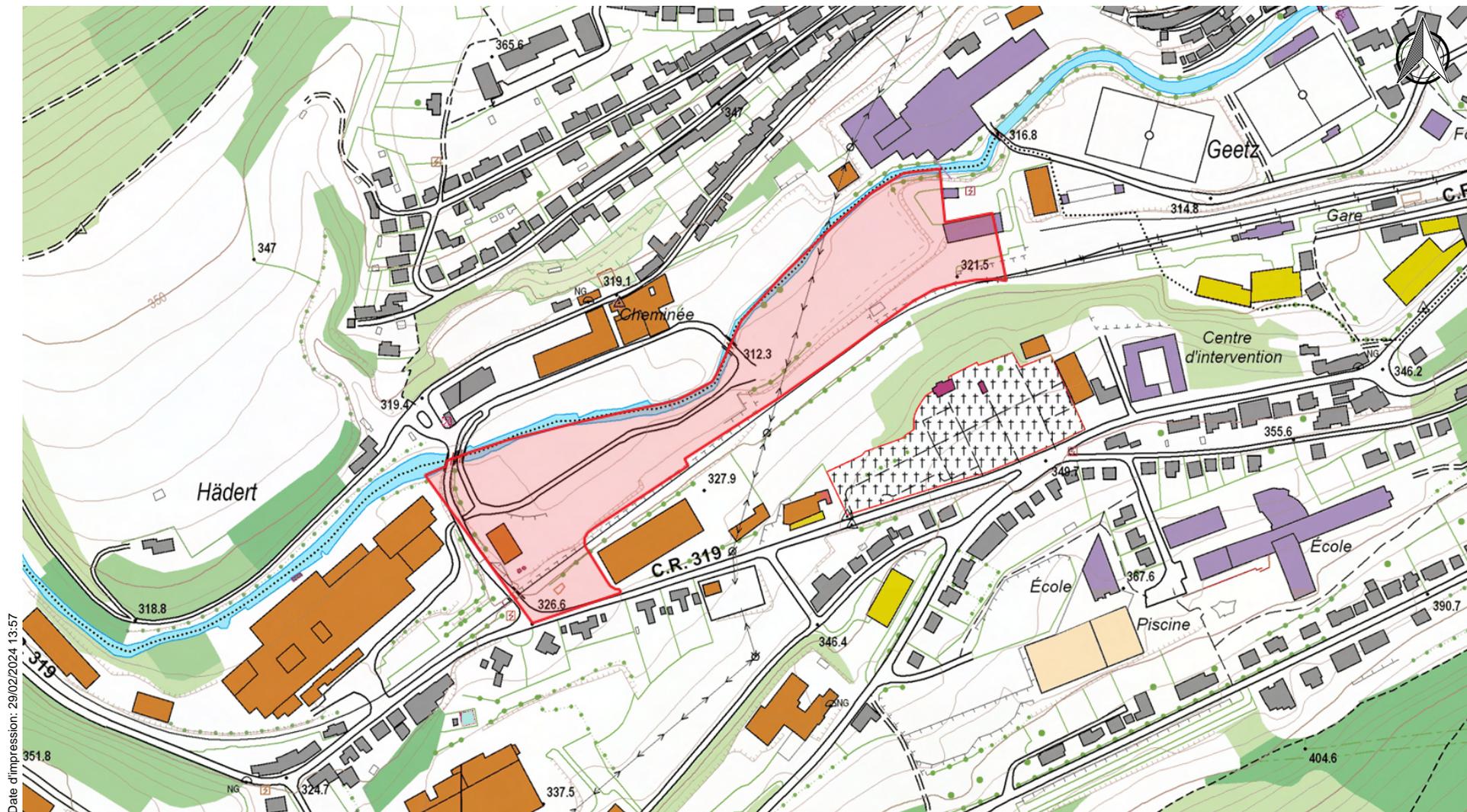


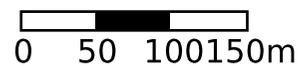
Situation générale



Date d'impression: 29/02/2024 13:57

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:5000



<http://g-o.lu/3/qoGA>



Extrait cadastral 1/2.500 et listing des propriétés



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 14/03/2024

COMMUNE: Wiltz
SECTION: WA de Wiltz

Échelle approximative:
1:2500





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : WILTZ
Section : WA de WILTZ

Date d'émission : 14 mars 2024

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire		Usufruitier	Lieudit	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	QP	Emphytéote - Superficiaire - Autre						
864 4820		Domaine de l'Etat		AUF KOMICHT place	-	0.00	0	8a58ca
864 4821		Domaine de l'Etat		BEI DER PAPIERMUEHLE place	-	0.00	0	20a34ca
864 4822		Domaine de l'Etat		BEI DER PAPIERMUEHLE place	-	0.00	0	7a98ca
881 4808		Fonds du Logement		Route de Winseler place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	175.84	4000	3ha19a72ca
881 4809		Fonds du Logement		Route de Winseler place	-	3.99	0	7a26ca
909 4806		IVC Luxembourg		BEI DER PAPIERMUEHLE place	-	0.90	0	1a65ca
944 4824		Fonds du Logement		Route de Winseler place	-	0.00	0	2a88ca
944 4825		Wiltz, la Ville		Route de Winseler place	-	0.00	0	2a17ca
944 4826		Fonds du Logement		Route de Winseler place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	0.00	0	16a04ca
944 4827		Wiltz, la Ville		Route de Winseler place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	0.00	2800	97a29ca

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 14/03/2024

COMMUNE: Wiltz
SECTION: WA de Wiltz

Echelle approximative:
1:2500



Autre commune/section représentée

Wiltz

WB de Niederwiltz





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : WILTZ
Section : WA de WILTZ

Date d'émission : 14 mars 2024

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire	QP	Usufruitier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP					RNBP	RBP	CP
864 4812	Wiltz, la Ville				IN DER GEETZ place	-	0.00	0	83ca
864 4814	Fonds du Logement				Rue Charles Lambert place	-	0.00	0	60a62ca
864 5026	Domaine de l'Etat				AUF KOMICHT place	-	0.00	0	49a87ca
864 5029	Fonds du Logement				Rue Charles Lambert place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	0.00	0	21a24ca
881 4805	Wiltz, la Ville				BEI DER PAPIERMUEHLE place	-	0.00	0	17a50ca



