

**Projet PAP „Haergarten Phase I“**  
Route de Winseler / Rue de l'Industrie  
**Commune de Wiltz**

---

Maître d'ouvrage :



8 - 10, Grand-Rue  
L-9530 Wiltz

**Dossier PAP**

établi par le bureau



Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haergarten I » est obligatoire.

Ettelbruck, September 2021



## Note explicative relative à la procédure (Verfahrensvermerk)

### Début du procès

1. Le projet de PAP (dossier complet) a été transmis au collège du bourgmestre et des échevins le / /20 .
2. Le collège des bourgmestre et échevins a **analysé la conformité** du projet de PAP avec le plan / projet d’aménagement général.

### Participation

3. Le projet de PAP (dossier complet) a été **transmis à la cellule d’évaluation** par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception le / /20 .
4. **L’Avis de la Cellule d’évaluation** sur la conformité et la compatibilité du projet avec les
  - dispositions de la Loi, notamment la compatibilité avec les objectifs
  - les règlements d’exécution
  - les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l’aménagement du territoire

a été transmis au collège du bourgmestre et des échevins par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception le / /20 .

### 5. L’Enquête publique

- Le Projet PAP a été déposé à la maison communale dans les 30 jours de la saisine de la Cellule d’évaluation / /20
- Le dépôt à la maison communale a été affiché / /20
- Le dépôt à la maison communale a été publié dans
  - le / /20
  - le / /20
  - le / /20
  - le / /20

endéans les 3 premiers jours de la publication à la maison communale.

### **Approbation**

6. Le Dossier PAP a été transmis par le collège du bourgmestre et des échevins au **Conseil Communal** avec
- l’avis de la Cellule d’évaluation
  - les éventuelles propositions de modifications p/r à l’avis de la Cellule d’évaluation
  - les réclamations (observations et objections)
  - les éventuelles propositions de modifications p/r aux réclamations
- le  / /20 .
7. Le Conseil Communal a adopté le projet le  / /20 .

### **Communication**

8. Le Dossier PAP a été transmis au ministre via commissariat de district avec copie des réclamations le  / /20 .

### **Vérification**

9. Le ministre a vérifié la conformité du projet PAP avec
- le plan ou projet PAG
  - les dispositions de la Loi, notamment avec les objectifs,
  - les règlements d’exécution
  - les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l’aménagement du territoire
- et approuvé le  / /20 .

### **Publication**

10. Le Projet PAP a été publié
- dans le Mémorial le  / /20 .
  - par voie d’affiche dans la commune le  / /20 .
  - dans 2 journaux ou au bulletin communal le  / /20 .

**Le Plan d’Aménagement particulier est entré en vigueur.**

Commune de Wiltz, le \_\_\_\_\_

Le bourgmestre \_\_\_\_\_

---

# **DOKUMENTKOMPONENTEN**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

**PLAN DE REPÉRAGE**

**PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉS**

**RAPPORT JUSTIFICATIF**

**PAP – PARTIE ECRITE**

**PAP – PARTIE GRAPHIQUE**

**ANNEXE**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b><u>RAPPORT JUSTIFICATIF - DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</u></b>	<b>13</b>
<b><u>FICHE DE SYNTHÈSE</u></b>	<b>25</b>
<b><u>RAPPORT JUSTIFICATIF – ILLUSTRATION DU PROJET</u></b>	<b>33</b>
<b><u>PAP PARTIE ÉCRITE</u></b>	<b>41</b>
<b><u>PAP PARTIE GRAPHIQUE</u></b>	<b>49</b>
<b><u>ANNEXE</u></b>	<b>51</b>





