

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Volume 2: PAP

PARTIE ECRITE, PARTIE GRAPHIQUE ET ANNEXES

Adapté suivant avis du ministère portant la référence 18725/86C – 17 octobre 2019

**COMMUNE DE KIISCHPELT
SECTION WB de PINTSCH
Enneschte Wee – Im Thal et Houserstrooss**



MAITRE DE L'OUVRAGE

FONDS DU LOGEMENT

52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg



Pour le bureau abplus s.a.,
Bernard de Barsy

Architektbüro abplus sa, 13 rue Laewert L-9640 Boulaide – tel 95 80 42 – fax 95 96 34



SOMMAIRE

(II) PAP / PARTIE ECRITE

1. Organisation spatiale

- 1.1 Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

2. Règles d'urbanisme

- 2.1 Règles générales
- 2.2 Mode d'utilisation du sol
- 2.3 Aménagement du domaine privé
- 2.3.1 Types de constructions et fonctions
- 2.3.2 Implantation des constructions et alignement
- 2.3.3 Hauteur des constructions – corniches
- 2.3.4 Volumétrie
- 2.3.5 Toitures
- 2.3.6 Ouvertures dans la toiture
- 2.3.7 Façades
- 2.3.8 Balcons-terrasses, passerelles et escaliers extérieurs
- 2.3.9 Espaces libres
- 2.3.10 Emplacements de stationnement
- 2.3.11 Aménagements extérieurs
- Travaux de déblais et de remblais
- Clôtures et murs
- Murs de soutènement
- Aménagements publics (desserte des lots, emplacements de stationnement publics, trottoirs).
- 2.3.12 Bassin de rétention des eaux

(III) PAP/ PARTIE GRAPHIQUE

PLAN 3018 PAP page 01 – 30/03/2022

PLAN 3018 PAP page 02 – 30/03/2022

(IV) ANNEXES ET PLANS

- 4.1 Reportage photographique
- 4.2 Extrait cadastral, échelle 1/1250
- 4.3 Relevé parcellaire
- 4.4 Extrait plan topographique, échelle 1/5000
- 4.5 Relevé topographique
- 4.6 Projet de morcellement 06660 – PINT – 02
- 4.7 Autorisation ministérielle n° 86C/001/2007 Kiischpelt
- 4.8 Compte rendu de la plateforme de concertation – PCE/86C/038/2017
 - 4.8.1. Avis du ministère CE/18725-86C
- 4.9 Plan d'aménagement particulier du 26/03/2008 – réf. 15934/86C – partie graphique
- 4.10 Avis du Centre national de recherche archéologique – 1W06-C/18.1498
- 4.11 Accord de principe CREOS
Plan d'étude
- 4.12 Accord de principe P&T
Plan du réseau existant
Plan d'exécution
- 4.13 Accord de principe Administration des Ponts et Chaussées – 23 mai 2019
Plans et coupes
- 4.14 PAG parties écrite et graphique
 - 4.14.1. SCHEMA DIRECTEUR IM THAL
 - 4.14.2. SCHEMA DIRECTEUR IM THAL
- 4.15 Projet de morcellement - plan GEOCAD 12373-02 – 24 octobre 2018
- 4.16 Etude hydraulique
- 4.17 Plan d'assainissement 1194_51_01 B
Accord de principe (08/02/2019)
- 4.18 Evaluation d'intervention et bilan des biotopes



(II) PAP / PARTIE ECRITE

1. Organisation spatiale

La partie écrite fait référence à la partie graphique du 30 mars 2022, intitulée « Plan d'aménagement particulier » (numéro du projet : 3018), établie par le bureau d'architecture abplus s.a.

Références du levé topographique : mesurage n° 12373-03 daté du 26/10/2018 établi par le bureau Geocad sàrl.

Références du projet de morcellement : n° 12373-02 daté du 24/10/2018 établi par le bureau Geocad.