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : WILTZ
Section : WB de NIEDERWILTZ

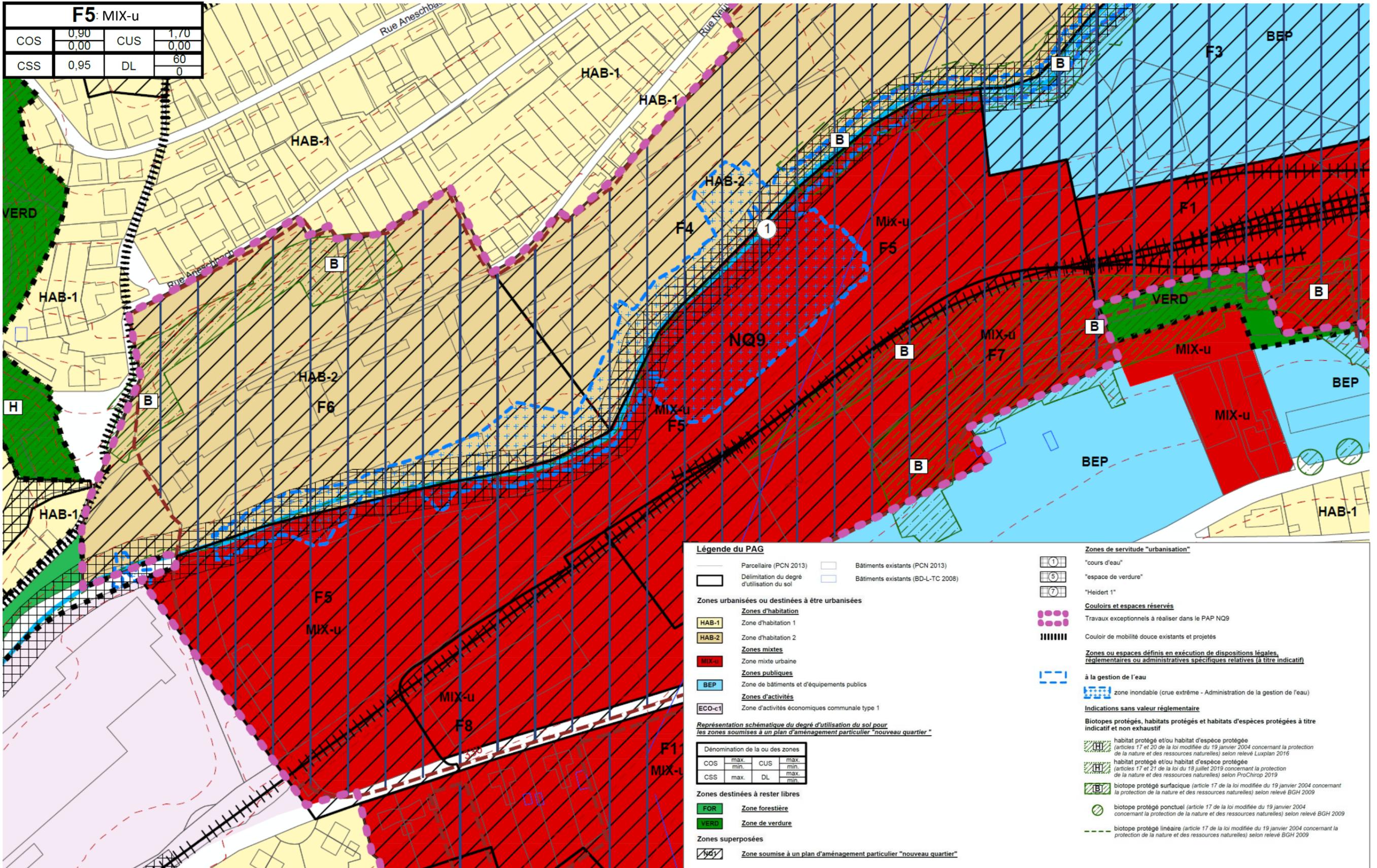
Date d'émission : 14 mars 2024

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire	QP	Usufruitier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP					RNBP	RBP	CP
881 5097	Wiltz, la Ville				BEI DER PAPIERMUEHLE place	-	0.00	0	1a17ca
881 5098	Wiltz, la Ville				Rivière Wiltz place	-	0.00	0	53ca

Extrait P.A.G., partie graphique

F5: MIX-u			
COS	0,90	CUS	1,70
	0,00		0,00
CSS	0,95	DL	60
			0



Légende du PAG

- Parcelle (PCN 2013)
- Bâtiments existants (PCN 2013)
- Bâtiments existants (BD-L-TC 2008)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zones d'habitation:**
 - HAB-1: Zone d'habitation 1
 - HAB-2: Zone d'habitation 2
- Zones mixtes:**
 - MIX-u: Zone mixte urbaine
- Zones publiques:**
 - BEP: Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zones d'activités:**
 - ECO-c1: Zone d'activités économiques communale type 1

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		CUS	
	max.	min.	max.	min.

Zones destinées à rester libres

- FOR: Zone forestière
- VERD: Zone de verdure

Zones superposées

- NQ1: Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones de servitude "urbanisation"

- 1: "cours d'eau"
- 5: "espace de verdure"
- 7: "Heidert 1"

Couloirs et espaces réservés

- B: Travaux exceptionnels à réaliser dans le PAP NQ9
- H: Couloir de mobilité douce existants et projetés

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif) à la gestion de l'eau

- Zone inondable (crue extrême - Administration de la gestion de l'eau)

Indications sans valeur réglementaire

- Biotope protégé, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif
- H1: habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé Luxplan 2016
- H2: habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée (articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2019 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon ProChirap 2019
- B1: biotope protégé surfacique (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009
- B2: biotope protégé ponctuel (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009
- B3: biotope protégé linéaire (article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Partie écrite

Version coordonnée

Réf. 23C/010/2016	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	08.05.2017
Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	05.07.2017

