PAP NQ IDEAL / SÜDHANG
Masterplan „Wunne mat der Wooltz“

Partie Écrite

Administration Communale de Wiltz

AVRIL 2020

Dates d'approbation / Procédure PAP

N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur :	

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ architektur + management sàrl		
Maître d'Ouvrage : Fonds du Logement		
Avis de la Cellule d'Évaluation :		
Vote du conseil communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

Impressum

MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Fonds du Logement
52, boulevard Marcel Cahen
L - 1311 Luxembourg- Merl
T +352 26 26 44 1
M info@fondsdulogement.lu

RÉALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ architektur + management sàrl
Rue de l'Usine 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu

En collaboration avec

HSA Heisbourg Strotz architectes s.à.r.l
13, rue Adolphe Fischer
L - 1520 Luxembourg
T +352 26 440 450
M info@hsa.lu

Schroeder et Associés S.A.
8, rue des Girondins
L - 1626 Luxembourg-ville
T + 352 44 31 31 - 1
M contact@schroeder.lu

MDL - Maja Devetak Landschaftsarchitektur
9, Weescheed
L - 9809 Hosingen
T +352 90 92 52
M info@mdl.lu

Goblet Lavandier et Associés Ingénieurs-Conseils
53, rue Gabriel Lippmann
L -6947 Niederanven
T + 352 43 66 76 - 1
M gl@golav.lu

EPEA - EPEA Internationale Umweltforschung
4, Trostbrücke
D - 20457 Hambourg
T + 49 40 4313 49 - 0
M epea@epea.com

ENECO S.A. Ingénieurs Conseils
22 rue Edmond Reuter
L - 5326 Contern
T + 352 26 43 14 44 - 1
M info@eneco.lu

Index

A

BASES JURIDIQUES

B

DÉLIMITATIONS ET CONTENANCES DES LOTS OU PARCELLES
(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

C

PRÉCISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS
(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

C.1 Définition de la mixité des fonctions

D

PRÉCISION DU DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS
(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés
D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles
D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol
D.4 Hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
D.5 Nombre d'unités de logements
D.6 Type de constructions
D.7 Forme des toitures
D.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances
D.9 Emplacements de stationnement
D.10 Aménagement des espaces extérieurs privés
D.11 Servitudes
D.12 Constructions et éléments naturels à sauvegarder
D.13 Murs et clôtures
D.14 Logements à coût modéré
D.15 Couleur et emploi des matériaux
D.16 Locaux communs
D.17 Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques / Superstructures et installations techniques
D.18 Évacuation des eaux pluviales

E

FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION
(RGD 08.03.2017, ART 2.(1))

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal
E.2 Espaces verts publics
E.3 Voies de circulation
E.4 Emplacements de stationnement dans l'espace public
E.5 Évaluation eaux pluviales et bassins de rétention
E.6 Modelage du terrain public
E.7 Aménagement des espaces publics ou ouverts au public
E.8 Servitudes
E.9 Évacuation des eaux usées
E.10 Zone de renaturation
E.11 Infrastructure intelligente
E.12 Concept énergétique

F

TERMINOLOGIE

A.

Bases juridiques

En 2012-2013, Le Fonds du Logement a chargé un groupement de maîtrise d'oeuvre urbaine de l'élaboration d'un masterplan sur un vaste terrain implanté au coeur de la commune de Wiltz, sur les anciennes friches industrielles. Le masterplan „Wunne mat der Wooltz" présenté en date du 16.12.2016 par le bureau HSA - Heisbourg Strotz Architectes sert de ligne directrice pour l'élaboration de plusieurs PAP dont le PAP Ideal / Südhang.

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) élaboré conformément :

- à la loi du 3 mars 2017 dite „Omnibus" portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

- au règlement grand-ducal du 3 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.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments indissociables et complémentaires. Dans le cas d'une règlementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

B.

Délimitation et contenance des lots ou parcelles

(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

Le périmètre du présent PAP porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 1660/5093, 885/5094, 1670/5110, 1670/5111, 1588/5158, 1623/5160, 1622/5159, 1660/4930, 1660/4931, 1660/4932 appartenant au Fonds du Logement ;

- 1670/4935, 1670/4934, 610/5105, 610/5106 appartenant à la ville de Wiltz.

- 1660/5091, 1660/5092, 885/5096, 885/5099, 1670/5101, 1670/5102, 1670/5103, 1670/5104, 335/5108, 881/4804, 864/4811 appartenant au domaine public communal de Wiltz.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Wiltz, section WB de Niederwiltz.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 8ha22a21ca se base sur le mesurage cadastral géoréférencé (N°1772) réalisé par M. Marc Weisgerber (bureau GEOCAD S.à.r.l.) géomètre officiel agréé du secteur privé.

Le PAP couvre deux quartiers du masterplan „Wunne mat der Wooltz" :

- le quartier F6, nommé ci-après „Quartier Ideal" comportant 17 lots (lots 6.1 à 6.17) d'une contenance de 3ha32a94ca,

- le quartier F4, nommé ci-après „Quartier Südhang" comportant 24 lots (lots 4.1 à 4.24) d'une contenance de 4ha89a27ca.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des 41 lots projetés.

Les lettres „a,b,c..." associées aux numérotations des lots définissent des parties de constructions nommées ci-après „blocs bâtis" ayant des caractéristiques qui leur sont propres.

C.

Précision du mode d'utilisation des sols

(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Le PAP est principalement dédié au logement, de type :

- unifamilial (u)

- bifamilial (b)

- collectif (c)

- plurifamilial particulier (pp)

Les constructions ou parties de constructions nommées ci-après «blocs bâtis» implantées dans les lots suivants sont partiellement ou complètement dédiées à une fonction autre que l'habitat :

- le lot 6.1.s et 6.17 :
Une activité de type restauration, café ou commerce peut y être implantée, sur un niveau uniquement.

