
MODIFICATION PONTUELLE (MOPO)- RAPPORT JUSTIFICATIF
COMMUNE D'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

Modification ponctuelle de la MoPo n°3809/912/57C dûment approuvé en date du 03.06.2019

Demande pour procédure allégée suivant l'article
30bis de la loi ACDU

Concernant :
Les parcelles 1777/5003 et 1777/4765

Novembre 2023

Maîtres de l'ouvrage :
La société Delphis Invests S.A.
et Monsieur Reeff

Marc Speicher

Architecte diplômé

69, Avenue de la Gare L-9233 Diekirch Tel. 80 93 46



Table de matière

1. Implantation cadastrale du PAP / de la MOPO
2. Extrait du Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur
3. Situation actuelle
4. Modification ponctuelle (MOPO)

Annexes

1. Plan de la MOPO réf. N° 3809/912/57C approuvée le 03.06.2019
2. Rapport justificatif de la MOPO réf. N° 3809/91/57C approuvée le 03.06.2019
3. PAP réf. N°3809/69 du 27.09.1969
(Les documents joints dans l'annexe, ont été télécharger depuis Geoportail.)
4. Mesurage n° 913

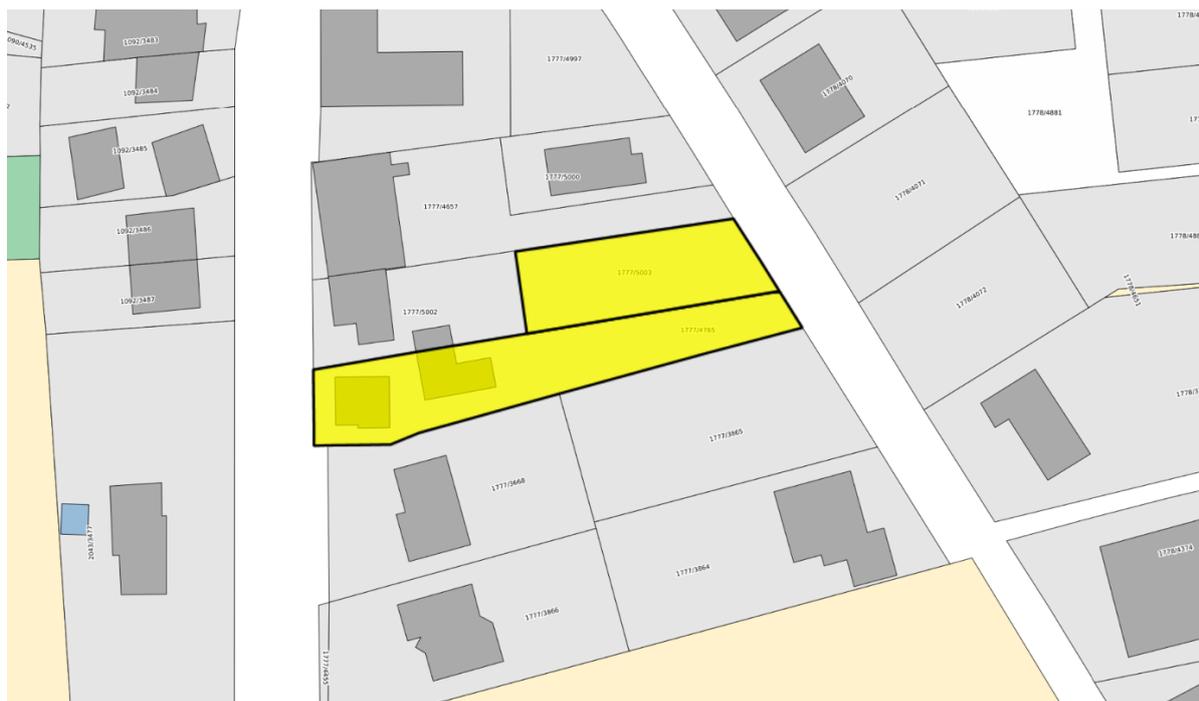
1. Implantation cadastrale de la MOPO

Cette présente MOPO se base sur la MOPO approuvée le 03.06.2019, ainsi que le PAP du 27.09.1969. Ce dernier ne comporte pas de partie écrite, c’est pourquoi ce rapport justificatif se base sur les décisions présent dans le rapport justificatif de la MOPO approuvée en 2019, ainsi que le PAG en vigueur.

