

PAP ‘Beim Wangertsgart’
à Ingeldorf
Commune d’ERPELDANGE-SUR-SÛRE



- **Rapport justificatif**
- **PAP - Parties écrite et graphique**

Initiateurs du projet :

WANGERTSGART S.A.
23, rue d’Ermsdorf
L-7662 Medernach

Contact Mr Guy Kisch
Tel : 87 94 941
Email : guy@kisch.lu

Mandataire:

BE RED solutions s.à.r.l
71, rue Michel Thilges
L-9573 WILTZ

Tel : +352 95 80 96
Email : info@bered.lu

bered
solutions

PAP 'Beim Wangertsgart à Ingeldorf

Rapport justificatif

décembre 25

Initiateurs du projet :

WANGERTSGART S.A.
23, rue d'Ermsdorf
L-7662 Medernach

Contact Mr Guy Kisch
Tel : 87 94 941
Email : guy@kisch.lu

Mandataire :

BE RED solutions s.à.r.l
71, rue Michel Thilges
L-9573 WILTZ

Tel : +352 95 80 96
Email : info@bered.lu

bered
solutions

Le présent rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » modifié le 24 novembre 2021 (RGD).

Table des matières

1	Introduction et contexte	5
1.1	Extrait cadastral et mesurage officiel.....	7
2	Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le plan directeur.....	11
2.1	Partie graphique du PAG en vigueur.....	11
2.2	Partie écrite du PAG en vigueur	13
2.3	Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur	16
2.4	Plan directeur.....	16
3	Descriptif du parti urbanistique.....	17
3.1	Eléments du milieu environnant.....	17
3.1.1	Milieu naturel et paysagé existant	17
3.1.2	Le bâti existant	18
3.1.3	Localisation et accessibilité du site	19
3.1.4	Plan de mobilité – arrêts de transport en commun	19
	Les accès carrossables :	19
3.1.5	Equipements collectifs et activités commerciales	21
3.1.6	Réseaux techniques	21
3.1.7	Zone archéologique.....	21
3.2	Exposé des motifs.....	22
3.2.1	Programme du PAP.....	22
3.2.2	Topographie du site et intégration du PAP dans son environnement.....	22
3.2.3	Préservation et renforcement de la richesse environnementale existante	22
3.3	Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre	23
3.3.1	Mode d'utilisation du sol	23
3.3.2	Degré d'utilisation du sol	24
3.3.3	Fonds destinés à être cédés au domaine public.....	25
4	Plan et coupes d'illustration du PAP	25
4.1	Plan d'implantation des constructions projetées, avec coupes et perspectives d'illustration.....	25
4.2	Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts 27	
4.2.1	Voiries et places de stationnements.....	27
4.2.2	Chemins piétons.....	27
4.2.3	Espaces verts publics.....	27
4.2.3	Gestion de l'eau.....	27
4.3	Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques	27
4.4	Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties.....	27
4.4.1	Environnement naturel	27

4.4.2	Mobilité douce	27
5	Fiche de synthèse	28
5.1	Tableau récapitulatif MIX-u – annexe I	28
5.2	Tableau récapitulatif HAB-1 – annexe I	28
5.3	Tableau des données structurantes	28
6	Liste des figures	32
7	Liste des plans	32
8	Annexes	33
8.1	Extrait du plan directeur ZAN 2.0.....	33

1 Introduction et contexte

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sis à Ingeldorf, au lieu-dit 'Beim Wangertsgart', Commune d'Erpeldange-sur-Sûre.

Le PAP se situe dans la zone industrielle d'Ingeldorf, avec un accès par la rue Zone Industrielle (CR359).

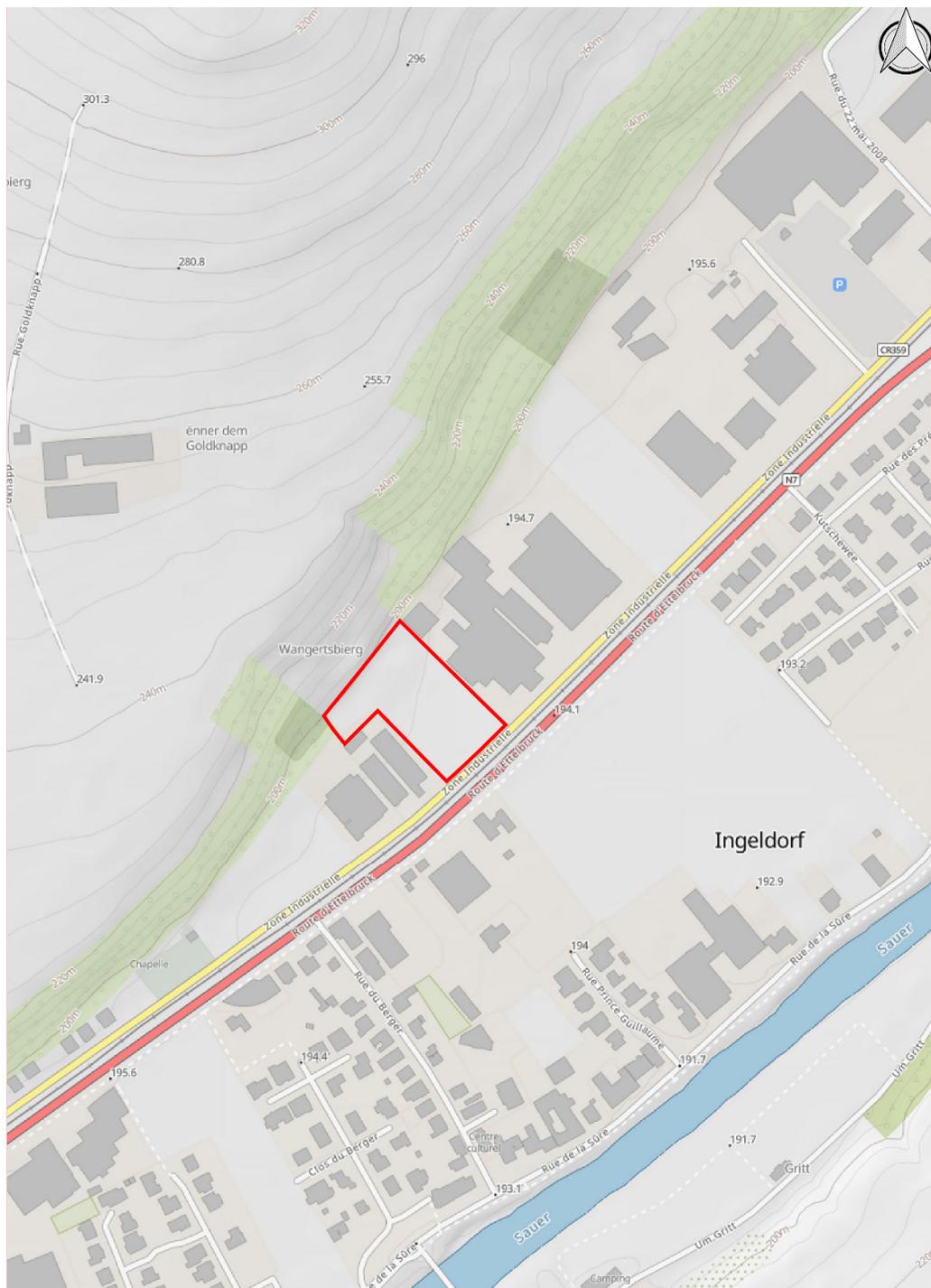


Figure 1: localisation du PAP ' Beim Wangertsgart ' sur la carte topographique
Source : www.geoportail.lu, Août 2025

1.1 Extrait cadastral et mesurage officiel



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

RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : ERPELDANGE-SUR-SURE
Section : A d'INGELDORF

Date d'émission : 12 décembre 2025

Responsable : Micael DA CUNHA

No parcelle	Propriétaire	QP		UsufrUITIER	QP	Lieu-dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT		RBT		CT	
		Emphytéote	Superficiaire					Autre	RNBP	RBP	RBP	CP	
149 1814	Communauté d'époux - Kisch, Theophile Henri [9357 Bettendorf] - Wies, Anna Maria [9357 Bettendorf]		1/2			Zone Industrielle terre labourable	-	0.79	0	0		75ca	
149 2158	KISCH, HENRI (WIES) [9357 Bettendorf]					Zone Industrielle terre labourable	-	104.42	0	0		98a51ca	

BEST G.O. s.à r.l.

2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg

N° Mesurage :

979

Commune de Erpeldange-sur-Sûre

Section : A d'Ingeldorf

Levé par : KPL

Echelle : 1/1000

N° affaire : 218310

Dessiné par : LPi

Lieu et date : Senningerberg, le 16 octobre 2025

N° projet : 249024

L'ingénieur : PIERRET Louise, géomètre officiel

Signature : *Pierret*

LEGENDE DES PARCELLES

Commune: Erpeldange-sur-Sûre

Section: A d'Ingeldorf

Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
149/1814	terre labourable				75	Epoux: KISCH Theophile Henri pour 1/2 et WIES Anna Maria pour 1/2
149/2158	terre labourable				98	51 KISCH, Henri (WEIS)

Numéro	Lieudit	Provenance des parcelles
149/1814	Zone Industrielle	149/1814 (entier)
149/2158	Zone Industrielle	149/1539 (entier)

REMARQUES :

- La légende des points et lignes peut être consultée sur www.cadastre.lu/fr/legende.
- Ce plan est conforme au procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites en date du 12 septembre 2025.
- Ce plan est conforme au contrat d'abornement datant du 27 février 1985 (mes. 455).

Mention de validation

suivant l'article 7(3) de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie.

Le présent plan est conforme aux directives officielles et a été intégré aux archives cadastrales.



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

Luxembourg, le

20/10/2025

Pour le directeur,

Schreiner

Claude SCHREINER, géomètre officiel



2 Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le plan directeur

Le présent PAP est basé sur le PAG en vigueur, daté du septembre 2018.

2.1 Partie graphique du PAG en vigueur

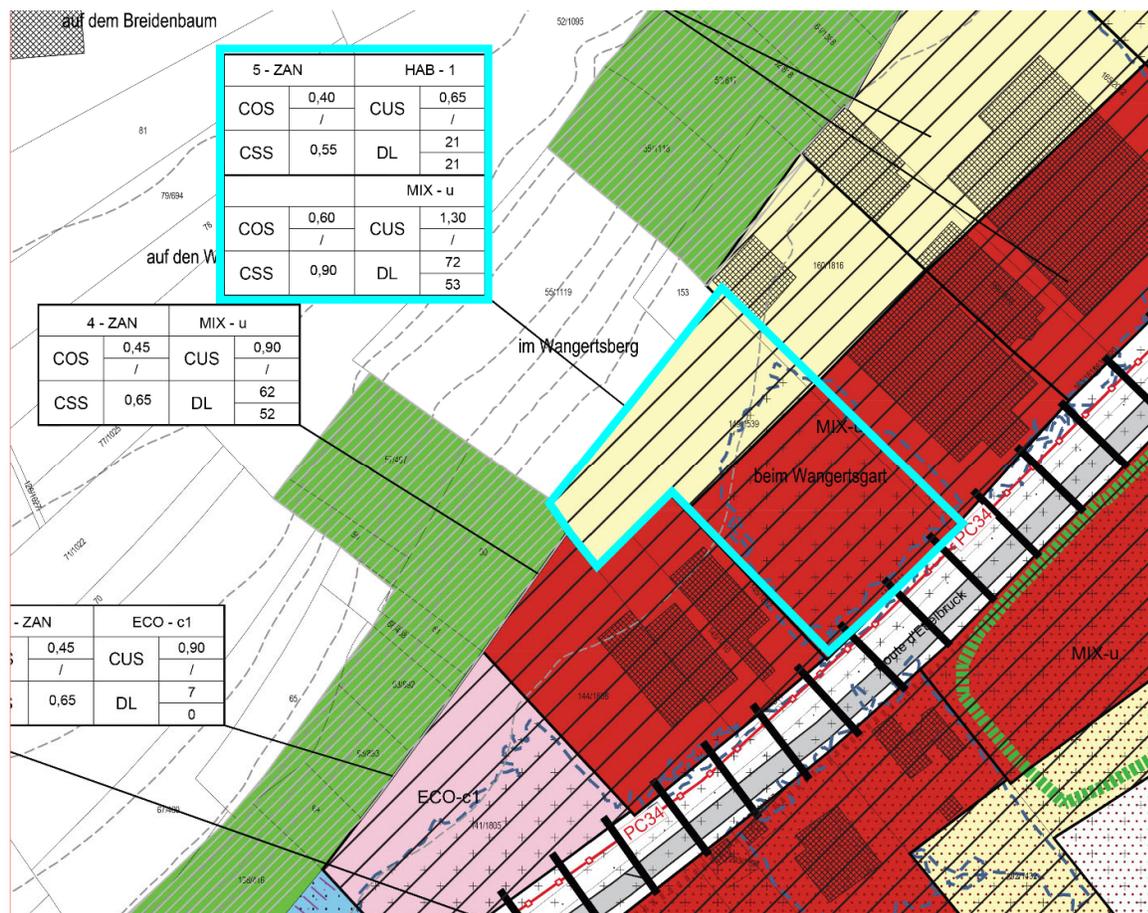


Figure 3: extrait du PAG en vigueur - partie graphique
Source : Commune d'Erpeldange-sur-Sûre



Figure 4: Légende du PAG en vigueur
Source : Commune d'Erpeldange-sur-Sûre

2.2 Partie écrite du PAG en vigueur

Les parcelles concernées sont inscrites dans le PAG en vigueur en « zone d'habitation 1 » et en zone mixte urbaine, soumise à un plan d'aménagement particulier NQ « 5-ZAN ».

