

# Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

Commune de Wiltz  
Localité de Wiltz  
« Rue des Charretiers »  
(NQ 7 Lay – Phase I)

PARTIE ECRITE  
PARTIE GRAPHIQUE

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

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

Référence: 18811/23C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 09/12/2020  
La Ministre de l'Intérieur  
Taina Bofferdig



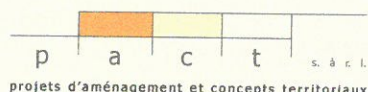
Mars 2020

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

**Demandeur:**

Lucien Thillens  
5, rue Charly  
L-1374 Luxembourg

**Elaboré par:**



58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90  
F 00352 / 26 25 84 86

bureau d'études  
en aménagement du territoire  
et urbanisme

mail@pact.lu  
www.pact.lu

**En collaboration avec :**

**THILLENS&THILLENS**  
architecture

122a Bamertal  
L-9209 Diekirch  
Tél: 27 80 37 - 1  
Fax: 27 80 37 - 37  
Email: info@thillens.lu

**Grevenmacher, den 16.03.2020**

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 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 ;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Mode d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>5</b>
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	5
4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	5
4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
4.4. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte.....	5
4.5. Le nombre d'unités de logement .....	6
4.6. Le type des constructions .....	6
4.7. La forme des toitures .....	6
4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	7
4.9. Les emplacements de stationnement .....	7
<b>5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>7</b>
5.1. Les distances à observer entre les constructions .....	7
5.2. Les typologies et mixité de logements.....	7
5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés .....	7
5.4. Les servitudes.....	7
5.5. Les accès .....	8
5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver .....	8
5.7. Les murs et clôtures.....	8
5.8. La couleur et l'emploi des matériaux .....	8
<b>6. Partie graphique.....</b>	<b>9</b>



## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

## 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 (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 53,80 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 environ ~10 ares, ce qui correspond à environ 18,5% de la surface totale du projet. La cession des fonds privés s'élève à ~17,7 m<sup>2</sup> ce qui correspond à ~0,33% de la surface totale du projet.

N° Parcelle	Fläche nach ACT
1156 / 4789	~ 43,08 ares
Rue des Charretiers + trottoir + parking + espace vert public	~ 10,72 ares
<b>TOTAL</b>	<b>~ 53,80 ares</b>

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	~ 10,51 ar
Lot 2	~ 6,47 ar
Lot 3	~ 6,52 ar
Lot 4	~ 5,83 ar
Lot 5	~ 6,61 ar
Lot 6	~ 7,14 ar
Lot 7A	~ 0,67ar
Lot 7B	~ 0,08 ar
trottoir	~ 3,48 ar
espace vert	~ 0,29 ar
Rue des Charretiers + parking	~ 6,20 ar
<b>TOTAL</b>	<b>~ 53,80 ares</b>

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.

## 3. Mode d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone d'habitation 1 du PAG en vigueur.

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux habitations à caractère unifamiliales isolées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec l'habitat.

Y sont autorisées les édifices et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs et aux activités complémentaires et compatibles avec la fonction habitat. Des professions libérales sont autorisées à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

Sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

## 4. Degré détaillé d'utilisation du sol

### 4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP sont représentés dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

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

Les limites des surfaces constructibles pour constructions principales et dépendances (garages / car-pots) ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

En cas de construction de garages ou car-ports jumelées, le deuxième doit s'adapter à la hauteur et au type du premier.

Pour le lot 3, une seule dépendance est admise dans un des reculs latéraux (limites de surfaces constructibles pour dépendances).

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

A l'extérieur des surfaces constructibles, les constructions légères sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot individuel dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 25m<sup>2</sup>. 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.

### 4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre maximal de niveaux pleins s'élève à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles respectivement en retrait est admis.

Le nombre d'étages en sous-sol est limité à un.

Les combles / étages en retrait dans la toiture ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 60% 75% de la surface habitable de l'étage inférieur.