La modification ponctuelle concerne les parcelles cadastrale n°1777/5003 (propriété de la société Delphis Invests S.A.) et n°1777/4765 (propriété de M. Reeff).

Afin de garantir une utilisation de sol plus rationnelle et adéquate, le périmètre de construction du PAP approuvé en 1969 devrait être agrandi. C’est pourquoi cette MOPO propose d’ajouter une partie de la parcelle n°1777/4765 dans le périmètre du PAP.

Pour cela, la modification ponctuelle consisterait tout d’abord en un morcellement de la parcelle cadastrale n°1777/4765 en deux lots (nommé ici par la suite n°1777/xxx1 et n°1777/xxx2), afin que la parcelle n°1777/xxx2, côté Rue Laduno, puisse être intégrée dans le PAP existant (Réf. 3809/912/57C).



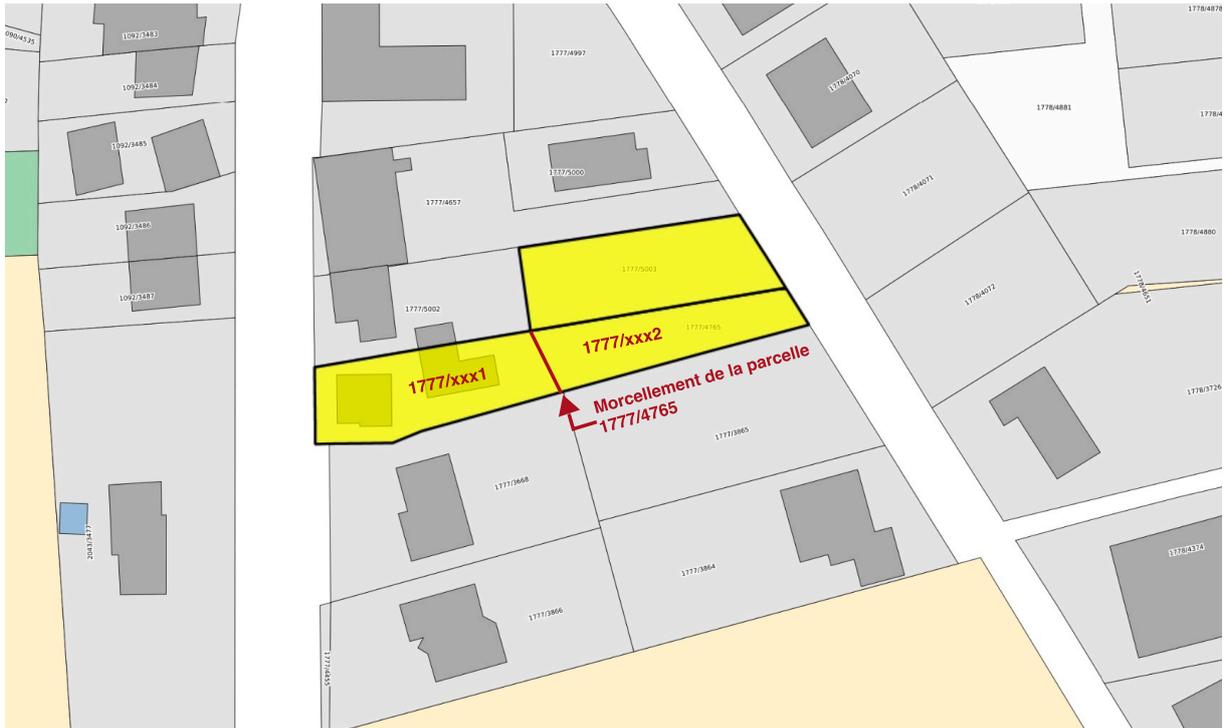


Image 2 : Plan proposant un morcellement de la parcelle 1777/4765; Fond d'image :Geoportail.lu_2023

Après le morcellement, un remembrement de la nouvelle parcelle créée 1777/xxx2 et de la parcelle 1777/5003 devra être effectué. (nommé ici par la suite 1777/xxx3)
 Cette nouvelle parcelle 1777/xxx3 aurait une surface de +/- 9,32 Are.

