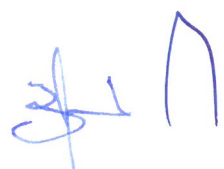


Objet :	<p align="center">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER 'MONOPOL 9' à WILTZ</p> <p align="center">Partie écrite réglementaire modifiée suivant l'avis ministériel du 23 août 2010</p>
Commune :	WILTZ
Parcelle :	Parcelle n° 176/4325 Section B de Niederwiltz
Maître de l'ouvrage :	<p align="center">BREEVAST Luxembourg s.a.r.l. c/o Mavin Property Fund II 22-24, Boulevard Royal L-2449 Luxembourg</p>  BREEVAST
Propriétaire :	Mavin Property Fund II 22-24, Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Conception :	<p align="center">ATELIER D'ARCHITECTURE BENG 75, rue Emile MAYRISCH L-4240 Esch-sur-Alzette Tel : 54 94 30 Fax : 54 94 33 e-mail : beng@pt.lu</p> <p align="center">ATELIER D'ARCHITECTURE BENG</p>
Date :	20 septembre 2010



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER 'MONOPOL 9' A WILTZ

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Sommaire

ART. 1 – GENERALITES

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

- 2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
- 2.2 – COUPES
- 2.3 – DEFINITION DU COS
- 2.4 – DEFINITION DU CMU
- 2.5 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 3 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART. 4 – AFFECTATIONS ET STATUTS

- 4.1 – AFFECTATIONS
- 4.2 – AMENAGEMENT DES LOGEMENTS
- 4.3 – STATUTS

ART. 5 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG

- 5.1 – AMENAGEMENT DES BALCONS
- 5.2 – TOITURES

ART. 6 – MATERIAUX

- 6.1 – FAÇADES
- 6.2 – REKETEMENTS DE SOLS

ART. 7 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES IMMEUBLES DE LOGEMENTS

ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

ART. 1 – GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le plan d'aménagement général de la commune de Wiltz comme zone mixte. Tout ce qui n'est pas prévu dans la présente partie écrite, sera réglé d'après les dispositions du règlement des bâtisses en vigueur (à la date d'autorisation officielle du présent projet d'aménagement particulier) de la commune de Wiltz et dans le respect des lois y afférentes.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 66.45 ares.
La surface du lot privé est de 50.16 ares.

Sur cette base de surface :

- le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) global est de 0.84.
- le CMU (Coefficient Maximum d'Utilisation du sol) global est de 1.65.

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Document à caractère réglementaire (planche n°1) présentant le projet d'aménagement particulier.

2.2 – COUPES

Document à caractère indicatif (planche n°2) présentant l'aménagement en profils du lot privé n°01.

2.3 – DEFINITION DU COS

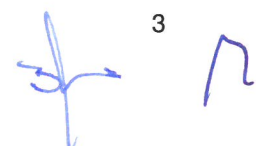
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée et la surface totale de la parcelle, conformément à l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Par surface totale de la parcelle, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Par surface de l'emprise au sol, on comprend la surface hors-œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface.

2.4 – DEFINITION DU CMU

Le coefficient maximum d'utilisation (C.M.U) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la somme des surfaces brutes construites et la surface totale de la parcelle, conformément à la définition de l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