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU

Modifications ponctuelles de la partie écrite après approbation du PAG en date du 08.05.2017

Réf.	Approbation du MI	Approbation de l'Env.
23C/013/2020	09.11.2020	-
23C/012/2020	19.11.2020	-
23C/015/2020	10.06.2021	01.02.2021

Modification ponctuelle « Gierwerei / PDS » à Wiltz

Réf. 23C/017/2021	PAG-MoPo „Gierwerei / PDS“
Saisine du Conseil Communal	20.07.2021
Avis de la Commission d'Aménagement	17.09.2021
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	



Partie 2 : Règles d'urbanisme

SECTION 1 – ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 3. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation comprennent :

- la zone d'habitation 1 [HAB-1]
- la zone d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

HAB-1

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% du nombre d'unités de logement est de type maison d'habitation unifamiliale, isolée, jumelée ou groupée en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 3.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% du nombre d'unités de logement est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Art. 4. Zones mixtes

Les zones mixtes comprennent :

- la zone mixte urbaine [MIX-u]
- la zone mixte villageoise [MIX-v].

MIX-u**Art. 4.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]**

La zone mixte urbaine couvre les parties des localités de Wiltz et de Niederwiltz à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir du logement, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 50%.

MIX-v**Art. 4.2 Zone mixte villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre les parties des localités de Roullingen et de Weidingen à caractère villageois. Elle est destinée à accueillir du logement, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure dont les exploitations agricoles, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 80%.

BEP**Art. 5. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Les logements de service y sont admis.

BEP-ep**Art.5.1 Zone d'espaces publics [BEP-ep]**

La zone d'espaces publics est destinée aux espaces de détente, de jeux ou de loisirs d'utilité publique. Seules des constructions légères en rapport direct avec la fonction sociale et l'entretien de la zone y sont admises.

Tout projet doit être accompagné d'un concept d'aménagement prenant en compte les contraintes environnementales à considérer.

Le taux d'imperméabilisation ne peut être supérieur à 10% de la surface brute de la zone.

ECO-c1**Art. 6. Zone d'activités économiques communale - Type 1 [ECO-c1]**

La zone d'activités économiques communale de type 1 est réservée aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique.

Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

SPEC-2 **Art.9.2 Zone spéciale 2 « stations-service » [SPEC-2]**

La zone spéciale 2 « stations-service » est destinée à recevoir les équipements et bâtiments réservés aux activités des stations-service. Les shops liés à une station-service ne peuvent avoir une surface de vente supérieure à 200 m².

Art. 10. Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

REC-1 **Art. 10.1 Zone de sports et de loisirs sans séjour [REC-1]**

La zone de sports et de loisirs sans séjour est destinée à accueillir des équipements de loisirs à l'exclusion de tout équipement de séjour. L'installation d'un camp de scouts n'est pas considérée comme un équipement de séjour.

Seuls les équipements de loisirs légers ayant un lien direct avec la destination de la zone y sont admis.

Les logements de service sont interdits.

Les modifications du terrain naturel sont interdites.

REC-2 **Art. 10.2 Zone de sports et de loisirs avec séjour [REC-2]**

La zone de sports et de loisirs avec séjour est destinée à accueillir des équipements sportifs et touristiques ainsi que des équipements de séjour exclusivement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Seules les constructions en lien direct avec la destination de la zone y sont admises.

Y sont admis des logements de service directement liés aux activités autorisées.

JAR **Art. 11. Zone de jardins familiaux [JAR]**

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut dépasser 12 m².

**EMPLACEMENTS
DE
STATIONNEMENT****Art. 12. Emplacements de stationnement**

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.

Les emplacements requis doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre du PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ) ou de l'autorisation de construire lorsque le site est couvert par un PAP « quartier existant » (PAP-QE).

Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété en situation appropriée tout ou partie des places requises, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant

versement d'une contribution compensatoire. Un règlement « taxe de compensation » communal fixe les conditions à observer, les montants et les modalités de paiement. Il en est de même du propriétaire qui est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Art.12.1 Emplacements de stationnement pour automobiles

	Nombre d'emplacements pour automobiles
MAISON D'HABITATION UNIFAMILIALE OU PLURIFAMILIALE	minimum : 1 par logement 1 pour 4 logements étudiant maximum : libre
ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	minimum : 1 par tranche de 75 m ² SCB* maximum : libre
ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET D'ARTISANAT (surface de production artisanale)	minimum : 1 par tranche de 100 m ² SCB* maximum : libre
ACTIVITÉS DE COMMERCE DE DÉTAIL ET D'ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale)	
surface de vente < 2.000 m ²	minimum : 1 par tranche de 75 m ² SCB* maximum : libre
surface de vente ≥ 2.000 m ²	selon étude d'accessibilité à réaliser
CAFÉS ET RESTAURANTS	minimum : 1 par tranche de 75 m ² SCB* maximum : libre
ÉQUIPEMENTS SOCIÉTAUX, CULTUELS, CULTURELS ET SPORTIFS ACCUEILLANT DU PUBLIC	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement, avec possibilité de mutualisation des emplacements par équipements
ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS ET D'HÉBERGEMENT COLLECTIFS, HOSPITALIERS ET DE GÉRIATRIE	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

* SCB : surface construite brute

Pour les fonctions non prévues dans le tableau ci-avant, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement.

Art.12.2 Emplacements de stationnement pour vélos

	Nombre d'emplacements pour automobiles
MAISON D'HABITATION PLURIFAMILIALE DE PLUS DE 3 LOGEMENTS	minimum : 1 par logement maximum : libre
ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS, ACTIVITÉS DE SERVICE ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS de plus de 500m² de SCB*, ACTIVITÉS DE COMMERCE de plus de 1.000m² de surface de vente	minimum 5 emplacements, à compléter en fonction des besoins spécifiques
AUTRE FONCTIONS	en fonction des besoins spécifiques

* SCB : surface construite brute

SECTION 3 – ZONES SUPERPOSÉES

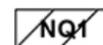
Art. 17. Zone d'aménagement différé



Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 18. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier



Art. 18.1 Zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Un manuel écologique et paysager doit accompagner tout PAP « nouveau quartier » exécutant le PAP NQ 5a et 5b. Ce manuel précisera l'intégration des constructions dans la topographie, les travaux de terrassement ainsi que les aménagements extérieurs qui sont à concevoir dans un esprit d'intégration dans le paysage.

