

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Volume 2: PAP

PARTIE ECRITE, PARTIE GRAPHIQUE ET ANNEXES

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



Vu et approuvé  
Le conseil communal  
Wilwerwiltz, le 4 octobre 2023

Référence: 19488/86C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 14/12/2023

Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

**MAITRE DE L'OUVRAGE**

**FONDS DU LOGEMENT**

52, Boulevard Marcel Cahen  
L-1311 Luxembourg

FONDS DU  
LOGEMENT

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

Michal ZAGLANICZNY  
Chef de projet

Dirk KINTZINGER  
Directeur adjoint

## **SOMMAIRE**

### **(II) PAP / PARTIE ECRITE**

1. **Organisation spatiale**
  - 1.1 Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées
  
2. **Règles d'urbanisme**
  - 2.1 Aménagement du domaine privé
    - 2.1.1 Hauteur des constructions – corniches
    - 2.1.2 Volumétrie
    - 2.1.3 Toitures
    - 2.1.4 Ouvertures dans la toiture
    - 2.1.5 Façades
    - 2.1.6 Balcons-terrasses, passerelles et escaliers extérieurs
    - 2.1.7 Emplacements de stationnement
    - 2.1.8 Aménagements extérieurs  
Travaux de déblais et de remblais  
Clôtures et murs  
Murs de soutènement  
Aménagements publics (desserte des lots, emplacements de stationnement publics, trottoirs).
    - 2.1.9 Bassin de rétention des eaux

### **(III) PAP/ PARTIE GRAPHIQUE**

PLAN 3018 PAP page 01 – 06/06/2023  
PLAN 3018 PAP page 02 – 06/06/2023

**(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
  - 4.6.1. plan de périmètre daté du 10/05/23 établi par le bureau TR-Géomètres.
- 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/19488-86C
- 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
- 4.19 Palette de couleurs



## (II) PAP / PARTIE ECRITE

### 1. Organisation spatiale

La partie écrite fait référence à la partie graphique du 24 mars 2023, 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 et le plan du périmètre du PAP : daté du 10/05/23 établi par le bureau TR-Géomètres.

#### 1.1 Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

SURFACE TOTALE DU PAP(ZONE MIXTE VILLAGEOISE)		
Surface totale du périmètre PAP	51 ares 17 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	7 ares 06 ca	14 %



## **2. Règles d'Urbanisme**

### **2.1 Aménagement du domaine privé**

#### **2.1.1 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 1.80 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.

Le lot 7 représente un emplacement de stationnement pour le lot 5.

### **2.1.2 Volumétrie**

Les volumes sont toujours des volumes simples sur base rectangulaire.

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.

### **2.1.3 Toitures**

Les toitures seront avec le même 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, faite parallèle à la voirie.

#### **Lot 5**

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

Toitures terrasses ou plates admises pour des volumes annexes et/ou secondaires.

La hauteur des acrotères est limitée à 1.00 mètre par rapport au niveau fini de la terrasse.

#### **2.1.4 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,

#### **2.1.5 Façades**

##### **Les ouvertures**

Les encadrements sont autorisés. Ils peuvent être recouverts d'un crépi à la surface lisse et de couleur non brillante respectant les palettes de couleurs en annexe.

Les précisions relatives aux teintes utilisées seront obligatoirement jointes à la demande de permis. Des ouvertures sont à insérer dans les façades sud du niveau 1S des constructions du lot 05. Ces ouvertures y occupent 15% minimum de la surface de ces façades.

##### **Revêtement de façade**

Les façades seront enduites d'un crépi de couleur ou de chaux grasse respectant les palettes de couleurs en annexe.

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.

**2.1.6 Balcons-terrasses, passerelles et escaliers extérieurs**

Balcons-terrasses

Les balcons et les terrasses ne sont autorisés que pour le lot 5, uniquement en façades côté sud.

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

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<sup>o</sup> étage (niveau II) du bâtiment.

Elles seront  $\pm$  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).



### **2.1.7 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 »).

### **2.1.8 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  $\pm 000$  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 de passage**

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.