- le lot 6.2 :
Une ou plusieurs activités peut y être implantée sur tous les étages. Y sont admises 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, des associations et milieux associatifs pouvant accueillir des chambres de type logement communautaire.

- les lots 6.3 et 6.4.a :
Une ou plusieurs activités de type restauration, café ou commerce peuvent y être implantées au niveau I et au niveau sous-sol (1S).

- le lot 4.1 :
Un ou plusieurs équipements sportifs doivent y être implantés. Des fonctions annexes peuvent être intégrées dans le volume : petite restauration par exemple.

- le lot 4.4k :
Une partie du volume peut être dédiée à un équipement de type ascenseur panoramique, des commerces peuvent être implantés au niveau I.

- les lots 4.9.a et 4.13 : une ou plusieurs activités de type restauration, café ou commerce peuvent y être implantées au niveau I uniquement.

Les professions libérales sont admises dans l'ensemble des constructions dédiées au logement, sous condition que cela ne génère pas de nuisances dans le quartier d'habitation.

D.

Précision du degré d'utilisation des sols

(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

D.1. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

Ces surfaces sont définies dans la partie graphique du PAP.

- **Surface construite brute, emprise au sol**

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont limitées dans le tableau de" représentation schématique du degré d'utilisation du sol" de chaque lot, dans la partie graphique du PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées dans la partie graphique du PAP. Elles représentent des surfaces maximales. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.
La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de „représentation schématique du degré d'utilisation du sol" de chaque lot situé dans la partie graphique du PAP.

Les surfaces scellées sont repertoriées en différentes catégories :

Surfaces scellées dédiées aux accès
Les chemins d'accès aux constructions sont représentés dans la partie graphique du PAP. Leur largeur maximale est fixée par la partie graphique du PAP. Cet accès peut être déplacé dans la marge de recul concernée, en fonction du projet d'exécution des constructions.
Les chemins d'accès aux logements de type plurifamilial particulier (Lots 4.1 à 4.5, 4.9 et 6.1) doivent être implantés à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés. Seuls 70% de la surface du recul concernée peuvent être scellés.

Surfaces scellées dédiées aux terrasses
Des terrasses sont autorisées à l'intérieur des lots destinés aux logements de type unifamilial et bifamilial, uniquement lorsqu'un „espace extérieur pouvant être scellé" est prévu à cet effet dans la partie graphique du PAP. Elles pourront être implantées à 1,00 m maximum au-dessus du jardin, mesuré au point le plus haut de la terrasse. Dans ce cas, des escaliers pourront empiéter sur l'espace vert privé.

Surfaces scellées dédiées aux aménagements collectifs (non définies dans la partie graphique du PAP)
Un maximum de 30% des espaces verts privés des constructions dédiées aux logements de type collectif ou de type plurifamilial particulier peut être scellé pour des terrasses privées ou aménagements collectifs de type chemins, surfaces de jeux et aménagements similaires.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Les espaces verts privés des lots destinés aux logements de type collectif ou de type plurifamilial particulier, peuvent être partiellement ou complètement collectifs.

L'aménagement des espaces verts privés est défini plus en détail dans l'article D.10 de la partie écrite.

D.2. Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé, pour dépendances de type pergolas ou pour constructions légères de type plateforme.

Des dépendances de type abri de jardin sont autorisées sur l'ensemble des lots, réalisées obligatoirement en construction légère, couvertes d'une toiture plate et d'une emprise au sol maximale de 4,50m² par logement.

Pour les logements de type unifamilial et bifamilial, celles-ci doivent être accolées aux constructions principales et situées sur les limites séparatives. À l'exception des lots 4.6 à 4.8 et 4.24, celles-ci doivent uniquement être accolées aux constructions principales.

Pour les logements de type collectif et de type plurifamilial particulier, des abris de jardin peuvent être installés pour les logements situés en rez de jardin. Ils devront être accolés aux constructions principales et situés sur les limites définies selon le cadastre vertical.

Des dépendances de type ascenceur ou cage d'escaliers (non représentées dans la partie graphique) permettant l'accès au parking commun sont admises, uniquement si cela s'avère nécessaire, en dehors des limites des surfaces constructibles, dans les espaces libres du lot 6.1 et 6.2.

Des dépendances de type passerelle (non représentées dans la partie graphique) reliant directement la plateforme de la cheminée au bâtiment Kletterhalle sont admises en dehors des limites constructibles.

Des dépendances de type serre urbaine (non représentées dans la partie graphique) sont admises sur les toitures plates de type extensive.

D.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

- **Nombre de niveaux par bloc bâti**

Les tableaux „Représentation schématique du degré d'utilisation du sol" dans la partie graphique du PAP reprennent pour chaque lot, le nombre maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.

Pour les lots comprenant différents blocs bâtis, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol de chaque bloc est précisé dans le tableau ci-après (page 10).

Un étage sous combles (+1C) ou un étage en retrait (+1R) peut être aménagé sur une surface correspondant à 80 % maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour les lots 4.6 à 4.8, 4.11, 4.12, 4.22 à 4.24, le retrait doit être respecté sur la façade donnant sur la voie desservante uniquement (façade sud).
Pour les lots 6.6 à 6.15, un retrait doit être respecté sur la façade longeant la voie desservante ainsi que sur la façade longeant le jardin (façades sud-est et nord-ouest).
On entend par voie desservante toute voie carrossable donnant accès à un lot. La rue Neuve n'est en aucun cas considérée comme voie desservante dans le PAP.

Le niveau sous-sol peut être dédié à des surfaces aménageables ou non aménageables.

Dans le bloc bâti 6.1.t, le niveau hors-sol nommé "1P" représente un porche d'une hauteur libre de 4,50 mètres minimale permettant le passage de véhicules de services.

