



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« Nordhang-Q7 »-Masterplan « Wunne mat der Wooltz »
10, route de Winseler à Wiltz



PARTIE ÉCRITE, VERSION COORDONNÉE

Référence: 18244/PA1/23C

Le présent document appartient à ma décision

du: 03/04/2024

Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden



LUXPLAN S.A.
Ingénierie d'architecture

Commanditaire**Fonds du Logement**

52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg
Tél. : + 352 26 26 44-1
Fax : +352 22 31 31
Internet : www.fondsdulogement.lu

Jacques VANDIVINIT
Directeur

Emmanuel ERARD
Responsable de Service

**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet : 20230061-LP

Référence rapport : 20230061_C214_-_PE_H_20231220_version_coordonnée.docx

Rapport rédigé par :	Aurore DEROLEZ	28/04/2023
Rapport vérifié par :	Ben BACKENDORF	28/09/2023

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
-	Version initiale	28/04/2023
A	Mise à jour du document suite aux remarques du maître d'ouvrage.	06/06/2023
B	Mise à jour du document suite aux remarques du maître d'ouvrage.	04/07/2023
C	Mise à jour du document suite aux remarques du maître d'ouvrage.	04/08/2023
D	Ajout d'une réglementation concernant les toitures stockantes.	08/09/2023
E	Correction erreurs matérielles.	20/09/2023
F	Ajout d'une réglementation concernant les espaces pouvant être scellés.	10/10/2023
G	Mise à jour du document suite aux remarques du maître d'ouvrage.	14/12/2023
H	Mise à jour du document suite aux remarques du maître d'ouvrage.	20/12/2023



TABLE DES MATIERES

TITRE I	INTRODUCTION	7
TITRE II	MODE D'UTILISATION DU SOL	7
TITRE III	REGLES D'URBANISME.....	8
ART. 1	LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE, L'EMPRISE AU SOL, LA SURFACE POUVANT ETRE SCELLEE ET LES ESPACES VERTS ET PRIVES	8
ART. 2	LES LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES AINSI QUE LEURS RECVLS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS OU PARCELLES	8
ART. 3	LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL	8
ART. 4	LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE	8
ART. 5	LE NOMBRE D'UNITE DE LOGEMENT	9
ART. 6	LE TYPE DES CONSTRUCTIONS	9
ART. 7	LA FORME DES TOITURES	9
ART. 8	LE MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES	9
ART. 9	LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS	10
ART. 10	L'EMPLOI DES MATERIAUX	10
ART. 11	L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	10
ART. 12	LES PANNEAUX SOLAIRES, THERMIQUES ET ESPACES DE STOCKAGES INTERSAISONNIERS.....	12
ART. 13	LA GESTION DES EAUX.....	12
ART. 14	L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE LIBRE PUBLIC	12
ART. 15	LES LOGEMENTS A COUTS MODERES	13
ART. 16	LES STATIONNEMENTS POUR VELOS	13
ART. 17	L'INFRASTRUCTURE INTELLIGENTE	13
ART. 18	CONCEPT ENERGETIQUE	14

TITRE I INTRODUCTION

Le Fonds du Logement a chargé en 2017 un groupement de maîtrise d'œuvre urbain « Wunne mat der Wooltz » (hsa, S&A, MOL, G&L, EPEA) pour l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier sur le terrain sis 10, route de Winseler à Wiltz.

Le présent PAP a été élaboré conformément à :

- la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain.
- Le règlement grand-ducal du 03 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Un masterplan en date du 16.12.2016 a été présenté par les bureaux hsa - heisbourg strotz architectes, MDL et S&A, pour le site « Wunne mat der Wooltz », implanté au cœur de la ville de Wiltz sur les anciennes friches industrielles. Celui-ci sert de ligne directrice pour tout PAP élaboré ultérieurement.

Cette partie écrite se rapporte à la partie graphique respective 20230061_LP_U001_G_COORD-20231220.

TITRE II MODE D'UTILISATION DU SOL

Suivant le PAG en vigueur de la commune de Wiltz approuvé en date du 08.05.2017, le PAP couvre la zone mixte urbaine NQ9 F7/MIX-u et une partie de la zone NQ9 F8/MIX-u. Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la commune de Wiltz sont également d'application dans le présent PAP.

Le terrain est divisé en 12 lots. Le PAP prévoit la construction de 6 résidences, accueillant jusqu'à 73 logements. Chaque logement dispose d'un ou de plusieurs espaces extérieurs privés, (terrasses, balcons ou jardins privés). Chaque rez-de-chaussée peut accueillir du commerce. Deux résidences disposent d'un parking à l'étage -1.

