

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

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Volume 1: PAP

RAPPORT JUSTIFICATIF

Adapté suivant avis du ministère portant la référence 19488/86C – 26 octobre 2022

**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

(I) RAPPORT JUSTIFICATIF

1. Références et structure

2. Introduction et contexte

- 2.1 Localisation et description du site avec photos
- 2.2 Descriptif de la situation foncière actuelle
- 2.3 Historique

3. Situation de droit

- 3.1 Extrait du PAG en vigueur
 - Partie graphique
 - Partie écrite
- 3.2 Extrait du PAP déjà approuvé sur la zone du projet

4. Descriptif du parti urbanistique

- 4.1 Eléments du milieu environnant
- 4.2 Exposé des motifs et descriptif du parti urbanistique
- 4.3 Compte-rendu de la plate-forme de concertation

5. Concepts de développement

- 5.1 Concepts de développement
 - 5.1.1 Développement socio-économique
 - 5.1.2 Réseaux de transports et accessibilité
 - 5.1.3 Infrastructures et équipements collectifs techniques
 - 5.1.4 Environnement rural
 - 5.1.5 Environnement naturel
- 5.2 Conformité du PAP par rapport au PAG
 - Tableau récapitulatif

6. Plans et coupes d'illustration du PAP

- 6.1 Extrait de la partie graphique du PAP (plan et coupes)
- 6.2 Implantation des constructions existantes et projetées
- 6.3 Aménagement des espaces publics
- 6.4 Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques
- 6.5 Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties
- 6.6 Modélisation 3D

7. Fiche de synthèse



(I) RAPPORT JUSTIFICATIF

1. Références et structure

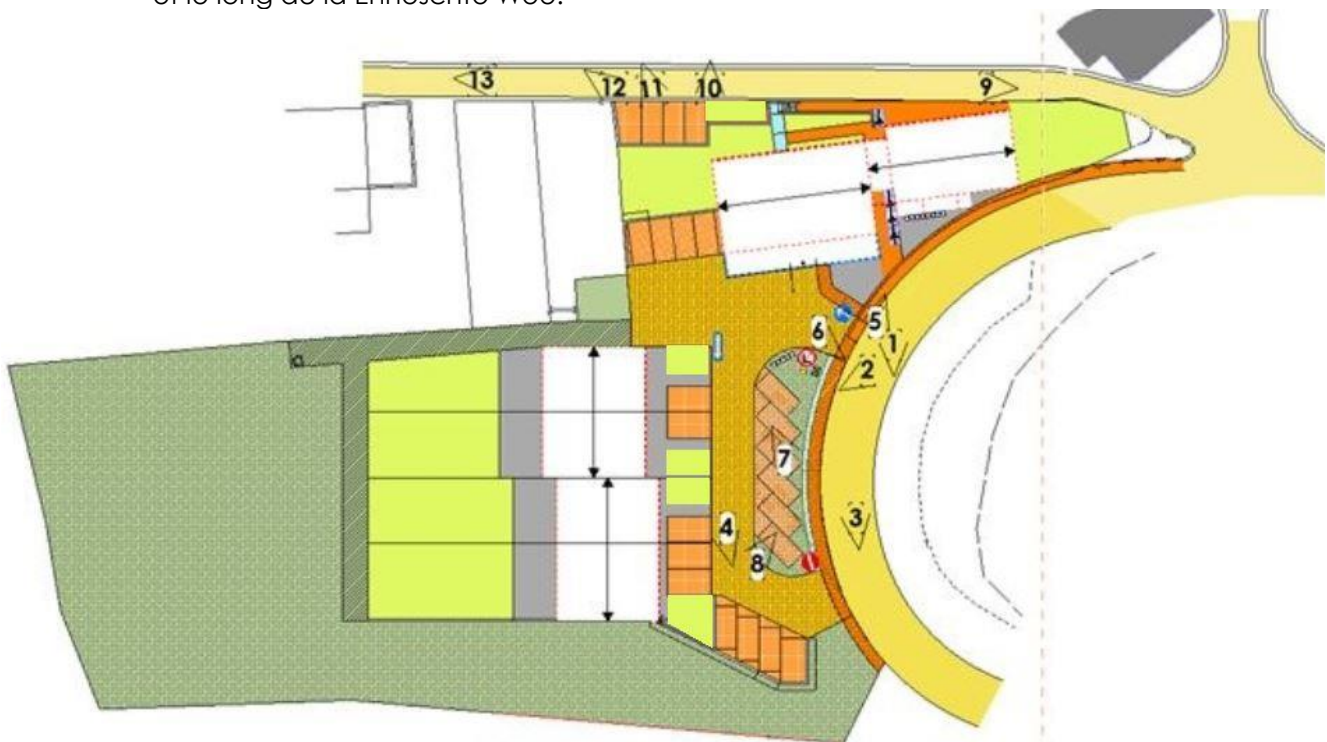
Le présent document constitue le rapport justificatif du PAP « Enneschte Wee – Im Thal et Houserstrooss » élaboré par le bureau d'architecture abplus s.a. pour le compte du Fonds du Logement, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28 juillet 2011 portant exécution de ladite loi.

Ce rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général en vigueur de la Commune de Kiischpelt.

2. Introduction et contexte

2.1. Localisation et description du site avec photos

Les parcelles concernées se situent à l'entrée du village de Pintsch en bordure du C.R. 324 et le long de la Enneschte Wee.



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

Vue en plan
Source : Bureau abplus
Date : septembre 2019



1



2

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



3



4

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



5



6

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



7



8

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



9



10

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



11



12



13

Photos du site
Source : Bureau abplus
Date : janvier 2019

2.2. Descriptif de la situation foncière actuelle

PARCELLES CADASTRALES	CONTENANCE	PROPRIETAIRE
N° 13/771	9 a 31 ca	Fonds du Logement
N° 370/64	29 a 00 ca	Fonds du Logement
N° 370/772	9 a 12 ca	Fonds du Logement
N° 374/756	30 ca	Fonds du Logement
N° 372/432 (partie)	15 a 60 ca	Administration communale de Kiischpelt
	3 a 44 ca	Concernés par le projet-PAP

Le site ne permet pas une exploitation optimale de sa surface. En effet, une grande partie de sa surface est boisée ou en forte pente comme le confirme le plan de géomètre.

2.3. Historique

En 2007, le Fonds du Logement a confié au bureau abplus la mission de réaliser un PAP sur les terrains susmentionnés. Ce PAP a été autorisé par le ministre de l'Intérieur en date du 2 octobre 2009 (réf : 15934/86C).

Mais une révision du PAP était devenue nécessaire afin de réduire les coûts de viabilisation, compte tenu du fait que le projet initial était non rentable selon le Fonds du Logement (voir rapport de la plateforme de concertation du 13/07/2017 - partie annexes). Une nouvelle introduction de PAP est donc faite, valant abrogation de l'ancien PAP.

3. Situation de droit

3.1. Extrait du PAG en vigueur

Partie graphique du PAG

Les parcelles concernées sont reprises dans la partie graphique du PAG en zone mixte villageoise et soumises à un plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier ». Cette zone a fait l'objet d'une demande de modification du Plan d'Aménagement Général approuvée par le Ministère de l'Intérieur en sa séance du **14 avril 2021 sous le n° 86C/003/2019 Kiischpelt**.

Le PAP est conforme à la refonte du PAG de la commune de Kiischpelt.