1.1 Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

SURFACE TOTALE DU PAP(ZONE MIXTE VILLAGEOISE)		
Surface totale du périmètre PAP	50 ares 98 ca	100 %
- dont surface totale projetée domaine privé FdL	22 ares 62 ca	44 %
- dont surface totale projetée domaine privé communal	21 ares 49ca (lot 6)	42 %
- dont surface totale projetée domaine public	6 ares 87 ca (lot 8)	14 %

2. Règles d'Urbanisme

2.1 Règles générales

Les présentes dispositions ont pour objet de définir les règles d'urbanisme auxquelles sont soumises les constructions des immeubles inscrits au PAP du projet du Fonds du Logement.

Les parcelles reprises dans la partie graphique du PAG de la commune de Kiischpelt sont en zone mixte Villageoise et soumises à un Plan d'Aménagement Particulier avec un coefficient maximum d'utilisation du sol de 0,40 et un coefficient d'occupation du sol de 0.4 (COS). La commune a procédé à la refonte totale de son plan d'aménagement Général qui a été approuvé par le ministère le **14 avril 2021 sous le n° 86C/003/2019**.

Un PAP a déjà été préparé pour ce domaine par le Fonds du logement (Réf-N° 15934/86C, Date d'approbation : 02.10.2009).

Les parcelles concernées ont une superficie totale de 5 097,73 m². Elles se trouvent le long de la « Houserstrooss », en bordure du C.R. 324 et le long de la « Enneschte Wee ». Les lots constructibles (lots 01 à 5 projetés) ont une superficie totale de 2 167,23 m².

Les zones extérieures sont destinées à être aménagées en « espace vert » pour une grande majorité et en « espace minéral » sous forme de voiries, trottoirs et parkings à créer.

2.2 Mode d'utilisation du sol

Zone mixte Villageoise

Le mode d'utilisation du sol est défini par le nouveau PAG modifié de la commune de Kiischpelt. La zone est située en « zone mixte villageoise ». Les limites de la zone sont indiquées sur la partie graphique du PAG (cf. annexe 7 : nouveau PAG, partie écrite, partie graphique).

Le nombre de logements sera composé de 13 unités (26,5 unités maximum par ha de surface brute). DL maximum : 27.

2.3 Aménagement du domaine privé

2.3.1 Types de constructions et fonctions

Le projet à réaliser prévoit la construction d'immeubles destinés à l'habitation. Les nouvelles constructions doivent respecter les caractéristiques de volume, de toiture et de teinte des immeubles caractéristiques du village.

2.3.2 Implantation des constructions et alignement

Les bâtiments seront conçus et implantés conformément aux indications du Plan d'Aménagement Particulier (partie graphique) qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux.

L'implantation des nouvelles constructions se fera en respectant la topographie existante et s'inspirera des implantations antérieures.

Lots 01 et 02

Le recul avant sera de 5,90 m de la limite du domaine public.

Le recul arrière devra être de 21,60 m au minimum.

Lots 03 et 04

Il faudra respecter un recul avant de 7,50 m.

Le recul arrière devra être de 20,00 m au minimum.

Lot 05

Les nouvelles constructions à ériger (immeuble collectif) seront implantées suivant les reculs repris dans la partie graphique.

Lots 2A, 3A et 4A

Places de parkings en revêtement végétal tel que pavés-gazon.

2.3.3 Hauteurs des constructions – corniches

La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée, au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2.40 m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le niveau de plancher fini et le niveau fini du plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles, les étages en retrait peuvent être considérés comme niveaux pleins si les locaux aménagés ont une hauteur libre minimale de 1.40 m sur au moins deux tiers de la surface.

Les garages, caves et locaux techniques en sous-sol ne seront pas considérés comme niveaux pleins.

Lot 01, Lot 02, lot 03, lot 04 et lot 05

Voir dans la partie graphique.