Le niveau supérieur (II) du bloc bâti 6.2.a doit être réalisé en matériaux translucides.

D.

Précision du degré d'utilisation des sols

(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. défini par lot

N° LOT	N° BLOC BÂTI	NOMBRE DE NIVEAUX
6.1	6.1a	II+2S
	6.1b	II+1S
	6.1c	IV+2S
	6.1d	IV+1S
	6.1e	III+1S
	6.1f	III+2S
	6.1g	II+1S
	6.1h	IV+2S
	6.1i	IV+1S
	6.1j	III+1S
	6.1k	IV+1S
	6.1l	II+1S
	6.1m	IV+2S
	6.1n	III+2S
	6.1o	III+1S
	6.1p	III+1S
	6.1q	II+1S
	6.1r	II+1S
	6.1s	III+1S
	6.1t	II+1P+1S
	6.1u	II+2S
	6.1v	II+1S
	Parking	1S
6.2	6.2a	II
	6.2b	II+1C
	6.2c	I+1C
6.3	6.3	II+1R +1S
6.4	6.4.a	II+1R +1S
	6.4.b	III + 1S
	6.4.c	III + 1S
6.5	fossé	
6.6	6.6	II+1R
6.7	6.7	II+1R
6.8	6.8	II+1R
6.9	6.9	II+1R
6.10	6.10	II+1R
6.11	6.11	II+1R
6.12	6.12	II+1R
6.13	6.13	II+1R
6.14	6.14	II+1R
6.15	6.15	II+1R
6.16	fossé	
6.17	6.17a	III + 1S
	6.17b	IV + 1S

N° LOT	N° BLOC BÂTI	NOMBRE DE NIVEAUX
4.1	4.1.a	IV+1S
	4.1.b	III
	4.1c	I
4.2	4.2a	IV+1S
	4.2b	III
	4.2c	I+1S
	4.2d	I
	4.2e	III+2S
	4.2f	II+1S
	4.2g	2S
	4.2h	1S
4.3	4.3a	III+3S
	4.3b	II+2S
	4.3c	3S
	4.3d	2S
	4.3e	III+3S
	4.3f	II+2S
	4.3g	III+1S
	4.3h	I+2S
	4.3i	2S
	4.3j	IV+1S
	4.3k	III+1S
	4.3l	III+1S
	4.3m	II+1S
	4.3n	I+1S
	4.3o	IV+1S
	4.3p	III+1S
4.4	4.4a	IV+4S
	4.4b	V+2S
	4.4c	III+4S
	4.4d	IV+2S
	4.4e	IV+4S
	4.4f	V+2S
	4.4g	IV+3S
	4.4h	IV+2S
	4.4i	3S
	4.4j	III+4S
	4.4k	VII+1S
	4.4l	III+4S
	4.4m	II+3S
	4.4n	I+2S
	4.4o	III+5S
	4.4p	II+4S
	4.4q	II+2S

N° LOT	N° BLOC BÂTI	NOMBRE DE NIVEAUX
4.5	4.5a	I+3S
	4.5b	2S
	4.5c	II+3S
	4.5d	I+2S
4.6	4.6	II+1R+1S
4.7	4.7	I+1R+1S
4.8	4.8	I+1R+1S
4.9	4.9a	III
	4.9b	I+1S
	4.9c	I
	4.9d	III+1S
	4.9e	II
	4.9f	2S
	4.9g	I
	4.9h	I + 3S
	4.9i	II+1S
	4.9j	II
	4.9k	3S
	4.9l	I+1S
	4.9m	III+2S
	4.9n	III+1S
	4.9o	II
4.10	4.10a	II+3S
	4.10b	II+2S
	4.10c	I+1S
4.11	4.11	I+1R+1S
4.12	4.12	I+1R+1S
4.13	4.13a	IV
	4.13b	III
4.14	4.14	III
4.15	4.15	III
4.16	4.16	II
4.17	fossé	
4.18	4.18	III
4.19	4.19	III
4.20	4.20	II
4.21	4.21	II+1R
4.22	4.22	II+1R
4.23	4.23	II+1R
4.24	4.24	II+1R

D.4. Hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l´acrotère

- **Niveau de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit des niveaux de référence obligatoires pour les lots destinés aux logements de type unifamilial et unifamilial particulier. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel qu'exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à la corniche et au faîte et à l'acrotère de chaque construction et est défini par lot dans le tableau ci-après.

Pour les lots n'ayant pas de niveau de référence défini (tableau ci-après ND : Non-défini), il y a lieu de respecter les prescriptions suivantes :

On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante (telle que définit dans l'article D.3) 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. 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.

Dans le cas de maisons jumelées ou en bande, les constructions peuvent être considérées séparement ou être groupées par bloc de deux ou trois, pour la définition de la hauteur à l'acrotère.

- **Hauteur par bloc bâti**

Les tableaux „Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot" présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs de corniche, faîte ou acrotère maximales présentes sur chaque lot.

Le tableau de répartition ci-après, précise ces valeurs pour chaque bloc bâti.
On distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein ou niveau en sous-sol (Ha-1) de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (Ha-2).

La hauteur libre sous plafond des niveaux dédiés aux logements est fixée à 2,50 mètres minimum.
Elle est fixée à 3,20 mètres minimum pour les niveaux dédiés aux commerces et autres affectations mixtes.

- **Hauteur des dépendances**

La hauteur hors-tout des dépendances de type pergola est limitée à 4,00 mètres.
La hauteur hors-tout des dépendances de type abri de jardin est limitée à 2,50 mètres.
La hauteur hors-tout des dépendances de type ascenceur ou cage d'escaliers permettant l'accès au parking commun est limitée à 3,50 mètres.
La hauteur hors-tout des dépendances de type serre urbaine est limitée à 3,50 mètres.
La hauteur hors-tout des dépendances de type passerelle et plateforme est limitée à 9,00 mètres minimum à partir du niveau de référence 2 (Niv. Réf. 2 : +317,0).

