

Projet d'aménagement particulier

Commune de Wiltz

Localité de Wiltz

PAP NQ – 10 « Batzendell »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

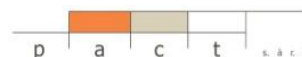


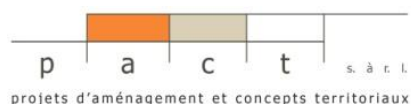
La présente partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Juillet 2026



Commune de Wiltz



Elaboré par:

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

Grevenmacher, le 31.07.2026

Le présent dossier a été élaboré :

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

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

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



Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	6
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	6
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
4.3. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte.....	7
4.4. La forme des toitures	7
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	8
4.6. Les emplacements de stationnement	8
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	8
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	8
5.2. Les servitudes.....	9
5.3. Les accès	9
5.4. Les constructions et les éléments naturels à conserver	9
5.5. Les murs et clôtures.....	9
5.6. La couleur et l'emploi des matériaux	10
5.7. Véranda, verrière, terrasse couverte	10
5.8. Constructions jumelées et groupées en bande	10
6. Partie graphique du PAP	11

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La contenance des lots privés est estimative, du fait qu'elle provient de la soustraction, des parcelles initiales brutes, des infrastructures publiques dont la contenance est estimative. La contenance des lots privés peut dès lors être dépassée. Elle sera fixée après le mesurage définitif des infrastructures publiques.

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

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP, la surface totale du PAP s'élève à 247,36 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à 61,91 ares, ce qui correspond à 25% de la surface totale du projet.

La surface du domaine public sera fixée après le mesurage définitif des infrastructures publiques, après l'achèvement des travaux d'infrastructures publiques.

Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles respectivement l'approvisionnement du site (p.ex. trafos, armoires électriques, éclairages, fontaines, etc.) ou mobilier urbain, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

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

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

Les placettes et les voiries sans issues sont à réaliser avec un revêtement de pavés en béton de teinte claire ou un matériau avec aspect similaire.

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix des arbres et plantations doit être fait parmi les plantes non invasives et adaptées aux lieux.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux logements de type unifamilial, bifamilial ou plurifamilial.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 100%.

LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29 *bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservées aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29 *bis* précité.

On entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29 *bis* précité.



Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	1.062 m ²	m ²	3 u.	0 u.	7 u.	0 u.
2	884 m ²	m ²	3 u.	0 u.	4 u.	0 u.
3	500 m ²	m ²	1 u.	0 u.	2 u.	0 u.
4	393 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
5	393 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
6	370 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
7	393 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
8	393 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
9	316 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
10	316 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
11	343 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
12	343 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
13	247 m ²	247 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
14	247 m ²	247 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
15	247 m ²	247 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
16	247 m ²	247 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
17	360 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
18	237 m ²	237 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
19	237 m ²	237 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
20	237 m ²	237 m ²	0 u.	1 u.	0 u.	1 u.
21	356 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
22	234 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
23	234 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
24	748 m ²	748 m ²	0 u.	4 u.	0 u.	6 u.
25	316 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
26	321 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
27	321 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
28	347 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
29	328 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
30	342 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
31	352 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
32	333 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
33	333 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
34	363 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
35	363 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
36	363 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
37	352 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
38	333 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
39	333 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
40	321 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
41	321 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
42	321 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
43	462 m ²	m ²	1 u.	0 u.	1 u.	0 u.
44	48 m ²	m ²	0 u.	0 u.	0 u.	0 u.
Total	15.910 m²	2.447 m²	39 u.	11 u.	45 u.	13 u.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

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

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

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

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

Dans les façades donnant sur la voie publique desservante, la largeur cumulée des ouvertures destinées aux portes de garage est limitée à un maximum de six mètres.

DEPENDANCES

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

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

Garages / Carports

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

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances dans lesquelles uniquement des carports sont admissibles sont superposée par le label « CP » dans la partie graphique.

Constructions légères ou abris de jardin

Les constructions légères ainsi qu'un seul abri de jardin par lot individuel dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 16m² sont autorisées sous condition d'être érigée :

- dans l'espace vert privé ou espace extérieur pouvant être scellé jusqu'à une distance de 1,00 m du terrain voisin ou
- à l'intérieur et sur la partie arrière des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* indiquées sur la partie graphique.

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état. Les dalles en béton sont admissibles pour les abris de jardin.

Sont autorisées en plus d'un abri de jardin ou construction similaire et sous condition de respecter les surfaces du scellement du sol maximales pour le lot :

- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas un mètre (1 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.

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

Les étages en retrait ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 80% de la surface habitable de l'étage inférieur. Les retraits à respecter sont indiqués sur la partie graphique pour chaque lot.

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

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Il est différencié entre la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein de la construction principale (ha-p) et la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-r).

Le garde-corps sur le dernier étage plein ainsi que sur les étages en retrait peut être intégré dans le prolongement de la façade (une prolongation du mur d'acrotère est autorisée). La hauteur du garde-corps / acrotère est limitée à 1,10 m. Les garde-corps / acrotères doivent se trouver à l'intérieur des gabarits indiqués.

Les hauteurs sont mesurées pour chaque lot par rapport au point de référence indiqué dans la partie graphique.

Pour la construction de coin (Lot 1), la voie desservante se définit par l'accès au(x) garage(s) / carport(s).

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

DEPENDANCES

GARAGES / CAR-PORTS

Les garages ou car-ports auront une hauteur à l'acrotère maximale de 4,00m mesurée au terrain projeté au milieu de la construction.

