

LOTISSEMENT « AM BUECHEL » WILTZ

Prescriptions urbanistiques

Les articles suivants sont des directives spécifiques pour le présent lotissement. Des contraintes urbanistiques non spécifiées dans ce document sont en principe à reprendre du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Wiltz et la partie écrite du plan d'aménagement général.

1. Description du caractère des constructions

Selon le plan d'aménagement général, le lotissement se situe dans une zone P.A.P.

Selon l'article 11 du « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Général d'une commune » (page 2745) les parcelles concernées par le P.A.P se situent dans la zone d'habitation de type I et sont ainsi réservées aux maisons uni-familiales avec jardin ayant 4, 3 ou 2 façades libres.

2. Hauteur des constructions:

La hauteur du volume principal est définie par la différence de hauteur entre l'axe de la route et l'intersection entre la façade à rue et la face inférieure du pan de toiture. Elle est mesurée dans l'axe du bâtiment et se situe entre 3.50m et 6.50m.

La hauteur des volumes secondaires est limitée à 3.00m.

3. Implantation du rez-de-chaussée / Occupation des lieux:

Le garage est à implanter de manière à ce que la pente n'excède pas +6% et -15%.

Les terrains dont le relief décline fortement vers l'arrière de la parcelle peuvent développer des espaces de vie dans les sous-sols (parterre) à condition que l'éclairage naturel soit suffisant. Les remblais contre la façade arrière comprenant des ouvertures de fenêtres ne sont pas autorisés. Des remblais entre la façade avant et la route sont autorisés.

Tous les étages peuvent être occupés librement sous condition d'être éclairés suffisamment et en respectant le C.O.S et le C.M.U définis au point 6.

Pour certains lots, par exemple lorsque le terrain naturel l'impose, une dérogation à ces règles spécifiques peut être demandée à la commune dans le cadre des demandes de permis de bâtir de chaque projet.

L'implantation des constructions doit se faire dans tous les cas de manière à réduire au maximum tous les mouvements de terre et à permettre le raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux mixtes sans devoir recourir au pompage.

4. Zone de construction du volume principal:

Les reculs par rapport aux limites de parcelle sont mesurés à partir des façades du volume principal. Dès lors la zone ne contient pas les terrasses ou les balcons.

En général les reculs suivants sont à respecter :

- recul avant : 4.00m
 - exceptions :
 - lots 5 et 10: recul de 6.00m pour des raisons d'accessibilité à la parcelle
- recul latéral : 3.00m
 - exceptions :
 - lot 1: recul latéral par rapport aux parcelles 569/3200 et 569/2909 : 4.00m
 - lot 6 : recul latéral par rapport aux parcelles 77/1727 et 77/1726 : 4.00m
 - lot 10 : recul latéral par rapport aux passage pour piétons : 6.00m
- recul arrière : 9.00m

La profondeur des constructions ne peut excéder 15.00m.

5. Zone de construction pour d'éventuels volumes secondaires:

Les propriétaires des lots 1 à 4 et 6 à 9 peuvent ériger des volumes secondaires contigus dans la zone latérale située entre les limites de terrain et les constructions principales (voir plans).

Si un des propriétaires désire construire un garage dans cette zone, il doit obligatoirement avoir l'accord écrit du voisin directement concerné lors de l'introduction du dossier de demande de permis de bâtir auprès de la commune. Dans le cas de cet accord le deuxième propriétaire devra également construire son garage sur cette limite et au même emplacement.

Lié à l'orientation particulière des parcelles 1 à 4, le volume secondaire est à implanter en principe à 1.00m de la façade arrière. Cette position peut être modifiée sous réserve de l'accord des deux partis concernés et doit alors être respectée par les deux propriétaires.

Pour les lots 6 à 9, le recul avant du volume secondaire est de 2.00m par rapport à la façade avant, permettant le stationnement d'un véhicule devant le garage.

La profondeur totale des volumes secondaires ne peut excéder 7.50m.

6. Surface constructible:

Le projet d'aménagement particulier impose des reculs minimums à respecter. En supplément à ces conditions la surface constructible est limitée en fonction de la surface du terrain. Cette surface est définie par le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) et le C.M.U (coefficient maximum d'utilisation du sol) (voir « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 » concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier portant exécution du Plan d'Aménagement Général d'une commune, annexe 1 : Terminologie, page 2757).

Le C.O.S est limité à 0.40 et le C.M.U à 0.80.

7. Saillies sur les alignements des façades:

Les saillies sur les alignements des façades ne doivent pas dépasser l'emprise au sol.

8. Emplacements de stationnement:

Un minimum de deux emplacements de stationnement est à prévoir pour chaque maison sur la parcelle concernée, l'un à l'extérieur et les autres à l'intérieur de l'habitation. Celui à l'extérieur peut se situer dans la zone de recul avant. L'entrée au garage peut être considérée comme place de parking.

9. Toitures et superstructures:

Les toitures à un ou deux versants, ainsi que les toitures à croupes ayant une pente minimale de 25% sont autorisées.

Le faîte peut être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la route. A cause de l'orientation de certaines parcelles une exploitation maximale de l'éclairage naturel peut ainsi être atteinte.

La couverture de la toiture est à réaliser dans des matériaux gris ardoise voir gris anthracite, comme par exemple en tuiles de terre cuite ou de béton, en zinc ou en ardoises naturelles.

Les lucarnes interrompant la corniche sont autorisées pour permettre un éclairage naturel suffisant des combles. Leur largeur totale ne peut excéder 2/3 du front de façade. Le recul latéral minimal par rapport aux limites latérales, noues, arêtes, etc. est de 1.00m

Des fenêtres de toiture (de type « velux ») en nombre et dimensions raisonnables sont également autorisées.

EIFEL-HAUS S.A.

40, route de Luxembourg
L-6450 Echternach

Projektentwicklung
Projektmanagement

Fon. 0 03 52 / 26 72 77 -0
Fax. 0 03 52 / 26 72 77 72
E-Mail: info@eifel-haus.com

25.01.02

L. Hly

Dipl. Ing. Will Erpelding
Architecte et Urbaniste