TITRE III REGLES D'URBANISME

ART. 1 LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE, L'EMPRISE AU SOL, LA SURFACE POUVANT ETRE SCHELLEE ET LES ESPACES VERTS ET PRIVES

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots les surfaces construites brutes maximales, les emprises au sol maximales, la surface pouvant être scellée et la surface de chaque lot.

ART. 2 LES LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES AINSI QUE LEURS RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS OU PARCELLES

Les immeubles sont à implanter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique, tout en respectant les règlements en vigueur.

Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur sont définies par la partie graphique relative.

Le nombre maximal d'étages hors sol figurant dans la partie graphique est compté à partir de l'axe de la rue se rapportant au lot correspondant.

ART. 3 LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre maximal autorisé de niveaux hors sol et sous-sol.

Un niveau plein est un niveau dont au moins 2/3 de sa surface a une hauteur libre d'au moins 2,50 m, à partir de la surface du plancher fini.

Un niveau est à considérer comme niveau en retrait lorsqu'il présente une hauteur libre d'au moins 2,50 m, à partir de la surface du plancher fini, sur maximum 85% de la surface de l'étage plein en-dessous.

Dans le cas d'une construction s'adaptant à un dénivelé important du terrain, il est fait mention d'un rez-de-jardin (RJ). Un niveau est à considérer comme rez-de-jardin lorsque le niveau supérieur de la dalle sur cet étage se trouve au minimum 1,50 m (constructions en ordre contiguës et non-contiguës) en-dessous de l'axe de la rue desservante (mesuré dans l'axe de la façade). Le rez-de-jardin est, par définition, aussi le premier étage à partir du niveau du terrain côté arrière.

Si le terrain permet la construction d'un étage entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin, il est fait mention de rez-intermédiaire.

ART. 4 LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE

On entend par hauteur des constructions à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de celle-ci. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

Les prescriptions des hauteurs des constructions sont définies par la partie graphique relative.

Les superstructures techniques telles que les cages d'ascenseur ou les installations de ventilation sur les toitures peuvent dépasser d'un mètre et cinquante centimètres le niveau fini de la toiture.

ART. 5 LE NOMBRE D'UNITE DE LOGEMENT

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre d'unités maximal par construction et le type de logement.

ART. 6 LE TYPE DES CONSTRUCTIONS

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Les reculs suivant l'art.2 sont à respecter. De même, les emprises au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces pouvant être scellées reprises dans la partie graphique sont à respecter.

L'étage en retrait pour les différents lots est à implanter dans le gabarit tel que défini dans la partie graphique. La surface des étages en retrait ne peut pas dépasser 85 % de la surface de l'étage plein en-dessous. Les façades nord des étages en retrait devront accuser un recul sur au minimum 2/3 de leur longueur.

Les balcons sont autorisés sur toutes les façades des constructions destinées au séjour prolongé. Les cotes minimum (en rouge), priment sur les cotes maximum (en bleu) en cas éventuel de divergences entre les terrains réellement bornés par les services du cadastre et ces mesures indiquées dans la partie graphique.

ART. 7 LA FORME DES TOITURES

Le tableau dans la partie graphique reprend les différents types de toiture et les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère.

Est définie comme toiture plate (tp) une toiture ayant une pente inférieure ou égale à 10%. La toiture du dernier étage (plein ou en retrait) de chaque construction destinée au séjour prolongé sera végétalisée de manière extensive.

Les garde-corps peuvent dépasser les niveaux des acrotères.

ART. 8 LE MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES

Les indications concernant les niveaux du terrain naturel se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-09 de *Geocad géomètres officiels sàrl*.

Les courbes de niveaux projetées sont représentées dans la partie graphique du PAP.

Les courbes de niveaux projetées sont à respecter sur les limites des lots privés, avec une tolérance de 50 cm, soit positive, soit négative.

Les courbes de niveaux projetées à l'intérieur des lots privés sont représentées à titre indicatif et peuvent être adaptées lors de l'exécution du PAP. Elles doivent se situer entre la courbe la plus haute et la courbe la plus basse établie sur le lot en question.

Les courbes de niveaux projetées représentées dans le domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

ART. 9 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS

Les emplacements de stationnements sont à prévoir comme suit :

- un emplacement privé par unité de logement (équipé d'une gaine électrique permettant l'installation d'une borne de recharge ultérieurement), soit 73 emplacements dont 34 à 36 emplacements privés dans les deux résidences du lot 1 et 2 et le solde des emplacements privés dans la rue.
- 20% des emplacements pour les visiteurs, soit 14 emplacements qui sont situés dans la rue (un nombre approprié de bornes de recharge est à prévoir).

Ces valeurs peuvent être adaptées si nécessaire (p.ex. afin de garantir le concept global « Wunne mat der Wooltz »).