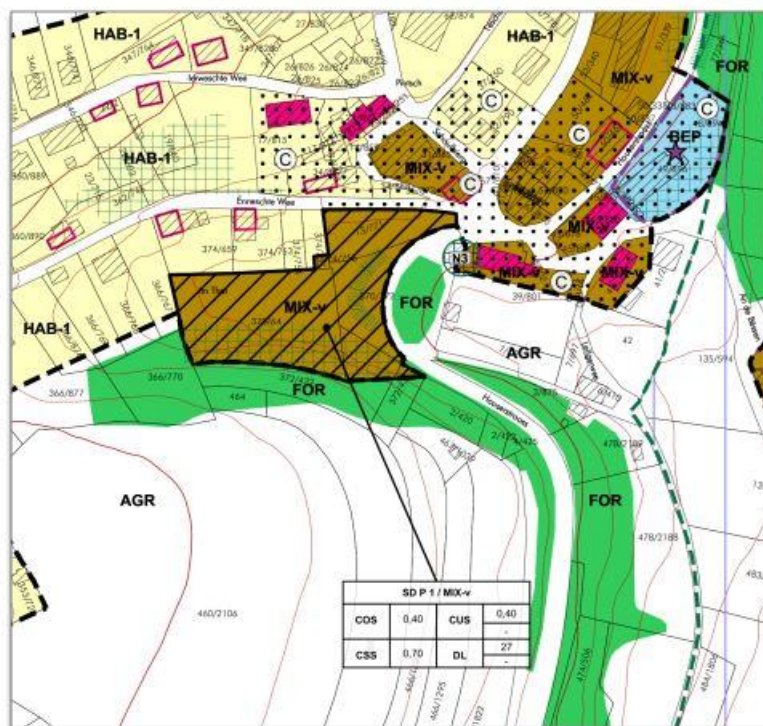


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

Extrait de la partie graphique du PAG de la Commune de Kiischpelt.
Source : Bureau CO3 s.à.r.l.
Date : 14/04/2021.



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

FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2018, de la BD-TOPO 2018 et de la BD-L-ORTHO 2018

-  Limite communale
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment existant: PCN (vs. 2018) | BD-TOPO (2018)
-  Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (DOP 2018)
-  Cours d'eau
-  Surface hydro-terrestre permanente
-  Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

-  Délimitation du degré d'utilisation du sol
-  Délimitation de la zone verte



ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

- Zones d'habitation**
-  zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
-  zone mixte villageoise
 -  zone mixte rurale
- Zone de bâtiments et d'équipements publics**
- 
- Zone de gares ferroviaires et routières**
- 
- Zones de sports et de loisirs**
-  zone de sport et de loisirs - activités de plein air
 -  zone de sport et de loisirs - camping
 -  zone de sport et de loisirs - camping (logements mobiles)
- Zone de jardins familiaux**
- 

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

ZONE VERTE

-  **Zone agricole**
-  **Zone forestière ***

Remarque importante :

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OCBS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2018 (DOP) et d'un inventaire de terrain réalisé en 2009-2019, dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.








Couloirs et espaces réservés

-  couloir pour projets routiers
-  **Secteurs protégés d'intérêt communal**
-  secteur protégé de type "environnement construit"
-  construction à conserver
-  petit patrimoine à conserver
-  gabarit d'une construction existante à préserver

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

-  **à l'aménagement du territoire**
-  Coupure verte "CVS - Escherlange - Wilwerwiltz" (JUEF 02 2021)
-  Grand Ensemble Paysager "Haute-Sûre - Kiischpelt" (JUEF 02 2021)
-  **à la protection de la nature et des ressources naturelles**
-  zones Natura 2000 zone protégée d'intérêt national et réserve naturelle
-  NATURA 2000: Zone "Habitats" (LU0001006 "Vallées de la Sûre, de la Wilz, de la Claire et du Lullgerbaach" (MDCI 09 2015))
-  NATURA 2000: Zone "Oiseaux" (LU0002013 "Région Kiischpelt" - à titre indicatif (MDCI 09 2015))
-  [* Zone de protection spéciale, telle que transmise aux services compétents de la Commission européenne - Direction générale Environnement]
-  Réserve naturelle (RF 13 "Sellingen Frang op Basse" (MDCI 12 2017))
-  **à la protection des sites et monuments nationaux** Source : Liste des SMN (n° 08.08.2019)
-  **à la gestion de l'eau - zones inondables** Source : AGE 02 2015
-  HQ 10
-  HQ 100
-  HQ extrême

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)

- Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres tombant sous le régime des art. 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles**
- source : Indicat - PROCHROF, COI, Onéobureau 2019 pour les surfaces d'écarts dans l'étude d'évaluation stratégique
 biotopes - réseaux ouverts MDCI 2017, arbres remarquables AEF 2014, biotopes - zones urbanisées ou destinées à être urbanisées CO3 2019
-  Art. 17 habitat - habitats espèces protégées
 -  Art. 17/21 habitat - habitats espèces protégées
 -  Art. 17 biotope - éléments surfaciques protégés
 -  Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
 -  Art. 17 biotope - éléments ponctuels protégés
 -  Art. 14 - arbres
 - Lignes électriques**
 -  à haute tension (65 kV) Source : Orthophoto 2018
 -  à moyenne tension (20 kV) Source : Orthophoto 2018
 - Reseaux de circulation (chemin de fer)**
 -  ligne ferroviaire Source : BD LVC 3.0 2007

Extrait de la partie graphique du PAG de la Commune de Kiischpelt.
 Source : Bureau CO3 s.à.r.l.
 Date : 14/04/2021.



Partie écrite du PAG

Dans le PAG en vigueur, la zone concernée est classée en tant que « **zone mixte villageoise** ».

La zone mixte est définie comme suit :

« la zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des activités de récréation, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Pour les activités de commerce la surface de vente est limitée à 250 mètres carrés par immeuble bâti. Pour les services administratifs ou professionnels la surface construite brute est limitée à 250 mètres carrés par immeuble bâti. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50 pour cent au minimum;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Pour la densité, les valeurs suivantes sont applicables :

le coefficient d'occupation du sol maximal (**COS**) est de **0,40** et le coefficient d'utilisation du sol (**CUS**) est de **0.4**. La densité de logement de maximum 27. Le coefficient de scellement du sol est de maximum **0.7. (CSS)**

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

Schéma Directeur P 1 - "Im Thal"

Legende



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveau du terrain existant
- Concept de développement urbain
- Programme d'usage / Répartition sommaire des densités
- Logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- Équipement public / école / sport
- ESPA
- Espace public
- espace mixte carrelé / ouvert
- espace vert carrelé / ouvert
- Centrale
- Élément identitaire à préserver
- Murs d'orientation spécifiques
- Séquences rivales
- axe rural
- rue / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
- Connexions
- Voies routières (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Axe de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal de canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique
- crèche verte
- logiques à préserver (ou à aménager d'ici)

Discipline des Points-clés
 Lieutierung: südlich des Ortskerns von Petrus
 Größe: ca. 0,52 ha

