

## **PARTIE ECRITE**

### **PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « SELSCHEID » A SELSCHEID**

**Commune :**

**Wiltz,**

**Section :**

**(ancienne) Eschweiler**

**Parcelle :**

**EA de Selscheid**

**32/1190**

**Maîtres d'ouvrage :**

TEIXEIRA José Manuel 13 Nic Pletschette L-9186 Stegen	
---	--

**Conception urbaine :**

WeB architecture et urbanisme  
22, Schaffmill  
L-6778 Grevenmacher  
T: 75 90 50  
[www.archi-web.lu](http://www.archi-web.lu)

**Conception des infrastructures :**

ICONE S.à.r.l.  
42, rue Tony Dutreux  
L-1429 Luxembourg  
T : +352 26 36 48  
[www.icone.lu](http://www.icone.lu)

## **Partie écrite du Projet d'Aménagement Particulier**

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur.

## **Portée et but du règlement**

L'application du présent règlement est limitée au présente parcelle (Cad.nr. 32/1190), section EA de SELSCHEID et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites du plan d'aménagement général de l'ancienne Commune d'Eschweiler et la partie graphique sont applicables dans la mesure où elles comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Au plan d'aménagement général de l'ancienne Commune d'Eschweiler, le terrain visé est classé en « zone PAP-NQ/HAB-1a ».

La zone applicable pour ce PAP est la « zone d'habitation 1a » **et** le plan directeur « Selscheid » (mai 2011).

## Prescriptions selon l'art.3 (3) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 :

### 1. Règlement pour le PAP :

- a) **Surface construite brute** pour le PAP entier : 1.210,34 m<sup>2</sup>  
**Emprise au sol** pour le PAP entier : 605,17 m<sup>2</sup>  
**Pourcentage de la cession** pour le PAP entier : 13,43%

Les **espaces verts privés** sont à prévoir comme présentés sur la partie graphique du PAP

- b) Le nombre minimal d'**emplacements de stationnement** à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions est d'au moins 2 par unité de logement + 1 par logement intégré.
- c) Les **reculs** à respecter sur les limites de parcelles avant, latérales et arrière, définissent la fenêtre de construction à l'intérieur de laquelle doit être implantée la construction principale ou secondaire.  
 → Voir partie graphique
- d) Le **nombre maximum admissible de niveau** est défini dans la partie graphique.

Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles à la construction principale. Le sous-sol peut être utilisé à des fins destinés au séjour prolongé de personnes afin qu'une façade ne soit pas enterrée mais complètement ouverte à l'extérieur.

Le **nombre maximum admissible de niveau** pour la dépendance est défini dans la partie graphique.

Le sous-sol ne peut pas être utilisé à des fins destinés au séjour prolongé de personnes.

- e) La **hauteur maximale** admissible de la construction principale est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.  
 → Voir partie graphique

Les garages et car-ports accolés à une construction principale doivent respecter une **hauteur maximale** de 4,00 m mesurée à partir du niveau de référence. Le niveau de l'acrotère de deux dépendances accolées doit être égale ou avoir une différence maximale de 50cm.

La **hauteur maximale** admissible des construction annexes de types remise ou abri de jardin est de 3,00 m mesurée à partir du terrain projeté.

**Profondeur des constructions :**

La profondeur maximale des constructions principales hors-sol est de

→ Voir partie graphique

La profondeur maximale des constructions principales en sous-sol est de

→ Voir partie graphique

f) Le nombre d'unités de logements est de 1 + 1 logement intégré par maison isolée ou jumelée.

## **2. Autres réglementations pour le PAP NQ :**

Seules les **toitures** à 2 versants sont autorisées pour les constructions principales.  
Les toitures plates sont autorisées pour les dépendances et les toiture-terrasse.  
Les toitures à 2 versants doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°.

Des matériaux mats et non-brillants tels que le zinc ou l'ardoise doivent être utilisés. Pour les toitures plates sont à prévoir de préférence des toitures vertes.

### **Combles et étages en retrait**

Un étage en retrait est autorisé. Celui-ci doit avoir une profondeur minimale de 2,00 mètres sur la façade postérieure reliée au niveau situé directement en-dessous.

Les pièces aménagées sous combles destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres sur au moins 50% de chaque pièce.