Lots 2A, 3A et 4A

Les lots 2A, 3A et 4A sont destinés aux emplacements privés de parkings.

Le lot 2A représente un emplacement de stationnement pour le lot 2.

Le lot 3A représente un emplacement de stationnement pour le lot 3.

Le lot 4A représente un emplacement de stationnement pour le lot 4.

2.3.4 Volumétrie

Les volumes sont toujours des volumes simples sur base rectangulaire. La volumétrie sera résolument sobre et respectera l'environnement caractéristique villageois.

Deux pans de toiture obligatoires sur le volume principal.

Les toitures horizontales ou toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et les annexes avec une hauteur d'acrotère inférieure ou égale à 1.00 m, hauteur mesurée depuis le niveau fini de la terrasse.

2.3.5 Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront pas de débordements marquants (max 20 cm). Les éléments de toiture type « lucarnes » seront autorisées uniquement pour les lots 1 et 5.

Les toitures des volumes principaux seront à 2 versants.

L'inclinaison sera comprise entre 35° et 40°.

Les toits plats pourront être autorisés pour les volumes secondaires. Les gouttières seront réalisées en zinc. Les corniches pourront être revêtues de bois ou de zinc. Les toitures des constructions principales seront recouvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau de couleur gris foncé. Les couvertures en zinc pré – patiné naturel ou anthracite sont également admises.

Lots 01, 02, 03 et 04

Toitures à deux pans, faîte parallèle à la voirie.

Lot 5

Toitures à deux pans, faîte suivant indications de la partie graphique.

Toitures terrasses ou plates en annexes. La hauteur des acrotères est limitée à 1.00 mètre par rapport au niveau fini de la terrasse.

2.3.6 Ouvertures dans la toiture

Lots 02, 03 et 04.

Seules les formes d'ouvertures suivantes sont autorisées :

- les baies sous forme de « fenêtre de toit »,
- les tabatières.

Lots 1 et 5

Seules les formes d'ouvertures suivantes sont autorisées :

- les lucarnes avec une couverture à 1 pente qui respectent un recul de minimum 1,50 m par rapport aux pignons,
- les baies sous forme de « fenêtre de toit »,
- les tabatières,

2.3.7 Façades

Les ouvertures

Les encadrements sont autorisés. Ils peuvent être recouverts d'un crépi à la surface lisse et de couleur non brillante.

Revêtement de façade

Les façades seront enduites d'un crépi de couleur ou de chaux grasse s'inspirant des tons traditionnels, en harmonie avec les coloris des façades des constructions voisines.

Les précisions relatives aux teintes et matériaux utilisés seront obligatoirement jointes à la demande de permis de bâtir.

Les revêtements en bois sont autorisés. Toutefois, les constructions type 'chalet' sont strictement interdites.

Les revêtements en métal (zinc, cuivre) ou en panneaux composites sont autorisés.

Revêtements interdits :

Les revêtements de façade en carrelages, en briques ou matériaux plastiques sont interdits.

2.3.8 Balcons-terrasses, passerelles et escaliers extérieurs

Balcons-terrasses

Les balcons et les terrasses ne sont autorisés que pour le lot 5.

Les balcons et les terrasses sont autorisés uniquement du côté sud.

- Au rez-de-chaussée, les terrasses sont autorisées sur le volume à toiture plate.
- Au premier étage, les balcons sont autorisés pour autant
 - o qu'ils ne dépassent pas la limite de construction.
 - o que leur longueur ne dépasse pas 4 m.
- Au deuxième étage (niveau 1C), les terrasses sont autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas le périmètre du volume à 2 versants.
- les balcons du 1^{er} étage (Niveau II) sont à réaliser en une structure indépendante légère (de préférence en bois).

Passerelles

Les passerelles ne sont autorisées que pour le lot 5 et uniquement du côté nord.

Les passerelles serviront d'accès depuis la « Enneschte Wee » vers le 1^o étage (niveau II) du bâtiment.