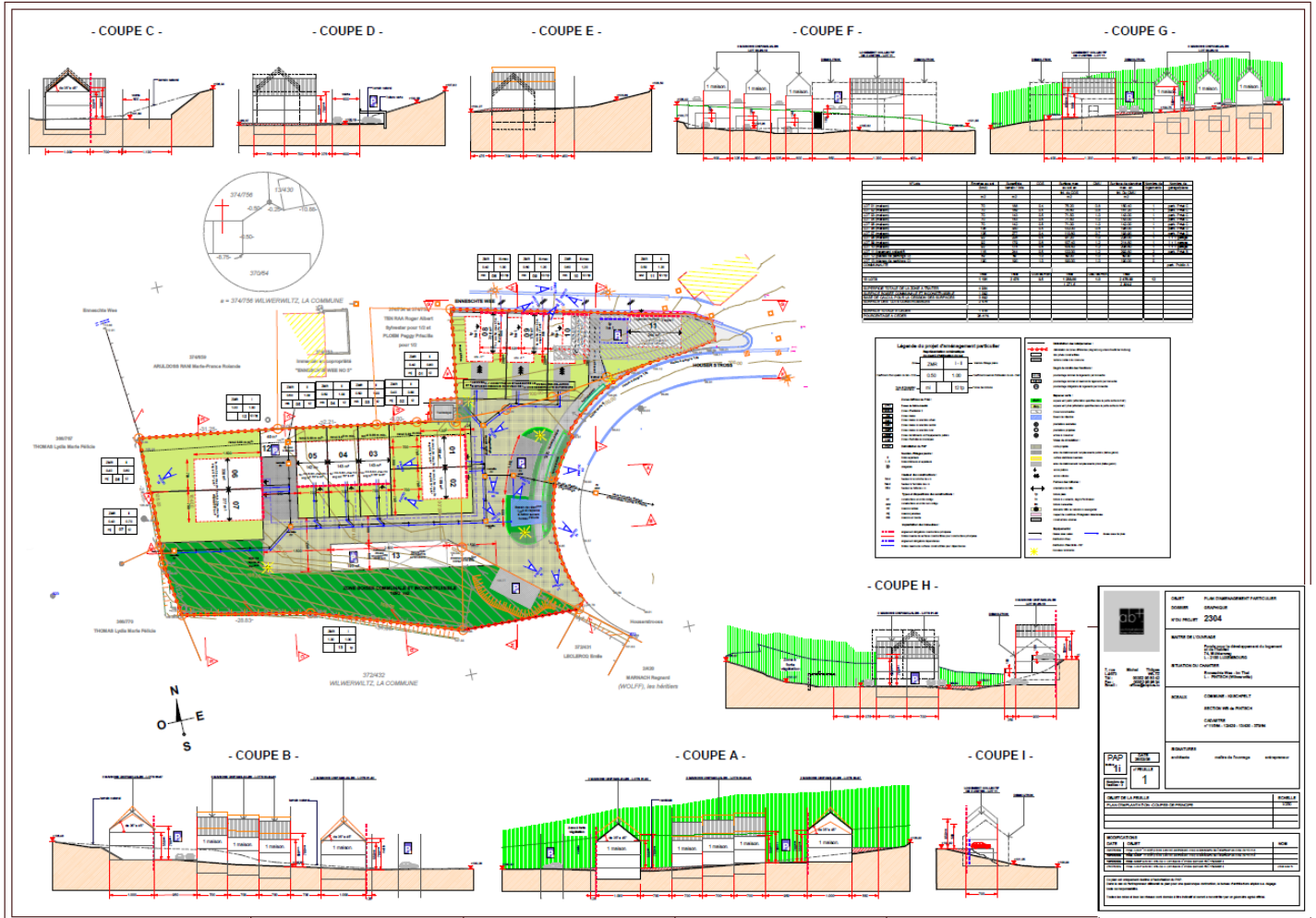
ADM. COMMUNALE DE KIISCHPELT
 ETUDE PRÉPARATOIRE DU P.A.G.
 Localité de Pintsch
 Schéma Directeur P 1 - "Im Thal"
 ECH: 1 / 1 000
 Juin et Juin révisés 2018
 M.A.S.

« Schema directeur »
 Source : Commune de Kiischpelt
 Date : 2018



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

3.2. Extrait du PAP déjà approuvé sur la zone du projet



Plan d'aménagement particulier – partie graphique
 Source : Bureau d'architecture abplus
 Date : 26/03/2008.



4. Descriptif du parti urbanistique

4.1. Eléments du milieu environnant

Réseau routier

Le site du projet est bordé, du côté est, par le chemin repris CR 324.

La route du Nord est accessible en moins de 20 minutes.

Transports en commun

Le village est desservi par plusieurs lignes de bus et la proximité de la gare située à Wilwerwiltz permet de rejoindre Luxembourg-ville en moins d'une heure.

Equipements publics

Le village de Wilwerwiltz dispose d'une école primaire et d'un hall omnisports à laquelle se rendent les enfants en toute tranquillité.

Les surfaces commerciales les plus proches se situent à quelques encablures du centre de Pintsch, à Marnach ou Hosingen.

4.2. Exposé des motifs et descriptif du parti urbanistique

Le projet correspond au souhait du Fonds du Logement de participer à la création de logements, en partenariat avec la commune.

L'implantation des lots aura un impact favorable sur le village. Une attention toute particulière a été apportée au fait que les logements sont regroupés en bandes de faibles longueurs. L'aspect « villageois » doit être conservé. En effet, Pintsch est une localité caractéristique de l'Oesling, caractérisée par une faible densité et une architecture résolument villageoise.

Les volumes proposés sont différents que l'on soit le long de la Enneschte Wee, ou que l'on soit en bas du site.

En effet, nous trouvons 3 modèles d'habitat :

- **LOTS 1 à 4** : 4 maisons en bande
 - **LOT 1** : habitat bi-familial, comprenant 4 emplacements de stationnement
 - **LOT 2** : habitat unifamilial, comprenant 1 emplacement de stationnement
 - **LOT 3** : habitat unifamilial, comprenant 1 emplacement de stationnement
 - **LOT 4** : habitat unifamilial, comprenant 1 emplacement de stationnement

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

- **LOT 2 A** : 1 emplacement de stationnement pour le lot 2

- **LOT 3 A** : 1 emplacement de stationnement pour le lot 3

- **LOT 4 A** : 1 emplacement de stationnement pour le lot 4

- **LOT 5** : 1 résidence (8 unités) le long de la Enneschte Wee comprenant
8 emplacements de stationnement au sous-sol,
3 emplacements de stationnement accessibles par la Houserstrooss et
4 emplacements de stationnement accessibles par la Enneschte Wee
soit un total de 15 emplacements de stationnements pour le lot 5.

- **LOT 7** : 1 emplacement de stationnement pour le lot 5

La volumétrie des logements restera résolument simple et l'architecture particulièrement sobre mais soignée. Le projet permettra la création de nouveaux logements mieux adaptés aux conditions de vie actuelles. L'implantation d'un nouvel immeuble à l'angle des 2 rues aura un impact positif sur le village et les nouveaux reculs permettront aussi de réaliser un trottoir continu tout le long du C.R. 324.

Outre la création des emplacements de stationnement (décrits ci-dessus), le projet propose la création d'espaces extérieurs tels qu'une petite zone de verdure à l'angle de la Enneschte Wee et de la Houserstrooss ainsi que l'aménagement d'un jardin commun derrière les habitations, lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants.

Une des volontés de ce PAP est de créer une liaison piétonne entre le haut du terrain (côté Enneschte Wee) et le bas de terrain (côté Houserstrooss).

Enfin, et en collaboration avec le FONDS DU LOGEMENT, il a été convenu que l'utilisation des énergies renouvelables et la réalisation d'immeubles dits « basse énergie » seraient une priorité.



4.3. Compte-rendu de la plate-forme de concertation

Les terrains « im Thal-Houserstrooss » ont fait l'objet d'un plan d'aménagement particulier approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 2 octobre 2009 (réf. : 15934/86C).

Le présent PAP introduit vaut abrogation de l'ancien.

