

PARTIE ÉCRITE

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 91,68 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le mesurage numéro 1615 du 06 février 2014, dressé par l'administration du cadastre et de la topographie,
- le levé topographique GEODIS communal de 2011.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

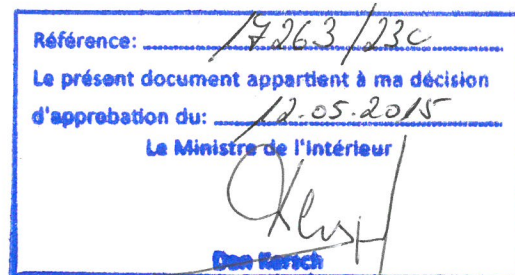
Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés au domaine public communal.

Le présent PAP comprend une part d'environ 22,93 ares destinés au domaine public communal, soit environ 25,02 % de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés à la commune sont destinés à la configuration de :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- d'aire de jeux,
- d'espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.

La programmation des éléments destinés à être cédés est reprise sur la partie graphique.



ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. La répartition des différentes typologies de logement est définie sur la partie graphique.

2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol par lot est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par les alignements obligatoires et les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

2.4 Le nombre d'unités de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. F)

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé dans la partie graphique.

ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. g)

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique.

Alignement obligatoire

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Orientation des bâtiments

Les bâtiments doivent présenter la façade la plus longue parallèlement à l'axe « orientation des bâtiments » ou « orientation du faîte » repris au cas par cas sur la partie graphique.

Hauteur du socle

La hauteur du socle ne peut pas dépasser cinquante centimètres (0,50 m).

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m); les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m). Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leurs surfaces, surface calculée par local.

Les loggias sont permises.



3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Lorsqu'elle n'est pas visible sur la partie graphique, la délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Le niveau en retrait a une surface correspondant à maximum 80 % de la surface du niveau plein sur lequel il se situe. Le niveau en retrait peut être construit jusqu'à l'aplomb de la façade.

3.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

La hauteur des constructions à la corniche est fixée dans la partie graphique.

La hauteur des constructions au faîte est fixée dans la partie graphique.

La hauteur des constructions à l'acrotère est fixée dans la partie graphique.

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte, pente de la toiture) et de matériaux et teintes utilisés.

3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les formes de toitures autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances et dépendances de type abri de jardin sont prioritairement les toitures plates. Les toitures en bâtière sont également autorisées, à condition de présenter le même matériau et la même pente que le volume principal.

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

L'orientation des toitures à deux pans doit respecter l'« orientation du faîte » reprise au cas par cas dans la partie graphique.

Dans le cas d'une toiture à deux pans :

- la toiture est en bâtière (toitures à deux pans de pente et longueur égales se rejoignant en un faite unique),
- la corniche peut faire saillie de maximum trente centimètres (0,30 m) sur l'alignement de façade,
- les fenêtres dans le plan de la toiture sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la toiture.

Dans le cas d'une toiture plate :

- le niveau en retrait doit s'inscrire dans le gabarit fictif formé par la toiture à deux pans dont les caractéristiques sont définies ci-avant,
- les toitures plates peuvent être végétalisées, recouvertes de gravier ou aménagées en terrasses.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

3.6 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites. L'enduit sera favorisé, et l'utilisation d'un des autres matériaux sur une proportion de plus de trente pour cent (30 %) de la surface totale de la façade, sera à justifier dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir, avec des visualisations 3D à l'appui.
- Pour les toitures : l'ardoise, la tuile plate, le zinc prépatiné ou un matériau similaire, de structure plane et de ton gris anthracite mat sont autorisés pour les toitures en pente.
- Pour les abris de jardins, abris à bois et car-port, l'utilisation du bois est préconisée, et le long d'une même voirie il sera recherché une harmonie dans le choix de l'essence et de son traitement, entre tous les abris et parois offerts à la même vue.

3.7 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Les dépendances reprises sur la partie graphique par le trait tillé « limites de surfaces constructibles pour dépendances » sont destinées à l'aménagement d'un garage. Un carport est également autorisé.

L'aménagement d'abris de jardin, abris à bois et équivalent est autorisé de la manière suivante :

- un à deux pour les lots définissant une fenêtre constructible reprise sur la partie graphique par le trait tillé « limites de surfaces constructibles pour dépendances type abris de jardins »,
- un pour les lots ne définissant pas ce type de fenêtre constructible dans l'espace vert privé.

Ces dépendances ont les caractéristiques suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés,
- hauteur hors tout maximale : trois mètres.

À l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour dépendances type abri de jardin » longeant une voirie, un merlon anti-bruit couvert de plantations est autorisé et préconisé. La pente des versants du merlon est de maximum quarante-cinq degrés. Il sera recherché une continuité entre les merlons et les abris, de manière à protéger les habitations du bruit de la voirie jouxtant les lots considérés.

Pour les lots 10 et 11, dans le cas où les stationnements sont intégrés au volume d'habitation, il est possible, de construire l'un des deux abris tels que définis au paragraphe précédent, dans l'aire délimitée par le trait tillé « limites de surfaces constructibles pour dépendances ».

ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Un minimum de 1,5 emplacement de stationnement est requis par unité d'habitation, nombre arrondi à l'unité supérieure. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages ou carports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

L'aménagement du garage doit se faire de plain-pied. L'inclinaison de l'accès est limitée à sept pour cent (7 %).

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de maximum cinquante centimètres de haut,
- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé est à utiliser suivant les conditions suivantes :

Localisation	Destination	Matériaux imperméables	Matériaux perméables
A l'avant principalement	Accès carrossables et piétons	maximum 30 m ²	maximum 40 m ²
A l'arrière principalement	Aménagement de terrasses par unité de logement ayant accès au jardin	maximum 20 m ²	maximum 25 m ²

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure du village, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- planter un arbre à haute tige et trois buissons minimum, par tranche de trois ares de terrain,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les chemins privés jusqu'aux dépendances peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

6.2 Stationnement

Les emplacements publics de stationnement pour voitures prévus dans le cadre du présent PAP sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

6.3 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la route d'Ettelbruck.

ART. 7. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

Les haies végétales et arbres sont d'essences feuillues autochtones.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. A l'exception des niveaux en sous-sol, les déblais et remblais sont autorisés sur au maximum un mètre (1 m) par rapport au terrain naturel. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m), par des haies vives ou des grillages.

8.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Il n'y a pas ni constructions ou éléments naturels à conserver, ni constructions à démolir, dans le cadre du présent PAP.

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site concerné par le présent PAP.

ANNEXES

- ☐ **Avis de la Cellule d'Evaluation référence 17263 / 23C du 2 février 2015**
- ☐ **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
- ☐ **Annexes concernant la situation de droit – commune de Wiltz**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
- ☐ **Document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain**
- ☐ **Certificat OAI**
- ☐ **Plan de mesurage topographique**
- ☐ **Concept d'assainissement**
- ☐ **Version numérique de la partie graphique**