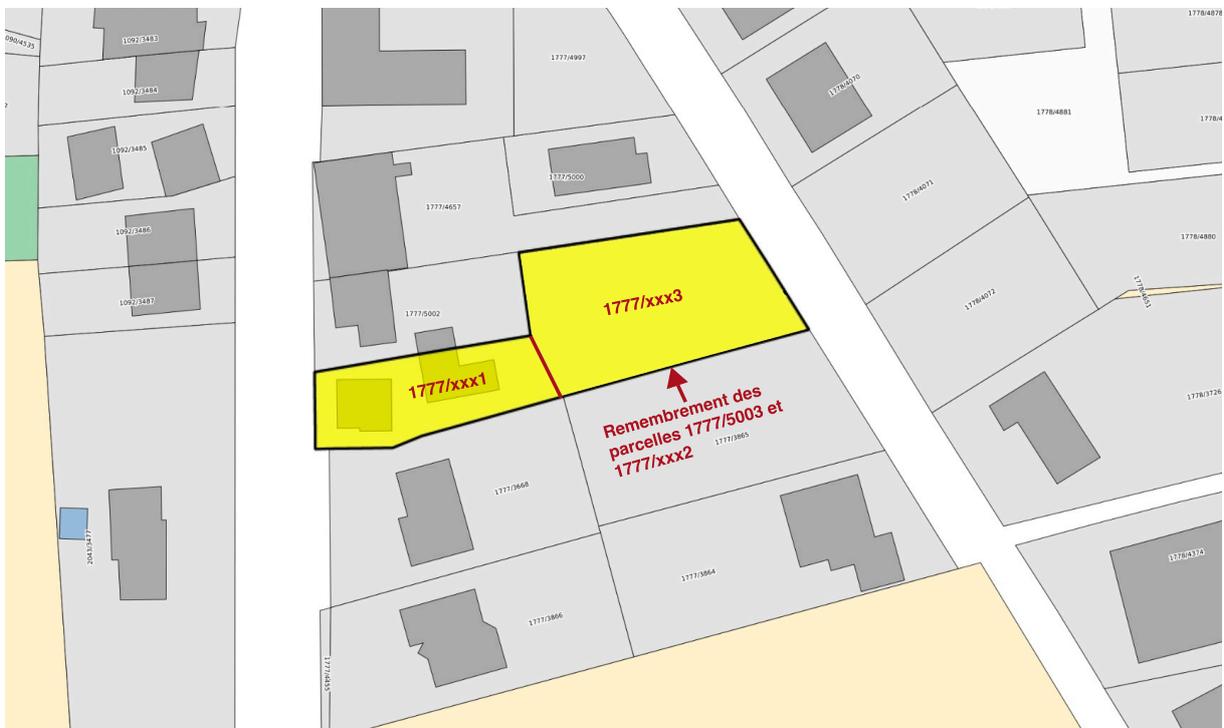


Image 3 : Plan proposant le remembrement de la parcelle 1777/5003 et 1777/xxx2; Fond d'image :Geoportail.lu_2023

2. Extrait du plan d'aménagement général (PAG)

Les parcelles concernées se trouvent selon le PAG en zone mixte villageoise.