Elles seront ± horizontales (pente max 2%).

Escaliers extérieurs

Les escaliers extérieurs seront autorisés uniquement pour le lot 5,

- o comme liaison entre la « Enneschte Wee » et la passerelle.
- o comme liaison entre la « Enneschte Wee » et le niveau bas du terrain (Houserstrooss) (escalier situé entre les 2 volumes du lot 5).

2.3.9 Espaces libres

Le site dans son état existant est essentiellement végétal. Quelques rares zones minérales sont présentes sous forme de zones de repos et de stationnement provisoires.

Comme décrit dans le rapport d'inventaire des biotopes réalisé par le bureau EFOR-ERSA et joint à titre complémentaire au présent PAP, 4 biotopes au sens de l'article 17 de la loi concernant la protection de la nature sont recensés dans la partie sud et ouest du PAP. Il s'agit de 2 biotopes surfaciques et de 2 biotopes ponctuels.

En cas de destruction de ceux-ci, le Ministre imposera des mesures compensatoires à prendre en compte.

2.3.10 Emplacements de stationnement

Les parkings ne doivent pas obligatoirement être admis dans l'enceinte même du lot.

Les places de parking en surface sont indiquées sur le Projet d'Aménagement Particulier. Toutefois, 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes doivent être obligatoirement prévues par logement.

Les parkings seront traités de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol (tels que pavés « béton-gazon »).

Le projet prévoit la création de 6 emplacements de stationnement publics accessibles par la voie de desserte longeant les lots 1 à 4.

2.3.11 Aménagements extérieurs

Travaux de déblais et de remblais

Les déblais et remblais supérieurs à 1,50 m par rapport au terrain naturel sont interdits

- à l'exception du lot 5 (dans l'espace de recul antérieur à la construction)
- à l'exception de l'espace arrière du lot 1.

Clôtures et murs

Les limites entre domaine public et privé pourront être clôturées uniquement par des socles, des murets ou par des haies vives.

Les socles et murets ne pourront pas dépasser une hauteur de 0,80 m mesurée en contre-haut du trottoir, ils pourront être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,50 m.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement dont la hauteur dépasse 3 m seront tolérés uniquement :

- comme soutènement entre le niveau ± 000 du lot 5 et le niveau de la Enneschte Wee
- comme soutènement entre l'espace arrière du lot 1 et le talus du lot 6.

Les autres murs de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

Les murs de soutènement seront soit en béton, soit en pierre naturelle.

Servitudes sur terrain privé

La servitude sur le lot 5 sera recouverte d'un revêtement en pierre naturelle ou en béton de teinte gris clair à gris foncé. L'escalier sera recouvert d'un revêtement antidérapant. C'est une liaison piétonne publique passant entre les deux bâtiments.

La servitude sur le lot 6 sera empierrée ou recouverte de gazon. Elle permettra aux occupants des maisons d'accéder à leur jardin et sur l'espace vert commun. Cette servitude sera à l'air libre.

Aménagements publics (desserte des lots, emplacements de stationnement publics, trottoirs)

La desserte des lots sera recouverte de pavés de béton de teinte gris clair à gris foncé.

Les emplacements de stationnement publics seront traités de façon à maintenir une perméabilité maximale du sol (tels que pavés « béton-gazon »).

L'espace séparant les emplacements de stationnement publics du CR 324 sera recouvert de gazon et de plantations de type indigène. Un espace réservé aux poubelles des lots 1 à 4 y est prévu.

Une haie longera le trottoir, assurant une séparation entre celui-ci et les parkings.

Les trottoirs seront recouverts de pavés de béton de teinte gris clair à gris foncé ou de pavés de pierre naturelle.

2.3.12 Bassin de rétention des eaux

Se référer au projet d'évacuation des eaux 1194A_51_01 B du 21/01/2019 en annexe qui concerne le réseau d'égouttage séparatif.

