

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
„HAARGARTEN PHASE I“  
ROUTE DE WINSELER / RUE DE L'INDUSTRIE  
COMMUNE DE WILTZ**

**PAP PARTIE ECRITE**





## **5 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „HAARGARTEN PHASE I“**

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le plan d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la Commune de Wiltz notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (plans n° C-118-0505 et ° C-118-0506).

### **5.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles**

5.1.1 Le PAP „Haargarten I“ couvre la parcelle n° 937/4857, Section WA de Wiltz. Le mesurage définitif suit à la planification définitive du nouveau C.R. 319 établi par l'Administration des Ponts et Chaussées.

5.1.2 Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 65,8 ares.

5.1.3 La délimitation et la contenance des lots projetés sont représentées sur la partie graphique.

### **5.2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public**

5.2.1 32,56 % de la surface totale est cédée au domaine public.

### **5.3. Surfaces à dédier à la création de logements à coût modéré dans une zone prioritaire d'habitation selon le Plan sectoriel Logement**

5.3.1 30 % de la surface construite brute totale utilisable à des fins de logement (5.405 m<sup>2</sup>) sont à dédie au logement abordable : 1.621,5 m<sup>2</sup>. Cette surface est à répartir sur 10 appartements dans le lot 06 et 2 unités sur chacun des lots 10 et 11.

### **Prescriptions applicables au domaine public et privé (an den Anfang setzen)**

#### **5.4. Terrain remodelé - Déblai / remblai**

5.4.1 Si le niveau du sol est modifié, des précautions doivent être prises et maintenues pour s'assurer qu'il n'y a pas de dégradation/détérioration des propriétés voisines, en particulier par la chute ou le tassement du sol.

- 5.4.2 Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 0,5 m.

### **Aménagement du domaine privé**

#### **5.5. Mode d'utilisation du sol**

- 5.5.1 Le territoire couvert par le PAP est destiné aux habitations unifamiliales et aux maisons plurifamiliales. Sur le lot 06 le commerce et autres activités ouvertes au public qui n'interfèrent pas avec le logement sont autorisées sur une surface construite brute n'excédant pas 500 m<sup>2</sup>.

#### **5.6. Degré d'utilisation du sol**

- 5.6.1 Le degré d'utilisation de la zone de construction dessinée dépend de la surface d'emprise au sol spécifiquement déterminée dans la représentation schématique attribué au plan n° C-118-0505.
- 5.6.2 Dans les zones définies pour les constructions principales, des dépendances peuvent également être construites.
- 5.6.3 Les zones définies pour dépendances sur les lots 7a-12a peuvent être utilisés exclusivement pour la construction des carports.

#### **5.7. Unités de Logement**

- 5.7.1 Le nombre d'unités de logement est limité à 34. Sur les lots 01 à 05 et 07 à 12 une seule unité de logement est autorisée à la fois.

#### **5.8. Hauteur des constructions**

- 5.8.1 Les points de référence indiqués dans le plan sont déterminants pour le dimensionnement des hauteurs des bâtiments.

#### **5.9. Toitures**

- 5.9.1 Les toits plats sont obligatoires.
- 5.9.2 A l'exception des surfaces utilisées comme terrasse au toit, les toits doivent être conçus comme des toits végétalisées / biologiques sur caisson de rétention. Le toit doit êtreensemencée d'un mélange d'herbes et de graminées adapté au site ou plantés de plantes vivaces et de pousses de sedum appropriées à l'endroit. La composition du substrat et de la végétation doit respecter une hauteur minimale de substrat de

0,15 m. La verdure doit être préservée en permanence. En cas de perte un remplacement équivalent doit être prévu.

5.9.3 Seules les toitures plates formées par des étages en retraits peuvent être utilisées comme terrasse. Sur les toitures plates formées par des étages en retraits des dispositifs de protection contre le soleil (voiles fixes ou mobiles, marquises, parasols, ...), l'implantation de bacs de plantation fixes et des garde-corps sont autorisés. Le gabarit théorique peut être dépassé à ces fins.

5.9.4 Les maisons du lot 06 doivent être munis de toitures de rétention (Type optigrün Retentionsdach-Drossel ou équivalent) suivant les prescriptions définies dans l'autorisation selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

5.9.5 La cour sur le garage entre les blocs A et B du lot 06 doit être végétalisée à min. 30 % de la surface. La composition du substrat et de la végétation doit respecter au moins les exigences d'une toiture verte intensive avec une hauteur minimale de substrat de 0,25 m. La structure doit pouvoir être plantée de petits arbustes et de plantes ligneuses.

5.9.6 A l'exception des conduits d'aération ou d'évacuation des gaz et les installations destinées à la production d'énergie renouvelable, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique du dernier étage. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets. Sont particulièrement visées les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

5.9.7 Les conduits d'aération ou d'évacuation des gaz et les installations destinées à la production d'énergie renouvelable, les superstructures peuvent dépasser le gabarit maximal d'une hauteur de 1,5 m.

## **5.10. Antennes et récepteurs paraboliques**

5.10.1 Les Antennes et récepteurs paraboliques sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- un seul système d'antennes est autorisée par construction (pour le lot 06 une installation communautaire est à prévoir le cas échéant).
- l'implantation ne peut être réaliser que sur les côtés opposés à la rue sauf s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

- l'implantation, la couleur et le dimensionnement des antennes individuelles, y compris les antennes paraboliques, doivent rester discrets.