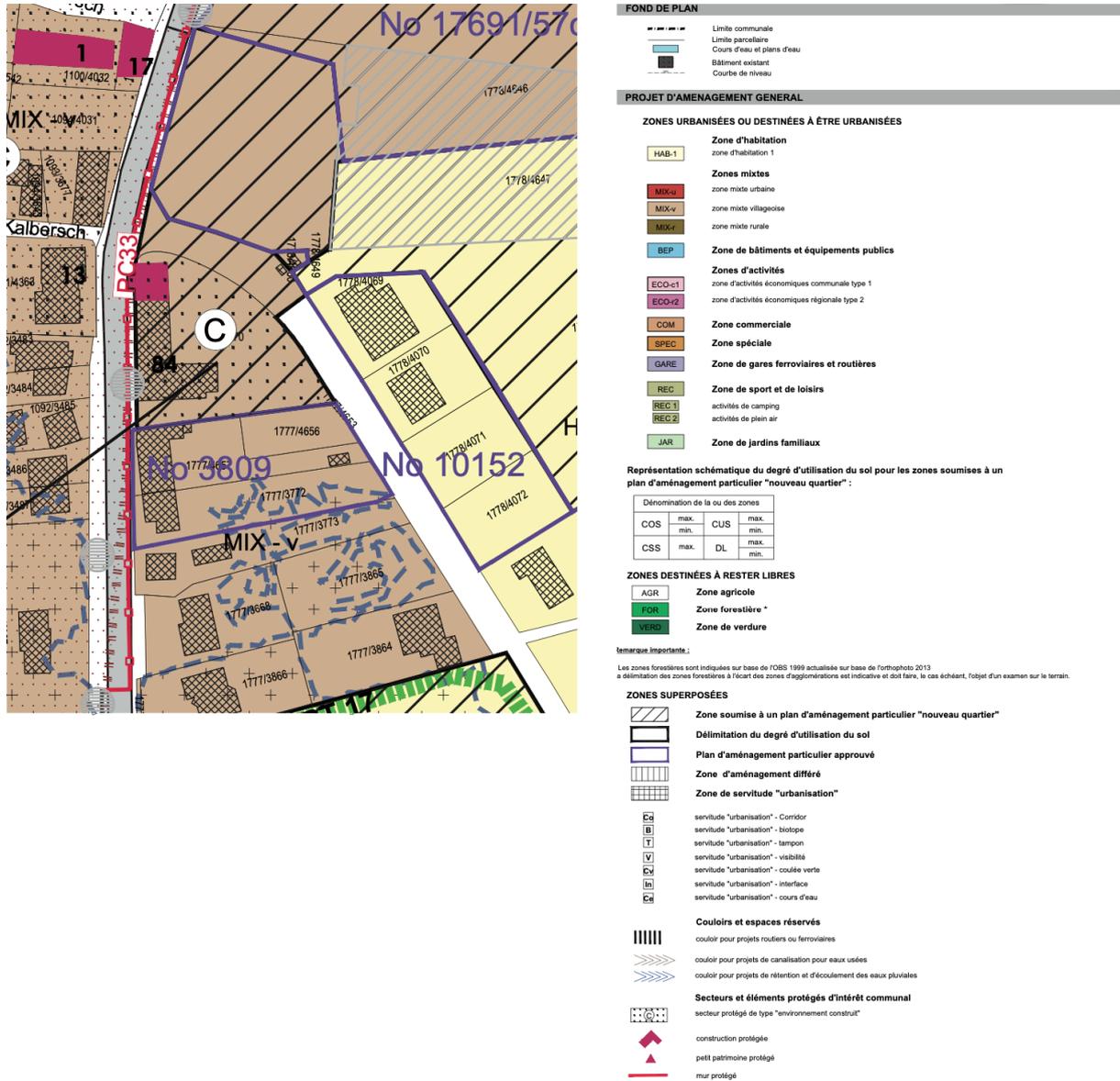


Image 4 : Extrait du PAG en vigueur ; TR-Engineering, planet+, 2018

3. Situation actuelle