Les **accès carrossables** relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation sont définis pour chaque parcelle par les surfaces colorées en gris clair dans la partie graphique. (Légende : espace extérieur pouvant être scellé).

La surface grise montre la surface maximum pouvant être scellée dans la partie du recul frontal.

Les **surfaces destinées à recevoir des plantations** sont définies pour chaque parcelle par l'espace vert privé et pour l'espace public par l'espace vert public. Dans l'espace vert privé peut être aménagé des terrasses, des vérandas et des abris de jardin selon les prescriptions du PAP.

Sur la parcelle du PAP il n'y a pas de constructions ou des éléments naturels à conserver ou à démolir.

### **Aménagement des espaces libres**

Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.). Dans les reculs antérieurs, l'aménagement d'espace minéraux est limité aux accès, aux emplacements de stationnement.

### **Pergola et terrasse**

Les terrasses aménagées dans le recul postérieur peuvent avoir une profondeur de max. 4,00 mètres à partir de la façade postérieure si elles sont aménagées au niveau du terrain projeté.

Une pergola peut être autorisée avec un recul de min. 2,00 mètres par rapport aux limites de la parcelle. La surface maximale est de 12,00 m<sup>2</sup>.

Les constructions annexes de type remise ou abri de jardin sont admises dans les marges de recul postérieur et latéral. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage. Elles doivent avoir

- un recul latéral et postérieur min. 2,00m
- une surface maximale de 16,00m<sup>2</sup>
- une hauteur maximale de 3,00m à partir du terrain projeté

### **Clôtures et aménagements en bordure des limites séparatives**

A l'intérieur des agglomérations, les clôtures pourvues de fils de fer barbelé ou de piques sont interdites.

Les clôtures électriques sont également interdites à l'intérieur des agglomérations.

Seuls les types de clôtures suivants sont admises :

- les clôtures légères ou ajourés, dont la hauteur totale est limitée à **1,20m** ;
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes, dont la hauteur est limitée à **2,00m** ;
- les écrans brise-vue sur une profondeur de 4m maximum, dont la hauteur est limitée à **2m**.

**Les murs de clôture sont proscrits.** Seuls sont autorisés les **murets** formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de max. **0,80m**.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain. La hauteur des **murs de soutènement** est limitée à max. **3,00m**.

Les clôtures, de quelque nature qu'elles soient, doivent être entretenues pour remplir en permanence leur rôle de protection contre les chutes de personnes.

### **Clôtures dans les aménagements extérieurs**

Tout aménagement ou construction générant une différence d'altitude supérieure à 1,50m et menaçant les usagers d'un risque de chute doivent être sécurisés moyennant un garde-corps ou une clôture d'une hauteur d'au moins 0,90m.

### **Garde-corps**

En cas de risque de chute libre de plus de 1,20m, un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur finie d'au moins 0,90m à partir du niveau fini plancher est à prévoir pour.

Les garde-corps à barreau horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont équipés d'un dispositif empêchant d'y grimper. L'entraxe entre les barreaux verticaux d'un garde-corps doit être inférieur ou égale à 0,10m.

Au-delà d'une hauteur de chute de 12,00m, le dispositif contre les risques de chutes doit s'élever à au moins 1,00m à partir du niveau fini du plancher.

### **Appareils techniques**

Les appareils technique, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

### **Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques**

L'installation des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est uniquement autorisée sur les toitures à versant.

Ils doivent représenter la technologie la plus avancée.

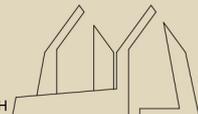
Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate et leur couleur doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la toiture.

### **Ouvertures en toiture**

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ce ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés. Les lucarnes sont à implanter uniquement sur le côté arrière de la construction principale. Le recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture est de **1,50m**.

### **Matériaux et couleurs utilisés**

Les couleurs et les matériaux doivent être basés sur les éléments de façade traditionnels (plâtre) se reflétant à celles des constructions existantes de l'environnement construit, mais peuvent être remplacés par des éléments contemporains (bois, Trespa, etc.).



## **Prescriptions selon Art.3 (4) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011**

La cession du terrain à la commune repris sur le plan document **N° 2013-2.01-indice D daté le 13 octobre 2020** se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.