Art. 18.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS)
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL) ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Les coefficients de chaque casier se réfèrent aux surfaces comprises à l'intérieur du trait gras noir renseignant la délimitation du degré d'utilisation du sol. Le casier-type ci-après en explique la lecture :

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de chaque zone.

Art. 18.3 Les zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application



Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après, qui restent en application.

Ces derniers sont maintenus en vigueur et sont ainsi dispensés de toute nouvelle procédure d'approbation.

On distingue deux catégories de PAP approuvé : les PAP approuvés situés en « quartier existant » et les PAP approuvés situés en « nouveau quartier ».

Pour les PAP approuvés « quartier existant », les prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol restent en application sur les terrains concernés.

Tableau : Liste et catégorie des PAP approuvés et maintenus en application

N° réf PAG	Réf. Min. Int.	Localité	Lieu-dit	Date d'approbation	Catégorie
1	15193/23C	Wiltz	Um Beschel	03/05/2007	Quartier existant
2	16028/23C	Wiltz	Unter der Hoecht	23/08/2010	Quartier existant
3	16248/23C	Wiltz	MONOPOL	18/01/2011	Nouveau quartier
4	17263/23C	Wiltz	Batzendell	12/05/2015	Nouveau quartier
5	18287/23C	Wiltz	Rue des Charretiers Phase I	26/09/2018	Nouveau quartier

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

Art. 19. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ainsi que dans les zones destinées à rester libres.

Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les catégories de zones de servitude « urbanisation » suivantes :

- les zones de servitude « urbanisation » - cours d'eau (1)
- les zones de servitude « urbanisation » - écran de verdure (2)
- les zones de servitude « urbanisation » - parking écologique (3)
- les zones de servitude « urbanisation » - vue (4)
- les zones de servitude « urbanisation » - espace de verdure (5)
- les zones de servitude « urbanisation » - lézard des murailles (6)
- les zones de servitude « urbanisation » - Heidert 1 (7)
- les zones de servitude « urbanisation » - Heidert 2 (8)

Art. 19.1 Les zones de servitude « urbanisation » - cours d'eau (1)

La servitude « urbanisation » - cours d'eau est destinée à protéger, mettre en valeur et favoriser la renaturation de la Wiltz et des autres cours d'eau.

Dans une zone d'au moins 7,50 mètres à considérer depuis l'axe du cours d'eau :

- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des infrastructures pour mobilité douce, de connexions au réseau routier, des aménagements d'agrément et des infrastructures techniques (dont réseaux collectifs) ;
- Tout projet doit être accompagné d'un concept d'aménagement de ladite zone prenant en compte les contraintes à considérer.

Art. 19.2 Les zones de servitude « urbanisation » - écran de verdure (2)

La servitude « urbanisation » - écran de verdure vise à assurer les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les zones destinées à rester libre, ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Tout projet d'aménagement doit s'inscrire dans un concept prenant en compte les contraintes environnementales à considérer. Dans tous les cas, au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans une telle servitude doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sans modification du terrain naturel, favorables à la création de séquences visuelles.

Ces zones constituent des espaces privilégiés pour la mise en œuvre des mesures compensatoires en vertu de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 19.3 Les zones de servitude « urbanisation » - parking écologique (3)

La servitude « urbanisation » - parking écologique est destinée à couvrir des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement :

- tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres y sont interdits ;
- le projet d'aménagement doit préciser le concept et la délimitation exacte des emplacements réservés au stationnement ;
- la mise en œuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes végétalisées, à réduire au minimum les surfaces scellées et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies d'origine indigène ;
- le principe d'aménagement doit retenir les procédés les plus performants en la matière au moment de la conception et de la réalisation du projet.

Art. 19.4 Les zones de servitude « urbanisation » - vue (4)

La servitude « urbanisation » - vue est destinée à préserver les vues panoramiques sur le paysage. Seules les plantations et constructions n'encombrant ni le caractère dégagé du site ni les points de vue sont autorisées.

Les critères retenus sont à préciser au cas par cas, selon les courbes de niveau du terrain naturel et les hauteurs des plantations et constructions prévues.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 103473.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SÀRL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **24/04/2024**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **WILTZ**
- objet: **MOPO PAP 'GIERWEREI - Q5'**
- localité: **WILTZ**
- rue: **Route de Winseler**
- n° de cadastre: **864/4820;864/4821;864/4822;881/4808;881/4809;909/4806;944/4824;944/4825;944/4826;944/4827**
- maître de l'ouvrage: **Commune de Wiltz, Wiltz**

Certifié conforme le

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **TRUFFNER UTA**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 103474.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SÀRL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **24/04/2024**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **WILTZ**
- objet: **MOPO PAP 'GIERWEREI - Q5'**
- localité: **WILTZ** • rue: **, Route de Winseler**
- n° de cadastre: **864/4812;864/4814;864/5026;864/5029;881/4805;881/5097;881/5098**
- maître de l'ouvrage: **Commune de Wiltz, Wiltz**

Certifié conforme le _____ par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **TRUFFNER UTA**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Commune de Wiltz

Modification Ponctuelle du Plan d'aménagement particulier nouveau quartier

PAP Gierwerei

Quartier 5 du masterplan « Wunne mat der Wooltz »

Version Coordonnée Comparative - Partie écrite

Version du 20 juin 2024

PAP approuvé du 15 juillet 2020 (réf. 18685/23C)

La présente version coordonnée comparative a pour but de référencer l'entièreté des modifications apportées à la partie écrite dans le cadre de la modification ponctuelle du PAP « Gierwerei ». Dans l'optique d'y améliorer la lisibilité et d'argumenter les présentes modifications, un code couleur est représenté :

- Mise à jour nécessaire afin de se conformer au PAG modifié / RGD 2017
- Mise à jour nécessaire pour accorder davantage de flexibilité au PAP
- Adaptation nécessaire afin de faciliter l'ensemble du texte (répétition réglementaire entre partie graphique/partie écrite, termes vagues, contenu superflu etc.)
- Adaptation supplémentaire pour répondre aux nouveaux besoins du projet

Les textes ~~barrés~~ sont supprimés de la partie écrite modifiée. La modification de la numérotation des articles n'est pas référencée et correspond à la numérotation des articles de la partie écrite modifiée.