Selon la partie écrite du PAG en vigueur, cette zone est définie comme suit :

I. Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

I.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

ART. 3 ZONE D'HABITATION

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

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des 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 et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1

La **zone d'habitation 1 (HAB-1)** est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, il est requis ce qui suit :

- dans les parties du territoire suivantes, **au moins 50%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, soit :

à Ingeldorf pour les fonds couverts par le schéma directeur « plan directeur ZAN » [...]

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

[...]

ART. 4 ZONES MIXTES

Sont représentées :

- Zone mixte urbaine
- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale

4.1 Zone mixte urbaine

La zone mixte urbaine (MIX-u) couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Au niveau des terrains concernés par le schéma directeur « plan directeur ZAN », relatif au développement de l'axe central, à Ingeldorf, la surface de vente des activités de commerce est limitée à **5.000 m2 par immeuble bâti**.

Au niveau de toutes les autres parties des localités couvertes par une zone mixte urbaine, la surface de vente des activités de commerce est limitée à **2.000 m2 par immeuble bâti**.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%, à l'exception toutefois de ce qui suit :

- À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **1-ZAN, 2-ZAN, I9b, I28 et I29**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **60%**.

Aussi la surface construite brute dédiée à d'autres fonctions que l'habitat est de 30% au minimum, à l'exception toutefois de ce qui suit :

- A Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 1-ZAN, 2-ZAN, 4-ZAN et 8-ZAN, la part de la surface minimale construite brute à réserver à d'autres fonctions que l'habitat ne peut être inférieure à 15%.

Exception :

Concernant le PAP « Nouveau Quartier » Laduno n°17227 approuvé et maintenu en vigueur au présent PAG conformément à l'ART. 22, les paragraphes précédents ne sont pas d'application.

Mesures transitoires

Dans toute zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les activités et habitations existantes non conformes aux présentes dispositions de la zone mixte urbaine, peuvent être maintenues. Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants sont admis.

Par ailleurs sont également admis :

- Un agrandissement de la surface construite brute actuelle sous réserve de ce qui suit :
 - être inférieur à 50m²,
 - présenter un recul latéral minimal de 3m, un recul avant minimal de 6m, un recul postérieur minimal de 6m,
 - ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Un changement d'affectation partiel du bâtiment sous réserve qu'il reste compatible avec la zone et couvre une surface construite brute inférieure à 100m².

I.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

ART. 13 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et zones d'activités économiques soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 14 MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

ART. 15 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

15.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 60m² de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 25m² de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux ;
- 1 emplacement par tranche de 80m² de surface ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 50m² de surface exploitable pour les garages de réparation et les stations-services, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- 5 emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants au-delà de 30 enfants ;

Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface, une surface minimale non scellée de 6m² est à fixer.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité

d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

IV. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

27.2 Protection et gestion de l'eau

- Zone inondable

Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Tous travaux, aménagements, ouvrages et installations dans les zones riveraines ou dans les zones inondables en vigueur selon le règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our sont soumis à autorisation conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre relative à l'eau.

2.3 Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur

Le présent projet de PAP est soumis au « RGVS » daté de mai 2018 repris dans les annexes en page 33

2.4 Plan directeur

Le présent projet de PAP est soumis au « plan d'ensemble – schémas directeurs sur fond PAG – Localité d'Ingeldorf », plan ref E061018-224.A daté du 26/09/2018 repris dans les annexes en page 33 et au plan directeur ZAN 2.0 daté de mars 2017.

3 Descriptif du parti urbanistique

3.1 Éléments du milieu environnant

3.1.1 Milieu naturel et paysagé existant

Actuellement, ce terrain de 99,26 ares situé sur une partie de les parcelles n° 149/2158 et 149/1814, est une parcelle agricole.

Elle est actuellement située dans un tissu industriel mais s'inscrit dans l'étude de la Nordstad et dans le plan directeur ZAN2.0 qui prévoit la création d'un nouveau tissu urbain mixte reprenant des espaces commerciaux et des habitations.

Aucun biotope soumis à l'article 17 de la loi de la protection de la nature et des ressources naturelles du 19 janvier 2004 ne se trouve à l'intérieur de la parcelle selon le PAG en vigueur et les informations du Géoportail.

	
Figure 5: vue depuis l'entrée du PAP – direction nord-ouest	Figure 6: vue depuis l'entrée du PAP – direction sud-ouest
	
Figure 7: vue en direction du nord	Figure 8: vue de la zone arrière du PAP – direction nord-ouest
Source des figures 6 à 9 : Bered solutions s.à.r.l.	

3.1.2 Le bâti existant

La localité est caractérisée par une urbanisation mixte entre des zones de quartiers résidentiels, une zone industrielle et des commerces de grandes enseignes le long de la route d'Ettelbruck (N7).

L'architecture des quartiers résidentiels situés de l'autre côté de la voie ferrée et de la route d'Ettelbruck (N7) est mixte, très variée et hétérogène. Elle est composée d'un mélange de maisons traditionnelles et de maison plus modernes.

Malgré des architectures très différentes entre les maisons, celles-ci sont implantées de manière très similaire avec des reculs avant et latéraux homogènes, typique des nouveaux quartiers urbanisés.



Figure 9: constructions au sud-est du PAP



Figure 10: constructions au nord-est du PAP



Figure 11: constructions dans les quartiers en face du PAP



Figure 12: constructions dans les quartiers en face du PAP

Source des figures 9 à 11 : google maps

3.1.3 Localisation et accessibilité du site

Le site en question est situé au centre de la localité d'Ingeldorf, dans un secteur urbain.

Il est relié aux commerces via la rue de la Zone Industrielle (CR359) et la route d'Ettelbruck (N7) situé au sud-est du PAP.

L'accès au présent PAP se fera via de nouvelles voiries viabilisées reliant la parcelle à construire et la rue de la zone industrielle (CR359).

Cette rue est longée par le chemin de fer, qui est lui-même longé par la route d'Ettelbruck (N7).

3.1.4 Plan de mobilité – arrêts de transport en commun

Les accès carrossables :

L'accès au présent PAP se fera via de nouvelles voiries viabilisées reliant les parcelles à construire à la rue de la Zone Industrielle (CR359).

Les aménagements urbains à l'intérieur du PAP seront viabilisés en zone 20km/h permettant la cohabitation entre les aménagements carrossables et piétons afin de répondre aux nouvelles demandes du trafic et d'offrir un cadre sécurisé aux nouveaux habitants.

La piste cyclable :

Le site est situé à proximité - +/- 550m – de la piste cyclable PC15 reliant Reisdorf – Diekirch à Ettelbruck – Mersch – Luxembourg-ville.

Les transports collectifs :

Actuellement, la localité d'Ingeldorf est desservie par plusieurs lignes d'autobus permettant de relier le PAP à une grande partie du territoire luxembourgeois, en plus des 2 gares de train facilement accessibles à Ettelbruck et Diekirch.

Un premier arrêt de bus, « Ingeldorf, Café de la Station », est situé à 250m du PAP avec les lignes suivantes :

- Ligne 180 : Bitburg (A) – Ettelbruck Gare
- Ligne 250 : Junglister – Ettelbruck Gare
- Ligne 116 : Burden – Erpeldange-sur-Sûre – Diekirch
- Ligne 114 : Moestroff – Ettelbruck
- Ligne 115 : Ettelbruck – Erpeldange-sur-Sûre – Diekirch
- Ligne 119 : Diekirch – Mersch
- Ligne 190 : Echternach – Ettelbruck Gare

Un second arrêt d'autobus, « Ingeldorf, Bei der Bréck », est situé à 650m du PAP, avec les lignes suivantes :

- Ligne 137 : Hosingen - Ettelbruck Gare
- Ligne 181 : Ettelbruck – Vianden – Obereisenbach
- Ligne 191 : Ettelbruck – Diekirch – Beaufort – Echternach
- Ligne 292 : Steinsel, Z.I. – Reisdorf

Les 2 arrêts sont également fortement desservis par les lignes de bus scolaire.

Le site est à proximité du chemin de fer avec les gares de Diekirch et Ettelbruck facilement accessibles en bus.



Fond de plan: © GEOPORTAIL – COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Figure 13: Plan de mobilité

3.1.5 Equipements collectifs et activités commerciales

Les principaux commerces, services et équipements se trouvent route d'Ettelbruck (N7) en face du présent PAP, ainsi que dans les centres de Diekirch et Ettelbruck.

De nombreuses crèches et écoles préscolaires, primaires et secondaires sont facilement accessible à Ettelbruck et Diekirch.

3.1.6 Réseaux techniques

Les réseaux techniques sont présents dans la rue de la Zone Industrielle et leurs capacités sont à contrôler.

Toutes les potentielles adaptations et tous les raccordements sont à réaliser en accord avec les différentes administrations et services concernées.

3.1.7 Zone archéologique

Le PAP est situé hors d'une zone d'observation archéologique (ZOA). Les démarches auprès de l'INRA seront effectuées avant la mise en œuvre du PAP pour s'assurer que le site bénéficie bien d'une levée de contrainte archéologique.

3.2 Exposé des motifs

3.2.1 Programme du PAP

Le présent PAP prévoit la création de 8 lots à bâtir dont :

- 1 lot pour des immeubles regroupant des activités économiques et des appartements,
- 6 lots pour des maisons unifamiliales,
- 1 lot pour une maison plurifamiliale à 4 appartements.

3.2.2 Topographie du site et intégration du PAP dans son environnement

Le projet prévoit de limiter au minimum tous travaux de déblais et de remblais, et de s'intégrer au maximum dans la topographie du site existant. Cependant, le talus de 3m de haut existant sur le site sera évacué afin de retrouver les courbes de niveaux du terrain naturel initial.

Le type de construction proposée fait référence au PAG en vigueur et au plan directeur ZAN 2.0 de mars 2017, favorisant la création de nouveaux quartiers résidentiels avec des zones d'activité commerciales.

L'architecture des bâtiments se veut résolument moderne faisant référence aux nouveaux quartiers des grandes villes, mixant les activités.

3.2.3 Préservation et renforcement de la richesse environnementale existante

Les parcelles sont actuellement un pré dans un zoning industriel et délimitées au nord-ouest par des plantations de haies indigènes, de buissons et d'arbres feuillus et épineux.