### **5.11. Façades**

- 5.11.1 Les façades sont exécutées, hormis surfaces vitrées, en matériaux mats, clairs et unis. Le socle de soubassement peut être plus sombre. Des éléments ressortant en volumétrie peuvent être recouverts de bois ou matériaux plus sombres, toujours unis. Les façades végétalisées sont autorisées. Le rapport plein/vide s'inspire du contexte patrimonial local ou environnant. Les vitrages à effet « miroir » sont interdits. Les châssis sont de teinte blanche, anthracite ou bois naturel.
- 5.11.2 Les maisons en bande doivent être conçues de manière homogène ; une harmonie des hauteurs, des éléments architecturaux, des matériaux et des couleurs est à respecter. Il en va de même pour les résidences et les garages.
- 5.11.3 Tous les revêtements de façade brillants sont interdits.
- 5.11.4 Le montage d'échangeurs thermiques et d'installations de climatisation en façade sont interdits.
- 5.11.5 Pour la réalisation d'une saillie la profondeur de construction peut être dépassée de 0,5 m sur 1/3 de la largeur de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol et de la surface construite brute doivent être respectées.

### **5.12. Emplacements de stationnement et accès carrossables**

- 5.12.1 Pour les maisons en bande au moins 1 emplacement de stationnement pour voitures est à prévoir.

Pour les lots 01-05 cet emplacement doit se retrouver obligatoirement sur le terrain même. A l'intérieur des constructions destinées au séjour prolongé des personnes ne qu'un seul emplacement est admis par lot.

Pour les lots 07-12 des lots pour emplacements sous forme de carport sont disponibles sur les côtés opposés de la route desservante.

- 5.12.2 Pour le lot 06 1,5 emplacements de stationnement par unité de logement sont à prévoir. Par tranche de 75 m<sup>2</sup> surface construite brute des activités commerciales un emplacement pour le personnel est à réaliser (lots 06a-e).

### **5.13. Espaces libres des parcelles privés**

- 5.13.1 Les espaces libres des parcelles sont aménagés en tant que jardin dans les reculs postérieurs.
- 5.13.2 À l'exception des accès, des chemins jardiniers et des terrasses, les espaces verts privés ne peuvent pas être scellés. La disposition des surfaces scellées peut s'écarter de la représentation dans la partie graphique. Néanmoins le taux de scellement par parcelle doit être respecté. Si des matériaux perméables sont utilisés, la surface peut être augmentée du coefficient d'infiltration correspondant.
- 5.13.3 Entre les maisons en bande, un élément brise-vue peut être érigé. Il ne doit pas dépasser une longueur maximale de 4,00 m (mesurée à partir de l'alignement du bâtiment) et une hauteur maximale de 2,00 m. La couleur et le matériel de la protection visuelle doivent être adaptés au mur extérieur du bâtiment. Le reste du terrain peut être clôturé avec une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- 5.13.4 Toutes les installations techniques (p.ex. pour l'aération, pompe à chaleur) doivent être implantées à l'arrière dans un espace de max. 1,0 m autour de la construction principale ou accolées à celle-ci.
- 5.13.5 La modélisation du terrain des propriétés voisines doit être harmonieusement coordonnée et respecter les besoins d'évacuation des eaux pluviales.
- 5.13.6 Les murs de soutènement nécessaires doivent de préférence être construits en utilisant des gabions, des murs en pierre naturelle ou similaires. Les murs en béton sont à éviter. Il est également possible de construire un mur de soutènement en béton avec une construction préfixée (par exemple un mur en pierre sèche).
- 5.13.7 Les murs de soutènement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m.
- 5.13.8 L'installation des collecteurs solaires dans l'espace vert privé est interdite. Ils peuvent être installés uniquement sur les toitures.
- 5.13.9 Les constructions légères, telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire sont autorisées dans l'espace vert privé à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé et sous respect des conditions suivantes :
- leur surface maximale cumulée ne dépasse 12 m<sup>2</sup>,
  - le recul sur les limites de propriété est de 1,0 m minimum,

- la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres,
- seules les toitures plates végétalisées sont autorisées,
- l'emprise au sol et le scellement du sol maximales sont à respecter.

### **Aménagement du domaine public (Fonds recouverts par la cession)**

#### **5.14. Espace vert public**

- 5.14.1 L'espace vert public au centre du lotissement doit être conçu comme parc proposant des possibilités de rencontre et de séjour pour différents âges.

#### **5.15. Rétention des eaux pluviales**

- 5.15.1 La rétention des eaux pluviales est effectuée dans l'espace vert public conformément aux prescriptions définies dans l'autorisation selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau établie sur base du projet d'exécution.

#### **5.16. Local transformateur pour alimentation en courant électrique**

- 5.16.1 Un poste de transformation pour alimentation en courant électrique peut être placé dans l'espace public jouxtant le lot « 6 e » selon les besoins du fournisseur d'énergie. Ce poste de transformation doit être accompagné de mesures d'intégration paysagères (plantations) et, le cas échéant, de mesures visant à réduire ses émissions de bruit.