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.

### **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.

### **2.1.9 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 m<sup>3</sup> ;
- 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.

### (III) PAP / PARTIE GRAPHIQUE

**PLAN 3018 PAP page 01**

Source : Bureau d'architecture abplus

Date : 06/06/2023

**PLAN 3018 PAP page 02**

Source : Bureau d'architecture abplus









Date : 06/06/2023









## TITRE V PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

### LES COULEURS PURES

#### ■ GRIS

			
NCS S 0300-N	NCS S 1500-N*	NCS S 3000-N*	NCS S 4500-N
			
NCS S 0500-N*	NCS S 2000-N*	NCS S 3500-N	NCS S 5000-N
			
NCS S 1000-N*	NCS S 2500-N*	NCS S 4000-N	

#### ■ BLEU

		
NCS S 1002-B	NCS S 1010-B	NCS S 2002-B
		
NCS S 1005-B	NCS S 1502-B	NCS S 3502-B

## ■ VERT



NCS S 1002-G



NCS S 1502-G



NCS S 3502-G



NCS S 1005-G



NCS S 2002-G

## ■ ROUGE



NCS S 0502-R



NCS S 1005-R



NCS S 2005-R



NCS S 0505-R



NCS S 1502-R\*



NCS S 2010-R



NCS S 1002-R\*



NCS S 2002-R\*



NCS S 2502-R\*

■ JAUNE

NCS S 0502-Y\*



NCS S 1002-Y\*



NCS S 1005-Y



NCS S 1010-Y\*

NCS S 1015-Y



NCS S 1020-Y



NCS S 1502-Y



NCS S 1505-Y\*

NCS S 1510-Y

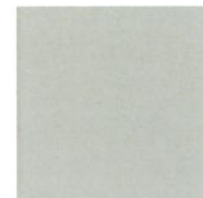


NCS S 2002-Y\*



NCS S 2005-Y

NCS S 2502-Y\*



NCS S 3502-Y



**LES COULEURS DECLINEES**

## ■ BLEU

NCS S 0502-B50G\*

NCS S 1005-R80B

NCS S 1502-B50G\*

NCS S 2005-B80G

NCS S 0505-R90B

NCS S 1005-R90B

NCS S 1510-R80B\*

NCS S 3005-B20G

NCS S 1002-B\*

NCS S 1005-B20G

NCS S 2002-B50G

NCS S 3005-B80G

NCS S 1002-B50G\*





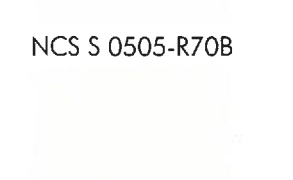
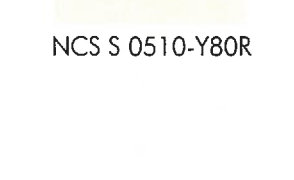
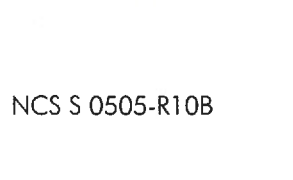
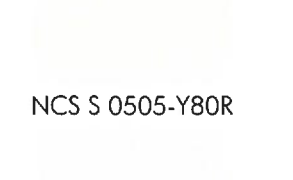
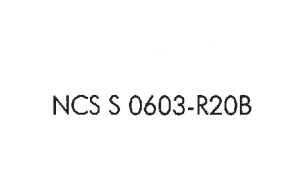
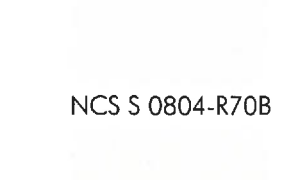