Maître d'ouvrage

Ville de Wiltz
2, Grand-Rue, L-9530 Wiltz



Auteur de la modification ponctuelle du PAP

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette L-1124 Luxembourg



Auteur du PAP (initial)

Polaris Architects s.à r.l.
38 rue Arthur Herchen L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

Les bureaux suivants ont été consultés dans le cadre des études :

Heisbourg strotz architects

13 rue Adolphe Fischer L-1520 Luxembourg

MDL – Maja Devetak Landschaftsarchitektur

9 Weescheed L-9809 Hosingen

Schroeder & Associés SA

8 rue des Girondins L-1626 Luxembourg

G&L - Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils

53 rue Gabriel Lippmann L-6947 Niederanven

EPEA Internationale Umweltforschung

4 Trostbrücke D-20457 Hamburg

ENECO Ingénieurs-conseils S.A.

22 rue Edmond Reuter L-5326 Contern

Partie graphique

La partie graphique du présent PAP est établie conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». ~~La partie graphique respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG ; elle est complémentaire et indissociable de la présente partie écrite. La partie graphique datée du 10/10/2019 et nommée 204_20191010_PAP_Gierwerei_WunneMatDerWooltz_PartieGraphique est indissociable de la présente partie écrite.~~

Partie écrite

Table des matières

1. Introduction

2. Délimitation et contenance

3. Mode d'utilisation du sol

4. Règles d'urbanisme

~~Art.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts
et privés~~

Art.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

~~Art.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous sol~~

Art.2 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

~~Art.5 Le nombre d'unité de logement~~

Art.3 Le type des constructions

Art.4 La forme des toitures

Art.5 **Eléments en retrait ou en saillie**

Art.6 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Art.7 Les emplacements de stationnements

Art.8 L'emploi des matériaux

Art.9 L'aménagement des espaces libres privés

Art.10 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers

Art.11 La gestion des eaux

Art.12 L'aménagement de l'espace libre public

Art.13 Les logements à coûts modérés

Art.14 Les stationnements pour vélos

Art.15 L'infrastructure intelligente

Art.16 Concept énergétique

Art.17 La zone de renaturation

Art.18 Aire de jeux multigénérationnelle

Art.19 Servitudes de passage

5. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

6. Terminologie relative aux prescriptions

1. Introduction

~~Le Fonds du Logement a confié à Polaris Architects la mission d'élaborer le présent projet d'aménagement particulier (PAP) sur des terrains situés à Wiltz (voir ci-dessous).~~ La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP et se réfère à la partie graphique. Les parties écrite et graphique sont indissociables. En cas de contradiction ou d'incohérence éventuelle entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Le présent PAP a été élaboré conformément à ~~la loi du 3 mars 2017 portant modification de~~ la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain, ainsi qu'au règlement grand-ducal du ~~3 8~~ 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.

Un Masterplan a été présenté en date du 16 décembre 2016 par les bureaux hsa - heisbourg strotz architectes, MDL et S&A, pour le site « Wunne mat der Wooltz », implanté au cœur de la commune de Wiltz sur les anciennes friches industrielles. Celui-ci sert de ligne directrice pour tout PAP élaboré ultérieurement dans cette zone.

2. Délimitation et contenance

Le terrain couvre une superficie totale d'environ ~~4ha 29a 74ca (100%)~~ 4ha 76a 17ca (100%)
La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ ~~2ha 52a 90ca (53%)~~ 2ha 54a 55ca (59,23%)
Terrain à bâtir net d'environ ~~1ha 75a 19ca (40,77%)~~ 2ha 23a 27ca (47%)

Le terrain cédé à la commune se compose de voiries, chemins piétonniers, ~~d'emplacements de stationnements publics~~ et d'espace verts. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot inséré à la partie graphique du PAP indiquent la délimitation et la contenance approximative des différents lots. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Suivant ~~la modification ponctuelle du le~~ PAG en vigueur de la commune de Wiltz approuvé le ~~8-mai 2017~~ 22 janvier 2022 (réf. 23C/017/2021), le PAP couvre la zone mixte urbaine ~~F4 F5 (MIX-u), la zone d'habitation 2 F5 (HAB-2), la zone mixte urbaine F7 (MIX-u), la zone mixte urbaine F8 (MIX-u) et la zone d'activités économiques communale type 1 ECO-c1.~~ Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la commune de Wiltz sont également d'application dans le présent PAP.

Le terrain est divisé en ~~7~~ 10 lots. Le PAP prévoit la construction de ~~40~~ 12 immeubles mixtes, accueillant au maximum ~~225~~ 278 logements. ~~Les surfaces des logements varient entre 50 et 150 m² bruts. Certains rez-de-chaussée peuvent accueillir du commerce.~~

~~En outre, les prescriptions complémentaires décrites aux points ci-dessous sont à respecter.~~

4. Règles d'urbanisme

~~Art. 1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés~~

~~Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots les surfaces construites brutes maximales, les emprises au sol maximales, la surface pouvant être scellée et la surface de chaque lot.~~

Art. 1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les immeubles sont à implanter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique, tout en respectant les règlements en vigueur. Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur, sont définies par la partie graphique relative.

