

Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

Commune de Wiltz

PAP - Projet d'aménagement particulier «nouveau quartier»

PAP Nordhang – Quartier 7 - Masterplan « Wunne mat der Wooltz »

10, route de Winseler à Wiltz

Partie écrite 01.02.2018



hsa - heisbourg strotz architectes s.à r.l.

13, rue adolphe Fischer L-1520 Luxembourg

S&A – Schroeder & Associés SA

8 rue des Girondins L-1626 Luxembourg

G&L - Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils

17 Rue Jean-Pierre Sauvage, 2514 Luxembourg-Kirchberg

MDL – Maja Devetak Landschaftsarchitektur

9 Weescheed, L-9809 Hosingen

EPEA - EPEA Internationale Umweltforschung

Trostbrücke 4, 20457 Hamburg, Allemagne

avec

ST raum a Landschaftsarchitektur

Waldemarstraße 33 a, 10999 Berlin, Allemagne

maître de l'ouvrage

Le Fonds du Logement

74, Mühlenweg L-2155 Luxembourg



Le Fonds du Logement
PAP Nordhang – Q7 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » - 10, route de Winseler à Wiltz
Partie Ecrite

Sommaire

1.0 Introduction

2.0 Délimitation et contenance

3.0 Mode d'utilisation du sol

4.0 Règles d'urbanisme

- Art.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés
- Art.2 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles
- Art.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- Art.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère
- Art.5 Le nombre d'unité de logement
- Art.6 Le type des constructions
- Art.7 La forme des toitures
- Art.8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances
- Art.9 Les emplacements de stationnements
- Art.10 L'emploi des matériaux
- Art.11 L'aménagement des espaces extérieurs privés
- Art.12 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers
- Art.13 La gestion des eaux
- Art.14 L'aménagement de l'espace libre public
- Art.15 Les logements à coûts modérés
- Art. 16 Les stationnements pour vélos
- Art. 17 L'infrastructure intelligente
- Art. 18 Concept énergétique



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

1.0 Introduction

Le Fonds du Logement a chargé en 2017 un groupement de maîtrise d'œuvre urbain « Wunne mat der Wooltz » (hsa, S&A, MDL, 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 1707.700.5, du 01.02.2018.

Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

2.0 Délimitation et contenance

Le présent PAP porte sur les parcelles cadastrales 944/4171 (partiellement), 833/3277 (partiellement), 834/4576, 843/4577, 842/4087 (partiellement), 864/4088 (partiellement), 853/4111 (partiellement), 834/4729 (partiellement) inscrite au cadastre de la commune de Wiltz, section WA de Wiltz, appartenant au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.



Plan de situation cadastrale 10034-FDL-13, Géocad sarl.

Répartition du terrain selon l'aménagement du PAP :

| | |
|--|-------------------|
| Le terrain couvre une superficie totale d'environ | 189a73ca (100%) |
| La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ: | 16a 75ca (8,83%) |
| Terrain étant déjà la propriété de la commune ou de l'état: | 87a17ca (45,95%) |
| Terrain à bâtir net : | 85a 83ca (45,22%) |

Le terrain cédé à la commune se compose de chemins routiers, chemins piétonniers, d'emplacements de stationnements publics et d'espace verts.



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

3.0 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 9 lots. Le PAP prévoit la construction de 7 résidences, accueillant jusqu'à 73 logements. Chaque logement dispose d'un ou de plusieurs espaces extérieurs privés, (terrasses ou jardins privés). Chaque rez-de-chaussée peut accueillir du commerce. Deux résidences disposent d'un parking à l'étage -1.

4.0 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 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 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



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

sur cet étage se trouve à max. 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 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. 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'unité 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 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.

Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

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.

Les garde-corps peuvent dépasser les niveaux des acrotères.

Par ailleurs, les toitures des constructions situées au-dessus des emplacements de stationnements est à traiter en toiture végétale intensive de façon à permettre une nouvelle plantation en continuité avec le biotope existant.

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-09 de *Geocad géomètres officiels sàrl*. Dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées entre +50cm et -50cm, si nécessaire.

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 39 emplacements privés dans les deux résidences du lot 1 et 2 et 34 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.

