

PAP GEETZ – QUARTIER 2 – MASTERPLAN „WUNNE MAT DER WOOLTZ“
20, RUE CHARLES LAMBERT, WILTZ

PAP en vigueur - Réf.n° : 18243/PA1/23C

Approbation du Ministre de l'Intérieur

25/02/2022

**MODIFICATION PONCTUELLE 2 DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

VOLUME 2

PARTIE ECRITE – VERSION COORDONNEE

Réf.n°:

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre des Affaires intérieures

Décembre 2025



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Responsables :

Uta Truffner	DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement
Thomas Simon	Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Alexandre Halter	Master Urbanisme & Aménagement

1	Introduction	5
2	Délimitation et Contenance	7
3	Mode d'Utilisation du Sol.....	9
4	Règles d'Urbanisme.....	11
	ART. 1 LA SURFACE CONSTRUISTE BRUTE, L'EMPRISE AU SOL, LA SURFACE POUVANT ÊTRE SCELLÉE ET LES ESPACES VERTS ET PRIVÉS.....	11
	ART. 2 LES LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES AINSI QUE LEURS RECUS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS OU PARCELLES	11
	ART. 3 LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOLS	11
	ART. 4 LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS À L'ACROTÈRE	11
	ART. 5 LE NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT.....	11
	ART. 6 LE TYPE DES CONSTRUCTIONS	11
	ART. 7 LA FORME DES TOITURES.....	12
	ART.8 LE MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLÉRANCES	12
	ART. 9 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	12
	ART.10 EMPLOI DES MATERIAUX.....	12
	ART. 11 L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	12
	ART. 12 L'INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAÏQUES	13
	ART. 13 LA GESTION DES EAUX.....	13
	ART. 14 L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE LIBRE PUBLIC ET COLLECTIF.....	13
	ART. 15 LES LOGEMENTS À COÛTS MODÉRÉS	14
	ART. 16 LE STATIONNEMENT POUR VÉLOS	14
	ART. 17 LE BÂTIMENTS MULTIFONCTIONNEL	15
	ART. 18 LA ZONE DE RENATURATION	15
	ART. 19 L'INFRASTRUCTURE INTELLIGENTE	15
	ART. 20 CONCEPT ÉNERGÉTIQUE	16

1 INTRODUCTION

Le présent règlement constitue une mise à jour (version coordonnée, CO3 s.à r.l) de la partie écrite du PAP « Geetz », Quartier 2 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » élaboré par le groupement :

hsa - heisbourg strotz architectes s.à r.l.13, Rue Adolphe Fischer L-1520 Luxembourg
S&A – Schroeder & Associés S.A., Rue des Girondins L-1626 Luxembourg
G&L - Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils, 17, Rue Jean-Pierre Sauvage, L-2514 Luxembourg-Kirchberg
MDL – Maja Devetak Landschaftsarchitektur, Weesched, L-9809 Hosingen
EPEA - EPEA Internationale Umweltforschung, Trostbrücke 4, 20457 Hamburg, Allemagne

et approuvé le 25/02/2022 (réf. : 18243/PA1/23C) par le Ministre de l'Intérieur.

2 DÉLIMITATION ET CONTENANCE

La présente modification ponctuelle du PAP porte sur les parcelles cadastrales n°334/5120, 334/5121, 335/4917, 584/5552, 584/5553, 584/5554, 588/5555, 588/5556, 588/5557, 588/5558, 588/5559, 588/5560, 588/5561, 588/5562, 588/5563, 588/5564, 588/5565, 588/5566, 588/5567, 588/5568, 588/5569, 588/5570, 588/5571, 588/5572, 588/5573, 598/4923, 598/4924, 598/4928, 598/5119, inscrites au cadastre de la commune de Wiltz, section WB de Niederwiltz.

Répartition du terrain selon l'aménagement du PAP :

Le terrain couvre une superficie totale d'environ :	172a41ca (100%)
La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ :	70a 54 ca (40,91%)
Terrain étant déjà la propriété de la commune ou de l'état :	6a 48ca (3,76%)
Terrain à bâtir net :	95a 39ca (55,33%)

Le terrain cédé à la commune se compose de chemins routiers, de chemins piétonniers, d'emplacements de stationnements publics, d'espaces verts et de bassins de rétention d'eaux pluviales.

3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la Ville de Wiltz. Les terrains sont situés en zone mixte urbaine NQ F2/MIX-u.

Le terrain est divisé en 34 lots, dont 22 lots comportent des logements. Le PAP prévoit la construction de maximum 76 unités de logements. Il y a 16 maisons unifamiliales, 8 résidences et un bâtiment multifonctionnel regroupant un espace de stationnement collectif, un espace de stockage inter-saisonnier pour l'énergie solaire, des espaces partagés une station de gestion des déchets ainsi que des caves privatives.

Les lots 6, 17, 24 et 25 sont dédiés aux fossés à ciel ouvert pour l'évacuation de l'eau pluviale. Ces lots peuvent être pris en charge par une copropriété ou par la Ville de Wiltz.

4 RÈGLES D'URBANISME

Art. 1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés

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 planter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique.