Le présent projet de PAP s'inscrivant dans un tissu industriel existant, souhaite offrir une plus grande richesse environnementale, et ce en prescrivant l'obligation du planter des arbres et des haies suivant la partie graphique du présent PAP.

Les conifères et haies d'aubépines ou similaires sont proscrits dans tout le PAP.

3.3 Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre

3.3.1 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol des parcelles 149/2158 et 149/1814 défini par le PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre est la zone d'habitation 1 (HAB-1) et la zone mixte urbaine (MIX-U).

La zone HAB-1 au niveau du site du présent PAP, la zone soumise au « plan directeur ZAN » doit être couverte d'**au moins 50%** des logements dont le type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

La zone MIX-u au niveau du site du présent PAP, la zone soumise au « plan directeur ZAN » est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. La surface de vente des activités de commerce est limitée à **5.000 m2 par immeuble bâti**.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%, [...].

Aussi la surface construite brute dédiée à d'autres fonctions que l'habitat est de 30% au minimum, [...].

Le présent PAP prévoit, conformément au PAG et au « plan directeur ZAN 2.0 » 6 maisons unifamiliales en bande et une maison plurifamiliale (4 logements) pour la zone HAB-1 et des surfaces d'activités économiques et des appartements pour la zone MIX-u.

Conformément à l'art.29 bis, Le PAP prévoit, 10% ou 15% des surfaces constructibles brutes (SCB) dédiés aux logements qui seront réservés aux logements abordables selon les zones.

3.3.2 Degré d'utilisation du sol

Pour les parcelles de notre PAP, soumis à un PAP NQ, selon le PAG - zone MIX_u :

	Coefficients du PAG	Coefficients du PAP augmenté selon art 29 bis
le coefficient d'occupation du sol (COS)	max 0,60	max 0,643
le coefficient d'utilisation du sol (CUS)	max 1,30	max 1,393
Le coefficient de scellement du sol (CSS)	max 0,90	max 0,964
La densité de logement (DL)	min 53 / max 72	min 58,3 / max 79,2

Le présent PAP obtient des valeurs inférieures au maximum fixé par le PAG.

Parcelles du PAP	Terrain à bâtir brute	Terrain à bâtir net	Surfaces d'emprise au sol totales max.	Surfaces construites brutes totales max.	Surfaces de scellement du sol	COS max	CUS max	CSS max	DL max
n° 149/1814 et 149/2158 En partie	5182 m ²	4702 m ²	2131 m ²	6390 m ²	3868 m ²	0,453	1,233	0,823	79,12

Figure 14: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP
Source : Bered solutions s.à.r.l.

Pour les parcelles de notre PAP, soumis à un PAP NQ, selon le PAG - zone HAB-1 :

	Coefficients du PAG	Coefficients du PAP augmenté selon art 29 bis
le coefficient d'occupation du sol (COS)	max 0,40	max 0,437
le coefficient d'utilisation du sol (CUS)	max 0,65	max 0,711
Le coefficient de scellement du sol (CSS)	max 0,55	max 0,602
La densité de logement (DL)	max 21	max 23,1

Le présent PAP obtient des valeurs inférieures au maximum fixé par le PAG.

Parcelles du PAP	Terrain à bâtir brute	Terrain à bâtir net	Surfaces d'emprise au sol totales max.	Surfaces construites brutes totales max.	Surfaces de scellement du sol	COS max	CUS max	CSS max	DL max
149/2158 En partie	4744 m ²	3050 m ²	851 m ²	1931 m ²	1489 m ²	0,279	0,407	0,488	21,079

Figure 15: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP
Source : Bered solutions s.à.r.l.

3.3.3 Fonds destinés à être cédés au domaine public

Terrain

Surface brute 0,9926 Ha 100,00%

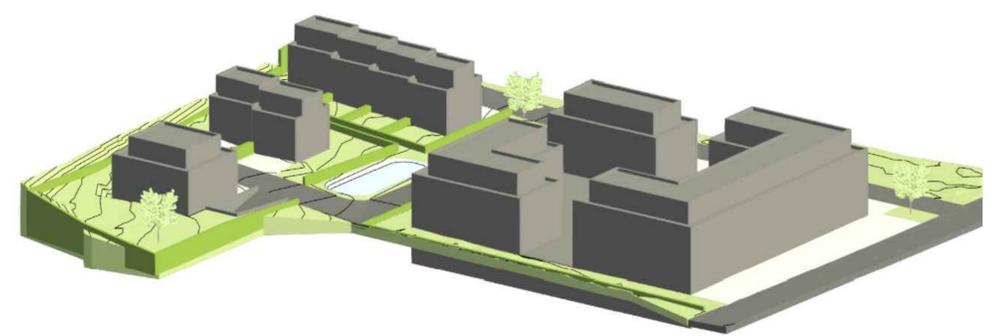
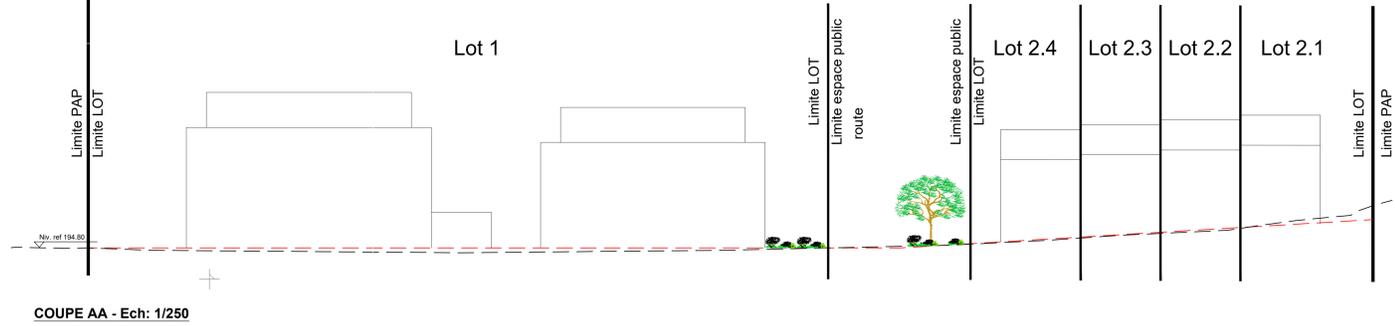
Surface nette 0,7752 Ha 78,10%

Surface cédée 0,2174 Ha 21,90%

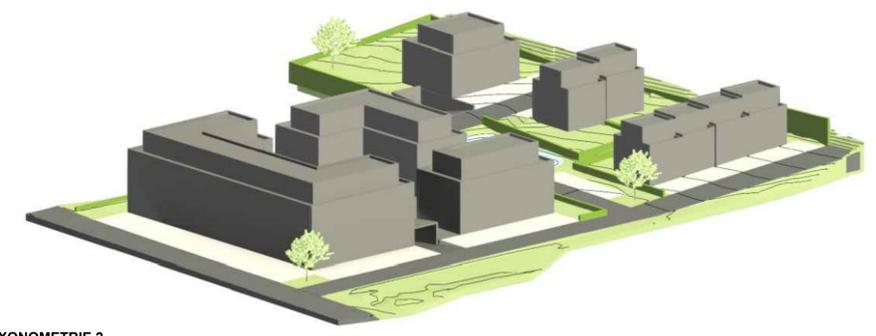
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,0000
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre 20km/h		0,1601
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,0000
Surface destinée au stationnement public		0,0092
Surface destinée à l'espace vert public		0,0481
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,0000
TOTAL A CEDER		0,2174

4 Plan et coupes d'illustration du PAP

4.1 Plan d'implantation des constructions projetées, avec coupes et perspectives d'illustration



AXONOMETRIE 1



AXONOMETRIE 2

- Légende**
- voie de circulation de zone de rencontre
 - espace de verdure privé
 - espace de verdure public
 - revêtement idéalement drainant
 - toiture aménagée avec des espaces verts
 - place de parking

Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par
l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Fond de plan: © ORGANISME CADASTRIQUE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES			
Date	17/12/2025	Remarques	
bered solutions WANGERTSGART S.A. 25, rue d'Embsdorf - L-1263 Molsmattch Ingeldorf - Commune de ERPELDANGE-SUR-SÛRE N° CADASTRAL: 1492156 et 1491814 PLAN D'ILLUSTRATION PLAN D'IMPLANTATION, COUPE AA ET AXONOMETRIES			
PRIME	AUTORISATION	REDE24-3-02-AUT-PLANS-101	NOUVEAU
DESIGN	FPE	DATE INITIALE	N° CADASTRAL
17/12/2025	1492156 et 1491814	FORMAT	A0
17/12/2025	1/250	PAGE	1/1

4.2 Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts

Une surface de 0,2174 ha sera cédée à la commune pour l'aménagement de la zone de rencontre desservant les différents lots du présent PAP, des places de stationnements publiques, un espace vert public, un espace pour les rétentions d'eau fermées et à ciel ouvert pour les eaux pluviales.

4.2.1 Voiries et places de stationnements

Le présent PAP prévoit 7 places de stationnement public situées dans la zone HAB-1 près des maisons unifamiliales.

La voirie sera réalisée selon les prescriptions établies pour une zone résidentielle / zone de rencontre 20km/h afin de piétons et véhicules se côtoient en toute sécurité.

4.2.2 Chemins piétons

Il n'y a pas de chemin piéton public dans le présent PAP, cependant les aménagements du lot 1 devra prévoir des connexions piétonnes entre les différents volumes et les voiries, et entre la rue du Zoning Industriel et la zone HAB-1.

4.2.3 Espaces verts publics

Un petit espace vert public est prévu dans le présent PAP et reprendra le bassin de rétention à ciel ouvert.

4.2.3 Gestion de l'eau

Les eaux pluviales seront reprises dans des bassins de rétention enterré et à ciel ouvert et seront repris dans la canalisation de la rue de la zone industrielle.

Le projet de la gestion de l'eau fera l'objet d'une demande d'accord principe auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

4.3 Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques

Le présent PAP doit répondre à l'art.27.2 du PAG en vigueur concernant la protection et gestion de l'eau, zone inondable et fera donc l'objet d'une autorisation à l'Administration de la Gestion de l'eau.

4.4 Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

4.4.1 Environnement naturel

Dans l'idée générale du projet, il est recommandé d'utiliser des revêtements perméables pour les chemins piétons, les aménagements avant, les stationnements et les terrasses privées.

4.4.2 Mobilité douce

La mobilité douce est intégrée dans les zones de rencontre du PAP et dans le lot 1 comme décrit précédemment au point 4.2.2.

