), n'est, suivant avis de l'administration de la Gestion des Eaux, pas nécessaire.

Evacuation des eaux

Le projet prévoit un système séparatif d'évacuation des eaux pluviales et usées. Concernant les eaux pluviales, les constructions seront raccordées, sur terrains privé via des fossés ouverts, à la canalisation des eaux pluviales prévue, avant d'être évacuées vers le cours d'eau Lernsterbaach. La canalisation des eaux usées sera raccordée à la canalisation mixte dans la Rue de l'Ecole. Les détails techniques de raccordement des constructions sont à définir dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

Abris de jardin

La construction d'un abri de jardin par lot est autorisée.