

**PAP 'op Wisschen II'**  
Limpach

mai 2018

## plan d'aménagement particulier



partie réglementaire

modifiée suivant avis de la cellule d'évaluation du 23/03/2018

Référence: 18252/80C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 12/09/2018  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

référence ministérielle : 18252/80C

avis de la Cellule d'Evaluation	23/03/2018
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	



## Sommaire

INTRODUCTION .....	3
PARTIE ECRITE .....	5
1. DISPOSITIONS GENERALES .....	7
art. 1 Dispositions modificatives du PAG.....	7
art. 2 Champ d'application .....	7
art. 3 Affectations.....	7
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	9
art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....	9
art. 5 Degré d'utilisation .....	9
art. 6 Disposition des constructions.....	10
art. 7 Profondeur.....	11
art. 8 Niveaux.....	11
art. 9 Hauteurs.....	11
art. 10 Toitures.....	12
art. 11 Infrastructures techniques .....	12
art. 12 Matériaux et teintes .....	13
art. 13 Aménagement des espaces extérieurs.....	14
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	17
art. 14 Cessions.....	17
art. 15 Aménagements .....	17
4. PLANTATIONS.....	19
PARTIE GRAPHIQUE.....	21

## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Mr. Mathias VON DER DECKEN, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit du même nom, au sein de la localité de Limpach, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « op Wisschen II ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

**PARTIE ECRITE**

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### art. 1 Dispositions modificatives du PAG

---

En application des dispositions de l'article 108bis (1) alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » fait office de modification ponctuelle de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur.

La modification ponctuelle porte sur les articles repris ci-après et n'est applicable que dans le cadre du plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » et, le cas échéant, avec effets limités aux lots mentionnés :

- *article A.a.2 Nebengebäude et A.2.3d Gebäudetiefe :*  
carport autorisé sur le lot 4 uniquement, qui pourra disposer d'une hauteur hors-tout maximale de 3.0m par rapport au terrain remanié et dont la toiture pourra être aménagée sous la forme d'une toiture terrasse (toiture plate).  
La profondeur maximale du garage de la construction sise sur le lot 4 (sous-sol et carport cumulés) sera de 21m. En effet au maximum 14m seront dédiés au sous-sol et 7m seront destinés au carport.
- *article A.2.3a Fluchtlinienband alinéa 1 :*  
le recul avant des constructions projetées par rapport au domaine public est fixé à 6m;
- *article A.2.5d Fluchtlinienband alinéa 5 :*  
la corniche par rapport à la façade arrière et les rives de toitures (façades latérales) de la maison isolée implantée sur le lot 1 pourront, le cas échéant, présenter une saillie maximale de 1m;
- *article A.2.5e Einfriedung :*  
les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des grillages ou des haies d'une hauteur maximale de 1m80.

### art. 2 Champ d'application

---

Le plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

### art. 3 Affectations

---

Le plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » est divisé en 4 lots. 3 lots sont destinés à la construction de maisons unifamiliales. Le lot restant, à savoir le lot 4, est affecté à la construction d'une maison plurifamiliale destinée à accueillir au maximum 4 unités de logement.

Les lots précédemment cités peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont de types « maison isolée [mi] » ou « maison en bande [mb] ».

Les dépendances du type carport<sup>1</sup>, abri de jardin ou serre de jardinage sont admis dans les limites du présent règlement. En outre, la surface constructible pour dépendance marquée en partie graphique de la lettre « CP » est réservée pour l'aménagement d'un carport ; celui-ci y est obligatoire et ne peut en aucun cas être reconfigurée en garage. L'édification du carport doit être réalisée en une seule opération et former un ensemble homogène (structure, alignements, continuité de toiture, matériaux et teintes). Il en est de même pour toute opération ultérieure d'entretien, rénovation ou transformation.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante sont autorisés sans dépasser cependant l'emprise des constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique.

Les garages en sous-sol sont autorisés uniquement pour le lot 4. L'emprise du sous-sol ne pourra dépasser la façade arrière du volume principal. Il devra être prolongé sous la forme d'un carport au niveau de la façade arrière.

### art. 5 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol<sup>2</sup>**, **surfaces constructibles brutes<sup>3</sup>** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée<sup>4</sup>) admissibles. Les valeurs maximales attribuées sont définies en partie graphique.

<sup>1</sup> On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

<sup>2</sup> On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

<sup>3</sup> On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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

- Hauteur des locaux: les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

<sup>4</sup> Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

#### art. 7 Profondeur

---

La profondeur maximale des constructions est fixée en partie graphique.

#### art. 8 Niveaux

---

Le nombre maximal de niveaux hors-sol est fixé à 3, soit le rez-de-chaussée, un étage<sup>7</sup> et un étage aménagé dans les combles de toiture. Les décalages de niveaux sont admis.

Pour les lots 1, 2 et 3 il est admis d'utiliser, dans la limite des valeurs du degré d'utilisation du sol, le sous-sol en tant que rez-de-jardin. Dans ce cas, l'aménagement des combles ne pourra être autorisé.

Le nombre de niveaux pour les dépendances est limité à 1.

Le nombre de niveaux sous-sol<sup>8</sup> est limité à 1.