5 Fiche de synthèse

5.1 Tableau récapitulatif MIX-u – annexe I

5.2 Tableau récapitulatif HAB-1 – annexe I

5.3 Tableau des données structurantes

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

MIX-u

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 51,82 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>
DL	53	72	CUS		1,30	COS		0,60	CSS	0,90

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : oui

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 : 15 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 4.473 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 671 m²

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 : 100,00 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 6.737 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 1.917 m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 481 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 7.218 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 107,14 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>
DL	58,300	79,200	CUS	0,000	1,393	COS	0,000	0,643	CSS	0,964

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
			<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>exclusivement</i>	<i>minimum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>
1	47,02	ares	31	41		6.390		4.473	4.473	671		2.131	3.868	
2		ares												
3		ares												
4		ares												
5		ares												
6		ares												
7		ares												
8		ares												
9		ares												
10		ares												
11		ares												
12		ares												
13		ares												
14		ares												
15		ares												
16		ares												
17		ares												
18		ares												
19		ares												
20		ares												
21		ares												
22		ares												
23		ares												
24		ares												
25		ares												
26		ares												
27		ares												
28		ares												
29		ares												
30		ares												
Total	47,02	ares	31	41	0	6.390	0	4.473	4.473	671		0	2.131	3.868

Coefficients résultants du projet de PAP :

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>		<i>minimum</i>
DL	59,822	79,120	CUS	0,000	1,233	COS	0,000	0,453	CSS	0,823	Log-abo	15,001

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui oui

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

HAB 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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 47,44 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>
DL		21	CUS		0,65	COS		0,40	CSS	0,55

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : oui

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 : 10 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 1.931 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 193,1 m²

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 : 100,00 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 3.084 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 193 m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 289 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 3.373 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 109,37 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>
DL	0,000	23,100	CUS	0,000	0,711	COS	0,000	0,437	CSS	0,602

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
	ares		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>exclusivement</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>
1	3,38	ares	/	1 u.	/	217 m ²	/	217	/	195	0	/	89	161
2	1,99	ares	/	1 u.	/	217 m ²	/	217	/	195	0	/	89	161
3	1,99	ares	/	1 u.	/	217 m ²	/	217	/	195	0	/	89	161
4	2,49	ares	/	1 u.	/	217 m ²	/	217	/	195	0	/	89	161
5	3,98	ares	/	1 u.	/	243 m ²	/	243	/	219	0	/	99	174
6	4,27	ares	/	1 u.	/	243 m ²	/	243	/	219	0	/	99	174
7	12,40	ares	/	4 u.	/	577 m ²	/	577	/	519	193,1	/	297	497
8		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
9		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
10		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
11		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
12		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
13		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
14		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
15		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
16		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
17		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
18		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
19		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
20		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
21		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
22		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
23		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
24		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
25		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
26		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
27		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
28		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
29		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
30		ares	/	u.	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	m ²	m ²
Total	30,50	ares	0	10 u.	0	1.931 m ²	0	1.931	1.738	193	193	0	851	1.489

Coefficients résultants du projet de PAP :

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	
DL	0,000	21,079	CUS	0,000	0,407	COS	0,000	0,279	CSS	0,488	Log-abo	10,000 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

	<i>oui</i>	<i>oui</i>									
--	------------	------------	--	------------	------------	--	------------	------------	--	------------	------------

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

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	M Guy KISCH	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	BE RED Sàrl	Date d'approbation ministérielle	_____

Situation géographique		Organisation territoriale de la commune	
Commune	Erpeldange-sur-Sûre	CDA	<input checked="" type="checkbox"/>
Localité	Ingeldorf	Commune prioritaire	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	Beim Wangertsgart	Pôle de développement	<input checked="" type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			
magasins de toutes sortes, activités économiques, crèches, écoles du pré-scolaire au secondaire			

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	PAG en vigueur	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	
	MIX u	Distance par rapport à la zone protégée nationale et ou communautaire	
		Présence de biotope(s)	
	minimum maximum	Zone de buit	
COS		Voirie nationale (permission de voirie)	
CUS	HAB1: 0,40 / MIXu: 0,60	Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CSS	HAB1: 0,65 / MIXu: 1,30	Sites et Monuments	
DL	MIXu: 53 / HAB1: 21 / MIXu: 72	Inventaire suppl.	
Emplacements de stationnement	2/igt	Monument national	
		Zone SEVESO	
		Autres	

Terrain			
Surface brute du terrain	0,9926 ha	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette du terrain	0,7752 ha	78,10 %	Taux de cession
			0,2174 ha
			21,90 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées)			0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,1601 ha		16,13 %
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public)			0,00 %
Surface destinée au stationnement public	0,0092 ha		0,93 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,0481 ha		4,85 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,2174 ha		
Scellement maximal du sol	0,5350 ha		8
	69,01 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			9,69 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	minimum maximum	8,320,0 m ²	
Emprise au sol		2,982,0 m ²	
Nombre de logements	41	51	
Densité de logements / hectare brut	41,31	51,38 u./ha	
Personnes estimées / logement	2	4	
Nombre d'habitants	82	204	
Surface de vente maximale	1.917,0 m ²		
			Surface brute de bureau maximale
			2.110,1 m ²
			Nombre de logements de type:
			minimum maximum
			unifamilial
			6
			bifamilial
			collectif (>2 log/bât.)
			31
			41
			Surf./ nbre de log. à coût modéré
			864,1 m ² max pr tous les log à coût mod.

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	publics	activités habitat
Route Nationale	N7	privés (min.)	7
Chemin Repris	CR359	privés (max.)	28 111
Chemin communal		total (max.)	28 118 146

Offre de transport collectif dans la localité			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	250,0 m	Proximité gare (distance parcourue)	3.000,0 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	240,0 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	240,0 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	150,0 m ²

6 Liste des figures

Figure 1: localisation du PAP ' Beim Wangertsgart ' sur la carte topographique	5
Figure 2: photo aérienne du site	6
Figure 3: extrait du PAG en vigueur - partie graphique	11
Figure 4: Légende du PAG en vigueur	12
Figure 5: vue depuis l'entrée du PAP – direction nord-ouest	17
Figure 6: vue depuis l'entrée du PAP – direction sud-ouest.....	17
Figure 7: vue en direction du nord	17
Figure 8: vue de la zone arrière du PAP – direction nord-ouest.....	17
Figure 9: constructions au sud-est du PAP.....	18
Figure 10: constructions au nord-est du PAP	18
Figure 11: constructions dans les quartiers en face du PAP	18
Figure 12: constructions dans les quartiers en face du PAP	18
Figure 13: Plan de mobilité	20
Figure 14: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP	24
Figure 15: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP	24

7 Liste des plans

Plan 1 : extrait cadastral.....	8
Plan 2 :relevé parcellaire.....	9
Plan 3: mesurage officiel.....	10
Plan 4 : Plan et coupes d'illustration	26

8 Annexes

8.1 Extrait du plan directeur ZAN 2.0

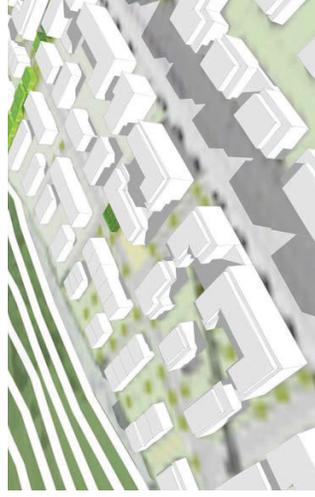
Abb.51: Städtebauliches Konzept - Teilbereich 5 (4&6)



Quelle: Bearbeitung pact & a.r.l. Fonds de plan, PCN 2015, Orthophotos 2013 © ACT

II.G.3. Strukturkonzept - "Beim Wangertsgart" (Teilbereich 5 sowie 4 & 6 langfristig)

- Teilbereich 5 als gegenwärtig verfügbare Fläche, langfristiges Entwicklungspotenzial und grundsätzlich gleichermaßen strukturierte Flächen westlich (Teilbereich 4) und östlich (Teilbereich 6)
- Definition der zentralen Achse über bis zu 4-geschossige Gebäude, Höhenabstufung nach Norden in Richtung Waldrand mit 2,5 bzw. 3 (soziale Einrichtung) Geschossen
- städtische Dichte entlang der Achse, Reduzierung im rückwärtigen Bereich
- Quartiersbildung mit Erschließung von Süden und langfristiger zentraler Durchgangsstraße in West-Ost-Richtung (zunächst für Teilbereich 5 als Stichstraße mit Wendemöglichkeit) und angegliedertem Platzraum
- Ausbildung klare Raumkante entlang der Achse, Öffnung der baulichen Struktur in Richtung Waldrand und Schaffung von fußläufigem Zugang zur geplanten - langfristig durchgängigen - Wegverbindung oberhalb der Wohnbebauung
- entlang der zentralen Achse vornehmlich Wohnnutzung in den Obergeschossen, Büro/Dienstleistung möglich, Erdgeschosszone für anderweitige Nutzungen verfügbar; reine Wohnnutzung zum nördlichen Waldrand hin



- kleinteilige anderweitige Funktionen im Bereich der Querstraße (W-O) und der vorgesehenen Platzaufweitung möglich
- dezentere Rücksprung der Bebauung entlang der zentralen Achse zwischen 4 und 5 zur Ausbildung einer Eingangssituation mit kleinem Platzbereich
- soziale Einrichtung / Kindergärten im Quartiersbereich mit angegliedertem Freiraum und unmittelbarer Nähe zur Fußwegeverbindung
- Bautypologien: Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Bürogebäude

Abb.52: Städtebauliches Konzept - Teilbereich 5 (4&6) - Beispiele



Quelle: www.schoerer-wohnen.de / www.informatiionsdienst-holz.de/ www.rinhabitat.com / www.commissairesenergies.org

PAP 'Beim Wangertsgart à Ingeldorf

PAP
Partie graphique et
partie écrite

décembre 25

Initiateurs du projet :

WANGERTSGART S.A.
23, rue d'Ermsdorf
L-7662 Medernach

Contact Mr Guy Kisch
Tel : 87 94 941
Email : guy@kisch.lu

Mandataire :

BE RED solutions s.à.r.l
71, rue Michel Thilges
L-9573 WILTZ

Tel : +352 95 80 96
Email : info@bered.lu

bered
solutions

Le présent plan directeur reprenant la partie graphique et écrite du présent PAP est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » modifié le 24 novembre 2021 (RGD).

Tous les points non repris dans le présent PAP (rapport justificatif et plan directeur) sont soumis à la partie écrite et graphique du PAG en vigueur de la commune de Erpeldange-sur-sûre.

Table des matières

Remarques	38
1 Partie graphique	39
2 Partie écrite	42
2.1 Délimitation et contenance des parcelles	42
2.2 Mode d'utilisation du sol admissible.....	42
2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé	43
2.3.1 Pour chaque lot.....	43
2.3.2 Prescriptions particulières au PAP	44
2.3.3 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.....	46
2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	46
2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	46
3 Liste des plans	47
4 Annexes	48
4.1 Extraits du PAG en vigueur.....	48
4.1.1 Copie de la partie graphique du PAG en vigueur	48
4.1.2 Copie de la partie écrite du PAG en vigueur	48
4.2 Lettre de procuration	48
4.3 Certificat OAI	48
4.4 Levé topographique	48

Remarques

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable à la partie graphique constituée du plan référencé **RED624-3-02-AUT-PLANS-102** et **RED624-3-02-AUT-PLANS-103** datés du 17/12/2025.

1 **Partie graphique**



COEFFICIENTS

5-ZAN

MIX-U	Coefficients du PAG		Coefficients du PAP augmenté selon art 29 bis		Coefficients du PAP	
	max	min	max	min	max	min
COS	0.60		0.643		0.453	
CUS	1.30		1.393		1.233	
CSS	0.90		0.964		0.823	
DL	min 53 / max 72		min 58,3 / max 79,2		min 59,822 / max 79,12	

HAB-1	Coefficients du PAG		Coefficients du PAP augmenté selon art 29 bis		Coefficients du PAP	
	max	min	max	min	max	min
COS	0.40		0.437		0.279	
CUS	0.65		0.711		0.407	
CSS	0.55		0.602		0.488	
DL	21		23,1		21,079	

SUPERFICIES DES ESPACES PUBLICS/PRIVES

Terrain brut: 0.9926 ha / 100.00%
 Terrain net: 0.7752 ha / 78.10%
 Terrain cédé: 0.2174 ha / 21.90%

Répartition des surfaces cédées:
 Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre 20km/h: 0.1601 ha
 Surface destinée au stationnement public: 0.0092 ha
 Surface destinée à l'espace vert public: 0.0481 ha

DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT - MIX-U

LOT 1	47.02a
/	2131 / 6390
3868	3-m / 31-c / 41-c
tp	ha: 22m / 11m / 15m

DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT - HAB-1

LOT 2.1	3.38a
/	89 / 217
161	1-mb / 1-u / 1-u
tp	ha: 8m / 11m

LOT 2.2	1.99a
/	89 / 217
161	1-mb / 1-u / 1-u
tp	ha: 8m / 11m

LOT 2.3	1.99a
/	89 / 217
161	1-mb / 1-u / 1-u
tp	ha: 8m / 11m

LOT 2.4	2.49a
/	89 / 217
161	1-mb / 1-u / 1-u
tp	ha: 8m / 11m

LOT 2.5	3.98a
/	99 / 243
174	1-mj / 1-u / 1-u
tp	ha: 8m / 11m

LOT 2.6	4.27a
/	99 / 243
174	1-mj / 1-u / 1-u
tp	ha: 8m / 11m

LOT 2.7	12.40a
/	297 / 577
497	1-mi / 4-c / 4-c
tp	ha: 8m / 11m

LEGENDE

LEGENDE-TYPE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Représentation schématisique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

surface d'empreinte au sol [pt] surface du lot (de [lit] [jard])
 surface constructible brute [pt] surface constructible brute [pt]
 type de toiture type et nombre de logements
 type, disposition et nombre de constructions hauteur des constructions

Délimitation du PAP

— délimitation du PAP
 --- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveaux

----- terrain existant
 - - - - - terrain remodelé

Nombre de niveaux

L, II, III... nombre de niveaux plein
 +1...R nombre d'étages en retrait
 +1...C nombre de niveaux sous combles
 +1...S nombre d'étages en sous-sol

Hauteur des constructions

max hauteur à la corniche de x mètres
 max hauteur à l'acrotère de x mètres
 max hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre de constructions

x maisons isolées
 x maisons jumelées
 x maisons en bande

Types et nombre de logements

x logements de type unifamilial
 x logements de type collectif
 x logements de type collectif

Formes de toiture

litature plate
 litature à versants, degré d'inclinaison
 orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

— alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
 --- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
 --- alignement obligatoire pour dépendances
 --- limites de surfaces constructibles pour dépendances
 --- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
 --- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

lot projeté
 terrains cédés au domaine public communal
 lot projeté

Délimitation des lots / îlots

pourcentage minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction
 pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
 pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Délimitation des lots / îlots

espace vert privé
 espace vert public
 aire de jeux ouverte au public
 espace extérieur pouvant être scellé
 voie de circulation motorisée
 espace pouvant être dédié au stationnement
 chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
 voie de circulation de type résidentielle ou zone de rencontre

Planifications et murs

haie projetée / haie à conserver
 mur projeté / mur à conserver

Servitudes

servitude de type urbanistique
 servitude écologique
 servitude de paysage
 élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

réfector à ciel ouvert pour eaux pluviales
 canalisation pour eaux pluviales
 canalisation pour eaux usées
 fossé ouvert pour eaux pluviales

LEGENDE COMPLEMENTAIRE

--- Limite de surfaces constructibles pour rampe d'accès au sous-sol
 --- Limite de surfaces constructibles pour étage en retrait
 --- espace extérieur semi-perméable à l'eau (non scellé)
 --- 50% de la toiture du sous-sol doit être végétalisée avec une hauteur de terre de 50cm min
 P.act place de stationnement public
 P.act place de stationnement pour activité économique
 P.act place de stationnement privée pour maison unifamiliale
 Lit avec logements abritables
 E. in. Etablissement social / jardin d'enfant

Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
 Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par
 l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Fond de plan: © ORNAC CADASTRIC. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Date	Indice	Remarques

bered solutions

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER 'Beim Wangertsgart' à Ingeldorf - Commune de ERPELDANGE-SUR-SÛRE

WANGERTSGART S.A.
 23, rue d'Emisford - L-7803 Molsmarch
 Tel: +352 88008
 Fax: +352 26900 85
 web: www.bered.lu

PLAN DES PRESCRIPTIONS

CONCEPTION: PLAN D'IMPLANTATION ET COEFFICIENTS

PHASE	N° PLAN	INDICE
AUTORISATION	RED624-3-02-AUT-PLANS-102	
DESIGN		
CONTRÔLE		
DATE INITIALE	17/12/2025	N° CADASTRAL
DATE REVISION	17/12/2025	1480158 et 1491814
ESCALE		A0
PAGE		1/2

LEGENDE

LEGENDE-TYPE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

LEGENDE-TYPE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou lot

surface d'implant au sol (S ₁)	max	min	max	min	surface constructible brute (S ₂)
surface de volume au sol (S _v)	max	min	max	min	surface constructible brute (S ₂)
type de toiture	max	min	max	min	surface constructible brute (S ₂)
type, disposition et nombre de constructions	max	min	max	min	surface constructible brute (S ₂)

Délimitation du PAP

— délimitation du PAP
 - - - délimitation des différentes zones du PAP

Courbes de niveaux

- - - terrain existant
 - - - terrain remodelé

Nombre de niveaux

I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
 +1, 2, 3, ... nombre d'étages en retrait
 +1, 2, 3, ... nombre de niveaux sous comble
 +1, 2, 3, ... nombre d'étages en sous-sol

Hauteur des constructions

h_{cx} hauteur à la corniche de x mètres
 h_{ex} hauteur à l'acrotère de x mètres
 h_{fx} hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre de constructions

x maisons individuelles
 x+1 maisons jumelées
 x+2 maisons en bande

Types et nombres de logements

x+1 logements de type unifamilial
 x+2 logements de type bifamilial
 x+3 logements de type collectif

Formes de toiture

l_p toiture plate
 l_g(h_g/h_g) toiture à x versants, degré d'inclinaison
 → orientation du faîte

Gabari des immeubles (plan / coupes)

- - - alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
 - - - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

- - - alignement obligatoire pour dépendances
 - - - limites de surfaces constructibles pour dépendances

- - - limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
 - - - limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Dénomination des lots / lots

lot projeté
 terrain cédés au domaine public communal

Dénomination des lots / lots

pourcentage minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction
 pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
 pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Dénomination des lots / lots

espace vert privé
 espace vert public
 aire de jeux ouverte au public
 espace extérieur pouvant être scellé
 voie de circulation motorisée
 espace pouvant être dédié au stationnement
 chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
 voie de circulation de type résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

arbre à moyenne ou à haute tige projeté / arbre à moyenne ou à haute tige à conserver
 haie projetée / haie à conserver
 muret projeté / muret à conserver

Servitudes

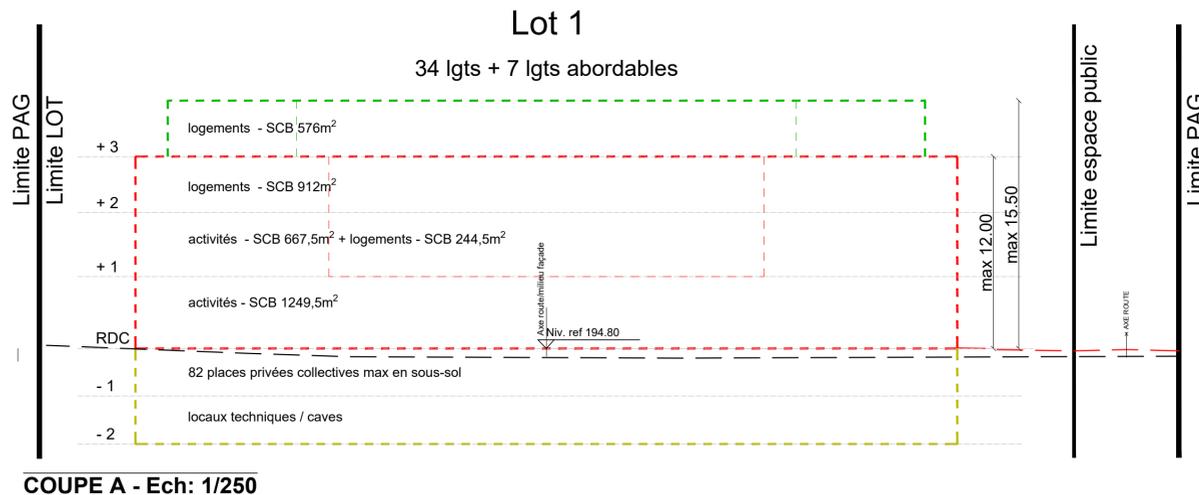
servitude de type urbanistique
 servitude écologique
 servitude de paysage
 élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

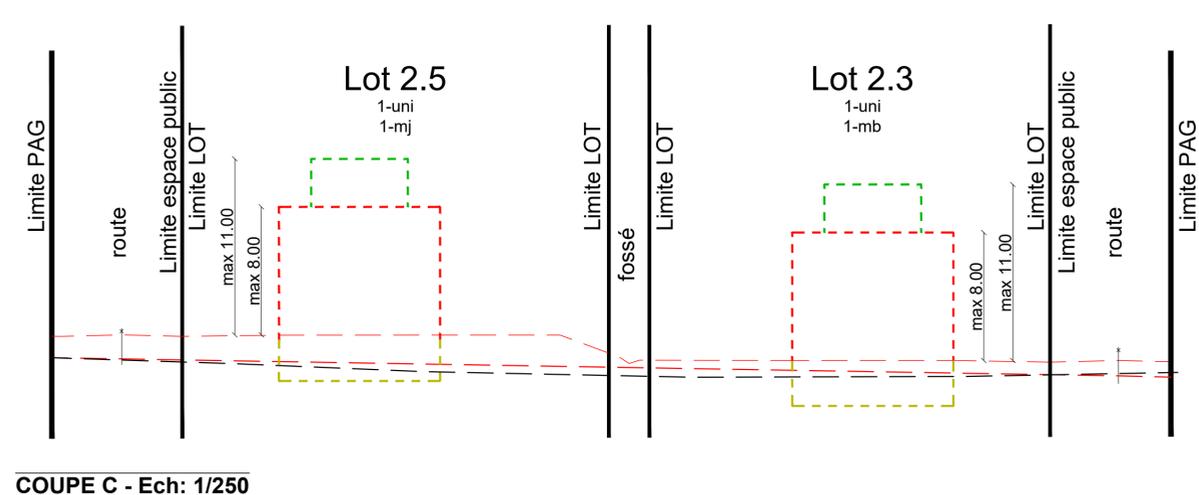
retention à ciel ouvert pour eaux pluviales
 canalisation pour eaux pluviales
 canalisation pour eaux usées
 fossé ouvert pour eaux pluviales

LEGENDE COMPLEMENTAIRE

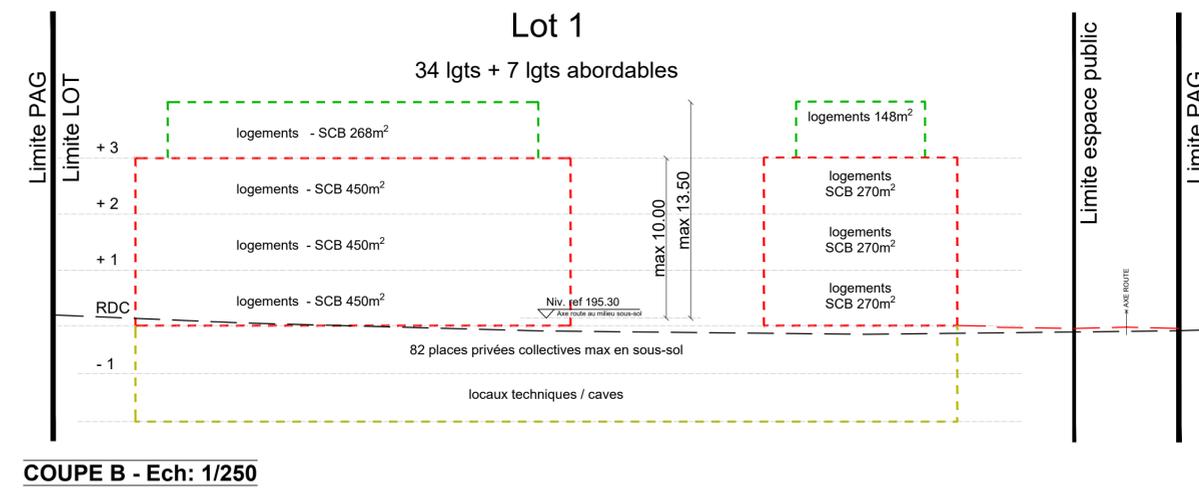
- - - Limite de surfaces constructibles pour rampe d'accès au sous-sol
 - - - Limite de surfaces constructibles pour étage en retrait
 - - - espace extérieur semi-perméable à l'eau (non scellé)
 50% de la toiture du sous-sol doit être végétalisée avec une hauteur de terre de 50cm min
 P_{pu} place de stationnement publique
 P_{act} place de stationnement pour activité économique
 P_{vis} place de stationnement privée visiteurs
 P_{unif} place de stationnement privée pour maison unifamiliale
 Lot avec logements abordables
 Etablissement scolaire / jardin d'enfant