Précision du degré d'utilisation des sols

(RGD 08.03.2017, ART.2.(2))

Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs à la corniche ou à l'acrotère défini par lot

N° LOT	N° BLOC BÂTI	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DU DERNIER NIVEAU PLEIN OU NIVEAU EN SOU-SOL HaS1 (en mètre)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Ha2 (en mètre)	HAUTEUR MAX. DE CORNICHE (en mètre)	HAUTEUR MAX DE FAITAGE (en mètre)
6.1	6.1a	321	10,70			
	6.1b		7,70			
	6.1c		16,00			
	6.1d		13,00			
	6.1e		10,00			
	6.1f		13,70			
	6.1g		7,70			
	6.1h		16,00			
	6.1i		13,00			
	6.1j		10,00			
	6.1k		13,70			
	6.1l		7,70			
	6.1m		16,00			
	6.1n		13,00			
	6.1o		10,00			
	6.1p		10,00			
	6.1q		7,00			
	6.1r		7,00			
	6.1s		11,50			
	6.1t		11,50			
	6.1u		11,50			
	6.1v		15,20			
	Parking		4,00			
6.2	6.2a	317	7,00			
	6.2b				9,50	15,50
	6.2c				5,00	7,50
6.3	6.3	317	8,50	11,50		
6.4	6.4.a	317	8,50	11,50		
	6.4.b		10,00			
	6.4.c		10,00			
6.5	fossé					
6.6	6.6	ND	7,00	10,00		
6.7	6.7	ND	7,00	10,00		
6.8	6.8	ND	7,00	10,00		
6.9	6.9	ND	7,00	10,00		
6.10	6.10	ND	7,00	10,00		
6.11	6.11	ND	7,00	10,00		
6.12	6.12	ND	7,00	10,00		
6.13	6.13	ND	7,00	10,00		
6.14	6.14	ND	7,00	10,00		
6.15	6.15	ND	7,00	10,00		
6.16	fossé					
6.17	6.15.a	317	14,50			
	6.15.b		11,50			

N° LOT	N° BLOC BÂTI	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DU DERNIER NIVEAU PLEIN OU NIVEAU EN SOUS-SOL Ha1 (en mètre)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Ha2 (en mètre)
4.1	4.1.a	315	16,00	
	4.1.b		10,00	
	4.1c		7,70	
4.2	4.2a		16,00	
	4.2b		10,00	
	4.2c		7,70	
	4.2d		4,70	
	4.2e		16,00	
	4.2f		10,00	
	4.2g		7,70	
	4.2h		4,70	
4.3	4.3a	316	16,50	
	4.3b		10,50	
	4.3c		8,20	
	4.3d		5,20	
	4.3e		16,00	
	4.3f		10,50	
	4.3g		10,50	
	4.3h		8,20	
	4.3i		5,20	
	4.3j		13,50	
	4.3k		10,50	
	4.3l		11,20	
	4.3m		8,20	
	4.3n		5,20	
	4.3o		13,50	
	4.3p		10,50	
4.4	4.4a	319,5	19,00	
	4.4b		16,00	
	4.4c		17,20	
	4.4d		14,20	
	4.4e		19,00	
	4.4f		16,00	
	4.4g		16,70	
	4.4h		13,70	
	4.4i		6,00	
	4.4j		19,00	
	4.4k		22,70	
	4.4l		19,70	
	4.4m		13,70	
	4.4n		7,70	
	4.4o		22,00	
	4.4p		16,00	
	4.4q		10,00	

N° LOT	N° BLOC BÂTI	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DU DERNIER NIVEAU PLEIN OU NIVEAU EN SOUS-SOL Ha1 (en mètre)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Ha2 (en mètre)
4.5	4.5a	324	13,70	
	4.5b		7,70	
	4.5c		16,00	
	4.5d		10,00	
4.6	4.6	ND	10,00	13,00
4.7	4.7	ND	7,00	10,00
4.8	4.8	ND	7,00	10,00
4.9	4.9a	317	11,50	
	4.9b		7,70	
	4.9c		4,70	
	4.9d		13,00	
	4.9e		7,00	
	4.9f		7,70	
	4.9g		4,70	
	4.9h		13,00	
	4.9i		10,00	
	4.9j		7,00	
	4.9k		10,70	
	4.9l		7,70	
	4.9m		16,00	
	4.9n		13,00	
	4.9o		7,00	
4.10	4.10a	317	16,00	
	4.10b		13,00	
	4.10c		7,00	
4.11	4.11	ND	7,00	10,00
4.12	4.12	ND	7,00	10,00
4.13	4.13a	317	14,50	
	4.13b		11,50	
4.14	4.14	ND	10,00	
4.15	4.15	ND	10,00	
4.16	4.16	ND	7,00	
4.17	fossé			
4.18	4.18	ND	10,00	
4.19	4.19	ND	10,00	
4.20	4.20	ND	7,00	
4.21	4.21	317	7,00	10,00
4.22	4.22	ND	7,00	10,00
4.23	4.23	ND	7,00	10,00
4.24	4.24	ND	7,00	10,00

D.5. Nombre d'unités de logements

Le PAP prévoit l'installation de maximum 385 unités de logements.
Le tableau de „représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot" dans la partie graphique PAP indique le nombre d'unités maximales admissibles par lot.

D.6. Type de constructions

Le tableau de „Représentation schématique du degré d'utilisation du sol" dans la partie graphique PAP, précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de construction.

On retrouve sur l'intégralité du PAP des :

- des maisons isolées (mi),
- des maisons jumelées (mj),
- des maisons en bande (mb),
- des constructions particulières (cp).

