

PAP NQ

« Op Bolicht » (SD n°NQ1) à Weidingen Commune de Wiltz

Référence: <u>19172/23C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>24/08/2022</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Taina Bofferting

Partie écrite

modifiée suite à l'avis n°19172/23C
de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de 23 unités d'habitation


Maître d'ouvrage :
Immobilière Riverside S.A.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Dossier n° 142607-520



E-CONE S.à r.l.

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11 Rue de la Gare L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAB
	

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	2
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	4
Art. 1 Affectation et utilisation des constructions.....	5
Art. 2 Hauteur des constructions	5
Art. 3 Toitures	7
Art. 4 Saillies	7
Art. 5 Avant-corps	7
Art. 6 Emplacements pour le stationnement, les garages et carports.....	7
Art. 7 Abris de jardin (non représentés dans la partie graphique).....	8
Art. 8 Abris pour vélos (non représentés dans la partie graphique).....	8
Art. 9 Surfaces pouvant être scellées	8
Art. 10 Travaux de déblais et de remblais	8
Art. 11 Servitude « urbanisation » – écran de verdure (2)	9
Art. 12 Servitude « urbanisation » – espace de verdure (5)	9
Art. 13 Aspect des constructions	9
Art. 14 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.....	9
Art. 15 Evacuation des eaux pluviales sur les lots privés	9
3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	10
Art. 16 Cession au domaine public	11
Art. 17 Choix des plantations.....	11
Art. 18 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	11

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) nouveau quartier « Op Bolicht » à Weidingen prévoit la création de 17 maisons unifamiliales ainsi qu'une résidence de 6 unités d'habitation.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 142607-520. Ses prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Wiltz et de son règlement sur les bâtisses.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Affectation et utilisation des constructions

Le mode d'occupation du sol est déterminé par la zone d'habitation 1 du PAG en vigueur.

Elle est destinée aux habitations à caractère unifamilial et plurifamilial ainsi qu'aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités complémentaires et compatibles avec l'habitat.

Des professions libérales sont autorisées à condition que le local professionnel soit située à l'intérieur du bâtiment principal et que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m².

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.

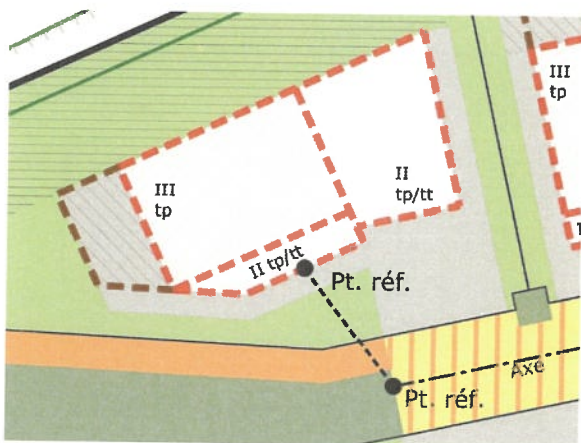
Art. 2 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont définies dans la partie graphique.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés, tant que les hauteurs finies des constructions, telles qu'indiquées dans la partie graphique, ne sont pas dépassées.

Maisons isolées

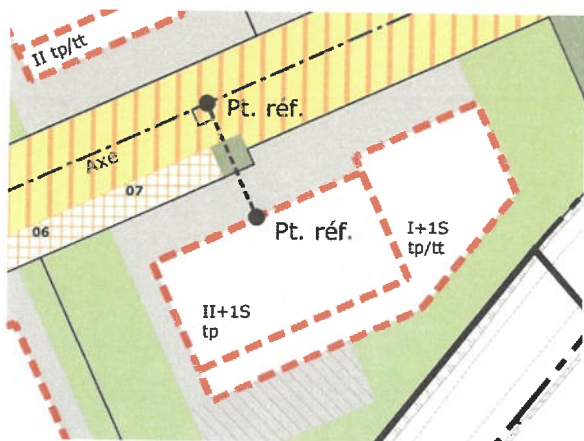
Les hauteurs sont mesurées suivant les points de référence définis sur les schémas ci-dessous pour les 3 lots concernés.



Lot 06



Lot 15



Lot 16

Maisons jumelées

Les hauteurs sont mesurées sur la limite mitoyenne des deux façades donnant sur la voie desservante, et perpendiculairement à l'axe de celle-ci.

Chaque paire de maisons doit accuser des hauteurs aux acrotères identiques.

Maisons en bande

Les hauteurs sont mesurées sur la limite mitoyenne des deux façades centrales (lots 03 et 04 ainsi que les lots 08 et 09) donnant sur la voie desservante, et perpendiculairement à l'axe de celle-ci.