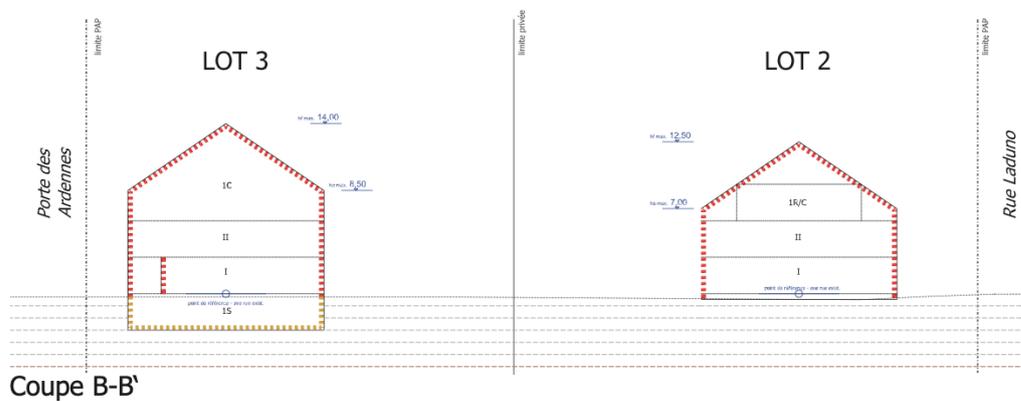
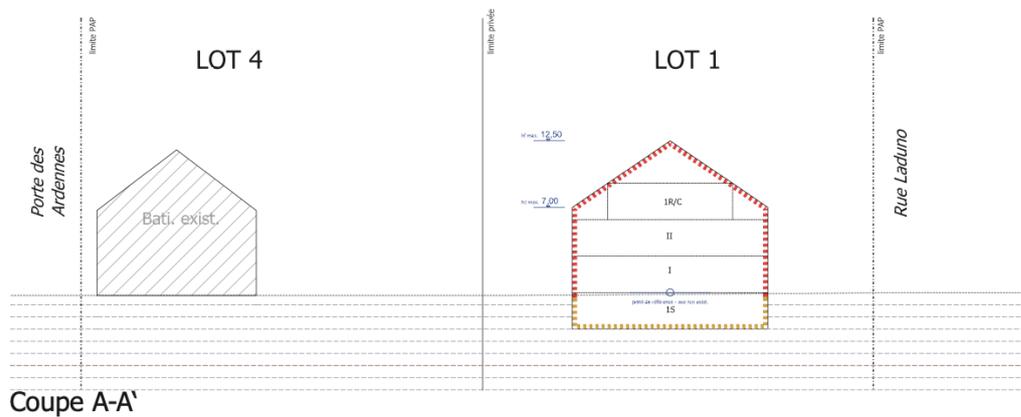
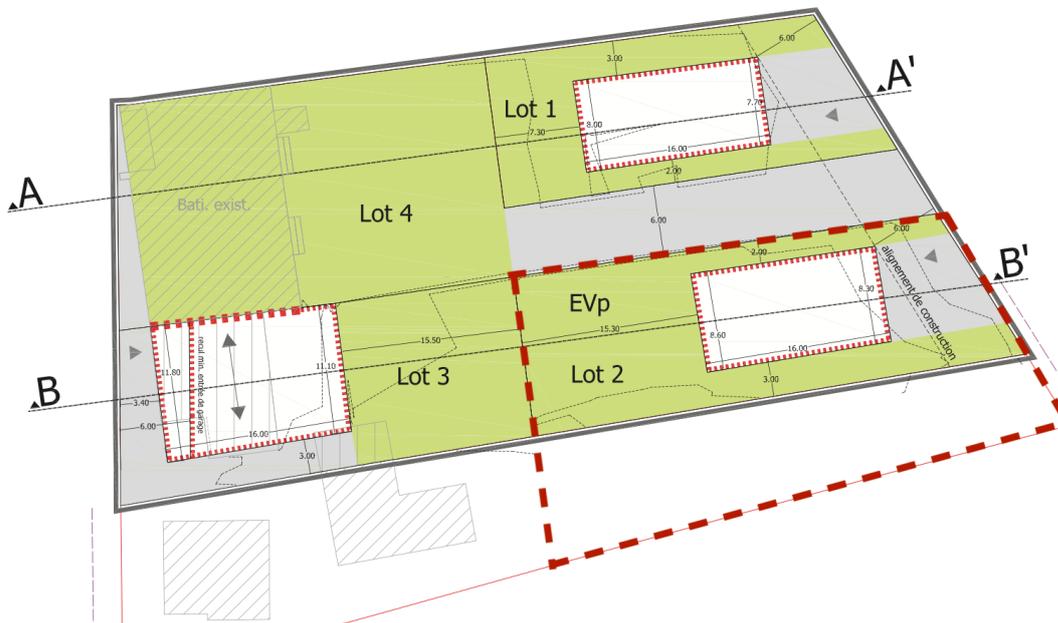