Chaque construction dédiée aux logements de type plurifamilial particulier est considérée comme une construction particulière (x-cp) formée de plusieurs blocs bâtis, accolés ou non. Elle peut accueillir des logements collectifs et/ou des logements individuels ayant leur propre accès depuis l'extérieur.

D.7 Forme des toitures

Le tableau „Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot" dans la partie graphique PAP reprend les différents types de toiture, leurs pentes et leurs orientations.

- **Toitures plates extensives / intensives**

Sur toutes les constructions destinées au séjour prolongé du PAP des toitures plates (tp) végétalisées ayant une pente inférieure ou égale à 10% sont imposées, excepté sur les constructions existantes du lot 6.2.

Les toitures végétalisées intensives sont définies dans la partie graphique du PAP par une hachure verte „toiture intensive".
Les toitures vertes non couvertes par cette hachure doivent être extensives.

Toutes les toitures plates peuvent être accessibles. Des garde-corps peuvent dépasser les hauteurs maximales des acrotères définies dans le PAP. Des surfaces de terrasses, des jardins communautaires et des serres urbaines peuvent y être aménagés, dans le respect de la surface de scellement maximale attribuée à chaque lot.

Les serres urbaines peuvent occuper au maximum 50% de la surface des toitures extensives. Celles-ci sont interdites sur les toitures intensives.

La toiture du lot 4.1c peut accueillir un terrain de sport. Les grillages peuvent dépasser les hauteurs maximales des acrotères définies dans le PAP.

- **Toitures à 2 versants (t2)**

Seul le lot 6.2 est concerné par cette règlementation.

Les gabarits des constructions existantes y compris la configuration et la pente actuelle des toitures doivent être maintenus.
S'il est construit sur un niveau seulement, le volume bâti 6.2.a devra avoir une toiture plate végétalisée extensive accessible.

- **Toiture des dépendances**

La dépendance de type „pergola" présente sur le lot 6.1 couvre l'accès au parking par une structure légère horizontale couverte de plantes grimpantes.

Des toitures plates végétalisées ou non sont imposées sur toutes les dépendances du PAP de type abri de jardin, bloc ascenceur, cage d'escalier.

Des toitures à versant unique ou plusieurs versants ou plates peuvent être installées sur les dépendances de type „serre urbaine".

Des toitures en structure légère à versant unique ou plusieurs versants ou plates peuvent être installées sur les dépendances de type passerelle ou plateforme.

D.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-06 et 10034-FDL-06 07 en date du 18.08.2017 du bureau Geocad géomètres officiels sàrl.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.
Une tolérance de plus ou moins 1,50 mètre est admise pour les lots des constructions particulières (cf. point C.1) inscrites dans la pente.

Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

D.9 Emplacements de stationnement

- **Emplacements de stationnements automobiles**

Il est requis :

- un (1) emplacement automobile au minimum par unité de logement de type unifamilial, bifamilial, collectif ou plurifamilial particulier, équipé d'une gaine électrique permettant l'installation d'une borne de recharge individuelle ultérieurement;

- un (1) emplacement automobile au minimum par tranche de 75.00 m² de surface construite brute, pour les autres fonctions;

- au moins treize (13) places visiteurs à implanter dans le parking du lot 6.1.

Seules les constructions implantées dans les lots 4.6; 4.7; 4.8; 4.11; 4.12; 4.22; 4.23 et 4.24 peuvent disposer d'un garage individuel à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les stationnements des autres constructions du quartier sont rassemblés dans des parkings communs situés dans les lots 6.1, 4.3, 4.4 et 4.5 du PAP et dans les parkings des PAP voisins, lorsque cela est autorisé par le PAP afférent.
A l'intérieur des parkings communs, des emplacements équipés d'une gaine électrique permettant l'installation d'une borne de recharge individuelle sont à réserver au carsharing.

Sur l'ensemble du PAP, tout stationnement est interdit dans les espaces extérieurs privés des lots.

- **Emplacements de stationnements pour vélos**

Il est requis :

- un (1) emplacement vélo au minimum par unité de logement. Ces emplacements peuvent se situer à l'intérieur des constructions et/ou dans les espaces extérieurs privés des lots ;

- cinq (5) emplacements vélo au minimum par équipement, activité de services administratifs et professionnels de plus de 500m² de surface construite brute, et activités de commerce de plus de 1.000m² de surface de vente. Ces emplacements peuvent se situer à l'intérieur des constructions et/ou dans les espaces extérieurs privés des lots.

À l'intérieur des parkings communs, un minimum de 10 emplacements est à réserver au bikesharing et un minimum de 10 gaines électriques pour des bornes de recharge sont à prévoir.

D.10 Aménagement des espaces extérieurs privés

- **Plantations - arbres**

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique du PAP peut être modifiée dans le cadre de la mise en oeuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres par lot soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés. Ils sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

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 arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 mètres doivent être plantés à une distance de minimum 2,00 mètres par rapport à la limite de propriété du lot voisin.

Le recours aux essences locales est obligatoire. Les essences résineuses sont à proscrire. Les plantations sont à choisir dans la liste figurant dans le „Manuel Paysager“ Gestaltungshandbuch für Grüne Infrastruktur réalisé par MDL, en annexe.

- **Plantations - Haies**

Excepté pour les lots dédiés à des constructions particulières (cf point C.1), des haies d'espèces indigènes taillées à 0,80 mètre de hauteur maximale peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privés du PAP, le long des limites cadastrales ou sur la limite cadastrale en cas de lots accolés.

Conformément aux tracés prévus dans la partie graphique du PAP, des haies sont imposées :

- sur les lots 4.3 et 4.4, le long du trottoir de la rue neuve;

- sur les lots 6.4 et 6.6, 6.11 et 6.17, au nord, le long de la zone résidentielle et de la zone piétonne.