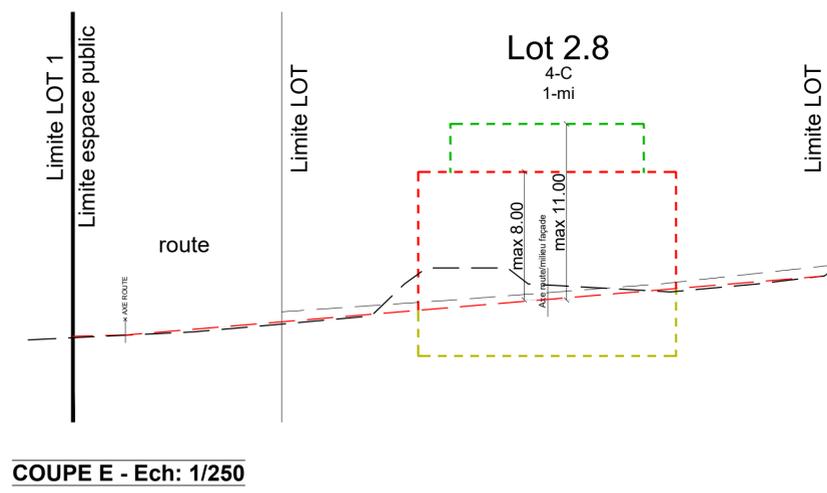
COUPE A - Ech: 1/250



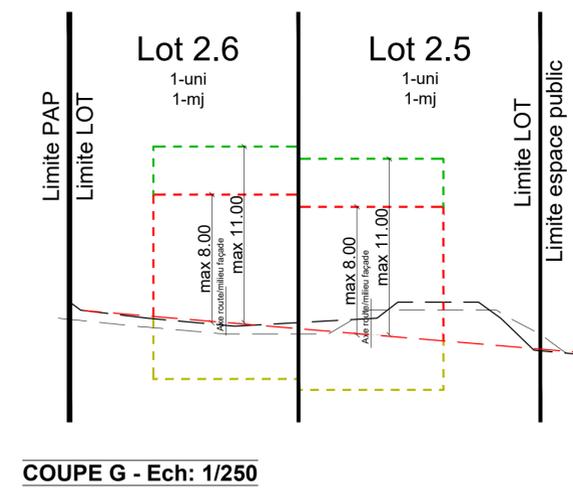
COUPE C - Ech: 1/250



COUPE B - Ech: 1/250

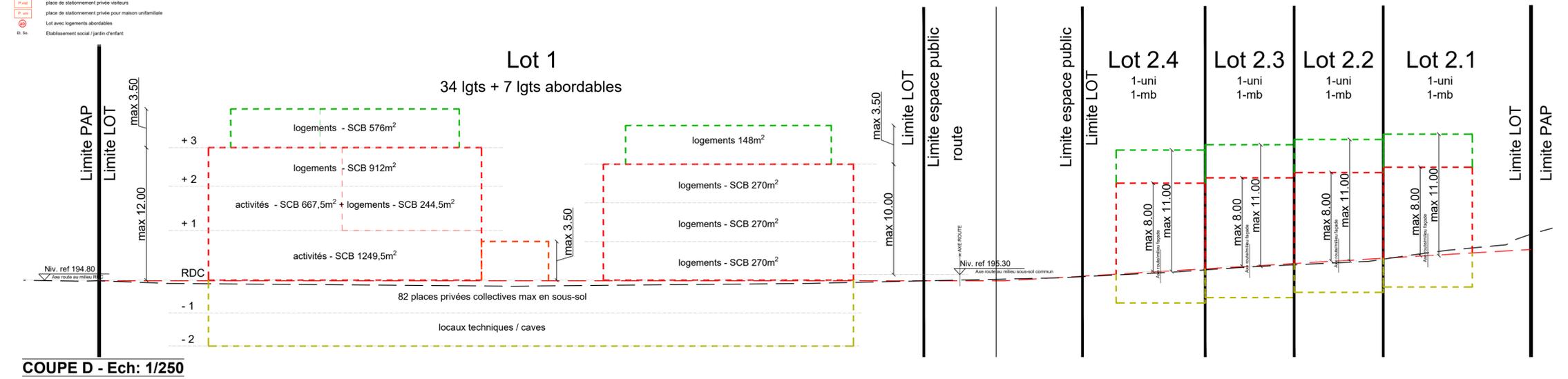


COUPE E - Ech: 1/250



COUPE G - Ech: 1/250

Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
 Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par
 l'Administration du Cadastre et de la Topographie



COUPE D - Ech: 1/250

Fond de plan: © ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES		
Date	Indice	Remarques
<p>bered solutions</p> <p>solutions 71, rue Michel Thigès L-9573 Wiltz Tel. +352 958096 Fax. +352 289500 85 web: www.bered.lu</p>		
<p>PROJET PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER 'Beim Wangertsgart' à Ingeldorf - Commune de ERPELDANGE-SUR-SÛRE</p> <p>MATRE DE L'OUVRAGE WANGERTSGART S.A. 23, rue d'Ermsdorf - L-7662 Medernach</p> <p>OBJET PLAN DES PRESCRIPTIONS</p> <p>CONCERNE COUPES A, B, C, D, E, F et G</p>		
PHASE AUTORISATION		N° PLAN RED624-3-02-AUT-PLANS-103
DESSIN FPE ferag@bered.lu	CONTRÔLE R.E. rosch@bered.lu	INDICE
DATE INITIALE 17/12/2025	N° CADASTRAL 149/2158 et 149/1814	FORMAT 462*841
FOND DE PLAN: levé topo - BEST TOPO	DATE VERSION 17/12/2025	ECHELLE 1/250
PAGE 2/2		

2 Partie écrite

2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 0,9926 ha, sise à Ingeldorf de la commune de Erpeldange-sur-sûre :

Le plan du mesurage officiel numéro 979 validé le 20 octobre 2025 est été dressé par le bureau Best G.O. sàrl et le levé topographique n°240031-17-01 du 20/03/2024 est dressé par Best Topo.

2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP prévoit la création de 8 lots à bâtir dont un lot pour des immeubles regroupant commerces et appartements, 6 lots pour des maisons unifamiliales et un lot pour une maison plurifamiliale à 4 logements.

Pour le lot 1, situé en zone MIX-u, les surfaces constructibles brutes (SCB) doivent respecter les minima suivants :

- La SCB destinée au logement sera de minimum 50% de la SCB totale du lot 1.
- La SCB destinée à des activités de commerce sera de minimum 30% de la SCB du lot 1.

Pour les 2.1 à 2.7, situés en zone HAB-1 :

- Les logements seront au minimum 50% des maisons d'habitations unifamiliales, avec la possibilité d'un logement intégré par habitation, et seront soit isolées, jumelées ou groupées en bande,
- Dans les maisons unifamiliales, des locaux pour activité profession libérale sont également autorisés, tout en respectant une superficie maximale de 10% de la superficie nette de plancher de l'habitation.
- Les maisons plurifamiliales ou collectives sont autorisées.

Le présent PAP doit répondre à l'article 29bis concernant les logements abordables. Le nombre de logements étant supérieurs à 25 pour le lot 1 en zone MIX-u, 15% du SCB devront être réservés à la réalisation de logements abordables. Le nombre de logement pour l'ensemble des lots en zone HAB-1 étant de 10 logements, 10% du SCB devront être réservés à la réalisation de logements abordables.

2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

2.3.1 Pour chaque lot

2.3.1.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Toutes les surfaces à respecter sont reprises dans la partie graphique du présent PAP.

Concernant la répartition des superficies selon leurs affectations, chaque zone du PAG devra répondre aux prescriptions ci-dessous :

- Le présent PAP en Zone MIX-u prévoit, pour le lot 1, qui a une SCB totale de 6.390m², une répartition des superficies suivantes :
 - o La SCB destinée à des activités économiques sera de 1.917m².
 - o La SCB destinée au logement sera de 4.473m²,
- Le présent PAP en HAB-1 prévoit pour les lots 2.1 à 2.7, qui ont une SCB totale de 1.931m², une répartition des superficies suivantes :
 - o Chaque lot peut attribuer 10% de la superficie nette de plancher de l'habitation pour des activités de profession libérale.
 - o Les logements intégrés sont autorisés dans les maisons unifamiliales.

Concernant les logements abordables :

- Le lot 1 ayant plus de 25 unités de logements, au moins 15% de la SCB totale sont à consacrer au logement abordable, soit :
 - o 15% de 4.473m², c'est-à-dire au moins **671m²**.
 - o Ils seront répartis en 7 logements en appartements sur le lot 1. Ce qui fait un total de logements, logements abordables inclus, de 41 logements.
- Les lots 2.1 à 2.7 ayant 10 unités de logements, au moins 10% de la SCB totale sont à consacrer au logement abordable, soit :
 - o 10% de 1.931m², c'est-à-dire au moins **193.1m²**.
 - o Ils seront répartis en 2 logements en appartements sur le lot 2.7.

2.3.1.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre de place de stationnement doit répondre à l'article « Emplacements de stationnement » du PAG en vigueur de la commune de Erpeldange-sur-sûre.

2.3.1.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Tous les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

2.3.1.4 Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol, les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère, le nombre d'unité de logements, le type et la disposition des constructions

Toutes les prescriptions à respecter sont reprises dans la partie graphique du présent PAP.

Pour tous les lots, le rez-de-chaussée sera situé entre -0,50 et 50 cm par rapport au niveau de référence.

Le niveau de référence est pris au croisement entre le milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé et la route par laquelle le lot est desservi, comme repris dans la partie graphique du présent PAP. Pour le lot 1, :

- Le volume 1 est pris au milieu de la façade côté rue de la Zone Industrielle.
- Les volumes 2 et 3 sont considérés comme un seul bâtiment et la milieu façade est pris au niveau du milieu du sous-sol afin d'assurer une homogénéité des hauteurs de bâtiments.

Les garages, locaux techniques, caves sont considérés non-aménageables (liste non exhaustive – suivant Règlement Grand-Ducal).

Pour le lot 1,

Les niveaux réservés aux activités commerciales et de service et les niveaux repris pour les logements sont à repris dans la partie graphique du présent PAP.

Les parties enterrées seront utilisées uniquement pour des surfaces non-aménageables comme les parkings, caves et fonctions techniques.

2.3.2 Prescriptions particulières au PAP

2.3.2.1 Les formes, pentes et orientations des toitures

Pour tous les lots, les toitures plates sont prescrites, et les toitures végétalisées sont vivement conseillées.

Les derniers niveaux pleins des constructions doivent être en retrait par rapport aux façades et les distances entre les façades principales et les façades des retraits doivent mesurer au moins 2m.

2.3.2.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Tous les aménagements extérieurs seront aménagés de façon que l'eau ne coule pas sur la voie publique.

Une pente comprise entre 1 à 3 % sur les 6 premiers mètres au niveau de la voirie publique est à prévoir avec un collecteur d'eau pluviale en limite de parcelle.

2.3.2.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Le présent projet de PAP prévoit la plantation d'arbres feuillus ou fruitiers et de haies composées d'essences non invasives et adaptées aux lieux dans le lot privé.

2.3.2.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes. Les déblais et remblais supérieurs à 1.50m par rapport au terrain naturel sont interdit.

Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.