Le PAP établi respecte les recommandations du rapport émis suite à la réunion avec le Ministère de l'Intérieur, à l'exception des points suivants :

1) Les volumes de l'immeuble à logements de type collectif ne sont pas implantés à des niveaux différents.

➤ JUSTIFICATION :

Etant donné que le niveau du sous-sol devait être implanté à un niveau proche de la voirie (pour permettre l'accès des voitures au niveau parking), nous avons été obligés de garder le même niveau pour les 2 volumes.

2) Les 2 volumes de l'immeuble à logements de type collectif comportent tous les deux 3 niveaux hors-sol et un sous-sol.

➤ JUSTIFICATION :

Les niveaux sous corniches ont été réduits le plus possible afin d'avoir les volumes les plus bas possible. Des lucarnes sont prévues afin de maximiser les espaces sous toiture, de permettre de placer des fenêtres et d'aménager des terrasses.

3) Les parkings ne sont pas couverts.

➤ JUSTIFICATION :

La totalité des parkings n'est pas couverte.

Les 8 parkings des logements collectifs seront quant à eux couverts (au niveau du sous-sol des bâtiments accessibles par la Houserstrooss).

4) L'espace antérieur est supérieur à 5-6 mètres pour les lots 3 et 4.

➤ JUSTIFICATION :

- Il a été demandé de prévoir un décalage entre les maisons des lots 1 et 2 et les maisons des lots 3 et 4. Dès lors, l'espace antérieur des maisons des lots 3 et 4 est supérieur à 5-6 m.
- Cet espace antérieur de 7,50 m permet de créer une petite zone de verdure entre l'emplacement de parking et la maison.
- La voirie devant les lots 1 à 4 a été réduite à 5 m (au lieu des 6 mètres initialement prévus). Etant donné que les parkings des lots 1 à 4 ont une largeur de 3 m, cette largeur de voirie de 5 m est suffisante.

5. Concepts de développement

5.1. Concepts de développement

5.1.1. Développement socio-économique

Effets sur la structure de la population

La commune de Kiischpelt compte \pm 1250 habitants au 01 janvier 2023. Le village de Pintsch compte 315 habitants en novembre 2022.

La population du projet projeté est estimée à 45 personnes (13 logements avec une moyenne de \pm 3,5 personnes par ménage). Ce qui signifie une augmentation de la population significative de \pm 18%.

Le projet aura donc une influence sur la population du village mais reste minime à l'échelle de la commune.

La création de nouveaux logements correspond à l'évolution de la population et au désir de la commune d'accueillir au sein de son village un projet immobilier en collaboration avec le FONDS DU LOGEMENT.

Effets sur la mixité sociale

La mixité de la population, élément-clef du développement harmonieux d'un tissu urbain multifonctionnel, est assurée par la diversité des types de logements prévus au projet et par les populations variées visées. Les logements seront de tailles et de types variés allant de la maison unifamiliale à l'appartement avec plusieurs chambres à coucher. Ainsi, la composition du parc de logements répondra aux besoins des ménages avec enfants, des jeunes couples, des personnes âgées. Une mixité de la population sera ainsi obtenue.

Effets sur les activités économiques

Le village de Pintsch, outre des activités agricoles, ne comprend pratiquement pas d'activités économiques.

Aucune activité économique ne sera directement créée.

Effets sur le patrimoine culturel

Le projet n'aura pas d'effet marquant sur le patrimoine culturel existant du village de Pintsch. Néanmoins, en réalisant ce Plan d'Aménagement Particulier, le Fonds du Logement permet au village de s'étendre et d'utiliser un espace important laissé sans fonction.

Effets sur les équipements culturels, sportifs et scolaires

Des écoles, un hall sportif et un centre culturel sont présents à Wiltz et Wilwerwiltz. Les nouveaux résidents pourront utiliser ces infrastructures sans que celles-ci n'aient besoin d'être modifiées.

5.1.2. Réseaux de transports et accessibilité

L'implantation d'un nouvel immeuble à l'angle de la Enneschte Wee et du C.R 324 permettra de réaliser un trottoir continu tout le long du C.R. 324. Les nouveaux reculs permettront de redessiner correctement les trottoirs.

Le réseau routier de la localité de Pintsch est relativement bien développé. L'accès à la route du Nord via Hosingen est aisé.

Concernant les transports en commun, le village de Pintsch est desservi par plusieurs lignes de bus, un arrêt se trouve sur la Houserstrooss. Cet arrêt sera conservé tel quel. Les écoles sont également desservies par des lignes de bus.

5.1.3. Infrastructures et équipements collectifs techniques

On retrouve le long de la « Enneschte Wee » un canal mixte, l'alimentation en eau, électricité et les réseaux des télécommunications.

La nouvelle voirie desservant les lots 1, 2, 2A, 3, 3A, 4, 4A et 7 devra faire l'objet de nouveaux équipements, seul un canal de 300 mm existe. Les infrastructures pour les lots 01, 02, 03 et 04 doivent être étudiées et réalisées. Elles devront se raccorder aux infrastructures existantes (égouts, eau, électricité, P&T...) le long de la « Houserstrooss ».

En ce qui concerne l'assainissement des eaux, les travaux pour la construction d'un réseau séparatif à l'échelle du village sont en cours – voir plan d'assainissement – parties ANNEXES RAUSCH 1194A_51_01 ind B. La rue An de Bessen est en séparatif.

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

Cette étude a été faite par le bureau Rausch ; 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 dans la partie ANNEXES.

5.1.4. Environnement rural

L'arrivée dans le village, aujourd'hui, manque considérablement d'atouts.

La vocation de ce plan d'aménagement particulier est de permettre au Fonds du Logement de réaliser sur le territoire de Pintsch, un parc immobilier en partenariat avec la commune.

Dès lors, dès l'entrée du village, un regard neuf sera créé.

5.1.5. Environnement naturel

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.

5.2. Conformité du PAP par rapport au PAG

Le PAP nouveau quartier est conforme.

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

Tableau récapitulatif

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces et les coefficients concernant le présent PAP :

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								Zone mixte villageoise								
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 : 51,17 ares																
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum						
	/	27		/	0,40		/	0,40		0,70						
Application des dispositions de l'article 29bis																
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non																
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 : _____ %																
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²																
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m ²																
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) : _____ ares																
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %																
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²																
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m ²																
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) : _____ m ²																
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²																
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %																
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :																
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum						
	/			/			/									
Analyse de la conformité du PAP au PAG																
	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					
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum					
1	4,11 ares	/	2 u.	/	297,36 m ²	/	297,36 m ²	/	297,36 m ²	/	106,20 m ²	225,00 m ²				
2	2,95 ares	/	1 u.	/	177,00 m ²	/	177,00 m ²	/	177,00 m ²	/	88,50 m ²	153,00 m ²				
2a	0,19 ares	/	0 u.	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	19,10 m ²				
3	2,95 ares	/	1 u.	/	177,00 m ²	/	177,00 m ²	/	177,00 m ²	/	88,50 m ²	164,00 m ²				
3a	0,27 ares	/	0 u.	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	26,55 m ²				
4	2,78 ares	/	1 u.	/	177,00 m ²	/	177,00 m ²	/	177,00 m ²	/	88,50 m ²	165,00 m ²				
4a	0,19 ares	/	0 u.	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	18,66 m ²				
5	8,88 ares	/	8 u.	/	982,26 m ²	/	982,26 m ²	/	982,26 m ²	/	394,69 m ²	616,49 m ²				
6	21,49 ares	/	0 u.	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	20,00 m ²				
7	0,31 ares	/	0 u.	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	/	0,00 m ²	15,00 m ²				
Total	44,12 ares	0 /	13 u.	0 /	1.810,62 m ²	0 /	1.810,62 m ²	0 /	1.810,62 m ²	0 /	766,39 m ²	1.422,80 m ²				
Coefficients résultants du projet de PAP :																
DL	0,000	/	25,490	CUS	0,000	/	0,355	COS	0,000	/	0,174	CSS	0,322	Log-abo	100,00	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :																
	DL	DL	CUS	CUS	COS	COS	CSS	CSS	Log-abo	Log-abo						
	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