Les limites de propriétés doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées.

- **Plantations - Jardins communautaires**

Les jardins communautaires à implanter conformément aux dispositions de l'article D.7, peuvent accueillir des plantes alimentaires ou de culture.
Les plantations ayant un système racinaire important sont à réaliser dans des structures surélevées de type „bac", avec un substrat approprié. Ces bacs peuvent être réalisés en pierres naturelles locales, en acier ou en bois.
Les plantations basses telles que les plantes vivaces et/ou graminées peuvent être plantées avec ou sans bac.

- **Aménagements spécifiques**

Les serres urbaines peuvent être réalisées en structure légère de type métal, verre, acier ou similaire adoptant les principes de l'économie circulaire garantissant une esthétique commune. Une arrivée d'eau est à garantir sur chaque toiture accueillant des cultures.

Les aménagements paysagers des espaces extérieurs privés devront garantir l'accessibilité pompiers aux constructions.

Des façades végétales sont autorisées au sud des constructions représentées dans la partie graphique du PAP par une hachure de type „toiture intensive" et doivent être entretenues avec soin.

Les aménagements à prévoir dans les espaces extérieurs privés des lots tout comme sur les toitures accessibles du PAP doivent suivre les recommandations du „Manuel paysager" Gestaltungshandbuch für Grüne Infrastruktur réalisé par MDL en annexe.

D.11 Servitudes

- **Servitude de passage**

La servitude prévue sur le lot 6.1, passant également sous le bâti 6.1t (cf. point D.3) est :

- une servitude de passage public dédiée à une connexion piétonne, automobile et un accès à des véhicules particuliers (véhicules incendies, livraisons);

- une servitude de passage pour les réseaux.

La servitude de passage prévue sur le lot 4.4 est une servitude de passage public dédiée à une connexion piétonne.

La servitude de passage prévue sur les lots 6.2 et 6.3 est une servitude de passage public dédiée à l'aménagement d'une place.

- **Servitude écologique**

La servitude écologique prévue dans certains espaces verts privés des lots 6.1, 4.2, 4.3, 4.7 et 4.8 est une zone de protection dans laquelle la pente naturelle du terrain et les biotopes présents doivent être maintenus, dans la mesure du possible.
Celle-ci pourra être agrandie ou modifiée suivant les nécessités, afin de garantir la préservation maximale du biotope.

D.12 Constructions et éléments naturels à sauvegarder

Les biotopes définis par une hachure verte „biotope protégé surfacique" dans la partie graphique du PAP doivent être maintenus.

Les éléments bâtis ou ponctuels interéssants sont à réaffecter dans la mesure du possible sous respect des normes et lois en vigueur, il s'agit des constructions existantes du lot 6.2 ainsi que du portail.
Celui-ci peut être déplacé si nécessaire, à proximité de son emplacement initial.
La cheminée présente sur le quartier Ideal est à préserver.

D.13 Murs et clôtures

Sont admis(es) :

- des clôtures de type „grillage" non occultant d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

- des murets séparatifs d'une hauteur maximale de 0,80 mètre; les murets de soutènement sont à exécuter en pierres naturelles de provenance régionale.

Ils doivent être implantés sur le terrain privé, le long des limites des lots ou sur la limite séparative.

Pour les lots 6.6 à 6.15, 4.14 à 4.16 et 4.18 à 4.20, les murets sont interdits en limites postérieures, afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales vers les fossés de rétention.

Des murets de soutènement en pierres naturelles de provenance régionale sont autorisés dans le recul arrière des lots 4.3 et 4.4.

Les palissades, bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

- **Murets et murs de soutènement imposés par la partie graphique du PAP**

  - Mur de soutènement du lot 6.2 :
  Sa fonction est d'assurer la transition entre la rue en pente et le niveau du bâtiment existant. Il peut dépasser de 0,90 mètre au maximum le niveau de la rue et/ou être surplombé par un garde-corps. L'emploi de pierres naturelles est à proscrire pour ce mur.

  - Mur de soutènement du lot 6.4 :
  Sa fonction est d'assurer la transition entre la partie haute de la place et la partie basse du chemin longeant la Wiltz. Il peut dépasser de 0,90 mètre au maximum le niveau de la place et/ou être surplombé par un garde-corps.

  - Murets ou garde corps en structure légère du lot 6.1 :
  Leur fonction est celle d'un garde corps pouvant être surplombé par une structure légère. Ils peuvent dépasser de 0,90 mètre au maximum le niveau de la zone résidentielle (niveau 321).

  - Murets des lots 4.3 et 4.4 :
  Leur fonction est d'assurer la transition entre la rue Neuve et les jardins en forte pente. Il peuvent dépasser de 0,90 mètre au maximum le niveau de la rue ou être surplombé par un garde-corps en structure légère.

D.14 Les logements à coût modéré

Suivant l'article 24 de la loi du 03 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 ».*
Le Fonds du Logement est le maître d'ouvrage du PAP, la majorité de la surface brute à dédier au logement est donc destinée aux logements à coût modéré.

D.15 Couleur et emploi des matériaux

Le choix des matériaux doit s'inscrire dans une démarche écologique et suivre de préférence une logique d'économie circulaire.

Chaque lot 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 de couleurs des nouveaux revêtements des surfaces pavées doit se référer aux pavages existants placés sur les trottoirs à Wiltz.

L'application des principes de la construction écologique durable est en vigueur dans ce projet. Le choix des matériaux dans ce sens doit s'inscrire dans une démarche écologique. Les matériaux ayant un impact restreint sur l'environnement et pouvant être recyclés, voire réutilisés tels quels sont à privilégier.