Les matériaux et teintes des clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Seuls sont admis les types de clôtures suivants :

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Les haies vives ou taillées sont constituées d'essences non invasives et adaptées aux lieux dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Les écrans brise-vue sous respect des conditions suivantes :
 - Ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
 - Leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
 - Leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté ;
 - Ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

2.3.2.5 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le présent PAP n'est pas concerné par ce point.

2.3.2.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

Un abri de jardin de maximum 9 m² est autorisé en recul latéral ou arrière et doit respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures. Il aura une toiture plate et sa hauteur maximale à la corniche est à 3.5m.

Pour les lots 2.1 à 2.4, des terrasses de maximum 24m² et pour les lots 2.5 et 2.6, des terrasses de maximum 27m² sont autorisées au-delà des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les lots 1 et 2.8, des terrasses ou balcons privés sont autorisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé mais sont interdits au-delà. Pour le lot 1, les toitures plates au-dessus du RDC ou du sous-sol seront destinées à recevoir un aménagement d'intérêt collectif. Des espaces verts et de rencontre sont à prévoir. Pour le lot 2.8, la toiture plate du sous-sol peut être utilisée pour des terrasses.

2.3.3 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Façades

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- Enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- Bardages en bois de teinte naturelle ;
- Bardages et parements d'apparence mate ;
- Façades végétalisées.

Sont interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts ;
- Les revêtements de façade brillants ;
- Les façades en polychromie, à l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles ;
- L'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- Les parements de carrelages ;
- Les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Toitures, est autorisé :

- L'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc pré-patiné ;
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit ;
- Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-jardin et toiture végétalisée ;

2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

La viabilisation du projet se fera par les nouvelles zones de rencontre du PAP jusqu'à retrouver la rue de la Zone Industrielle.

Ces voiries reprendront tous les réseaux techniques tels que la Post, Créos, eau potable, eaux usées, eaux pluviales...

3 Liste des plans

Plan 1: Plan des prescriptions	40
Plan 2: Coupes des prescriptions.....	41

4 Annexes

4.1 Extraits du PAG en vigueur

4.1.1 Copie de la partie graphique du PAG en vigueur

4.1.2 Copie de la partie écrite du PAG en vigueur

4.2 Lettre de procuration

4.3 Certificat OAI

4.4 Levé topographique

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite
Septembre 2018

Référence du Ministère de l'Intérieur : /

Saisine du conseil communal	15 mai 2017
Avis de la Commission d'Aménagement	15 septembre 2017
Avis du ministre de l'Environnement	8 août 2017
Vote du conseil communal	14 décembre 2017
Approbation du ministre de l'Intérieur	23 août 2018
Approbation du ministre de l'Environnement	

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 3 ZONE D'HABITATION

3.1 Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.
 Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des 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 et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1

La **zone d'habitation 1 (HAB-1)** est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, il est requis ce qui suit :

- dans les parties du territoire suivantes, **au moins 50%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, soit :
 à Ingeldorf pour les fonds couverts par le schéma directeur « plan directeur ZAN » et
 à Erpeldange-sur-Sûre pour les fonds couverts par le PAP « in der mittelsten Gewinn » (ref.17709),
- dans les localités de Burden, Erpeldange-sur-Sûre (hors PAP « in der mittelsten Gewinn » ref.17709) et Ingeldorf (hors schéma directeur « plan directeur ZAN »), **100%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

Mesures transitoires :

Dans toute zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les activités et habitations existantes, non conformes aux présentes dispositions de la zone d'habitation 1, peuvent être maintenues. Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants sont admis.

Par ailleurs sont également admis :

- Un agrandissement de la surface construite brute actuelle sous réserve de ce qui suit :

- être inférieur à 50m²,
 - présenter un recul latéral minimal de 3m, un recul avant minimal de 6m, un recul postérieur minimal de 6m,
 - ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Un changement d'affectation partiel du bâtiment sous réserve qu'il reste compatible avec la zone et couvre une surface construite brute inférieure à 100m².

ART. 4 ZONES MIXTES

Sont représentées :

- Zone mixte urbaine
- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale

4.1 Zone mixte urbaine

La **zone mixte urbaine (MIX-u)** couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Au niveau des terrains concernés par le schéma directeur « plan directeur ZAN », relatif au développement de l'axe central, à Ingeldorf, la surface de vente des activités de commerce est limitée à **5.000 m² par immeuble bâti**.

Au niveau de toutes les autres parties des localités couvertes par une zone mixte urbaine, la surface de vente des activités de commerce est limitée à **2.000 m² par immeuble bâti**.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **50%**, à l'exception toutefois de ce qui suit :

- À Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **1-ZAN, 2-ZAN, 19b, I28 et I29**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **60%**.

Aussi la surface construite brute dédiée à d'autres fonctions que l'habitat est de 30% au minimum, à l'exception toutefois de ce qui suit :

- A Ingeldorf, pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **1-ZAN, 2-ZAN, 4-ZAN et 8-ZAN**, la part de la surface minimale construite brute à réserver à d'autres fonctions que l'habitat ne peut être inférieure à **15%**.

Exception :

Concernant le PAP « Nouveau Quartier » Laduno n°17227 approuvé et maintenu en vigueur au présent PAG conformément à l'ART. 22, les paragraphes précédents ne sont pas d'application.

Mesures transitoires

Dans toute zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les activités et habitations existantes non conformes aux présentes dispositions de la

zone mixte urbaine, peuvent être maintenues. Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants sont admis.

Par ailleurs sont également admis :

- Un agrandissement de la surface construite brute actuelle sous réserve de ce qui suit :
 - être inférieur à 50m²,
 - présenter un recul latéral minimal de 3m, un recul avant minimal de 6m, un recul postérieur minimal de 6m,
 - ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Un changement d'affectation partiel du bâtiment sous réserve qu'il reste compatible avec la zone et couvre une surface construite brute inférieure à 100m².

4.2 Zone mixte villageoise

La **zone mixte villageoise (MIX-v)** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface de vente des activités de commerce est limitée comme suit :

- à **50 m² par immeuble bâti** dans les localités d'Ingeldorf et Burden,
- à **500 m² par immeuble bâti** dans la localité d'Erpeldange-sur-Sûre, à l'exception de la zone du nouveau centre - fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » E45 - où cette surface est limitée à **1 000 m² par immeuble bâti**.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **70%**, à l'exception de ce qui suit :

- A Erpeldange-sur-Sûre,
 - pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **E45**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **60%**.
 - pour les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **E17**, **100%** de la surface construite brute est réservée à l'habitation.
- A Ingeldorf,
 - pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **I27**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **90%**.
- À Burden,
 - pour les fonds soumis à l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » **B16**, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à **90%**.

1.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 13 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et zones d'activités économiques soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 14 MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

ART. 15 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

15.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 60m² de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 25m² de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux ;
- 1 emplacement par tranche de 80m² de surface ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 50m² de surface exploitable pour les garages de réparation et les stations-services, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- 5 emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants au-delà de 30 enfants ;

Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface, une surface minimale non scellée de 6m² est à fixer.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

15.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement - Fridhaff

Dans le nouveau quartier de la zone d'activités économiques régionale « Fridhaff », en dérogation à l'art.15.1, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé comme suit :

- **Pour les entreprises de construction et l'industrie** : 1 emplacement maximum par tranche de 100m² de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 500m² de surface construite brute.
- **Pour les entreprises artisanales** : 1 emplacement maximum par tranche de 100m² de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 500m² de surface construite brute
- **Pour les entreprises commerciales de type garage et Horeca** : 1 emplacement maximum par tranche de 50m² de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 250m² de surface construite brute
- **Pour les services administratifs ou professionnels (bureaux, fitness, crèche)** : 1 emplacement maximum par tranche de 50m² de surface construite brute et 1 emplacement minimum par tranche de 75m² de surface construite brute

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en plus garantir sur leur terrain le nombre d'emplacements nécessaires à leurs véhicules utilitaires.

Les calculs peuvent être cumulés en fonction de la nature de l'entreprise (notamment activité commerciale /surface de vente liée à une activité artisanale).

Le plan d'aménagement particulier à élaborer pour la zone précise le nombre d'emplacements en fonction de la destination des lots ainsi que le nombre d'emplacements publics.

15.3 Autres prescriptions

Pour toute autre affectation ou établissement non repris ci-avant, le bourgmestre fixe le nombre et le type d'emplacements de stationnement en fonction des besoins spécifiques.

IV. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

ART. 27 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales réglementaires et administratives découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et la gestion des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

27.1 Protection de la nature et des ressources naturelles

- Natura 2000 :
 - Zone « Habitats » LU0001006 : « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach »
 - Zone « Habitats » LU0001051 : « Wark – Niederfeulen – Warken »
 - Zone « Oiseaux » LU0002013 : « Région Kiischpelt »
- Réserve naturelle : RN RF 03 : « Burden – Scharflay »

27.2 Protection et gestion de l'eau

- Zone inondable

Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Tous travaux, aménagements, ouvrages et installations dans les zones riveraines ou dans les zones inondables en vigueur selon le règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our sont soumis à autorisation conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre relative à l'eau.

27.3 Création d'une grande voirie de communication et d'un fond de route

- Zone non aedificandi

Elle est régie par l'article 4 de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de route.

ANNEXE 1 : ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des éléments complémentaires au PAG sont présentés sur la partie graphique du PAG à titre indicatif et, le cas échéant, non exhaustif :

1. Biotopes -> art.14 et / ou art.17 (loi modifiée du 19.01.2004)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- des arbres relevant de l'art.14 de ladite loi et pour lesquels est requise en cas d'abattage une autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions ;
- des biotopes relevant de l'art.17 de ladite loi et pour lesquels toute réduction, destruction ou changement est interdit ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi modifiée du 19.01.2004.

2. Zones soumises aux dispositions de l'art.17 et / ou art.20 (loi modifiée du 19.01.2004)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- des habitats relevant de l'art.17 de ladite loi – c'est-à-dire, les habitats d'espèces des annexes 2 et 3 de ladite loi – et pour lesquels toute réduction, destruction ou changement est interdit ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.
- des habitats relevant de l'art.20 de ladite loi – c'est-à-dire, les habitats d'espèces de l'annexe 6 de ladite loi – et pour lesquels toute détérioration ou destruction est interdite.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi modifiée du 19.01.2004.

3. Surfaces pour mesures CEF (art.20 / loi modifiée du 19.01.2004)

Sont représentées sous cette trame les surfaces sur lesquelles doivent être mises en œuvre des mesures CEF (Continuous Ecological Functions) en cas d'infraction à l'art.20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment en cas d'urbanisation d'une parcelle comprenant un habitat relevant de l'art.20 de ladite loi (-> cf. point précédent). Les mesures CEF doivent garantir avant tous travaux la pérennité de la fonction écologique d'un habitat menacé pour une population d'une espèce animale de l'annexe 6 de ladite loi. Pour plus d'informations, voir dossier SUP.

4. Vestiges archéologiques

Les zones « Vestiges archéologiques » représentées sur la partie graphique du PAG constituent les parties du territoire qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs méritant une protection et une conservation durables. Le cas échéant, ces zones peuvent faire l'objet d'une évaluation scientifique approfondie (sondages diagnostiques, prospections géophysiques, fouilles archéologiques) conformément aux directives du CNRA (Centre National de Recherche Archéologique).

Pour plus d'informations, voir avec le CNRA.

5. Réseau cyclable national

Sont représentés sous cette trame les pistes cyclables du réseau national existantes ou en projet :

- PC16 : Itinéraire cyclable de la Moyenne Sûre,
- PC33 : Antenne d'Erpeldange,
- PC34 : Axe central Nordstad.

ANNEXE 2 : TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

1 Coefficient d'utilisation du sol – CUS

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

2 Coefficient d'occupation du sol – COS

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

3 Coefficient de scellement du sol – CSS

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

4 Densité de logement – DL

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

5 Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

6 Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

7 Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol, et sous combles, ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

8 Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

9 Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniche ou marquises, ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

10 Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

11 Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

12 Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

ANNEXE 3 : AUTRES DÉFINITIONS

1 Appartement

Logement d'une surface habitable de min. 50m²

2 Construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola

3 Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports

4 Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

5 Installation légère (mobilier urbain)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements suivants : aribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

6 Logement intégré

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.