A l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps, les seuls avant-corps autorisés sont les balcons. Les balcons sont limités, par étage, à 60% de la longueur de la façade respective. Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur maximale 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-sols

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

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 au maximum 80% de la surface de l'étage plein en-dessous. La surface maximale de l'étage en retrait est à calculer individuellement pour chaque construction.

Art. 4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

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.

Les constructions situées sur les lots 1 à 5, 7 à 11, 12 à 16 et 18 à 22 se situeront à l'intérieur du gabarit défini dans la partie graphique du PAP. La hauteur maximale à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque construction.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions situées sur les lots 1 à 5, 7 à 11, 12 à 16 et 18 à 22 se situera, pour chaque construction individuelle, au niveau du terrain aménagé avec une marge de plus ou moins 0,50 m.

Les hauteurs maximales 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 de 1,50 m au maximum le niveau fini de la toiture.

Art. 5 Le nombre d'unité de logement

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre d'unités maximal par construction et les types 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 de l'art.1 et dans la partie graphique sont à respecter.

Les cotes minimum (en rouge), priment sur les cotes maximum (en bleu), en cas éventuel de divergences entre les terrains réellement bornés 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%. Toutes les toitures seront végétalisées de manière extensive, sauf celle du bâtiment multifonctionnel. La toiture du bâtiment multifonctionnel peut être végétalisée et/ou aménagée comme lieu de rencontre et de partage et/ou aménagée comme jardin communautaire.

Les garde-corps peuvent dépasser les niveaux des acrotères.

Art.8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-08 en date du 18/08/2017 de Geocad géomètres officiels sàrl. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réels et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées entre +50 cm et -50 cm, si nécessaire.

Le modelage topographique du PAP doit se faire en créant des pentes douces de 2,5% à 7,5%.

Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

Art. 9 Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnements se situent exclusivement dans l'espace de stationnement collectif, sur la voirie et dans l'espace public.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit :

- un (1) emplacement de stationnement par logement
- trente (30) emplacements de stationnement pour visiteurs, dont trois (3) emplacements de stationnement réservés au car-sharing.

Les emplacements de stationnement sont à équiper de gaines en réserve permettant l'installation de bornes de recharge.

Les emplacements de stationnement réservés au car-sharing se situent dans l'espace de stationnement collectif.

Le stationnement sur les avant-jardins des lots 1 à 5 et 12 à 16 est interdit.

Art.10 Emploi des matériaux

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

10% des matériaux utilisés pour les bâtiments, doivent correspondre aux exigences de l'économie circulaire.

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 murets de soutènement, pour les aménagements des espaces verts, des espaces de jeux et des lots 6, 17, 24, 25 sont à réaliser avec des pierres naturelles de provenance régionale.

Art. 11 L'aménagement de l'espace vert privé

Les surfaces couvertes de concassés ou de cailloux ne sont pas autorisées au niveau de l'espace vert privé.

L'espace vert privé est destiné à l'aménagement de jardins végétalisés.

Sont également autorisés, sous respect de la surface maximale de scellement du sol, les cheminements piétons, les escaliers, socles et seuils ainsi que les abris de jardin et les abris pour vélos, ceci sous respect de ce qui suit.

L'espace vert privé tel que représenté dans la partie graphique peut également être cédé au domaine public afin d'accueillir des encoches pour l'installation d'équipements d'intérêt public (armoires de branchements, candélabres, etc.)

Les maisons unifamiliales et les maisons plurifamiliales de 3 logements au maximum peuvent accueillir, au niveau de l'espace vert privé, un seul abri de jardin, réalisé obligatoirement en construction légère et avec toiture plate d'une surface maximale au sol de 4 m² et d'une hauteur maximale de 2,20 m hors tout. Cet abri de jardin peut être prolongé d'une palissade en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 m hors tout.

Les abris pour vélos sous forme de « Vélobox » sont autorisés dans l'espace vert privé ayant un contact avec l'espace public.

La position des « arbres à moyenne ou haute tige projetés » telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée – dans l'espace vert privé ou l'espace vert public – 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.

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 haies taillées sont mitoyennes, d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Art. 12 L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

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

Les installations solaires thermiques et PV sont autorisées sur toutes les toitures. Leur hauteur doit rester partout inférieure ou égale à 1,50 m 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 réalisés par S&A, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les fossés à ciel ouvert pour l'évacuation des eaux pluviales constituent les lots 6, 17, 24, 25. Ces fossés reprennent comme servitude des eaux pluviales d'origine diverse (surfaces privées, surfaces gérées en copropriété et/ou surfaces de domaine public). L'obligation d'entretien revient aux propriétaires respectifs des lots 6, 17, 24, 25.

Des canalisations publiques enterrées peuvent emprunter les lots 6, 17, 24, 25. L'obligation d'entretien de ces canalisations revient aux propriétaires de la canalisation. Dans le cadre de cette mission ils disposent d'un droit d'accès aux lots 6, 17, 24, 25.

Des eaux usées, des eaux mixtes 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. Une zone du bassin de rétention est prévue pour la rétention d'eaux pluviales en provenance de surfaces du quartier de la gare.