#### art. 9 Hauteurs

---

Les hauteurs maximales à la corniche<sup>9</sup> et au faîte<sup>10</sup> des constructions sont fixées en partie graphique.

La hauteur hors tout<sup>11</sup> des dépendances est limitée à 3m par rapport au terrain aménagé.

---

<sup>7</sup> On entend par étage tout niveau situé au-dessus du rez-de-chaussée.

<sup>8</sup> Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

<sup>9</sup> On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

<sup>10</sup> On entend par faîte la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

<sup>11</sup> On entend par hauteur hors tout la plus grande hauteur d'une construction.

11.5 Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

11.6 Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées et utilisées pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les rétentions d'eaux pluviales.

11.7 Eaux usées

Les niveaux hors sol sont obligatoirement raccordés directement au réseau d'eaux usées.

11.8 Poubelles

En ce qui concerne la maison plurifamiliale, les poubelles sont à ranger, soit à l'intérieur du bâtiment, soit dans un local à poubelles extérieur, fermé et aéré, et de dimensions suffisantes pour pouvoir y stocker des conteneurs pour recyclage. Pour le local à poubelles extérieur, il n'est admis aucun autre usage.

Le local à poubelles est constitué d'une structure en bois, en inox ou en béton.

11.9 Locaux communs et autres locaux techniques

Une surface minimale de 6m<sup>2</sup> est requise par logement pour les locaux communs et autres locaux techniques dans la maison plurifamiliale.

**art. 12 Matériaux et teintes**

---

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

12.1 Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Les encadrements des ouvertures en façade sont enduits, en béton nu ou en pierre naturelle. Pour les châssis de portes et de fenêtres, ainsi que pour les volets, sont admis le bois, le pvc et l'aluminium.

Des éléments en façade utilisant des matériaux autres qu'un enduit sont admis à condition de rester secondaires.

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois, ...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée.

### 13.3 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux emplacements de stationnement et accès carrossables. Ils sont autorisés dans les emprises et les valeurs admissibles définies à cet usage en partie graphique.

Les espaces pouvant être scellés comprennent également les aménagements admis dans les espaces verts privés.

### 13.4 Clôtures

Les domaines publics et privés pourront être distingués par des clôtures du type haies ou grillages, d'une hauteur limitée à 1,0m. Les limites de propriété latérales et postérieures pourront quant à elles être clôturées par des grillages ou des haies d'une hauteur maximale de 1m80. Des écrans brise-vue de 2,0m de hauteur sont toutefois admis en limite latérale de propriété des lots 2 et 3 sur une longueur maximale de 3,0m à partir de la façade postérieure, ainsi qu'en limite latérale des lots 3 et 4 sur une longueur maximale de 7,0m (par rapport au carport). Les socles, murets et murs de clôture sont interdits (murs de soutènements non considérés).

Les clôtures sous forme de haies sont privilégiées. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public.

### 13.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 0,8m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

L'aménagement de la jonction entre niveaux différents sera réalisé comme suit :

- mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1m50
- dédoublement du mur de soutènement dont la hauteur max. cumulée ne pourra dépasser 2m
- talus avec pente maximale de 2/3
- soutènement maximum de 1m50 plus un talus (max 2/3)
- deux talus successifs (max 2/3) séparés par une zone de replat

### 13.6 Matériaux

L'utilisation d'une teinte similaire est requise pour les matériaux de l'espace rue et ceux des surfaces scellées sur terrain privé.

### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### art. 14 Cessions

---

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public : placette et cheminements piétons. La surface cédée s'élève à +-1,42 ares, soit environ 5,4% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre).

#### art. 15 Aménagements

---

##### 15.1 Trottoir et placette

Le PAP prévoit l'élargissement du trottoir existant ainsi que la création d'une placette (à l'avant du lot 1) qui ne pourra être utilisée à des fins de stationnement. Celle-ci sera munie d'un arbre à haute tige dont l'emplacement pourra être adapté pour des raisons de mise en œuvre du projet sans compromettre toutefois l'accès du lot 1 à la voirie existante.

##### 15.2 Infrastructures d'approvisionnement

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible, soit hors de vue par le biais de plantations ou encore habillés d'un bardage en bois.

##### 15.3 Matériaux

L'utilisation d'une teinte similaire est requise pour les matériaux de l'espace rue et ceux des surfaces scellées sur terrain privé.

#### 4. PLANTATIONS

La plantation ainsi que la conservation d'arbres à haute tige, de massifs arborés ou arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

Pour toutes les plantations, les essences indigènes sont à privilégier. Les espèces préconisées sont reprises ci-après :

<i>Acer campestre</i>	<i>érable champêtre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>érable plane</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>érable sycomore</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>marronnier</i>	<i>Roßkastanie</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>charme</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>noyer</i>	<i>Walnuß</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>cerisier des oiseaux(merisier)</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>chêne pédonculé</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>sorbier</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>sorbier des oiseleurs</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Prunus, Pyrus, Malus</i>	<i>prunier, poirier, pommier</i>	<i>Obsthochstämme</i>

## PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit les plans E143028-02 « Plan et coupes réglementaires » respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

*[cf. plan E143028-02 « Plan et coupes réglementaires » ci-après*