En ce sens, les projets sont à évaluer conformément au système luxembourgeois LENOZ. Un minimum de classe 2 est à réaliser globalement pour les catégories „Ökonomie", „Ökologie", „Gebäude und Technik" et „Funktion". Les exigences concernant le subventionnement de la construction écologique et durable (MMTP) sont à respecter de même. En cas d'impossibilité technique, économique et juridique de ces obligations, des dérogations peuvent être accordées sur base de présentation d'un argumentaire détaillé et complet.

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 suivantes :

- 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.

D.16 Locaux communs

Chaque lot dédié à une construction plurifamiliale particulière dispose au minimum :

- d'espaces partagés;
- d'une cave pour chaque unité de logement;
- d'un local de stockage pour le concierge;
- d'un local buanderie/séchoir commun, et/ou individuel à l'intérieur des logements;
- d'un local à poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs;
- de locaux techniques (chaufferie, raccordements CREOS, POST ,...).

Les lots 6.1 et 4.3 peuvent également disposer d'une station de gestion des déchets ménagers permettant un enregistrement individuel des quantités émises (p.ex. par le biais d'un « e-container »).

D.17 Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques /superstructures et installations techniques

Les installations solaires thermiques et photovoltaïques sont admises sur l'ensemble des lots du PAP.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre par rapport au niveau fini de la toiture. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Il est de l'obligation des concepteurs de maximiser leur utilisation et ceci en respectant les contraintes urbanistiques, techniques, architecturales et énergétiques.

Les superstructures techniques (cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation etc.) peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

Les dépendances de type serre urbaine peuvent dépasser le gabarit constructible. Elles devront accuser vis-à-vis des acrotères d'un recul égal à la hauteur de la serre urbaine, tel que définit à l'article D.5 „Hauteur des dépendances".

La dépendance de type passerelle qui relie la plateforme sur la cheminée au bâtiment Kletterhalle a une largeur de maximum 1,00 mètre.

D.18 Évacuation des eaux pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés dans l'étude réalisée par Schroeder et Associés et le Manuel Paysager « Gestaltungshandbuch für Grüne Infrastruktur » réalisé par MDL en annexe. Ceux-ci seront positionnés et définis précisement durant l'élaboration du projet d'exécution. L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant, des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les fossés à ciel ouvert pour l'évacuation des eaux pluviales sont prévus dans les lots 4.17, 6.5 et 6.16. Ces eaux pluviales sont d'origines diverses : surfaces privées, surfaces gérées en copropriété et/ou surfaces de domaine public. L'obligation d'entretien revient à la copropriété.

E.

Fonds nécessaires à la viabilisation

(RGD 08.03.2017, ART.2.1.(1))

E.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que „terrains cédés au domaine public communal".

Pour le quartier Ideal :
57,76 % des terrains soit 1,9230 hectare sont cédés au domaine public communal.

Pour le quartier Südhang :
44,50 % des terrains soit 2,1770 hectares sont cédés au domaine public communal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des aires de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du PAP définira précisément les équipements et infrastructures publics.

E.2. Espaces verts publics

- **Végétation existante dans les espaces publics**

La végétation existante caractéristique représentée dans la partie graphique du PAP doit être conservée.

- **Espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir.
Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'élements concernant les infrastructures techniques).

Les arbres à hautes tiges, situés à l'intérieur des „voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre", doivent avoir une hauteur de tronc de minimum 3,50 mètres. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en oeuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

- **Espaces verts publics pouvant être partiellement scellés**

Ces espaces verts publics peuvent être interrompus par des chemins dont l'emplacement n'est pas fixé par le PAP.

- **Aire de jeux**

L'aire de jeux représentée dans la partie graphique du PAP est à intégrer dans l'aménagement des surfaces de rétention, sous forme d'espace de jeux multifonctionnel et multigénérationnel. Elle doit être aménagée avec des matériaux naturels de type troncs d'arbres et blocs de pierre arrondis. Elle offre des équipements adaptés à tous les âges. Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, etc.) ne sont pas admises.

E.3. Voies de circulation

L'aménagement des voies de circulation aux endroits prévus par le PAP fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès de l'Administration Communale. Les surfaces dédiées aux voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre et aux chemins ou zones piétonnes peuvent comprendre des espaces verts, même lorsque ces derniers ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.
Le choix des couleurs des nouveaux revêtements des surfaces pavées doit se référer aux pavages des trottoirs existants à Wiltz.

E.4. Emplacements de stationnement dans l'espace public

En dehors des „espaces pouvant être dédiés au stationnement" représentés dans la partie graphique du PAP, le stationnement est interdit dans les espaces publics du PAP.

Les places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking écologique et réalisées 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 délimiter le parking.

E.5. Évacuation eaux pluviales et bassins de rétention

Le réseau existant et projeté des eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés dans l'étude réalisée par Schroeder et Associés et le Manuel Paysager « Gestaltungshandbuch für Grüne Infrastruktur » réalisé par MDL en annexe. Ceux-ci seront positionnés et définis précisément durant l'élaboration du projet d'exécution. L'évacuation ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les bassins de rétention ouverts doivent être végétalisés, excepté le bassin de rétention pouvant être utilisé comme aire de jeux, celui-ci peut minéralisé.

Les rigoles ouvertes sont à réaliser sur la voirie et correspondent à un léger renfoncement réalisé en pavés ou à des rigoles/ caniveaux de type acodrain ou équivalent.

Les bassins d'orage sont à réaliser en souterrain. Les plantations à haute tige situées au-dessus de ces bassins sont interdites.