La hauteur des garages ou car-ports jumelés est mesurée sur la limite de lot au milieu des deux constructions. Pour les garages ou car-ports 34a, 35a et 36a la hauteur est mesurée au milieu de l'ensemble des constructions concernées. Cette disposition ne s'applique pas aux carports 13a, 14a, 15a, 16a, 18a, 19a et 20a.

CONSTRUCTIONS LÉGÈRES OU ABRIS DE JARDIN

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 m maximum à la corniche, 3,50 m maximum à l'acrotère et 3,50 m maximum au faîtage. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé au centre de la construction.

4.4. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Seules les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 0,5% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Les toitures plates du dernier niveau plein doivent être aménagées en toiture-terrasse ou en toiture végétalisée.

Une toiture terrasse sur la toiture du dernier étage en retrait est interdite. Les toitures plates des étages en retrait sont à végétaliser.

Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

DEPENDANCES

GARAGES / CARPORTS

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

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

Les toitures plates non accessibles des dépendances sont à végétaliser.



ABRIS DE JARDIN OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

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

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les jardins privatifs et les espaces verts attenants aux constructions doivent être aménagés en continuité avec la topographie naturelle.

Les interventions sur le terrain naturel doivent privilégier une adaptation fine au relief existant, au moyen de talutages, de paliers successifs et de murs de soutènement de hauteur limitée, afin d'éviter des ruptures de pente excessives et un impact paysager défavorable.

Les aménagements extérieurs doivent contribuer à la stabilité des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et à l'intégration paysagère du quartier.

Les surfaces libres non minéralisées doivent être majoritairement traitées en pleine terre.

Les modelés de terrain artificiels, remblais et déblais abrupts, ainsi que les plateformes surélevées sans justification fonctionnelle, sont interdits.

Les jardins en forte pente doivent être structurés, de préférence, par des terrasses paysagères successives de faible hauteur, accompagnées de plantations stabilisatrices.

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

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

4.6. Les emplacements de stationnement

Le minimum de nombre d'emplacements de stationnement est repris suivant le PAG de la commune de Wiltz en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de bâtir.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

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

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

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

Les jardins minéraux ou synthétiques sont interdits.

Chaque lot destiné à une maison unifamiliale doit comporter au moins un arbre à haute tige. Cette obligation ne s'applique pas en cas de contraintes techniques avérées, telles que la présence de réseaux souterrains, d'ouvrages de sous-sol ou d'autres aménagements empêchant la plantation.

Une adaptation de la position des arbres projetés indiqués sur la partie graphique du PAP est admissible de manière ponctuelle, en respectant l'alinéa précédent.

5.2. Les servitudes

SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « écran de verdure »

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

Les chemins piétons ainsi que les infrastructures techniques sont admissibles.

La surface est prévue pour réaliser les mesures compensatoires CEF pour la linotte mélodieuse et la fauvette grisette.

5.3. Les accès

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

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

5.4. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Sur le lot 44 se trouve une construction existante qui pourra être conservée, respectivement reconstruite.

5.5. Les murs et clôtures

MURS, CLOTURES

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

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

Les clôtures opaques au-dessus des soutènements sont interdites.

Toutes les clôtures et garde-corps orientés vers la rue de Bastogne des lots 1 à 8 ne doivent pas être réalisées en inox ou opaques.

Du côté de l'espace rue, les pare-vues, les grillages avec nattes ou les clôtures rigides sur les espaces verts privés sont interdites. Les haies sont admissibles. Le cas échéant, l'installation d'une clôture souple de type ganivelle (all. « Staketenzaun ») respectivement d'une hauteur égale ou inférieure 1,00 m est admissible.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Les soutènements continus sur des longueurs supérieurs à 5 mètres doivent être fractionnés par des décrochements, redans, plantations ou dispositifs équivalents.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain fini. La distance minimale entre deux murs de soutènement est de 3,00 mètres. Cette distance peut être réduite à 1,50 mètre, sous condition qu'une haie composée exclusivement espèces indigènes adaptées à la station soit planté au pied du mur.

Lorsque des contraintes topographiques ou géotechniques le justifient, une hauteur maximale de 2,00 peut être admise à titre exceptionnel, sous réserve d'une intégration paysagère renforcée et d'une justification technique.

Tout soutènement dépassant 1,50 m doit être fractionné en au moins deux niveaux séparés par un replat planté.

Les murs de soutènement sont à réaliser en béton habillé en pierres de taille de la région respectivement en gabions dont le côté visible est composé de pierres de tailles de la région stratifiées.

Les murs de soutènement en « béton vu » sont interdits.

5.6. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADES

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

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

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

5.7. Véranda, verrière, terrasse couverte

VERANDA, VERRIERE, OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

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

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

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

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

TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

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

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

5.8. Constructions jumelées et groupées en bande

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

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

Toutes les constructions jumelées ou groupées en bande destinées au séjour prolongé, ainsi que les dépendances jumelées ou groupées en bande, doivent être accolées à la construction voisine conformément aux dispositions de la partie graphique du PAP. Aucun espace entre les constructions ou dépendances jumelées ou groupées en bande n'est autorisé. L'alignement prescrit doit être respecté sur au moins 75 % de la longueur des façades jumelées concernées.

Entre les maisons jumelées et groupées en bande disposant d'un point de référence commun, le niveau à l'acrotère du dernier étage plein de la construction principale (ha-p) côté rue peut différer de 1,00 m au maximum.



6. Partie graphique du PAP