Art.10 L'emploi des matériaux

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



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

10% des matériaux utilisés, pour les bâtiments, doivent correspondre aux exigences du principe de l'économie circulaire. Ces points devront être repris dans les passeports des matériaux.

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 et des espaces de jeux sont à réaliser avec des pierres naturelles d'origine régionale.

Art.11 L'aménagement des espaces extérieurs privés

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

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 7,8 et 9 ainsi que pour les places de stationnement du lot 6, dont les emplacements sont indiqués dans la partie graphique.

La position des arbres 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.

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.



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

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 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 réalisés par S&A, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

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.

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

Le PAP Nordhang étant entouré d'une zone *superposé 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.

La voirie, doit être aménagée avec un revêtement perméable, comme un pavage et sans bordure haute. Une bordure de faible hauteur, telle qu'une bordure en acier, est tolérée comme séparation avec les espaces verts mais aussi comme séparation entre la partie carrossable et les bandes parallèles du revêtement pavé. Pour réduire la vitesse du trafic, il est demandé de créer des espaces verts sous formes de ralentissements naturels afin de réduire ponctuellement la largeur de la voirie. Ces rétrécissements sont plantés d'arbres et protégés par des éléments linéaires de protection. Ces éléments, tels que des éléments en béton, sont utilisés comme protection de l'arbre et de mobilier pour les habitants.

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.

Une bande d'une largeur d'1,00 m, aménagée de part et d'autre et parallèlement à la voirie, lorsque celle-ci ne donne pas sur une entrée ou un place de stationnement, est réalisée avec un revêtement



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

perméable, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon. La végétation spontanée qui s'y installe augmente la valeur écologique. La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts publics se fait à niveau.

Cette rue 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 perméable, comme un pavage et sans bordure haute. Ce revêtement doit être différent 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. Une bordure fine, telle qu'une bordure en acier, est tolérée comme séparation avec les espaces verts.

La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts publics se fait à niveau.

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

Tous les arbres situés dans les espaces de rétrécissements de la voirie sont à planter sur une surface d'au moins 4,00 m², 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 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 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.

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

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 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.



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

Art. 16 Les stationnements pour vélos

Des emplacements pour stationner des vélos sont à prévoir proche de l'accès des lots 1 à 5. Le lot 7 devra aussi accueillir des emplacements pour vélos.

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.

Aussi, le lot 7 devra accueillir un espace de collecte de déchets.

Art. 18 Concept énergétique

Afin de garantir une bonne qualité énergétique des différents projets et afin de garantir la réalisation du concept énergétique de l'intégralité du projet, il est impératif de respecter les conditions suivantes :

- Le standard énergétique (« Wärmeschutzklasse ») doit être A.
- La puissance de raccordement thermique est limitée à 15 W/m² (surface des références énergétiques).
- Le chauffage des bâtiments se fait obligatoirement par le biais d'une pompe à chaleur et le raccordement au réseau d'eau glycolée public approvisionné par un ballon saisonnier de glace. Dans cet ordre d'idées un local technique adjacent au mur extérieur côté conduites principales par bâtiment ou groupe de bâtiments est à prévoir. Ce dernier est destiné à l'installation des



Le Fonds du Logement

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

Partie Ecrite

pompes à chaleur, des ballons tampon pour le stockage d'eau chaude pour les besoins en chaleur du chauffage et pour la production d'eau chaude sanitaire (de préférence par le système de charge qui peut être supporté par un appoint électrique).

- Une gaine technique reliant le local chaufferie avec les panneaux solaires installés en toiture et/ou en façade est à prévoir.
- Deux raccordements au réseau d'approvisionnement d'eau glycolée extérieur (4 conduits) – 2 circuits avec chaque fois un départ et un retour sont à prévoir au niveau du local chaufferie par bâtiment ou groupe de bâtiments.
- Afin de pouvoir garantir une gestion optimisée de l'interaction entre les panneaux solaires et les pompes à chaleur et autres producteurs/consommateurs électriques, un compteur intelligent avec module de régulation est à prévoir par bâtiment.

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

Établi à

Luxembourg, le 01.02.2018

Pour le groupement de la maîtrise d'oeuvre urbain «Wunne mat der Wooltz»
hsa - heisbourg strotz architectes

Bob Strotz, Ing.dipl.arch.