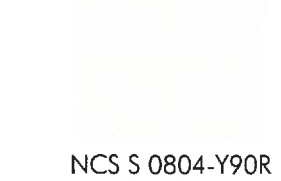




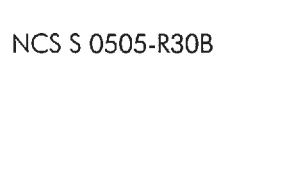
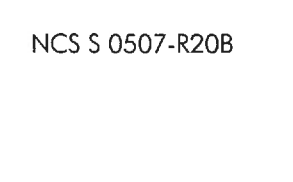
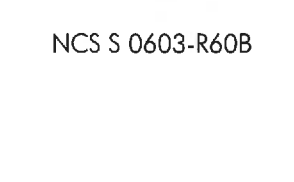
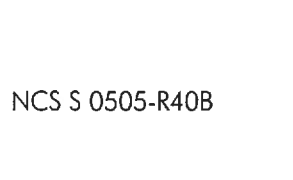


NCS S 1010-R80B\*

NCS S 2005-B50G

■ VERT

NCS S 0804-G60Y*	NCS S 1005-G70Y	NCS S 2005-G30Y	NCS S 2010-G70Y
NCS S 1002-G50Y	NCS S 1502-G50Y*	NCS S 2005-G40Y*	NCS S 3010-Y10R
NCS S 1005-G10Y	NCS S 2002-G50Y*	NCS S 2005-G50Y	NCS S 3005-G80Y
NCS S 1005-G30Y	NCS S 2005-G10Y	NCS S 2005-G60Y	NCS S 3005-G20Y
NCS S 1005-G60Y*	NCS S 2005-G20Y	NCS S 2005-G70Y	NCS S 3005-G50Y

■ ROUGE

			
NCS S 0502-R50B	NCS S 0505-R70B	NCS S 0510-Y80R	NCS S 0804-R50B
			
NCS S 0505-R10B	NCS S 0505-Y80R	NCS S 0603-R20B	NCS S 0804-R70B
			
NCS S 0505-R20B	NCS S 0505-Y90R	NCS S 0603-R40B	NCS S 0804-Y90R
			
NCS S 0505-R30B	NCS S 0507-R20B	NCS S 0603-R60B	NCS S 0907-R10B
			
NCS S 0505-R40B	NCS S 0507-R40B	NCS S 0603-Y80R	NCS S 0907-R30B
			
NCS S 0505-R50B	NCS S 0507-R60B	NCS S 0804-R10B	NCS S 0907-R50B
			
NCS S 0505-R60B	NCS S 0510-R50B	NCS S 0804-R30B	NCS S 0907-R70B

			
NCS S 0907-Y90R	NCS S 1005-R60B	NCS S 1505-Y80R	NCS S 2005-R10B
			
NCS S 1002-R50B	NCS S 1005-R70B	NCS S 1505-Y90R	NCS S 2005-R30B
			
NCS S 1005-R10B	NCS S 1005-Y80R	NCS S 1510-R40B	NCS S 2005-R40B
			
NCS S 1005-R20B	NCS S 1005-Y90R	NCS S 1510-R60B	NCS S 2005-R50B
			
NCS S 1005-R30B	NCS S 1020-Y50R	NCS S 1510-Y80R	NCS S 2005-R60B
			
NCS S 1005-R40B	NCS S 1020-Y70R	NCS S 1510-Y90R	NCS S 2005-R70B
			
NCS S 1005-R50B	NCS S 1502-R50B	NCS S 2002-R50B	NCS S 2005-Y80R



NCS S 2005-Y90R



NCS S 2010-Y90R



NCS S 2010-R20B



NCS S 2020-Y60R



NCS S 2010-R40B



NCS S 2030-Y70R



NCS S 2010-R70B



NCS S 3005-R20B



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-R50B



NCS S 2010-Y60R



NCS S 3005-R80B
























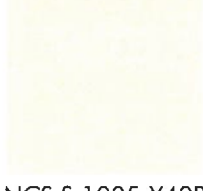
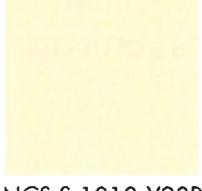