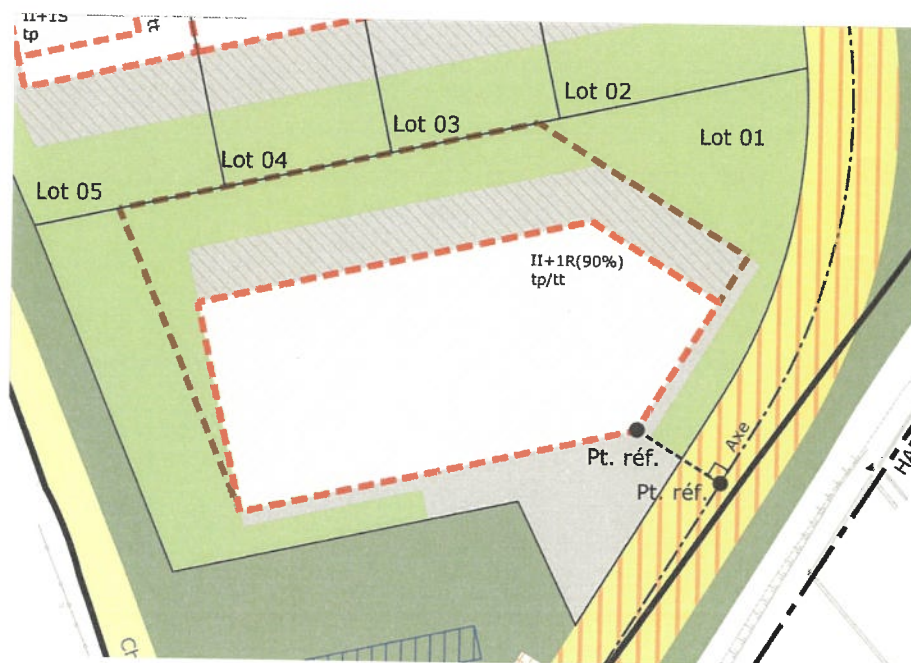
Toutes les maisons constituant une bande doivent accuser des hauteurs aux acrotères identiques.

Résidence

Les hauteurs pour la résidence du lot 01 sont mesurées suivant les points de référence définis sur le schéma ci-dessous.

Des équipements et installations techniques tels que des souches de cheminée et de ventilation, des cages d'ascenseurs, des antennes et des panneaux solaires peuvent dépasser ponctuellement de maximum 1,20 mètre la hauteur maximale à l'acrotère.

Des éléments techniques peuvent également dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur la limite du niveau souterrain telle que définie dans la partie graphique (trait brun).



Lot 01

Dépendances destinées aux garages et carports :

Les garages et carports doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres, mesurée au niveau de l'acrotère de la façade antérieure et par rapport au niveau fini du terrain.

Art. 3 Toitures

Maisons unifamiliales

Sont autorisées pour les constructions destinées au séjour prolongé les toitures plates et les toitures terrasses.

La toiture du dernier niveau est obligatoirement plate et recouverte de végétation en dehors des surfaces nécessaires aux installations techniques et murs acrotères.

Résidence

La toiture du dernier niveau possède une surface maximale représentant 90% de la surface du niveau inférieur. Elle est obligatoirement plate et recouverte de végétation en dehors des surfaces nécessaires aux installations techniques et murs acrotères.

L'aménagement d'un toit-terrasse n'est admis que sur le retrait du dernier niveau.

Dépendances

La toiture des dépendances et constructions assimilées est plate et non exploitable.

Art. 4 Saillies

Les saillies (auvents, balcons, etc.) sont autorisées.

Les balcons peuvent avoir une saillie maximum de 1,50 mètre sous condition qu'ils s'intègrent dans le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

Pour les constructions accolées, un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales doit être respecté. Les balcons peuvent entrer dans les reculs latéraux et postérieurs à condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites de propriété. La largeur cumulée des balcons peut couvrir au maximum un tiers de la largeur de la façade concernée.

Les auvents peuvent avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade sous condition qu'ils s'intègrent dans le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé. La surface cumulée des auvents peut couvrir au maximum un tiers de la largeur de la façade concernée.

Toutes les saillies cumulées par façade ne pourront dépasser un ratio de 10% de l'étage auquel elles se rapportent.

Art. 5 Avant-corps

Les corps avancés ne peuvent pas dépasser une saillie de plus de 0,70 mètre par rapport au gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé. Ils doivent respecter des reculs latéraux et postérieurs minimaux de 3,00 mètres par rapport aux limites de propriété dans le cas de lots privés contigus.

Ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface totale de la façade.

Art. 6 Emplacements pour le stationnement, les garages et carports

Chaque unité d'habitation dispose de deux emplacements de stationnement, dont au moins un couvert (garage ou carport).

La réalisation d'un ou plusieurs garages ou carports à l'intérieur de la limite de surface constructible destinée au séjour prolongé et/ou de la limite de surface constructible pour dépendance est autorisée.

Toute porte de garage et/ou accès à un carport doit être situé à minimum 5,00 mètres par rapport à la voirie desservante.

Art. 7 Abris de jardin (non représentés dans la partie graphique)

Pour chaque lot, la réalisation d'un abri de jardin est autorisée dans le recul postérieur de la construction destinée au séjour prolongé, hors zone de servitude « urbanisation », avec la possibilité d'accoler l'abri à la façade postérieure de la construction destinée au séjour prolongé.