L'étude pour la nécessité ou non de réaliser un bassin de rétention des eaux de pluie lié au PAP a été réalisée.

Une dérogation a été demandée à la Gestion de l'Eau afin de ne pas prévoir de bassin car :

- 1) le volume calculé est inférieur à 40 m³ ;
- 2) la voirie est déjà équipée.

Voir étude hydraulique du 27/06/2018 et accord de principe (EAU/ACP/18/0065) dans la partie ANNEXES.

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)



(III) PAP / PARTIE GRAPHIQUE

PLAN 3018 PAP page 01

Source : Bureau d'architecture abplus

Date : 30/03/2022

PLAN 3018 PAP page 02

Source : Bureau d'architecture abplus

Date : 30/03/2022



(IV) ANNEXES ET PLANS

4.1 Reportage photographique

Source : bureau d'architecture abplus

Date : janvier 2019



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.2 Extrait cadastral, échelle 1/1250

Source : Administration du cadastre et de la topographie

Date : 01/02/2022



4.3 Relevé parcellaire

Source : Administration du cadastre et de la topographie

Date : 01/02/2022



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.4 Extrait plan topographique 1/5000

Source : Administration du cadastre et de la topographie

Date : 01/02/2022



4.5 Relevé topographique

Source : Bureau Geocad

Date : 26/10/2018



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.6 Projet de morcellement 06660-PINT-02

Source : Bureau Geocad

Date : 18/03/2008



**GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)**

4.7 Autorisation ministérielle n° 86C/003/2019

Source : Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire

Date : 11/03/2008 – 12/03/2008 – 12/10/2007 – 14/04/2021



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.8 Compte rendu de la plateforme de concertation – PCE/86C/038/2017

Source : Ministère de l'Intérieur

Date : 13/07/2017

4.8.1 Avis du ministère CE/18725-86C

Source : Ministère de l'Intérieur

Date : 17/10/2019



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.9 Plan d'aménagement particulier – réf. 15934/86C – partie graphique

Source : bureau d'architecture abplus

Date : 30/03/2022



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.10 Avis du Centre national de recherche archéologique – 1W06-C/18.1498

Source : Centre national de recherche archéologique

Date : 12/02/2018



4.11 Accord de principe CREOS

Plan d'étude

Source : Creos Luxembourg S.A.

Date : 26/06/2018



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.12 Accord de principe P&T

Plan du réseau existant

Plan d'exécution

Source : POST Luxembourg

Date : 10/07/2018



4.13 Accord de principe Administration des Ponts et Chaussées

Source : Administration des Ponts et Chaussées

Date : 23/05/2019

Plans

Source : Bureau d'architecture abplus

Date : 10/04/2019

Coupes

Source : Bureau d'architecture abplus

Date : 10/04/2019



4.14 PAG partie écrite et graphique

Partie écrite

Source : Commune de Kiischpelt

Date : 14/04/2021

Partie graphique

Source : Bureau CO3 s.à.r.l.

Date : 14/04/2021

4.14.1. SCHEMA DIRECTEUR IM THAL

Partie graphique

Source : commune de Kiischpelt

Date : 2018

4.14.2. SCHEMA DIRECTEUR IM THAL

Partie écrite

Source : commune de Kiischpelt

Date : 2018

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

4.15 Projet de morcellement 12373-02

Source : Bureau Geocad

Date : 24/10/2018



4.16 Etude hydraulique

Source : Bureau Rausch

Date : 27/06/2018



4.17 Plan d'assainissement 1194A_51_01 B

Source : Bureau Rausch

Date : 21/01/2019

Accord de principe

Source : Administration de la Gestion de l'Eau

Date 08/02/2019



4.18 Evaluation d'intervention et bilan des biotopes

Source : Bureau EFOR-ERSA

Date : 24/01/2019

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
COMMUNE DE KIISCHPELT
Section -WB- de PINTSCH
Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)