Art. 3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

~~Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre maximal autorisé de niveaux hors sol et sous-sol. Le nombre maximal d'étages hors sol figurant dans la partie graphique est compté à partir de l'axe de la rue se rapportant au lot correspondant. L'implantation ainsi que la hauteur des bâtiments peuvent être vérifiées sur les différentes coupes incluses dans la partie graphique datée du 10/10/2019 et dénommée 204_20191010_PAP_Gierwerei_WunneMatDerWooltz_PartieGraphique. Des niveaux de référence sont indiqués sur les plans ainsi que sur les coupes de la partie graphique.~~

~~Un niveau plein est un niveau dont au moins 2/3 de la surface a une hauteur libre d'au moins 2,50 m, à partir de la surface du plancher fini. Un niveau est à considérer comme niveau en retrait lorsqu'il présente une hauteur libre d'au moins 2,50 m, à partir de la surface du plancher fini, sur maximum 85 % de la surface de l'étage en dessous. En cas de dénivelé important et donc le bâtiment s'y adaptant au terrain il est fait mention de rez-de-jardin (RJ). Le rez-de-jardin est défini comme le niveau en dessous de la voirie desservante donnant accès direct au jardin. Une différence de niveau d'1,5 m peut être tolérée entre le niveau moyen du jardin et le niveau de référence du rez-de-jardin. Si le niveau surplombe le jardin de plus d'1,5 m, alors il est à considérer comme entresol (ES).~~

Art. 2 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

On entend par hauteur des constructions à l'acrotère (HA) la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée ~~au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de celle-ci~~ par rapport aux points de référence définis sur la partie graphique.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum. Les installations techniques (superstructures, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,50 m.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est à respecter individuellement pour chaque volume. 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. Les prescriptions de hauteur des constructions sont définies par la partie graphique notamment sur les coupes. ~~par les valeurs de niveaux.~~

Art. 5 Le nombre d'unités de logement

~~Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots, le nombre d'unités maximal par construction et le type de logement.~~

Art. 3 Les types de constructions

Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Les reculs suivant l'art. 2-1 sont à respecter. De même, les emprises au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces pouvant être scellées reprises dans la partie graphique sont à respecter.

~~Les immeubles mixtes composant le présent PAP sont destinés principalement au logement collectif. Dans le cas de résidence à appartements, chaque ensemble constitué de logements accessibles par une même entrée et un même axe de circulation verticale sera distingué par immeuble.~~

~~Afin d'intégrer in situ l'échelle des bâtiments projetés et en respect de la trame bâtie environnante, l'architecture des façades sera conçue de manière à apporter, à l'espace-rue correspondant, un rythme à dominance verticale. Chaque ensemble de logements au sein d'un même immeuble sera exprimé, sur la façade accessible par une porte d'entrée collective frontalement ou latéralement depuis la rue desservante, comme une entité architecturale différenciée.~~

Tout en veillant à la préservation de la composition globale de l'immeuble concerné, la différenciation de ces ensembles de logements, dans l'expression des façades, se traduira dans le choix des matériaux, de couleurs, de calepinages et/ou de proportions d'ouvertures différenciées.

Dans la mesure du possible, les matériaux et autres caractéristiques esthétiques retenus seront mis en oeuvre sur toute la hauteur de la façade concernée de l'ensemble, avec pour objectif de générer l'effet vertical recherché.

~~L'étage en retrait pour les différents lots est à implanter dans le gabarit tel que défini dans la partie graphique. La surface des étages en retrait ne peut pas dépasser 85 % de la surface de l'étage plein en dessous.~~

Les indications dimensionnelles concernant les profondeurs et les largeurs des bâtiments indiquées dans la partie graphique sont données à titre indicatif. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réellement bornés par les services du cadastre et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées conformément au bornage officiel.

Art. 4 La forme des toitures

Le tableau dans la partie graphique reprend les différents types de toiture et les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère. Est définie comme toiture plate (tp) une toiture ayant une pente inférieure ou égale à 10%. ~~Les toitures plates accessibles pourront être utilisées comme toitures-terrasses. Une toiture terrasse (tt) est définie comme un espace surplombant une construction et étant accessible comme espace extérieur de type terrasse.~~ Toutes les toitures plates non-accessibles seront végétalisées de manière extensive et/ou équipées d'installations solaires. Les garde-corps peuvent dépasser le niveau des acrotères.

L'utilisation collective des toitures plates accessibles est autorisée. Est également autorisée, l'implantation de constructions légères telles que les serres. Les toitures plates ou à versants sont admises pour les constructions légères.

Art. 5 Eléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence. A l'exception des balcons, des auvents d'entrée principale, des escaliers, escaliers de secours et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

Art. 6 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-04(b) de Geocad géomètres officiels sàrl et sont données à titre indicatif. ~~Dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être légèrement adaptées, dans la mesure du nécessaire.~~ Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des murs de soutènements, ~~d'une hauteur maximale de 150 cm.~~ La hauteur maximale des murs de soutènements dans l'espace libre public est limitée à 6,00 m. La hauteur maximale des murs de soutènements dans l'espace libre privé est limitée à 4,50 m. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques de glissement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à ~~30%~~20%.

Art. 7 Les emplacements de stationnements

~~Le PAP prévoit au total 497 emplacements de parking.~~ Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privés requis est fixé par le PAG en vigueur. Le nombre minimum d'emplacements de stationnement publics requis est fixé à 48 emplacements. Les emplacements privés seront équipés d'une gaine électrique permettant l'installation ultérieure d'une borne de recharge. De plus, un nombre approprié de bornes de recharge est à prévoir. ~~Les emplacements extérieurs de stationnements, leurs dispositions et leurs dimensions sont définis dans la partie graphique.~~ Les parkings souterrains constructions sous le niveau de la voirie (indiquant notamment et non-exclusivement les parkings

souterrains) ainsi que les accès sont indiqués sur la partie graphique. Les accès indiquent la localisation approximative de l'entrée.

Art. 8 L'emploi des matériaux

~~Le choix des matériaux doit s'inscrire dans une démarche écologique et de préférence suivre une logique d'économie circulaire. 10% des matériaux utilisés, pour les bâtiments, doivent correspondre aux exigences du principe de l'économie circulaire. Ces points devront être repris dans les passeports des matériaux. Chacun des lots doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs. Le choix des couleurs des nouveaux revêtements de surfaces pavées doit se référer aux pavages existants à Wiltz. Les murets de soutènement, pour les aménagements des espaces verts sont à réaliser avec des pierres naturelles d'origine régionale.~~

~~En ce sens, les projets sont à évaluer conformément au système luxembourgeois LENOZ. La classe 2 doit être atteinte pour les catégories „Ökonomie“, „Ökologie“, „Gebäude und Technik“ et „Funktion“. Les exigences concernant le subventionnement de la construction écologique et durable sont à respecter. En cas d'impossibilité technique, économique et juridique de ces obligations, des dérogations peuvent être accordées sur la base de la présentation d'un argumentaire détaillé et complet.~~

Le projet devra atteindre les exigences minimales explicitées dans le document « Standards des bâtiments WmdW » fourni par le Fonds du Logement en collaboration avec la commune de Wiltz.