Image 5 : Plan et coupes de la MOPO dressés par pact sàrl, Avril 2019

Les lots 1, 3 et 4 de la MOPO approuvée en 2019 sont actuellement construits ou en cours de construction.

Le lot 2 est en effet le seul, qui est encore inoccupé.

C'est pourquoi, une nouvelle MOPO est proposée, afin d'avoir une utilisation du sol plus rationnelle et adéquate.

4. Argumentation de la modification ponctuelle

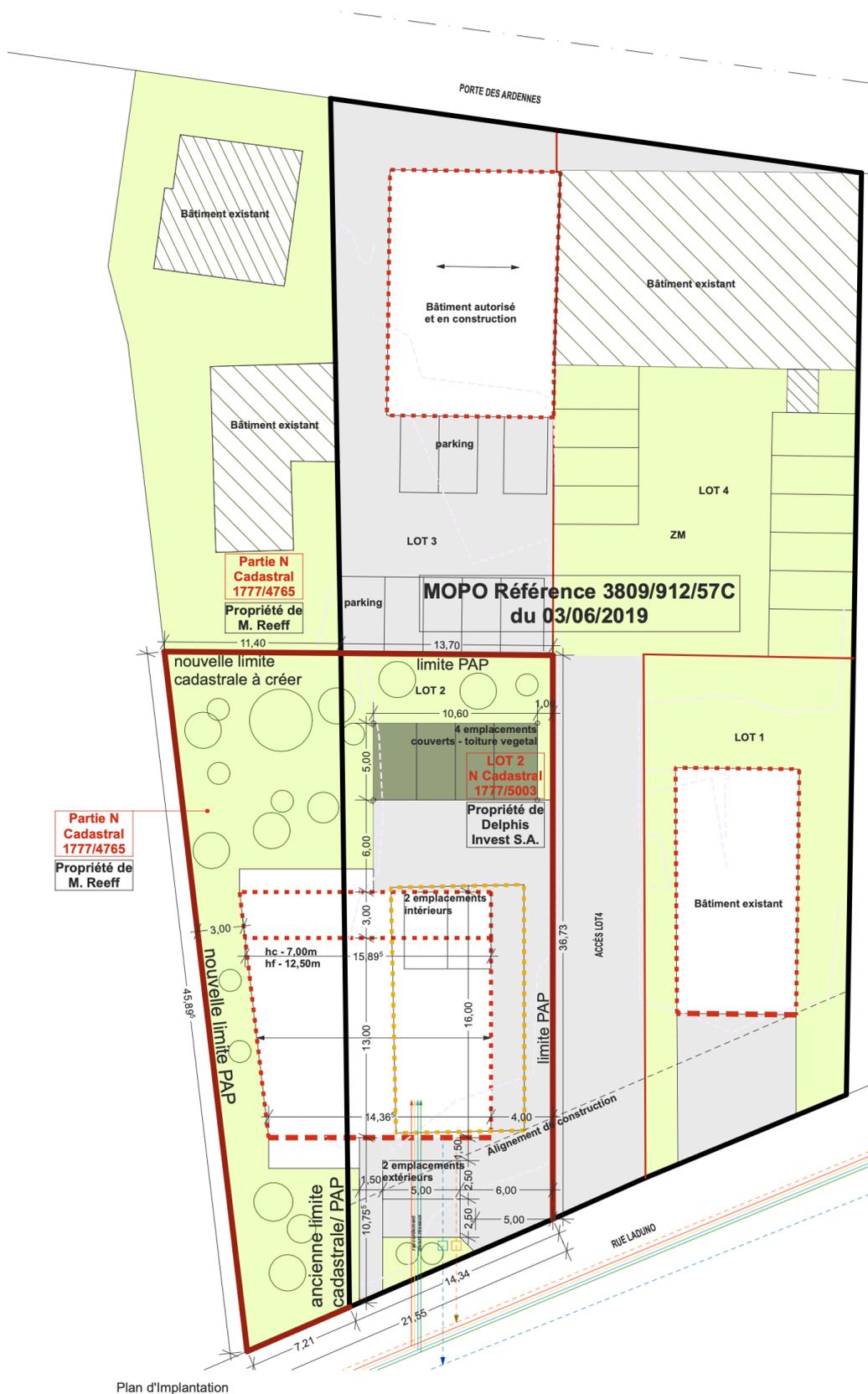


Image 6 : Plan dressé par Architecte Speicher Marc, Septembre 2023

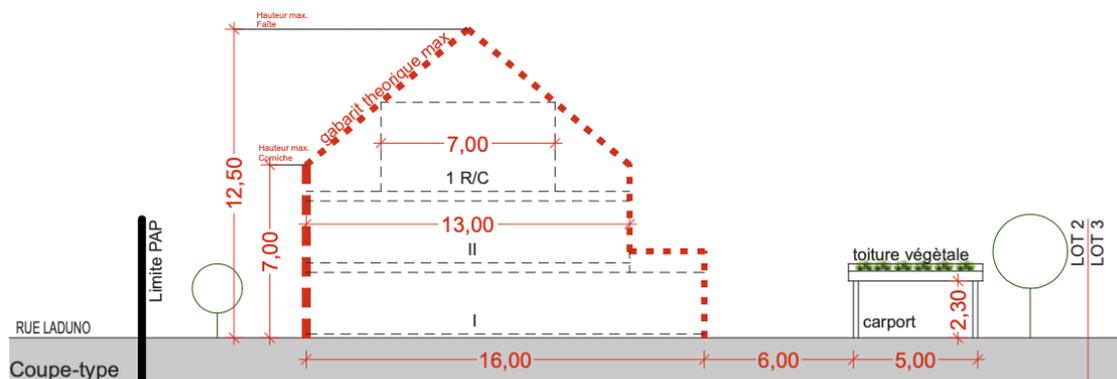


Image 7 : Coupe dressée par Architecte Speicher Marc, Septembre 2023

Le recul de 2,00m au chemin privé (accès au Lot 4) est augmentée à 4,00m. Le recul latéral à la nouvelle limite du PAP, reste de 3,00m.

La profondeur du rez-de-chaussée reste de 16,00m. La profondeur maximale exploitable du premier étage reste de 13,00m. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 80% de la surface construite brute du dernier étage plein.

La hauteur maximale sous corniche reste de 7,00 mètres.
 La hauteur maximale de la faîte reste de 12,50 mètres.

La toiture de la construction principale pourra être à deux versants, avec une pente comprise entre 35 et 45 degrés ou un toit plat avec un recul de 3m à l’avant et à l’arrière, suivant le gabarit théorique maximal.

Un carport à toiture plate végétale est prévu au fond de la parcelle, pour abriter 4 emplacements couverts. La profondeur sera de 5 mètres et la longueur de 10,60m.
 La hauteur maximale sous l’acrotère est de 2,30m.

Annexes :

1. Plan de la MOPO réf. N° 3809/912/57C approuvée le 03.06.2019

2. Rapport justificatif de la MOPO réf. N° 3809/91/57C approuvée le 03.06.2019

3. PAP réf. N°3809/69 du 27.09.1969

(Les documents joints dans l'annexe, ont été télécharger depuis Geoportail.)

4. Mesurage n° 913