Leurs emplacements, dispositions et dimensions sont définis dans la partie graphique relative.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des bornes de recharge peuvent s'implanter sur les espaces pouvant être dédiés au stationnement.

ART. 10 L'EMPLOI DES MATERIAUX

Le choix des matériaux doit s'inscrire dans une démarche écologique et suivre une logique d'économie circulaire.

Le projet devra atteindre les exigences minimales explicitées dans le document « Standards des bâtiments WmdW » fourni par le Fonds du Logement en collaboration avec la commune de Wiltz.

Le dossier et ses justifications seront à joindre lors du dépôt d'autorisations et complétés en fin de construction.

Chacun des lots doit être conçu de manière à garantir une cohérence et homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs.

Le choix des couleurs des nouveaux revêtements de surfaces pavés doit se référer aux pavages existants placés pour les trottoirs à Wiltz.

Les matériaux utilisés comme revêtement des espaces extérieurs sont à différencier en fonction de leur perméabilité. Cette distinction a une incidence sur le calcul de la surface de scellement au sol maximum pour chaque lot.

Les surfaces totalement imperméables sont à comptabiliser comme 100% scellées.

Concernant les surfaces perméables à l'eau telles que dalles béton-gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, pavés drainants ou similaire, cailloux de pierre naturelle, gravier roulé lavé ou concassés, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

ART. 11 L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

Les espaces extérieurs privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que les chemins, terrasses non couvertes, escaliers extérieurs ou autres surfaces non closes dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du présent PAP.

Un espace pouvant être scellé repris sur la partie graphique, d'une largeur de 2m, se développe en partie nord des lots 1 à 3 et jouxte les limites des fenêtres constructibles de ces lots. Une servitude de passage se situe sur les lots 1 et 2 et permet de laisser le passage des résidents du lot 2 sur le lot 1 et des résidents du lot 3 sur les lots 1 et 2. Cet espace peut être agencé différemment pour autant que la superficie de cet espace ne dépasse pas la superficie maximale représentée pour chaque lot en partie graphique du PAP.



En supplément des espaces pouvant être scellés représentés sur la partie graphique du PAP, sont admis dans les espaces extérieurs privés :

- Des chemins et rampes permettant l'accessibilité aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Des chemins permettant un accès direct aux locaux vélos, poussettes et poubelles situés à l'intérieur des constructions destinées au séjour prolongé ;
- Des chemins et escaliers utilisés comme sortie de secours ;
- Des espaces de collecte de déchets ;
- Des abris pour vélos d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Ces espaces ne sont pas représentés en partie graphique afin de laisser plus de flexibilité dans leur localisation et peuvent être contiguës entre plusieurs lots afin de limiter le scellement.

Les espaces pouvant être scellés situés à l'avant des lots c'est-à-dire entre la rue desservante et les fenêtres constructibles des lots 1 à 6 sont représentés à titre indicatif. Leur position et leur superficie peut varier pour autant que la surface du scellement au sol pour chaque lot est respectée.

Néanmoins, la surface totale pouvant être scellée qui est indiquée dans l'art.1 et dans la partie graphique, ne peut être dépassée.

La rampe d'accès au sous-sol des constructions des lots 1 et 2 est représentée en partie graphique à titre indicatif. Sa position peut varier entre ces deux constructions. Sa superficie est limitée à 320 m². Dans le cas où la rampe se situe sur un seul des lots en question, une servitude de passage sera à prévoir afin de garantir l'accès pour l'autre lot.

L'espace extérieur privé résiduel doit être aménagé en jardin végétalisé. Les surfaces couvertes de concassés ou de cailloux ne sont pas autorisées. Ceci ne s'applique pas aux lots 7 à 12 ainsi que pour les places de stationnement du lot 6, dont les emplacements sont indiqués dans la partie graphique.

La position des arbres projetés telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Le nombre d'arbres à conserver tel que repris dans la partie graphique peut être précisé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. En cas de réduction du nombre d'arbres, cette décision doit être dûment justifiée et devra être compensée par la plantation d'un nouvel arbre pour chaque arbre à conserver qui ne peut pas l'être.

Les haies taillées sont mitoyennes, d'une hauteur de maximum d'0,80 m.

Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées.

Les clôtures et haies taillées sur les parties latérales et arrières des jardins privés sont autorisées. Les clôtures et haies doivent être érigées à la limite de la propriété privée et ne peuvent empiéter sur le domaine public. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être réalisées sous forme de haies taillées. Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

Les places de stationnement situées perpendiculairement à la voirie, doivent être aménagées sous forme de parking écologique, réalisées en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé. Des bordures, de faible largeur, sont tolérées pour encadrer le parking.