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

Art. 14 L'aménagement de l'espace libre public et collectif

Espace vert public

Dans l'espace vert public sont autorisés :

- les chemins dédiés à la mobilité douce ;
- les infrastructures de détente, tels que les aires de jeux et le mobilier urbain ;

- les constructions ou aménagements d'utilité publique et d'intérêt communautaire ;
- les constructions d'utilité publique, telles que des passages ou liaisons piétonnes assurant la connexion entre différentes zones du site ;
- les infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ;
- les transformateurs et autres installations techniques d'intérêt public ;
- les infrastructures liées à la production, au stockage et à l'exploitation d'énergie ;
- les réseaux de capteurs (permettant de détecter des données environnementales en temps réel).

Plantations

Seul le jardin communautaire, qui est à considérer en tant qu'espace collectif sur la toiture du bâtiment multifonctionnel pourra accueillir des plantes alimentaires ou de culture.

Les limites CFL d'interdiction de plantation d'arbres à hautes tiges ($> 3,00 \text{ m}$), arbustes et petits arbres, comme indiqué dans la partie graphique, sont à respecter.

Une bande verte est à réaliser aux pieds des façades latérales des bâtiments de manière à pouvoir planter des plantations. La plantation de plantes grimpantes pour la végétalisation des façades est autorisée. Le cas échéant, un système de support pour la fixation et la conduite des plantes grimpantes est à prévoir.

Les arbres situés à l'arrière du parking à ciel ouvert sont, chacun, à planter sur une surface d'au moins $4,00 \text{ m}^2$, perméable à l'eau de pluie. Le stationnement de véhicules sur cette surface libre doit être empêché et les arbres doivent être protégés contre les chocs de véhicules par des mesures appropriées.

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

Les arbres à hautes tiges, situés le long de l'accès principal et des accès latéraux ainsi que dans l'espace central, doivent avoir une hauteur de tronc de minimum $3,50 \text{ m}$.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée – dans l'espace vert privé ou l'espace vert public – 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.

Art. 15 Les logements à coûts modérés

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 % 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 Le stationnement pour vélos

Un emplacement de stationnement pour vélos par logement est à prévoir dans le bâtiment multifonctionnel. Ces valeurs peuvent être adaptées si nécessaire.

Un minimum de 10 emplacements de stationnement pour vélos est à réserver au bike-sharing.

Le passage menant du bâtiment multifonctionnel au passage de la Gare doit accueillir 10 emplacements de stationnement publics pour vélos.

Les emplacements de stationnement sont à équiper de gaines en réserve permettant l'installation de bornes de recharge.

Art. 17 Le bâtiments multifonctionnel

Afin de garantir l'esprit multifonctionnel et utilitaire du lot 23, un certain nombre de fonctions est à garantir telles que :

- un espace de stockage inter-saisonnier pour l'énergie solaire
- une station de gestion des déchets ménagers permettant un enregistrement individuel des quantités émises (p.ex. par le biais d'un « e-container »)
- des espaces partagés
- une buanderie commune
- un jardin communautaire y est également admis

Chaque unité d'habitation située dans une maison plurifamiliale de plus de 3 logements y disposera d'une cave privative de 4 m² au minimum. Les logements situés dans les maisons unifamiliales et plurifamiliales de 3 logements au maximum qui ne disposent pas d'une surface intégrée de rangement d'au moins 4 m², disposeront d'une cave privative d'une telle surface minimale dans le bâtiment multifonctionnel.

La toiture, qui peut être aménagée en tant que jardin communautaire en copropriété, peut accueillir des plantes alimentaires ou de culture. Le cas échéant, les plantations, sont à réaliser dans des structures surélevées, type bac, avec un substrat approprié. Ces bacs peuvent être réalisés en pierres naturelles locales, en acier ou en bois. Des plantations n'ayant pas de racines importantes, peuvent être plantées avec ou sans bacs dans cet espace.

Une haie est à planter en bordure de la toiture-jardin là où la « surface constructible pour dépendances » n'est pas construite, afin d'éviter une vue directe sur les quais de la gare.

Art. 18 La zone de renaturation

Dans la zone de renaturation, figurant en tant que zone superposée dans la partie graphique du présent PAP, des travaux d'aménagement de cours d'eau et des berges (remblais, déblais, mesures de stabilisation, plantations, etc...) peuvent avoir lieu selon les études et autorisations de l'Administration de la Gestion de l'eau y relatives.

Art. 19 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 admis les installations suivantes (le cas échéant celles-ci peuvent être opérées par un exploitant privé) :

- les infrastructures de stockage d'énergie ;
- les bornes de recharge sur stationnements publics ;
- les installations de partage de ressources (tels que carsharing, bikesharing...)
- les abris pour vélos
- les infrastructures de stockage et de gestion de données ;
- les réseaux de capteurs (permettant de détecter des données environnementales en temps réel) ;
- les transformateurs et autres installations techniques d'intérêt public ;
- les constructions ou aménagements d'utilité publique et d'intérêt communautaire ;

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. 20 Concept énergétique

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.