E.6. Modelage du terrain public

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-05, 10034-FDL-06 et 10034-FDL-06 07 en date du 18.08.2017 du bureau Geocad géomètres officiels sàrl.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

Les talus ou murets de soutènement inférieurs à 0,80 mètre doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

E.7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public

- **Plantations**

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique du PAP peut être modifiée dans le cadre de la mise en oeuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés.
Un système de guidage des racines ou d'anti-racine doit être installé en périphérie des infrastructures souterraines.
Le recours aux essences locales est obligatoire. Les essences résineuses sont proscrites.
Les arbres situés le long des places, zones résidentielles et zones piétonnes doivent avoir une hauteur de tronc de 3,50 mètres minimum.
Les arbres et arbustes sont à choisir en fonction de l'emplacement et de la nature du sol et doivent être d'essence indigène. Les conifères endémiques ou non sont proscrits. Les graines utilisées pour les surfaces engazonnées doivent être endémiques.

- **Éléments techniques et mobilier urbain**

À l'intérieur de tous les espaces publics du PAP sont autorisés toutes les constructions légères, éléments techniques ou mobiliers urbains en rapport direct avec la destination de la zone. Un traitement esthétique particulier de ces éléments doit être privilégié afin de garantir une homogénéité architecturale sur l'ensemble du site (façade de type bardage bois, métal, ...).

- **Murs de soutènements imposés par la partie graphique du PAP**

Le mur situé entre les lots 6.1, 6.17 et 4.1 est un mur de soutènement assurant la transition entre les plateaux hauts (321) et bas (316-317) de la place, tout en longeant l'escalier. Il pourra dépasser de maximum 0,90 mètre le niveau du plateau haut (321) et le niveau fini de l'escalier ou être surplombé par un garde-corps. Il peut être réalisé en béton.

Le muret situé dans le bassin de rétention faisant face aux lots 4.13 et 4.16 est nécessaire au bon fonctionnement du bassin. Il ne doit pas dépasser 1,40 mètre de hauteur et doit être réalisé en pierres naturelles.

Le mur de soutènement situé au bas du lot 6.4 ne doit pas dépasser 3,00 mètres de hauteur. Le mur de soutènement situé au dessus du lot 4.3 et en limite de PAP ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur. Ils peuvent être réalisés en pierres naturelles ou en béton.

E.8. Servitudes

- **Servitude urbanisation : „cours d'eau"**

La servitude de type urbanistique „cours d'eau" est destinée à protéger, mettre en valeur et favoriser la renaturation de la Wiltz.

Dans une zone d'au moins 7,50 mètres à partir de 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), ainsi que tous les ouvrages relatifs à la renaturation ;

- Tout projet doit être accompagné d'un concept d'aménagement de ladite zone en tenant compte des éventuelles contraintes.

- **Servitude écologique : „biotope protégé surfacique"**

Les biotopes présents dans ces zones doivent être maintenus. Il s'agit de garantir les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 20 de la loi du 19 janvier 2004 précitée s'appliquant de plein droit sur les terrains concernés.

E.9 Évacuation des eaux usées

Les réseaux existants et projetés d'eaux usées sont représentés dans la partie graphique du PAP et dans l'étude technique réalisée par Schroeder et Associés jointe en annexe.
Ceux-ci seront positionnés et définis précisement durant l'élaboration du projet d'exécution.

E.10 Zone de renaturation

Dans la zone de renaturation définit dans la partie graphique du PAP par les „limites de zone de renaturation“, 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 Communale et de l'Administration de la Gestion de l'eau y relatives.

E.11 Infrastructure intelligente

Dans le domaine public peuvent être prévues les installations suivantes :

- un réseau de fibre optique jusqu'au domicile avec accès à internet à très haut débit ;
- un réseau « wifi ».

Dans le domaine public sont admises les installations suivantes (le cas échant celle-ci peuvent être opérées par un exploitant privé) :

- des infrastructures de stockage d'énergie ;
- des bornes de recharge sur stationnements publics ;
- des installations de partage de ressources (telles que carsharing, bikesharing…) ;
- des infrastructures de stockage et de gestion de données ;
- des réseaux de capteurs (permettant de détecter des données environnementales en temps réel).

Dans les bâtiments sont admises les installations suivantes :

- des infrastructures de stockage d'énergie individuelle ou commune ;
- des infrastructures de stockage et de gestion de données ;
- un réseau de capteurs (permettant de détecter des données environnementales en temps réel), le cas échéant en façade.

E.12 Concept énergétique

Afin de contribuer à une bonne qualité énergétique des différents projets et d'oeuvrer vers le concept énergétique de l'intégralité du projet, il est recommandé de respecter les conditions suivantes :

- La puissance de raccordement thermique est limitée à 15 W/m² (surface des références énergétiques).

- Le chauffage des projets pourra se faire par le biais d'une pompe à chaleur et le raccordement au réseau d'eau glycolée public approvisionné par un ballon saisonnier de glace. Ce dernier est destiné à l'installation des pompes à chaleur, des ballons tampon pour le stockage d'eau chaude pour les besoins en chaleur du chauffage et pour la production d'eau chaude sanitaire (de préférence par le système de charge qui peut être supporté par un appoint électrique).

Trois ballons saisonniers sont prévus pour le PAP et sont à implanter aux endroits prévus à cet effet dans la partie graphique du PAP.

- Une gaine technique reliant le local chaufferie avec les panneaux solaires installés en toiture et/ou en façade est à prévoir.

- Une gaine technique reliant le local électrique aux panneaux photovoltaïques installés en toiture et/ou en façade est à prévoir.

- Deux raccordements au réseau d'approvisionnement d'eau glycolée extérieur (4 conduits) – 2 circuits avec chaque fois un départ et un retour sont à prévoir au niveau du local chaufferie par bâtiment ou groupe de bâtiments.

- Afin de pouvoir garantir une gestion optimisée de l'interaction entre les panneaux solaires et les pompes à chaleur et autres producteurs/consommateurs électriques, un compteur intelligent avec module de régulation est à prévoir par bâtiment ou groupe de bâtiments.

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),
- 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.

Etage 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 faîte ou faîtage 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.

Ilot
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.