ART. 12 LES PANNEAUX SOLAIRES, THERMIQUES ET ESPACES DE STOCKAGES INTERSAISONNIERS

Le projet « Wunne mat der Wooltz » poursuit, en son intégralité, le principe d'indépendance énergétique bilantaire sur la période d'une année.

Les installations solaires thermiques et photovoltaïques (PV) sont autorisées sur toutes les toitures. Leur hauteur doit rester partout inférieure à un mètre et cinquante centimètres à partir du niveau fini de la toiture.

Il est de l'obligation des concepteurs de maximiser leur utilisation (en toiture et en façade) et ceci en respectant les contraintes urbanistiques, techniques, architecturales et énergétiques. L'utilisation des surfaces à des fins de production d'énergie inclut aussi les surfaces de toitures vertes extensives.

ART. 13 LA GESTION DES EAUX

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et dans l'étude de gestion des eaux autorisée au titre de la loi relative à l'eau réalisés par Luxplan, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du PAP. Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que la dimension des ouvrages sont à préciser dans la demande d'autorisation AGE et lors du dossier d'exécution.

Des eaux usées et des eaux pluviales externes peuvent transiter par la zone du PAP en respectant les prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les rigoles ouvertes sont à réaliser sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent.

Au minimum 50% de l'emprise au sol maximum de chaque construction destinée au séjour prolongé est à couvrir d'une toiture stockante végétalisée.

ART. 14 L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE LIBRE PUBLIC

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Le PAP Nordhang étant entouré d'une *zone superposée B évoquant la présence de biotope protégée surfacique* (selon article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004), il est recommandé de conserver autant d'arbres et de végétation que possible.

Les places de stationnement situées perpendiculairement à la voirie, doivent être aménagées sous forme de parking écologique, réalisées en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé.

La voirie projetée se termine en impasse, zone de retournement, aménagée sous la forme d'une placette.

La place, à l'entrée du PAP, doit être aménagée avec un revêtement qui diffère du revêtement de la voirie par sa dimension ou sa couleur de façon à créer une séparation visuelle entre l'espace de la place et le reste de la voirie.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, etc.), pour les stationnements, ne sont pas admises.

Un système de guidage des racines ou d'anti-racine doit être installé en périphérie des infrastructures souterraines.

Les arbres à hautes tiges, situés dans l'accès principal ainsi que dans l'espace central, doivent avoir une hauteur de tronc de minimum 3,50 m.



La position des arbres projetés telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Le nombre d'arbres à conserver tel que repris dans la partie graphique peut être précisé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. En cas de réduction du nombre d'arbres, cette décision doit être dûment justifiée et devra être compensée par la plantation d'un nouvel arbre pour chaque arbre à conserver qui ne peut pas l'être.

Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées.

En cas de dénivelé important et afin de permettre l'accès aux espaces verts publics depuis la voirie projetée, des escaliers, rampes, chemins et murs de soutènement peuvent être réalisées dans les espaces verts publics.

ART. 15 LES LOGEMENTS A COUTS MODERES

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, *«pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».*

Etant donné que le Fonds du Logement est le maître d'ouvrage, la majorité de la surface construite sera dédié au logement à coût modéré.

ART. 16 LES STATIONNEMENTS POUR VELOS

Des emplacements pour stationner des vélos sont à prévoir proche de l'accès des lots 1 à 6.

ART. 17 L'INFRASTRUCTURE INTELLIGENTE

Dans le domaine public doivent être prévues les installations suivantes :

- réseau de fibre optique jusqu'au domicile avec accès à internet à très haut débit ;
- réseau « wifi ».

Dans le domaine public sont admises les installations suivantes (le cas échéant celles-ci peuvent être opérées par un exploitant privé) :

- infrastructure de stockage d'énergie ;
- bornes de recharge sur stationnements publics ;
- installations de partage de ressources (tels que carsharing, bikesharing...) ;
- infrastructure de stockage et de gestion de données ;
- réseau de capteurs (permettant de détecter des données environnementales en temps réel).

Dans les bâtiments sont admises les installations suivantes :



- infrastructure de stockage d'énergie individuelle ou commune ;
- infrastructure de stockage et de gestion de données ;
- réseau de capteurs (permettant de détecter des données environnementales en temps réel), le cas échéant en façade.

ART. 18 CONCEPT ENERGETIQUE

Le concept énergétique à mettre en place pour les différents projets garantira une bonne qualité énergétique et tiendra compte des technologies les plus avancées.

Le chauffage des bâtiments se fait obligatoirement par un raccordement au chauffage urbain.

Le dimensionnement des stockages intersaisonniers indiqué dans la partie graphique avec la légende « espace stockage intersaisonniers pour én. solaire » est à titre indicatif.