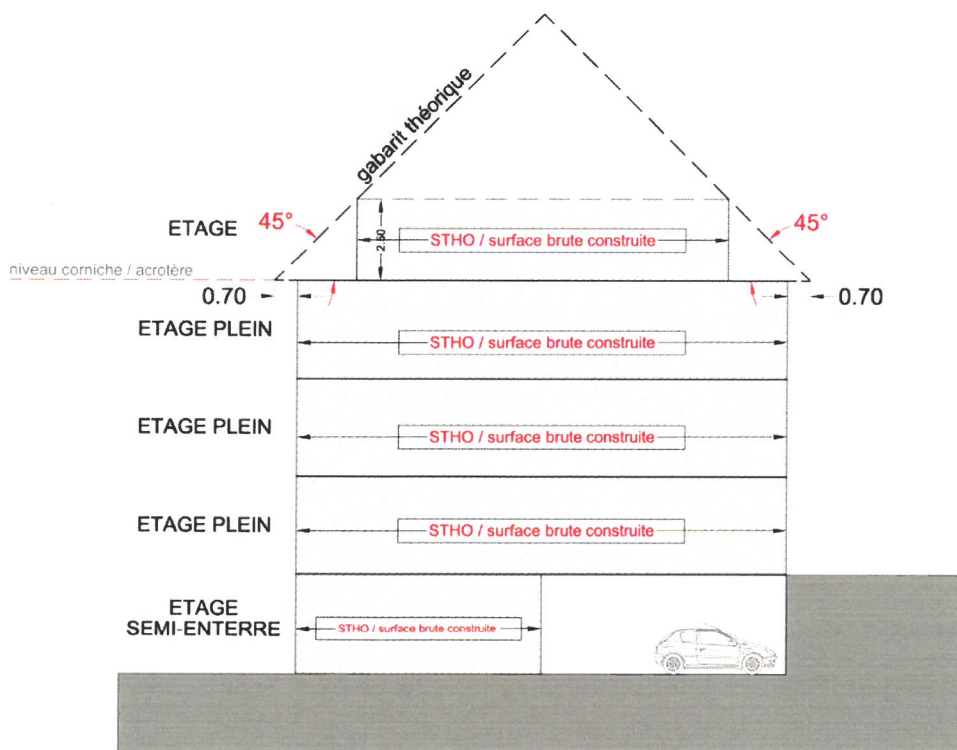


Par surface totale de la parcelle, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Par surface brute construite, on comprend la surface hors-œuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux, soit la surface totale hors-œuvre brute (S.T.H.O.).

La **surface brute construite** s'établit en fonction des dispositions suivantes :

- les étages pleins sont pris en compte,
- pour les étages semi-enterrés (niveau berge), seules les surfaces destinées à des fins d'activités tertiaires et/ou habitables, disposant d'une façade dégagée, sont pris en compte,
- pour les étages situés au-dessus du niveau de la corniche ou de l'acrotère, [Mansarden-, Dach- und Staffelgeschosse (cf.art.2 du règlement sur les bâtisses¹ du PAG)], sont comptabilisées les surfaces situées à l'intérieur du gabarit théorique établi à 45°, et sur lesquelles la hauteur libre sous plafond est supérieure ou égale à 2,50m.



2.5 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La partie graphique du projet d'aménagement particulier définit des niveaux de référence obligatoires pour l'implantation des constructions. Ces niveaux de référence sont à respecter avec une tolérance de +/- 30 cm.

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

¹ Bautenreglement der Stadt Wiltz vom 10 mai 1982 - Erster Abschnitt

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
- b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont strictement à respecter.

ART. 3 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes² pour l'aménagement de la voirie et des parkings, du bassin de rétention des eaux pluviales, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective, etc.... A cet effet, le projet d'aménagement particulier pourra être adapté en fonction des besoins rencontrés lors des demandes d'autorisation pour les infrastructures, la permission de voirie, la gestion des eaux, et le mesurage cadastral (échanges parcellaires). Les espaces publics sont destinés à être cédés à l'Administration Communale.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier, définira précisément les équipements et infrastructures publics (chemin piéton/piste cyclable, bassin de rétention, espaces verts...).

L'espace extérieur, sis entre le socle du bâtiment N° 2 et la berge (cf. planche graphique n°1), est à définir sous forme d'espace minéral, avec les variations de niveau les plus faibles possible. A cet effet, le projet d'exécution des infrastructures précisera l'aménagement de cette zone, les revêtements, et les pentes admissibles.

En conséquence, l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics (déblais/remblais), tels que définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, est donné à titre indicatif (courbes de niveaux maintenues, courbes de niveaux projetées...).