« Tableau récapitulatif : zone mixte villageoise »

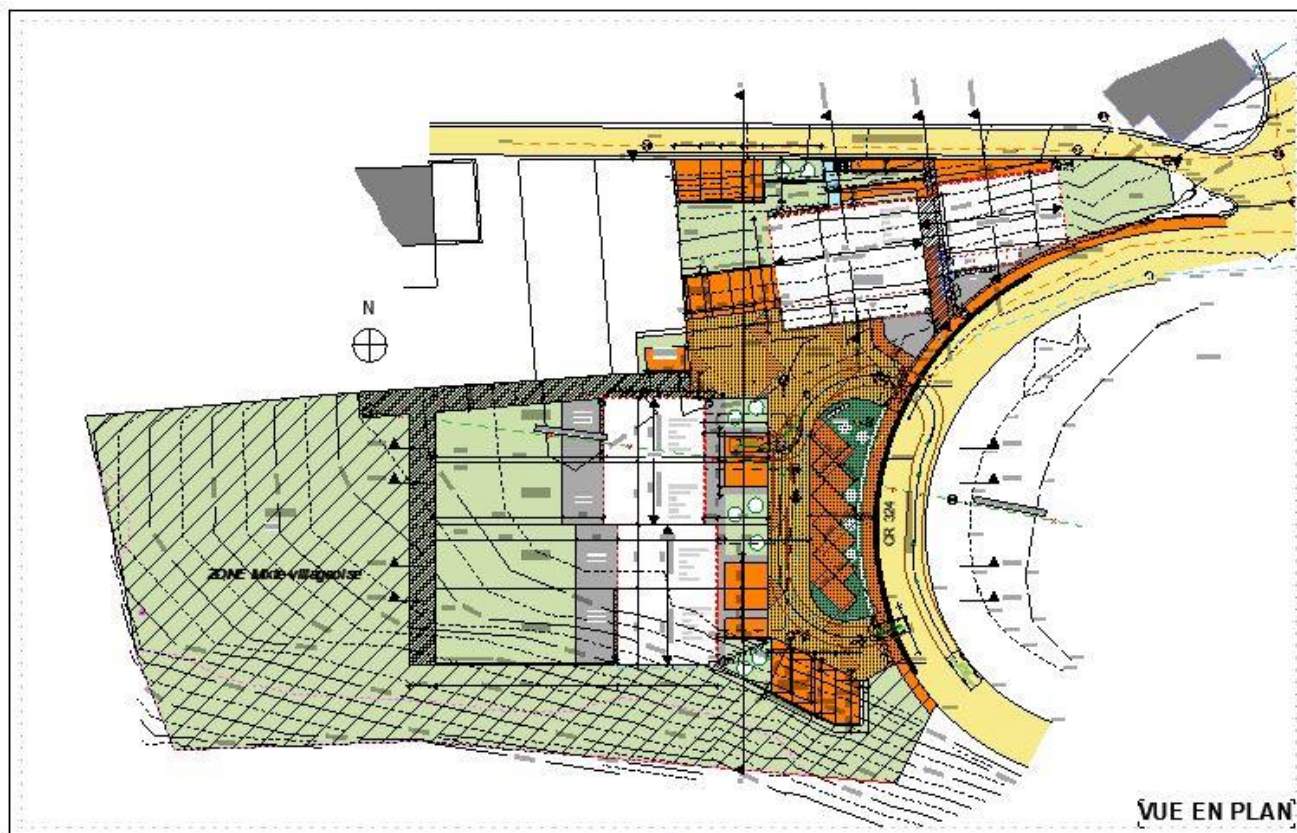
Source : Bureau d'architecture abplus.