L'étage en retrait doit respecter un retrait minimal de 0,70m du côté avant (côté rue) ainsi que du côté arrière.

### 4.4. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte

#### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

La hauteur à la corniche (hc) maximale respectivement la hauteur à l'acrotère des niveaux pleins (ha-p) maximale des constructions principales est de 7,00 m.

La hauteur au faîtage (hf) maximale des constructions principales est de 12,50 m.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-r) maximale des constructions principales est de 10,50 m.

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.

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et la hauteur au faîtage.



## GARAGES / CAR-PORTS

Les garages ou car-ports auront une hauteur à l'acrotère maximale de 3,50 m mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante.

### 4.5. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

### 4.6. Le type des constructions

Le type des constructions par lot est défini sur la partie graphique du PAP.

### 4.7. La forme des toitures

#### FORME ET PENTE

~~Pour tous les lots~~ Pour les lots 2 et 3 le choix est donné entre des toitures à deux versants ou des toitures plates.

Pour les lots 1, 4, 5 et 6 les toitures à deux versants sont obligatoires.

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Les toits doivent être couverts de matériaux de forme plate, de teinte gris anthracite, et de texture mate.

#### Toitures à deux versants

Les toitures des constructions principales sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42°. Les toitures doivent être couvertes en ardoise ou zinc de teinte gris anthracite.

Les toitures plates sont admises pour d'éventuels volumes secondaires d'articulation entre volumes principaux. Les toitures plates peuvent être traitées en toiture végétalisée, ou recouvertes de paille de schiste.

L'indication de l'orientation du faite comme représentée sur la partie graphique du PAP est à respecter pour la réalisation des toitures à deux versants.

Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre 10cm et 30cm, de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

#### Toitures plates

Les toitures plates peuvent être traitées en toiture végétalisée ou recouvertes de paille de schiste.

Les toitures du dernier étage plein pourront être aménagées en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Une toiture terrasse sur la toiture du dernier étage en retrait est interdit. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

#### OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures dans la toiture servent à éclairer et ventiler les combles aménagés ou non. Elles sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

La surface cumulée des ouvertures dans une toiture à versants est limitée à 20% du total de la toiture.

Les ouvertures doivent respecter une distance minimale d'un mètre de recul par rapport à toute limite de propriété, et par rapport au niveau du faite.

L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.

#### 4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

#### 4.9. Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- Deux emplacements par maison unifamiliale.
- Un emplacement par unité de profession libérale
- Un emplacement par logement intégré

Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

### 5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

#### 5.1. Les distances à observer entre les constructions

Les distances à observer entre les constructions sont définies sur la partie graphique du PAP.

#### 5.2. Les typologies et mixité de logements

Voir l'article 3.

#### 5.3. 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 de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

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

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

#### 5.4. Les servitudes

##### SERVITUDE ÉCOLOGIQUE

Au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans cette servitude doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée.



### 5.5. 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 %.

A l'intérieur des surfaces de type « usoir », l'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 10 %.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs au garage et aux carports pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

Pour les maisons jumelées, les pentes d'accès jumelées doivent avoir une pente identique.

### 5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il n'y a pas de construction à conserver sur le site.

### 5.7. Les murs et clôtures

#### MURS, CLOTURES

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

A l'exception des surfaces de type « usoir », les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles, murets ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 m au-delà du niveau du domaine public.

A l'intérieur des surfaces de type « usoir », telles que délimitées sur la partie graphique du PAP, tout murs ou clôtures sont interdites.

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.

#### MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 m à la limite du terrain.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées à l'arrière les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20m.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

Des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

### 5.8. 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.

#### ESPACE RUE

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue. Les pavés non-rejoints et perméables sont à favoriser comme matériel.

Les espaces privés dans les reculs avant sont à aménager en harmonie avec les matériaux employés pour l'espace rue (caractère de type « usoir »).

## 6. Partie graphique