~~Tous les matériaux de construction de l'enveloppe thermique doivent être documentés dans une base de données permettant d'établir un certificat (« Materialpass ») indiquant entre autres les informations concernant les constituants (« Inhaltsstoffe »), la localisation dans le bâtiment, le propriétaire du matériel, la méthode de montage et démontage, la réutilisabilité dans sa forme originale. Le contenu exact et la méthode d'établissement du certificat (« Materialpass ») seront repris dans un document d'orientation mis à disposition des concepteurs.~~

Art. 9 L'aménagement des espaces libres privés

Les espaces libres privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que les chemins, terrasses non couvertes, installations techniques de faible envergure (p.ex. transformateurs, citernes d'eau), lampadaires, constructions légères (p.ex. abris de poubelle), pergolas, escaliers extérieurs ou autres surfaces non closes dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé et dans espace vert privé » dans la partie graphique du présent PAP et sous condition de respecter la surface maximale de scellement. Les emplacements de stationnement extérieurs peuvent être aménagés dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du présent PAP. Néanmoins, la surface totale pouvant être scellée qui est indiquée dans l'art.1 et dans la partie graphique, ne peut être dépassée.

Le jardin communautaire prévu dans la partie graphique peut accueillir des plantes alimentaires ou de culture. Les plantes alimentaires ou de culture ne doivent pas être en contact direct avec le sol tant que les sondages permettant de mesurer la qualité du sol ne l'autorisent. La position des arbres telle que reprise à titre indicatif dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. ~~pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.~~ Au total, un nombre minimum de 90 arbres est à planter dans l'espace libre public et privé.

Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de propriété. Tous les arbres sont à planter sur une surface d'au moins 4,00 m², perméable à l'eau de pluie. Les arbres fruitiers, arbustes à fruits ou plantes potagères doivent être plantés obligatoirement dans des bacs surélevés du sol. Une protection entre le fond du bac et le terrain doit être garantie afin que les racines des végétaux ne soient pas en contact direct avec le sol. ~~Les essences seront des essences locales. Les conifères sont pros crits.~~ Les essences seront des essences non invasives et adaptées à la station.

Les haies taillées sont mitoyennes, d'une hauteur végétale maximum de ~~0,80 m~~ 1,50 m. Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées. Les clôtures et haies taillées sur les parties latérales et arrières des jardins privés sont autorisées. Les clôtures et haies doivent être érigées à la limite de la propriété privée et ne peuvent empiéter sur le domaine public. Elles ne peuvent accuser une hauteur totale supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être réalisées sous forme de haies taillées. Les pare-vues sont autorisés en limite de propriété accolée au bâtiment en respectant une hauteur maximale de 2,00 m ainsi qu'au maximum de la profondeur de la terrasse. Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits. D'autres matériaux sont autorisés en respectant néanmoins une matérialité uniforme par lot.

Les emplacements de stationnement privés accessible au public et implantés perpendiculairement à la voirie ou à une certaine distance de celle-ci, doivent être aménagés sous forme de parking écologique, réalisés en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé. Des bordures, de faible largeur, sont tolérées pour encadrer le parking.

Art. 10 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers

Le projet « Wunne mat der Wooltz » poursuit, en son intégralité, le principe d'indépendance énergétique bilantaire sur la période d'une année. Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques. Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture. L'utilisation de ces panneaux doit être maximisée. L'utilisation des surfaces à des fins de production d'énergie inclut aussi les surfaces de toitures vertes extensives. Les stockages intersaisonniers (ot) sont prévus dans les lots 5.4 et 5.c comme indiqué sur la partie graphique.

Le dimensionnement des stockages intersaisonniers indiqué dans la partie graphique avec la légende « espace stockage intersaisonniers pour énergie solaire » est donné à titre indicatif.

Art. 11 La gestion des eaux

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et dans l'étude de gestion des ~~eaux autorisée au titre de la loi relative à l'eau réalisés par Luxplan~~, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau. Des eaux usées et des eaux pluviales externes peuvent transiter par la zone du PAP en respectant les prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Les rigoles ouvertes sont à réaliser sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent. ~~Les bassins de rétentions ouverts doivent être végétalisés sauf pour les bassins n°5E et 5F, indiqués dans la partie graphique, dont la surface est minérale et qui sont utilisés comme aire de jeux.~~ Au minimum 50% de l'emprise au sol maximum de la construction du lot 5.b est à couvrir d'une toiture stockante végétalisée.

Art. 12 L'aménagement de l'espace libre public

~~L'espace libre public comprend les zones de rétention, de renaturation et de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêts publics tels que lampadaires et transformateurs.~~

Concernant les arbres, un système de guidage des racines ou d'anti-racine doit être installé en périphérie des infrastructures souterraines. Les arbres à hautes tiges, situés le long de la voirie principale, doivent avoir une hauteur de tronc de minimum 3,50 m. La position des arbres telle que reprise à titre indicatif dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. ~~, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés. Au total, un nombre minimum de 90 arbres est à planter dans l'espace libre public et privé. Les essences seront des essences locales. Les conifères sont proscrits. Les essences seront des essences non invasives et adaptées à la station.~~

Le dossier d'exécution fixe l'emplacement exact des bordures et la largeur exacte des trottoirs et voirie.

Art.13 Les logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, 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* ». Etant donné que le Fonds du Logement est le maître d'ouvrage, la majorité de la surface construite sera dédié au logement à coût modéré.

