

Projet d'aménagement particulier

Commune de Wiltz Localité de Wiltz « Rue des Charretiers » (NQ 7 Lay – Phase II)

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



décembre 2020



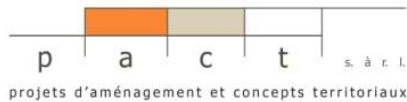
Commune de Wiltz



THILLEN&THILLEN
architecture

Demandeur :

Administration communale de Wiltz
8 - 10, Grand-Rue | L-9530 Wiltz
Boîte postale
B.P. 60, L-9501 Wiltz
T. +352 95 99 39 1
E. secretariat@wiltz.lu

**Elaboré par:**

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En collaboration avec :

THILLENS&THILLENS
architecture

143, route de Luxembourg
L-9125 Schieren
Tél: 27 80 37 - 1
Fax: 27 80 37 - 37
Email: info@thillens.lu

Grevenmacher, le 14.12.2020

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Wiltz sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol.....	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	5
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.3. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte.....	6
4.4. La forme des toitures.....	6
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	7
4.6. Les emplacements de stationnement	7
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	7
5.2. Les servitudes	7
5.3. Les accès	8
5.4. Les constructions et les éléments naturels à conserver	8
5.5. Les murs et clôtures	8
5.6. La couleur et l'emploi des matériaux.....	9
5.7. Véranda, verrière, terrasse couverte	9
5.8. Constructions jumelées	9
5.9. Phasage.....	10
6. Partie graphique du PAP.....	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 269,59 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à environ ~64,47 ares, ce qui correspond à environ 23,9% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par *la zone d'habitation 1* du PAG en vigueur.

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux habitations à caractère unifamiliales et plurifamiliales isolées et jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec l'habitat.

Y sont autorisés les édifices et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs et aux activités complémentaires et compatibles avec la fonction habitat. Des professions libérales sont autorisées à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m².

Sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

LOGEMENTS A COÛT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement réservés à la réalisation de logements à coût modéré doivent être réalisées sur les lots 12 et/ou 13 et/ou 14 et/ou 15 et/ou 28 et/ou 29.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles pour constructions principales et dépendances (garages / carports) ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

En cas de construction de garages ou car-ports jumelés, le deuxième doit s'adapter à la hauteur et au type du premier.

Tout projet architectural doit présenter un tableau qui montre la conformité avec les surfaces maximales du degré d'utilisation du sol par lot.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les garages aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 6 mètres.

DEPENDANCES

Des débarras, chaufferies ou affectations similaires sont admissibles à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

A l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*, les dépendances peuvent être munies d'un sous-sol qui ne doit pas être affecté au séjour prolongé.

Garages / Carports

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Constructions légères ou abris de jardin

A l'extérieur des surfaces constructibles, les constructions légères sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot individuel dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 25m². On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Les étages en retrait ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 75% de la surface habitable de l'étage inférieur.

L'étage en retrait doit respecter un retrait minimal de 0,70m du côté avant (côté rue) ainsi que du côté arrière.

Une extension du niveau du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin est admissible pour les lots indiqués sur la partie graphique du PAP à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

4.3. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Pour les constructions de coin, la voie desservante se définit par l'accès au(x) garage(s) / carport(s).

Les hauteurs des constructions principales jumelées sont mesurées par rapport à un point de référence commun sur leur limite de lot.

La hauteur maximale des constructions principales pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La hauteur à l'acrotère maximale d'une annexe / construction accolée à une construction principale est de 3,50m.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

DEPENDANCES

GARAGES / CAR-PORTS

Les garages ou car-ports auront une hauteur à l'acrotère maximale de 3,50 m mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante.

CONSTRUCTIONS LÉGÈRES OU ABRIS DE JARDIN

Pour toutes les constructions légères ou abris de jardin, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé au centre de la construction.

4.4. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Seules les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Les toitures plates peuvent être traitées en toiture végétalisée.

Les toitures du dernier étage plein pourront être aménagées en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Une toiture terrasse sur la toiture du dernier étage en retrait est interdite. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

DEPENDANCES

Garages / Carports

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°) et peut être végétalisée.

Les terrasses sur les garages ou car-ports sont interdites.