Les abris de jardin sont obligatoirement réalisés en construction légère et doivent respecter les conditions suivantes :

- la superficie n'excédera pas 12,00 m² ;
- la hauteur à l'acrotère ne dépassera pas 3,00 mètres mesurée à partir du niveau fini du terrain ;
- Leur implantation doit accuser un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites postérieures et latérales.

Les abris de jardin ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol et de la surface construite brute. Leur surface scellée est prise en compte dans le calcul de la surface scellée maximum.

Art. 8 Abris pour vélos (non représentés dans la partie graphique)

Pour chaque lot, la réalisation d'un abri pour vélos est autorisée dans le recul avant des constructions destinées au séjour prolongé.

Leur implantation doit accuser un recul minimal de 1,00 mètre par rapport au domaine public et sur les limites latérales de propriété, ou sans recul sur les limites latérales en cas d'abris jumelés.

L'abri peut être fermé sur tous ses côtés dont au moins un ajouré. Il doit posséder une hauteur maximale à l'acrotère de 2,50 mètres mesurée à partir du niveau fini du terrain et une superficie maximale de 3,00 m².

Art. 9 Surfaces pouvant être scellées

Pour toutes les surfaces pouvant être scellées (hachure grise), l'usage de matériaux perméables (pavés drainants, pierres naturelles non jointoyées, graviers, etc.) est obligatoire à l'exception des murs / murets et marches d'escaliers.

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) sur une profondeur maximale de 4,00 mètres entre les terrasses est admise. La hauteur maximale de la coupure visuelle est de 2,00 mètres.

Art. 10 Travaux de déblais et de remblais

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 mètre vers le haut ou vers le bas. Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les altitudes des terrasses extérieures des lots 02 à 05 et 16 à 18 peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie.

Les altitudes des terrasses extérieures des lots 01 et 06 à 15 doivent être adaptées de manière à se situer à minimum 15cm en dessous du premier niveau de vie.

En cas de terrasses mitoyennes d'altitude différente, la hauteur de la coupure visuelle est à mesurer par rapport à la plus haute des deux terrasses.

Art. 11 Servitude « urbanisation » – écran de verdure (2)

Une servitude « urbanisation » - écran de verdure (2) est positionnée sur la limite postérieure des lots 06 à 15, comme indiqué sur la partie graphique relative.

La servitude « urbanisation » - écran de verdure (2) vise à assurer les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les zones destinées à rester libres, ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Tout projet d'aménagement doit s'inscrire dans un concept prenant en compte les contraintes environnementales à considérer. Dans tous les cas, au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans une telle servitude doivent être occupés par une couverture végétale, herbacée, arbustive ou arborée, sans modification du terrain naturel, favorables à la création de séquences visuelles.

Art. 12 Servitude « urbanisation » – espace de verdure (5)

Une servitude « urbanisation » - espace de verdure (5) recouvre la totalité du lot 19, comme indiqué sur la partie graphique.

La servitude « urbanisation » - espace de verdure (5) est destinée à préserver le caractère de l'espace vert à cet endroit. Seules les constructions destinées à la viabilisation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à élaborer, ainsi que des constructions légères y sont autorisées. Y sont prohibées toutes constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 13 Aspect des constructions

Pour les façades, des couleurs et matériaux traditionnels sont à utiliser. Pour chaque habitation, au maximum trois couleurs ou matériaux sont autorisés (hors châssis et vitrage). Tous les revêtements brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable. Les croisillons dans les fenêtres sont interdits.

Les garde-corps brillants sont interdits. Ceux-ci ont une section inférieure à 2,00 centimètres, hormis la main-courante qui peut avoir une section de 5,00 centimètres. Les panneaux de verre transparent ou sablé sont autorisés.

Art. 14 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés sur les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé et dépendances destinées aux garages.

Les installations solaires doivent être placées à une hauteur maximale de 1,00 mètre (1,20 mètre pour la résidence) par rapport au niveau fini de la toiture et doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 1,00 mètre par rapport à tous les bords de façade.

Art. 15 Evacuation des eaux pluviales sur les lots privés

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées à la canalisation des eaux pluviales par un système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique) allant de la construction projetée à la canalisation des eaux pluviales située dans le domaine public.

Dans le cas où les eaux de drainage ne peuvent être raccordées gravitairement au branchement particulier respectivement au système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci pourront être évacuées par infiltration sur le lot concerné.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 16 Cession au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Wiltz s'élèvent à environ 39 a 78 ca, soit +/26,66% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

Délimitation du PAP :	14.919,00 m ² (100,00%)
<u>Fonds à céder au domaine public :</u>	+/- 3.978 m ² (+/-26,66%)
• Voirie, chemins, stationnements :	+/- 2.664 m ² (+/-17,86%)
• Espaces verts et aire de jeux :	+/- 1.314 m ² (+/-8,81%)
<u>Domaine privé :</u>	+/- 10.941 m ² (+/-73,34%)

Art. 17 Choix des plantations

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP.

Art. 18 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Wiltz et/ou toute administration de l'État concernée.