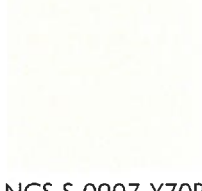
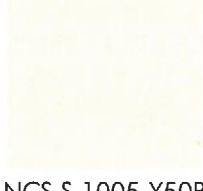
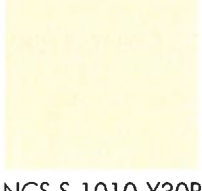
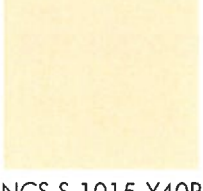
NCS S 2010-Y80R



NCS S 3020-Y60R

■ JAUNE

NCS S 0502-Y50R*	NCS S 0505-Y70R	NCS S 0510-Y40R	NCS S 0515-Y70R
NCS S 0505-Y10R*	NCS S 0507-Y20R	NCS S 0510-Y50R	NCS S 0603-Y20R
NCS S 0505-Y20R*	NCS S 0507-Y40R*	NCS S 0510-Y60R	NCS S 0603-Y40R
NCS S 0505-Y30R*	NCS S 0507-Y60R	NCS S 0510-G80Y	NCS S 0603-Y60R
NCS S 0505-Y40R*	NCS S 0510-Y10R*	NCS S 0515-Y10R	NCS S 0603-G80Y*
NCS S 0505-Y50R	NCS S 0510-Y20R*	NCS S 0515-Y20R*	NCS S 0804-Y10R
NCS S 0505-Y60R	NCS S 0510-Y30R*	NCS S 0515-Y40R	NCS S 0804-Y30R*

			
NCS S 0804-Y50R*	NCS S 0907-G90Y	NCS S 1005-Y60R*	NCS S 1010-Y40R*
			
NCS S 0804-Y70R	NCS S 1002-Y50R*	NCS S 1005-Y70R*	NCS S 1010-Y50R
			
NCS S 0804-G90Y	NCS S 1005-Y10R*	NCS S 1005-G80Y	NCS S 1010-Y60R
			
NCS S 0907-Y10R*	NCS S 1005-Y20R	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1015-Y10R
			
NCS S 0907-Y30R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 1010-Y10R*	NCS S 1015-Y20R
			
NCS S 0907-Y50R	NCS S 1005-Y40R*	NCS S 1010-Y20R*	NCS S 1015-Y30R
			
NCS S 0907-Y70R	NCS S 1005-Y50R*	NCS S 1010-Y30R	NCS S 1015-Y40R*





NCS S 1015-Y50R



NCS S 1015-Y60R



NCS S 1015-Y70R



NCS S 1020-Y10R



NCS S 1020-Y20R



NCS S 1020-Y60R



NCS S 1502-Y50R\*



NCS S 1505-Y40R



NCS S 1505-Y10R\*



NCS S 1505-Y20R



NCS S 1505-Y30R



NCS S 1505-Y50R



NCS S 1505-Y60R



NCS S 1505-Y70R



NCS S 1505-G80Y



NCS S 1505-G90Y



NCS S 1510-Y10R\*



NCS S 1510-Y20R



NCS S 1510-Y30R



NCS S 1510-Y40R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 1510-Y60R



NCS S 1510-Y70R



NCS S 1510-G90Y\*



NCS S 1515-Y40R



NCS S 1515-G90Y



NCS S 2002-Y50R\*



NCS S 2005-Y10R\*

			
NCS S 2005-Y20R	NCS S 2010-Y10R*	NCS S 3010-Y30R	NCS S 3010-Y50R*
			
NCS S 2005-Y30R	NCS S 2010-Y20R	NCS S 3010-Y40R*	NCS S 4005-Y50R*
			
NCS S 2005-Y40R	NCS S 2010-Y30R*	NCS S 3005-Y20R	NCS S 4010-Y50R*
			
NCS S 2005-Y50R	NCS S 2010-Y40R	NCS S 3005-Y50R*	NCS S 5500-N*
			
NCS S 2005-Y60R	NCS S 2020-Y10R	NCS S 3005-Y80R	
			
NCS S 2005-Y70R	NCS S 2020-Y20R	NCS S 3010-Y10R*	
			
NCS S 2005-G90Y*	NCS S 2040-Y10R	NCS S 3010-Y20R*	