Date : 06/06/2023

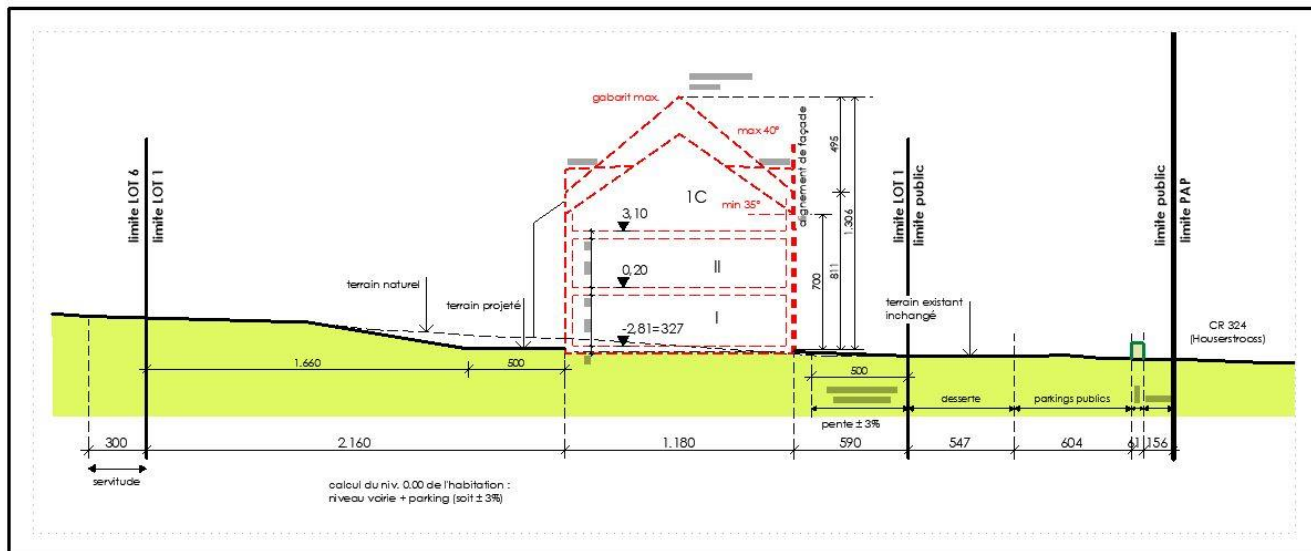


6. Plans et coupes d'illustration du PAP

6.1. Extrait de la partie graphique du PAP (plan et coupes)

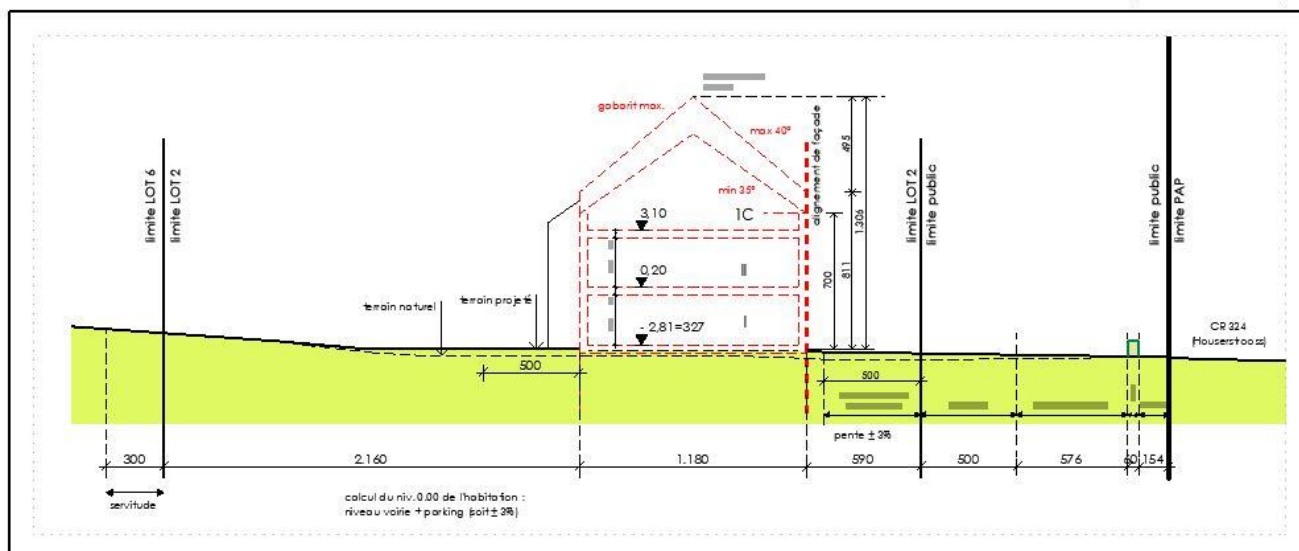


GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
 COMMUNE DE KIISCHPELT
 Section -WB- de PINTSCH
 Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstroos" (C.R. 324)



LOT 1

COUPE LOT 1

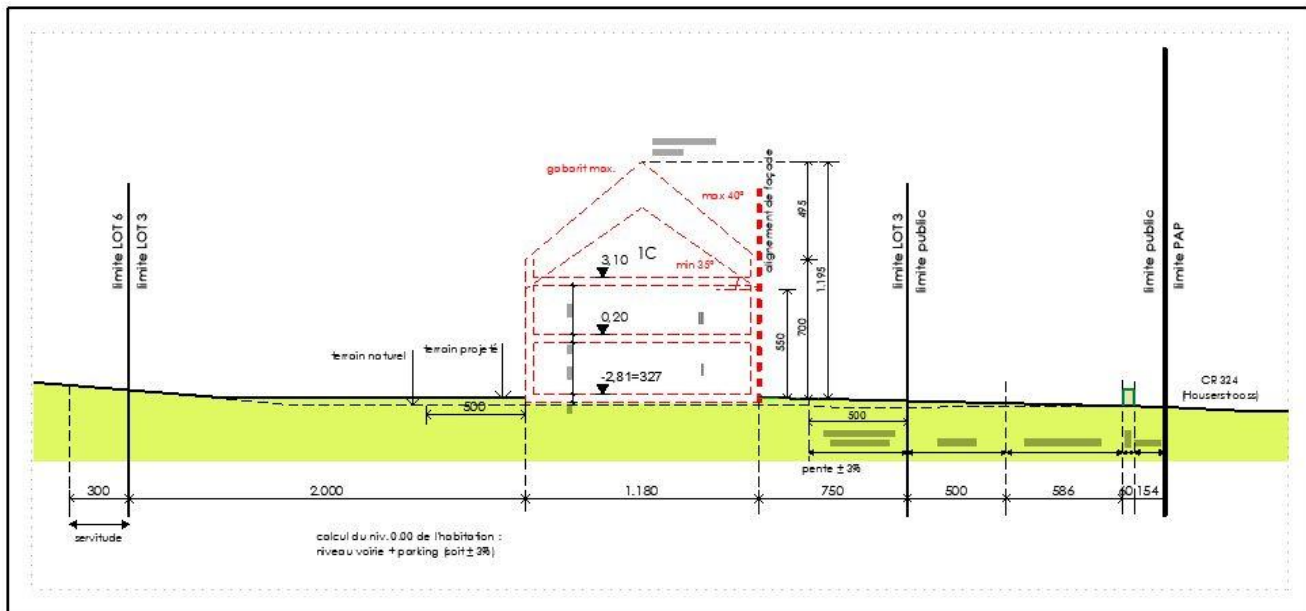


LOT 2

COUPE LOT 2

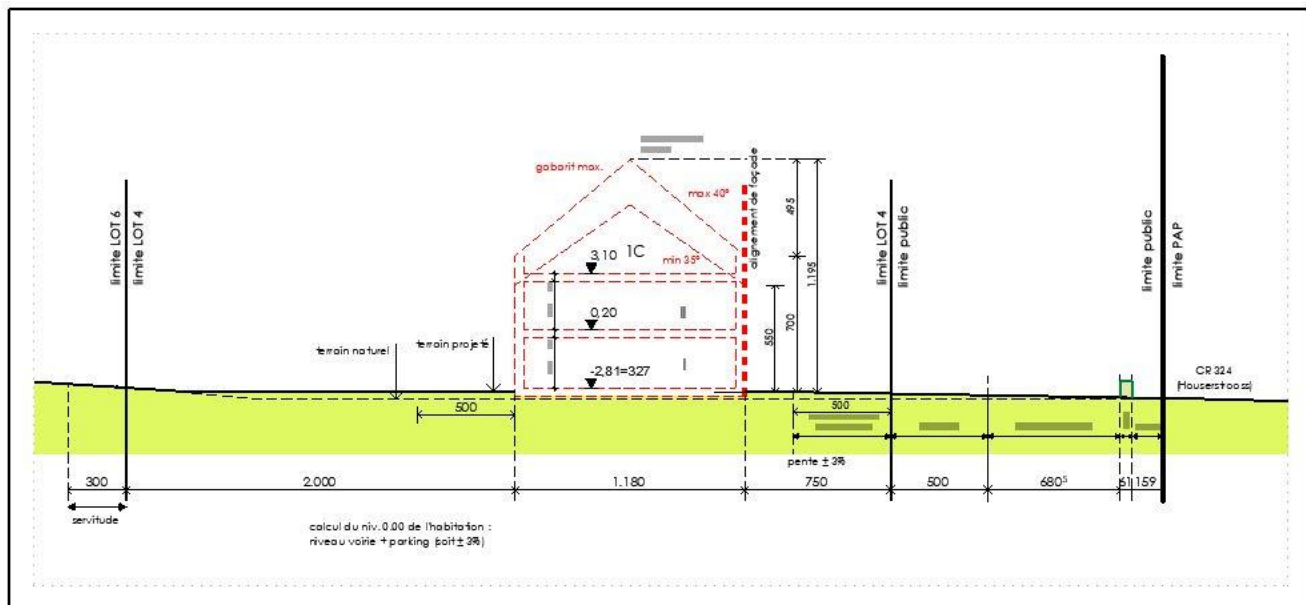


GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
 COMMUNE DE KIISCHPELT
 Section -WB- de PINTSCH
 Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstroos" (C.R. 324)