ART. 4 – AFFECTATIONS ET STATUTS

4.1 – AFFECTATIONS

Les affectations suivantes sont imposées tenant compte des surfaces minimales ou maximales à respecter:

- logements, pour un minimum de 40% de la surface totale;
- commerces / bureaux / activités tertiaires, pour un maximum de 60% de la surface totale,
- parking commun,
- locaux techniques, locaux de service ou de fonctionnement.

La surface totale est la surface nette exploitable (logements, commerces, bureaux, activités tertiaires) suivant le cadastre vertical (hormis surfaces techniques, de parkings et de circulation).

² Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Inspection du Travail et des Mines, Service Technique Communal, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

4.2 – AMENAGEMENT DES LOGEMENTS

Sur les surfaces affectées aux logements, soit au minimum 40% de la surface totale, (cf.art.4.1) la mixité de logements suivante est requise, avec :

- 25% maximum à surface nette inférieure ou égale à 55m² ;
- 25% minimum à surface nette supérieure ou égale à 100m².

Les logements de grande taille seront prioritairement implantés de manière à bénéficier :

- soit d'un jardin d'une surface minimale de 40m² pour les logements définis au rez-de-chaussée ;
- soit d'une toiture verte d'une surface minimale de 25m² pour les logements définis sur l'étage en retrait ;
- soit de balcon(s) d'une surface minimale de 15m². La profondeur minimale des balcons est de 2m.

Les logements d'une surface nette supérieure à 55m² bénéficieront de balcon(s) d'une superficie minimale de 10% de la surface nette. La profondeur minimale des balcons pour ces logements est de 2m.

Remarque: Un des bâtiments pourra proposer un programme spécifique de logements avec assistance pour personnes âgées ('Betreutes Wohnen'). Suivant cette affectation, la répartition des typologies de logements peut varier. En conséquence, tenant compte exclusivement de cette affectation spécifique, la prescription de "25% maximum à surface nette inférieure ou égale à 55m²" est abrogée.

La mixité des logements définie dans le premier paragraphe du présent article sera alors maintenue pour les surfaces restantes affectées au logement.

4.3 – STATUTS

Le lot n°01 définit un statut privé.

Suivant les nécessités d'échange parcellaire, qui seront précisées dans le cadre de la convention entre le lotisseur et la commune, le lot n°02 peut définir un statut public ou un statut privé.

ART. 5 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG

Conformément à l'article 108bis paragraphe 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation les articles 4 et 9 du règlement sur les bâtisses³ de la commune de Wiltz. En conséquence, ces articles sont complétés comme suit :

5.1 – AMENAGEMENT DES BALCONS

(DEROGATION A L'ARTICLE 4.1 DU REGLEMENT SUR LES BATISSES³ DE LA COMMUNE DE WILTZ)

Les balcons sont autorisés uniquement à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- leur saillie maximale ne pourra dépasser 2,50 mètres, définie à partir du nu de la façade afférente.
- leur limite inférieure, à l'intérieur de l'ilot privatif, devra se trouver au minimum à 2,50 mètres au-dessus du niveau du socle.

³ Bautenreglement der Stadt Wiltz vom 10 mai 1982 - Erster Abschnitt

- les balcons seront des éléments structurels indépendants, placés devant la construction, en regroupement vertical ou horizontal.

5.2 – TOITURES

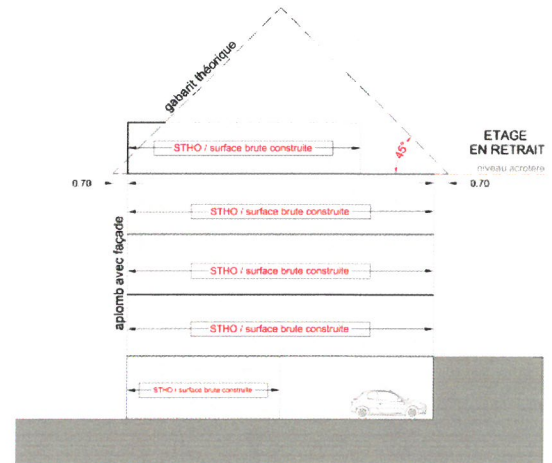
(DEROGATION AUX ARTICLES 9.1 ET 9.2 DU REGLEMENT SUR LES BATISSES³ DE LA COMMUNE DE WILTZ)

Les toitures plates sont autorisées, et devront obligatoirement être réalisées en toiture verte. Le projet d'autorisation de bâtir précisera les détails de réalisation tenant compte d'un projet d'aménagement paysager.