Abris de jardin ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécutés en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre niveau du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

4.6. Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- Deux emplacements par maison unifamiliale.
- 1 emplacement par unité dans les maisons plurifamiliales
- Un emplacement par unité de profession libérale
- Un emplacement par logement intégré

Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes adaptés au site.

A l'exception des chemins d'accès et terrasses, les marges de reculement avant et latérales, devront être aménagées en jardin d'agrément.

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

5.2. Les servitudes

SERVITUDE ÉCOLOGIQUE

Au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans cette servitude doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sans modification du terrain naturel, favorables à la création de séquences visuelles.



L'aménagement des espaces verts se fait à l'aide d'essences régionales. Dans ce contexte, il est indiqué de consulter la partie IV « Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » de la brochure « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage » publiée par le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Eaux et Forêts, et l'Arrondissement sud de la Conservation de la nature.

5.3. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 15 %.

A l'intérieur des surfaces de type « usoir », l'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 10 %.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs au garage et aux carports pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

Pour les maisons jumelées, les pentes d'accès jumelées doivent avoir une pente identique.

5.4. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Pour les bâtiments existants non conformes au présent PAP, le bourgmestre pourra accorder des autorisations de bâtir pour des travaux d'entretien et de transformation de moindre importance.

5.5. Les murs et clôtures

MURS, CLOTURES

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

A l'exception des surfaces de type « usoir », les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles, murets ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 m au-delà du niveau du domaine public.

A l'intérieur des surfaces de type « usoir », telles que délimitées sur la partie graphique du PAP, tous escaliers, murs ou clôtures sont interdites.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 m, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m.

Une combinaison de murets et grillages est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m, dans ce cas un maximum de 0,80 m est admissible pour le mur.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 m à la limite du terrain.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées à l'arrière les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20m.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

Des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

Les murs de soutènement décrits ci-avant sont aussi admissibles sur les espaces verts privés.

5.6. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADES

On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les croisillons dans les fenêtres ainsi que les garde-corps inox brillants sont interdits. Les garde-corps ont une section inférieure à 2cm, hormis la main courante qui peut avoir une section de 5 cm et peut être réalisée en verre ou métal laqué.

ESPACE RUE / « USOIR »

Les espaces libres entre les bâtiments et le domaine public marqués comme « usoir » sur la partie graphique du PAP sont à aménager comme prolongement du domaine public, au même niveau et avec l'utilisation des mêmes matériaux. L'aspect des matériaux à employer pour les placettes de type « usoir » doit différer de l'espace rue. Les pavés à écarteurs sont à favoriser comme matériau d'avant cour.

5.7. Véranda, verrière, terrasse couverte

VÉRANDA, VERRIÈRE, OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une véranda, verrière ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade postérieure et latérale avec une hauteur maximale de 3,20m hors tout. A l'exception des maisons jumelées le recul latéral réglementaire est à respecter.

Une véranda, verrière, ou construction similaire doit être implantée à l'intérieur des surfaces constructibles.

Au moins 75% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 m.

TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des zones constructibles. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 3 mètres de toutes les limites, et leur surface stabilisée est limitée à 50m². En cas de maisons jumelées, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

5.8. Constructions jumelées

Pour des constructions jumelées, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La construction de constructions principales jumelées est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des deux constructions.

Pour les constructions principales jumelées, la façade avant de l'immeuble à construire ne peut dépasser ou être en retrait par rapport à celle du bâtiment adjacent sur la parcelle voisine, de plus de 1 m.

L'alignement obligatoire entre deux constructions destinées au séjour prolongé respectivement entre deux dépendances, tel que défini sur la partie graphique du PAP, doit être respecté sur au moins 75% de la surface.

Entre les maisons jumelées, le niveau à l'acrotère côté rue peut différer de 1,00 m au maximum.



5.9. Phasage

Le projet va être réalisé en plusieurs phases.

Phases	Lots
A	1-14a, 15a
B	16a, 17a, 18a, 19
Phases ultérieures	14b, 15b, 16b, 17b, 18b, 20, 21, 22, 23 24 - 35

Les détails sur les conditions du phasage seront réglés dans la convention relative au présent PAP.

6. Partie graphique du PAP