LOT 3

COUPE LOT 3

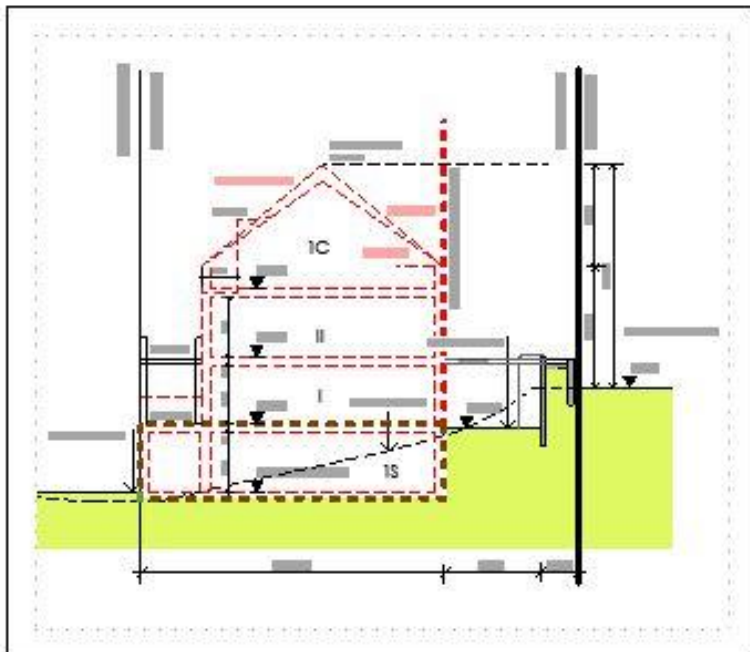


LOT 4

COUPE LOT 4

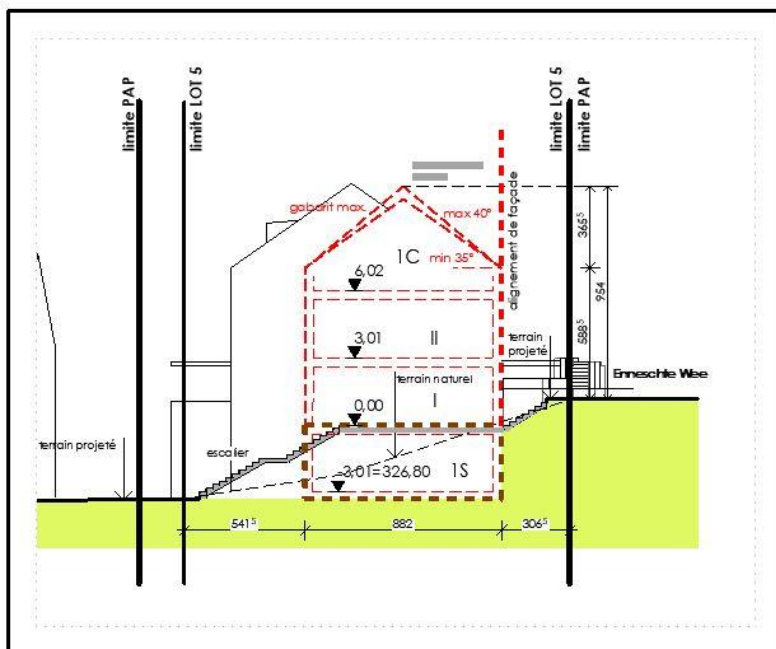


GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
 COMMUNE DE KIISCHPELT
 Section -WB- de PINTSCH
 Lieudit : "Enneschte Wee" et "Houserstrooss" (C.R. 324)



LOT 5 - A

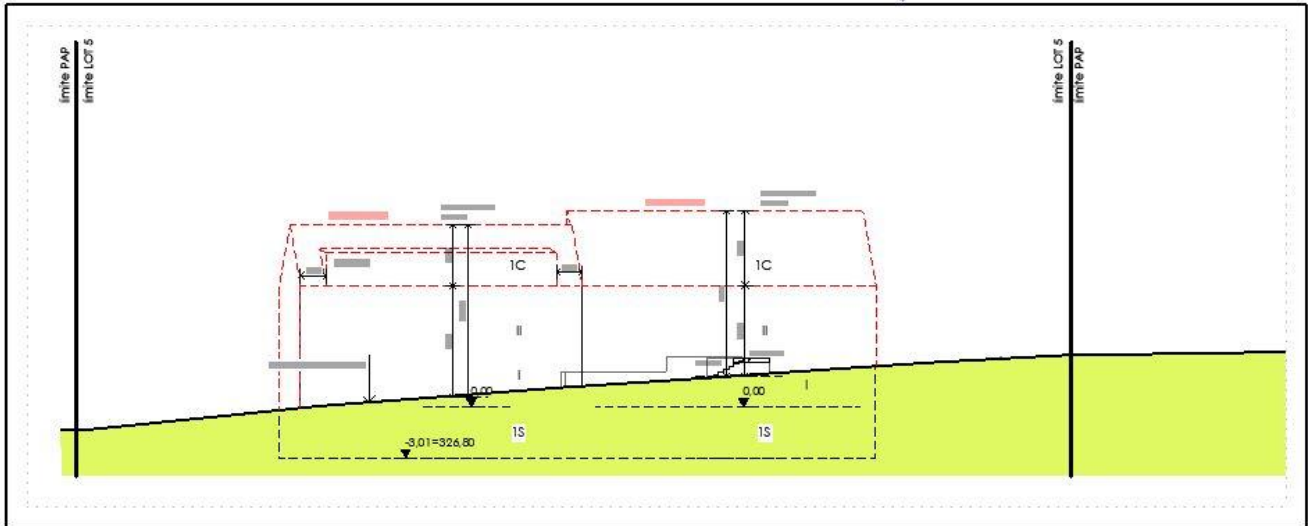
COUPE LOT 5 A



LOT 5 - B

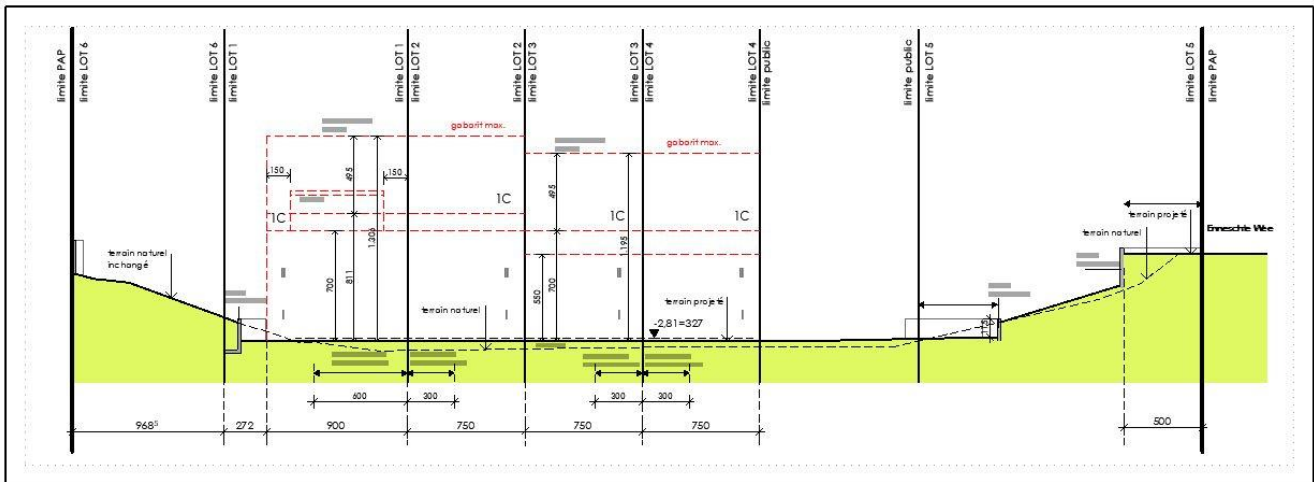
COUPE LOT 5 B

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



D

COUPE D



E

COUPE E

Source : Bureau abplus
 Date : juin 2023

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



6.2. Implantation des constructions existantes et projetées

Le PAP reprend les caractéristiques de la commune de Kiischpelt et de son environnement proche : des logements.