La toiture du dernier étage plein sera réalisée de manière à permettre un aménagement de terrasses accessibles pour l'étage supérieur défini en retrait.

La S.T.H.O. maximale des étages en retrait, telle que définie dans l'article 2.4 du présent règlement, précise l'utilisation maximale de ces étages.

Pour des raisons esthétiques (mise en évidence d'un angle de bâtiment dans le contexte urbanistique) les étages en retrait peuvent être placés en aplomb avec une façade principale, sans tenir compte du gabarit théorique.



ART. 6 – MATERIAUX

6.1 – FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

La finition du volume principal est à définir par un enduit de couleur dominante claire. Seuls certains éléments tels que les avant-corps, les étages en retrait, les balcons, les loggias, etc... peuvent apporter quelques touches de couleur plus foncées et/ou autre matériau (bois, zinc, pierre naturelle, pierre artificielle, etc.)

En vu de leur fonction et de leur affectation commerciale, les façades de l'étage semi-enterré (niveau berge) seront largement vitrées.

Toutes les façades doivent être traitées et entretenues avec le même soin.

6.2 – REVETEMENTS DE SOLS

Les matériaux de revêtements de sols devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

L'utilisation de pierres naturelles ou artificielles correspondant à la géologie locale est recommandée.

ART. 7 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES IMMEUBLES DE LOGEMENTS

Chaque unité de logement devra bénéficier des locaux cités ci-après :

- un local machine à laver pour un minimum de 20m² pour 4 logements et 1,0m² par unité de logement supplémentaire;
- un local à vélos, landaus et poussettes avec accès aisé vers l'espace public (vers le chemin piétonnier ou berge), et un minimum de 8m² et de 2m² additionnels par vélo, et au minimum 1 emplacement par logement;
- un local à poubelles avec accès aisé (vers le chemin piétonnier ou berge) pour un minimum de 12m² par bâtiment dimensionné pour y stocker également des conteneurs roulants (largeur des ouvertures adéquates, pentes aux normes pour les personnes à mobilité réduite);
- un local pour compteurs dimensionné suivant les indications des services techniques;
- un local à disposition de la copropriété pour un minimum de 20 m²;
- un local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété pour un minimum de 2m² par bâtiment;
- un local débarras* intégré à l'unité de logement ;
- une cave*

** la somme de la surface de la cave et de la surface du local débarras ne pourra être inférieure à 7m² par unité de logement.*

Les locaux poubelles, vélos, buanderie et séchoirs doivent être facilement accessibles par les cage d'ascenseurs.

Un emplacement pour vélo par tranche de 50m² de surface commerciale/bureaux/activités tertiaires est également à aménager, dans un local directement accessible à partir de l'espace public, ou bien à l'extérieur sous forme de stationnements couverts.

Les unités de logement seront de préférence traversantes. Elles seront au minimum exposées à deux orientations.

Exceptionnellement, des studios peuvent être aménagés, avec comme seule exposition l'orientation sud.

Les constructions en sous-sol peuvent être définies sur plusieurs niveaux pour l'aménagement de locaux techniques et de services.

ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

Surface totale PAP (en ares)	Lot 01 (en ares)	Surface publique - lot 02 inclus - (en ares)
66,45	50,16	16,29 soit +/- 24,50% à céder

Lot 01 (en ares)	CMU	COS	Affectations
50,16	1,65	0,84	Logements collectifs Commerces Bureaux Activités tertiaires Parking commun Locaux techniques Locaux de services