7 Logement mobile

Tout logement pourvus d'éléments de mobilité (caravane ou « mobile home ») telles que roues, barre de traction

8 Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

9 Maison plurifamiliale ou collective

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement

10 Piscine à caractère permanent ou semi-permanent

Toute piscine restant montée et en place dans le jardin durant toute l'année

11 Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.)

12 Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, etc.

13 Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de la construction.

14 Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif (ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées). Par définition, elle exclut tous travaux de transformation, démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

15 Résidence à séjour non permanent dite « résidence secondaire »

Elle se définit par une durée d'occupation annuelle de maximum 5 mois cumulés par an. Y sont incluses les maisons de vacances et les maisons de weekend.

16 Serre

Construction légère, vitrée, spécifiquement destinée à la culture de plantes

17 Studio

Logement d'une surface habitable de min. 30m² et de max. 49m²

18 Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures-terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

19 Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.

WANGERTSGART S.A.

23, rue d'Ermsdorf

L-7662 Medernach

Concerne : plan d'aménagement particulier « Beim Wangertsgart » à Ingeldorf

PROCURATION

Par la présente, nous soussignons, WANGERTSGART S.A, société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social à L-7662 Medernach, 23 rue d'Ermsdorf, immatriculée au RCS Luxembourg sous le numéro B293976, représentée par son conseil d'administration, mandataires des propriétaires des terrains au numéro cadastral 149/1539 et 149/1814 de la section A d'Ingeldorf, Commune de Erpeldange-sur-Sûre, donne procuration pour l'établissement du plan d'aménagement particulier « Beim Wangertsgart » à Ingeldorf au bureau d'études :

bered s.à.r.l.

71 rue Michel Thilges

L-9573 Wiltz

Le terrain concerné par le plan d'aménagement particulier susmentionné est inscrit à l'Administration du Cadastre comme suit :

Commune : Erpeldange-sur-Sûre
Section : A d'Ingeldorf
Numéros : 149/1539 et 149/1814

Fait à Medernach, le 15/12/2025

pour WANGERTSGART S.A,
représentée par son conseil d'administration,



MANDAT EXCLUSIF DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION IMMOBILIÈRE

Entre les soussignés :

Monsieur Henri KISCH,
né le 20/08/1934, demeurant à Bettendorf ,

Madame Anna Maria KISCH,
née le 17/10/1941, demeurant à Bettendorf,

ci-après dénommés ensemble
« **les Propriétaires** »,

D'une part,

Et

WANGERTSGART S.A.,
société anonyme de droit luxembourgeois,
ayant son siège social à L-7662 Medernach, 23 rue d'Ermsdorf,
immatriculée au RCS Luxembourg sous le numéro **B293976**,
représentée par son conseil d'administration,

ci-après dénommée
« **le Promoteur** »,

D'autre part,

Article 1 – Objet du mandat

Les Propriétaires confient au Promoteur, à **titre exclusif**, le mandat de :

- concevoir,
- planifier,
- développer,
- valoriser,
- promouvoir,
- et, le cas échéant, commercialiser,

tout projet immobilier sur les parcelles situées à **Ingeldorf – "Beim Wangertsgart"**, dont les Propriétaires sont seuls et uniques propriétaires.

Article 2 – Pouvoirs du Promoteur

Dans le cadre du présent mandat, le Promoteur est expressément autorisé à :

- déposer toute demande de **PAP, PAG, autorisation de bâtir** ou modification réglementaire ;
- représenter les Propriétaires auprès de **toutes autorités communales, étatiques ou administratives** ;
- mandater **architectes, ingénieurs, urbanistes, juristes, experts, bureaux d'études** ;
- conclure tout **contrat nécessaire à la réalisation du projet**, à l'exception de tout acte translatif de propriété ;
- supporter **l'intégralité des frais, investissements, risques et charges** liés au développement du projet.

Article 3 – Absence d'intervention des Propriétaires

Les Propriétaires :

- **n'interviennent à aucun moment** dans la conception, la planification ou l'exécution du projet ;



- **ne prennent aucune décision opérationnelle** relative au développement immobilier ;
- **ne supportent aucun risque économique ou financier** lié à la promotion du projet.

Ils conservent exclusivement leur qualité de **propriétaires fonciers passifs**.

Article 4 – Absence de société ou de promotion conjointe

Les Parties reconnaissent expressément que :

- le présent mandat **ne constitue ni une société de fait, ni une association, ni une co-promotion** ;
- le Promoteur agit **en toute indépendance**, en qualité de **professionnel de la promotion immobilière** ;
- aucune solidarité économique ou fiscale n'existe entre les Parties.

Article 5 – Propriété du terrain

Le présent mandat :

- **n'emporte aucun transfert de propriété**,
- **ne confère aucun droit réel** au Promoteur,
- laisse les Propriétaires **seuls titulaires des parcelles** jusqu'à une éventuelle cession ultérieure.

Toute vente éventuelle fera l'objet d'un **acte séparé**, décidé ultérieurement.

Article 6 – Rémunération du Promoteur

La rémunération du Promoteur résulte exclusivement :

- des bénéfices dégagés par l'activité de promotion immobilière,
- et non de la détention ou de la gestion du terrain.

Les Propriétaires perçoivent uniquement le **prix du foncier**, indépendamment du résultat de la promotion.

Article 7 – Durée

Le présent mandat est conclu pour une durée de **15 ans**, renouvelable par accord écrit.

Article 8 – Droit applicable et juridiction compétente

Le présent mandat est soumis au **droit luxembourgeois**.

Tout litige relève de la compétence exclusive des **juridictions luxembourgeoises**.

Fait à Medernach, le 15/12/2025

Signatures :

Les Propriétaires
Henri KISCH
Anne KISCH

Le Promoteur
WANGERTSGART S.A.



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
BE RED SARL

ayant son siège social à **WILTZ 71, RUE MICHEL THILGES**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11278**

Le droit de signature appartient à

ROLAND ESCH UA/1131

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 **12/12/2025**



Pierre HURT
Directeur

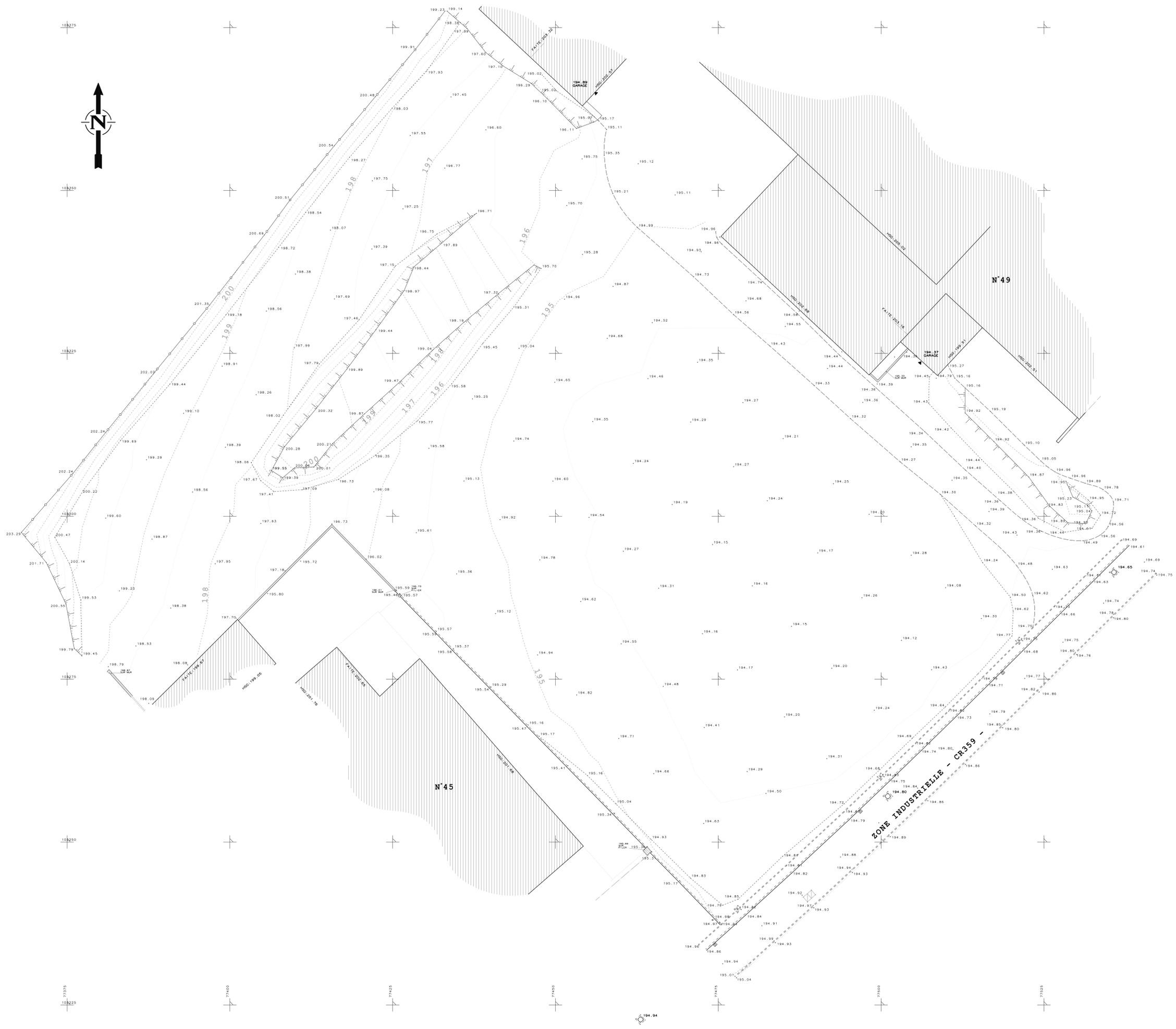
Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **ERPELDANGE-SUR-SÛRE**
- objet: **PAP 'BEIM WANGERTSGART' À INGELDORF**
- localité: **INGELDORF** • rue: **, zone industrielle**
- n° de cadastre: **149/2158;149/1814**
- maître de l'ouvrage: **WANGERTSGART S.A., Medernach**

Certifié conforme le **15/12/2025** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **ESCH Roland**

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



LEGENDE

- point de niveau
- chambre de visite
- bouche d'incendie
- piquet
- × borne
- ⊕ poteau
- ⊞ grille
- o lampadaire
- ⊞ armoire électrique
- ☉ arbre feuillu
- ☉ arbre résineux
- ▨ bâtiment
- ▨ mur
- ▨ zone boisée
- ▨ zone de plantation
- ▨ haie
- ▨ haut talus
- ▨ clôture
- ▨ ligne de plantation
- HSG hauteur sous gouttière

REMARQUE
 Les limites figurant sur ce plan ne représentent que la situation existante. Seuls l'Administration du Cadastre et les Géomètres officiels sont habilités à déterminer les limites réelles.

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION

SYSTEME DE COORONNEES	PLANDMETRIE : LUREF	ALTIMETRIE : SPSLux
M. OUVRAGE : KISCH CONSTRUCTION S.A.R.L.	Levé par : SED	Signature
PROJET : ZI ROUTE D'ETTELBRUCK (LIEUDIT BEIM WANGERTSGAART) A INGELDORF	Date : 18.03.24	Signature
OBJET : LEVE TOPOGRAPHIQUE	Dessiné par : SED	Signature
	Date : 20.03.24	Signature
	Contrôlé par : ASB	Signature
	Date : 21.03.24	Signature
	Responsable : PGO	Signature
	Date : 20.03.24	Signature
	Echelle : 1/200	
	No DU PLAN : 240031-17-01	

BEST TOPO Bureau d'Etudes et de Services Topographiques
 125 rue de Mandach L-6941 NEDERANVEN
 T. 270 352-1 F. 270 352-400
 E. top@best.lu www.besttop.lu