Les logements de types collectifs à l'angle de la Enneschte Wee et de la Houserstrooss rappellent la volumétrie du bâtiment en contrehaut se trouvant dans la *Schoulbierg*, également immeuble de type collectif.

Les logements de type unifamilial en bande rappellent certains volumes construits du village, à savoir principalement des maisons en bande.

Les jardins des logements unifamiliaux sont exposés ouest pour garantir un ensoleillement optimal et une qualité de vie élevée.

6.3. Aménagement des espaces publics

L'accès aux lots 1 à 4 se fait par une desserte parallèle au CR 324.

Cette desserte ne dispose pas de trottoir. Tous les modes de déplacements se côtoient sur la même chaussée (piétons, vélos, véhicules motorisés), ce qui incite les riverains à réduire leur vitesse de circulation, d'autant plus que la largeur de cette desserte est de 5 m.

Un écran végétal (haie) le long de cette voirie la met à l'abri du trafic du CR 324.

Cet espace de circulation donne accès d'une part au volume en sous-sol des logements collectifs qui abrite les parkings pour ceux-ci et d'autre part, aux emplacements de stationnement extérieurs réservés également aux logements collectifs et aux lots 1 à 4.

6 emplacements de stationnement publics sont également desservis par cette desserte.

Cette voirie est à sens unique pour le tronçon longeant les lots 1 à 4.

Le long du lot 4, une servitude a été créée. Celle-ci mène à un jardin collectif, espace de rencontre pour l'ensemble des habitants du projet.

6.4. Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques

En raison de la modification des caractéristiques biologiques du terrain induite par le PAP, le biotope ne peut pas être conservé dans son intégralité.

La plantation de 6 arbres fruitiers supplémentaires dans le jardin couvrira entièrement les besoins de compensation.

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

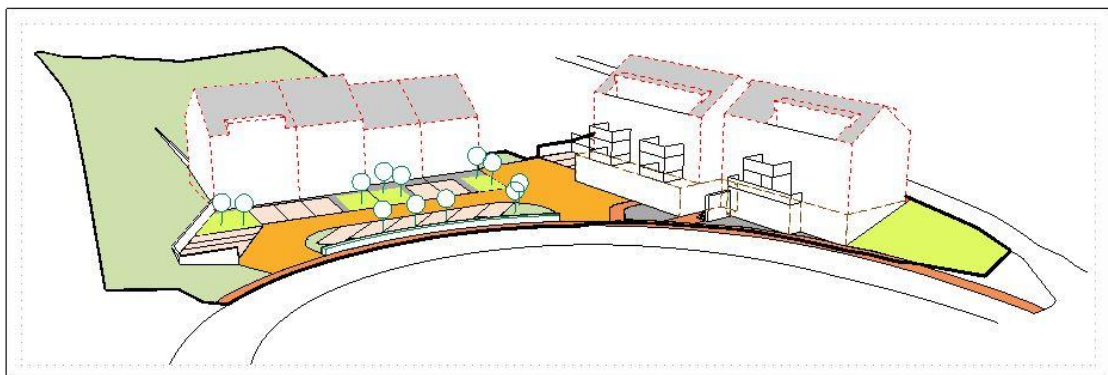
Comme il s'agit d'un projet dédié essentiellement au logement, il s'intègre parfaitement dans le tissu urbain caractérisé par la fonction d'habitation.

Liaisons structurelles au milieu environnant.

Le chemin piéton qui relie le haut du terrain avec le bas du terrain (en passant entre les 2 volumes de l'immeuble abritant les logements collectifs), permet de créer une liaison entre le tissu urbain existant et les nouveaux logements ainsi que l'arrêt de bus situé le long de la Houserstrooss.

Le choix quant à l'implantation des logements collectifs permet de créer un trottoir continu le long du CR 324.

6.6. Modélisation 3D



Vue axonométrique
Source : Bureau abplus
Date : juin 2023

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

7. Fiche de synthèse

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

Projet initié par <u>Fonds du Logement</u> élaboré par <u>Bureau d'architecture abplus s.a.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																					
Situation géographique Commune <u>Kischpelt</u> Localité <u>Pintsch</u> Lieu-dit <u>m Thal</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Ecole de Wilwerwiltz, gare de Wilwerwiltz</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																					
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>98C/003/2019</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone Mixte Villageoise</u> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.40</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.70</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td style="text-align: center;">27.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.40	CUS		0.40	CSS		0.70	DL		27.00	Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> _____																			
	minimum	maximum																																					
COS		0.40																																					
CUS		0.40																																					
CSS		0.70																																					
DL		27.00																																					
Emplacements de stationnement																																							
Terrain Surface brute <u>0.5117</u> ha 100 % Surface nette <u>0.4412</u> ha 86.22 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.0431</u> ha 8.42 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.0000</u> ha 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.0103</u> ha 2.01 % Surface destinée au stationnement public <u>0.0093</u> ha 1.82 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0.0078</u> ha 1.52 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.0000</u> ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0705</u> ha 13.78 % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.1519</u> ha 34.43 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0705</u> ha Taux de cession <u>13.78</u> % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>10</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4.41</u> a.																																					
Constructions <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1.811 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">768</td> <td style="text-align: center;">768 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">25.41</td> <td style="text-align: center;">25.41 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">3.48</td> <td style="text-align: center;">3.46</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">45</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">908</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	1.811 m ²	Emprise au sol	768	768 m ²	Nombre de logements	13	13	Densité de logements / hectare brut	25.41	25.41 u./ha	Personnes estimées / logement	3.48	3.46	Nombre d'habitants	45	45	Surface de vente maximale	908	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré <u>13</u> <u>13</u> Surface brute de bureaux maximale <u>0</u> m ²			minimum	maximum	unifamilial	3	3	bifamilial	2	2	collectif (>2 log/bât.)	8	8
	minimum	maximum																																					
Surface constructible brute	0	1.811 m ²																																					
Emprise au sol	768	768 m ²																																					
Nombre de logements	13	13																																					
Densité de logements / hectare brut	25.41	25.41 u./ha																																					
Personnes estimées / logement	3.48	3.46																																					
Nombre d'habitants	45	45																																					
Surface de vente maximale	908	m ²																																					
	minimum	maximum																																					
unifamilial	3	3																																					
bifamilial	2	2																																					
collectif (>2 log/bât.)	8	8																																					
Axe(s) de desserte <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td style="text-align: center;">_____ vhf</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td style="text-align: center;">C.R.324 _____ vhf</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td style="text-align: center;">_____ vhf</td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	Route Nationale	_____ vhf	Chemin Repris	C.R.324 _____ vhf	Chemin communal	_____ vhf	Emplacements de stationnement <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">28</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">28</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	8	privés (min.)	0	28	privés (max.)	0	28	total (max.)	0	32													
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																						
Route Nationale	_____ vhf																																						
Chemin Repris	C.R.324 _____ vhf																																						
Chemin communal	_____ vhf																																						
	activités	habitat																																					
publics	0	8																																					
privés (min.)	0	28																																					
privés (max.)	0	28																																					
total (max.)	0	32																																					
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>60</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>85</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>78</u> m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0</u> m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0</u> m ²																																					

« Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Source : Bureau d'architecture abplus.

Date : 06/06/2023.



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