Art. 14 Les stationnements pour vélos

Un stationnement pour vélos par logement est à prévoir dans toutes les résidences, ainsi que 25% de stationnements supplémentaires de ce nombre est destinés aux visiteurs. Ces valeurs peuvent être adaptées si nécessaire.

Art. 15 L'infrastructure intelligente

Dans le domaine public doivent être prévues les installations de réseau « wifi » et de réseau de fibre optique jusqu'au domicile avec accès à internet à très haut débit. ~~Dans le domaine public sont admis les installations suivantes (le cas échéant celles-ci peuvent être opérées par un exploitant privé) : infrastructure de stockage d'énergie ; bornes de recharge sur stationnements publics ; installations de partage de ressources (tels que carsharing, bikesharing...) ; infrastructure de stockage et de gestion de données ; réseau de capteurs (permettant de détecter des données en temps réel). Dans les bâtiments sont admises les installations suivantes : infrastructure de stockage d'énergie individuelle ou commune ; infrastructure de stockage et de gestion de données ; réseau de capteurs (permettant de détecter des données en temps réel), le cas échéant en façade (liste non-exhaustive). Chaque immeuble/lot devra accueillir un espace de collecte de déchets.~~

~~Sur le domaine public, toutes les installations techniques liées au fonctionnement du réseau de données, à son stockage et à ses applications pratiques répondant à un besoin d'intérêt général (même si elles sont exploitées par un opérateur privé) sont autorisées.~~

~~Les bâtiments peuvent intégrer des installations techniques liées au fonctionnement du réseau, à la gestion et au stockage des données. Ils peuvent également intégrer toutes les applications pratiques liées à l'exploitation des données permettant l'optimisation de leur fonctionnement.~~

Art. 16 Concept énergétique

~~Afin de garantir une bonne qualité énergétique des différents projets et afin de garantir la réalisation du concept énergétique de l'intégralité du projet, il est impératif de respecter les conditions suivantes :~~

- ~~• Le standard énergétique (« Wärmeschutzklasse ») devra être A.~~
- ~~• La puissance de raccordement thermique est limitée à 15 W/m² (surface des références énergétiques).~~
- ~~• Le chauffage des projets se fera obligatoirement par le biais d'une pompe à chaleur ou par un système d'une efficacité supérieure et le raccordement au réseau d'eau glycolée public approvisionné par un ballon saisonnier de glace.~~

~~Le concept énergétique à mettre en place pour les différents projets garantira une bonne qualité énergétique et tiendra compte des technologies les plus avancées.~~

~~Le chauffage des bâtiments se fait obligatoirement par un raccordement au chauffage urbain.~~

Art. 17 La zone de renaturation

Dans la zone de renaturation figurant comme zone superposée dans la partie graphique des travaux d'aménagement de cours d'eau et des berges (remblais, déblais, mesures de stabilisation, plantations, etc...) peuvent avoir lieu selon les études et autorisations de l'Administration de la Gestion de l'Eau et l'Administration de l'Environnement y relatives.

Art. 18 Aire de jeux multigénérationnelle

La partie graphique du PAP reprend la localisation d'une aire de jeux publique et zone d'activité à réaliser. Cette aire de jeux est à intégrer dans l'aménagement de la surface de rétention urbaine, sous forme d'espace de jeux multifonctionnel et multigénérationnel. Elle sera aménagée avec un revêtement de sol amortissant et des équipements de jeux tels qu'un terrain de sport. Elle offre des équipements adaptés à tous les âges. Les surfaces étanches (béton, béton asphaltique, etc.) ne sont pas admises. Les bords du bassin de rétention sont à aménager sous forme de gradins, permettant l'accès au bassin. La taille et l'aménagement exacts de cette aire de jeux sont à fixer dans le cadre du projet d'exécution.

Art. 19 Servitudes de passage

~~Le PAP prévoit plusieurs servitudes de passage publiques sur les îlots privés dans le but d'augmenter la perméabilité piétonne, dans le but de favoriser les déplacements piétons.~~

~~Lot 5.2 bat. 3~~

~~Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public de maximum 4 m accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au triplex.~~

Lot 5.3

Au niveau du rez-de-chaussée **et du rez-de-jardin** du bâtiment est prévu un passage public accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au quartier Q4 et Q6 depuis la route principale traversant le PAP.

Lots 5.3 et 5.5

Au niveau des espaces verts privés des lots 5.3 et 5.5, est prévu le passage d'un fossé ouvert pour l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements et plantations dans ou en limite de ces espaces ne doivent causer aucun obstacle au bon écoulement des eaux pluviales. L'accessibilité des terrains est à garantir pour toute intervention des services compétents.

Lot 5.5

~~Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public de maximum 4 m accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au triplex.~~

Lot 5.6

~~Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public de maximum 4 m accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au triplex.~~

Lot 5.7 bat. 3

~~Un passage public transversal qui relie le PAP au quartier Q4 est prévu au rez-de-chaussée. La servitude ne se fait qu'au rez-de-chaussée avec des escaliers descendant depuis la route principale.~~

5. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]. On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]. On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CSS]. On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL]. ~~On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.~~

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 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 ne sont pas pris en compte.

Terrain à bâtir brut. On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net. On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute. 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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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

a. hauteur des locaux. Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. 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.

c. 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre. Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol. On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors-sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

Surface scellée. ~~Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des~~

~~constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.~~

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. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente. ~~La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.~~

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

6. Terminologie relative aux prescriptions

Acrotère. On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie. On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire. On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent. On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps. On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon. On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction. On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port. On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture. On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures : les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), et les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble. On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction. On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors-sol ou enterré.

Cote de niveau. On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance. On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait. On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage. On entend par faite ou faitage 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.

Hauteur à la corniche. 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 la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère. On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, 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 l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. 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.

Hauteur du socle. On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot. On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible. On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement. On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif. On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré. On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia. On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot. On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale. On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande. On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée. On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale. On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale. On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain. On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages. On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux. On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol. 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.

Niveau plein. On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle. On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction. On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul. Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse. On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue la terrasse accolée à un bâtiment ; la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ; le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante. On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique. On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.