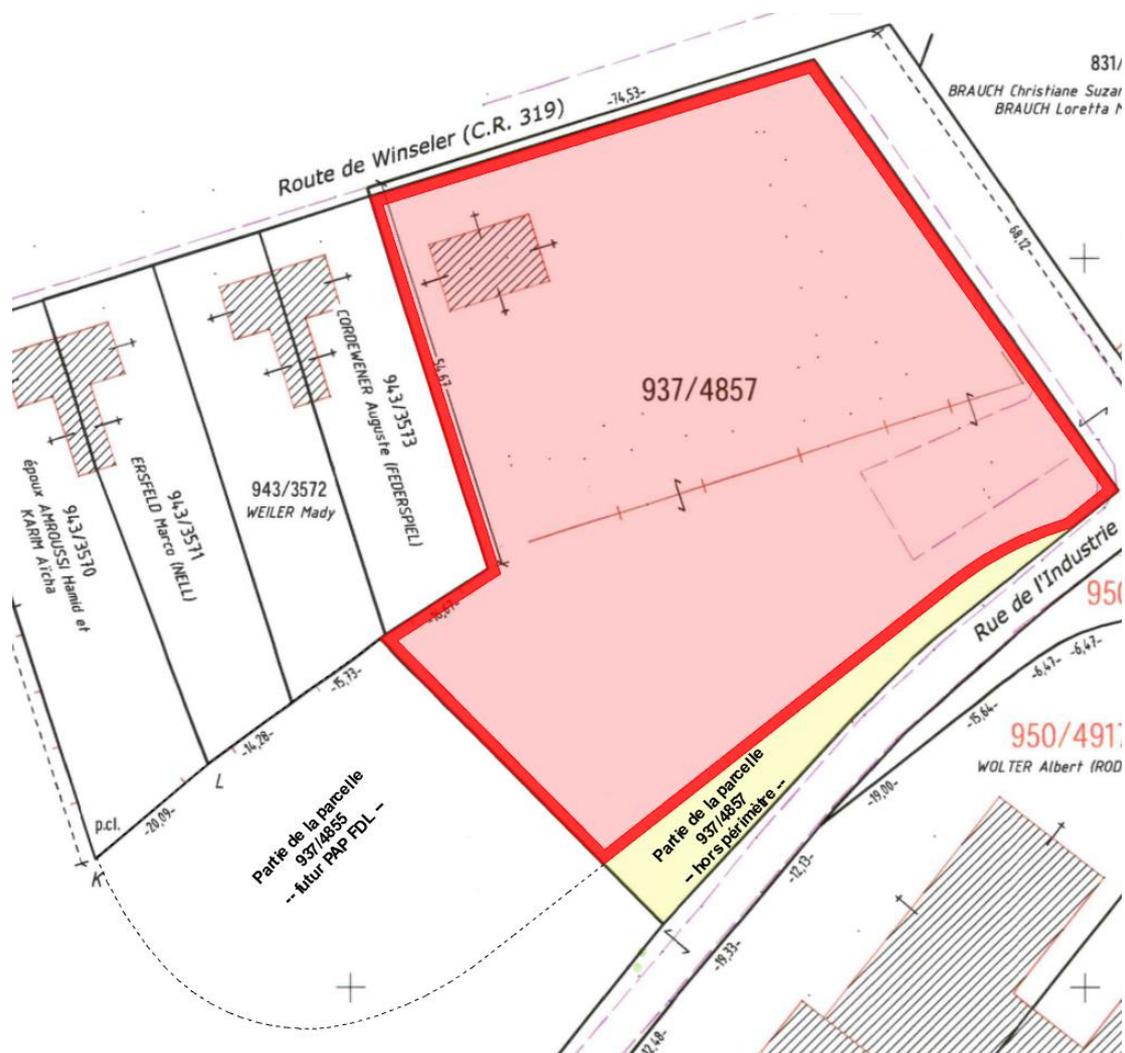


## Parcelles cadastrales concernées

### Commune de Wiltz / Section WA de Wiltz

Aufgrund der noch nicht vollständig abgeschlossenen Neuplanung des C.R. 319 („Serpentinenstraße“) durch die Administration des Ponts et Chaussée erfolgt das Morcellement erst bei Vorliegen der definitiven Straßenplanung.

937/4857



Eigene Darstellung auf Basis von: GEOCAD – No. 1778 du 17.05.2018

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haergarten I » est obligatoire.

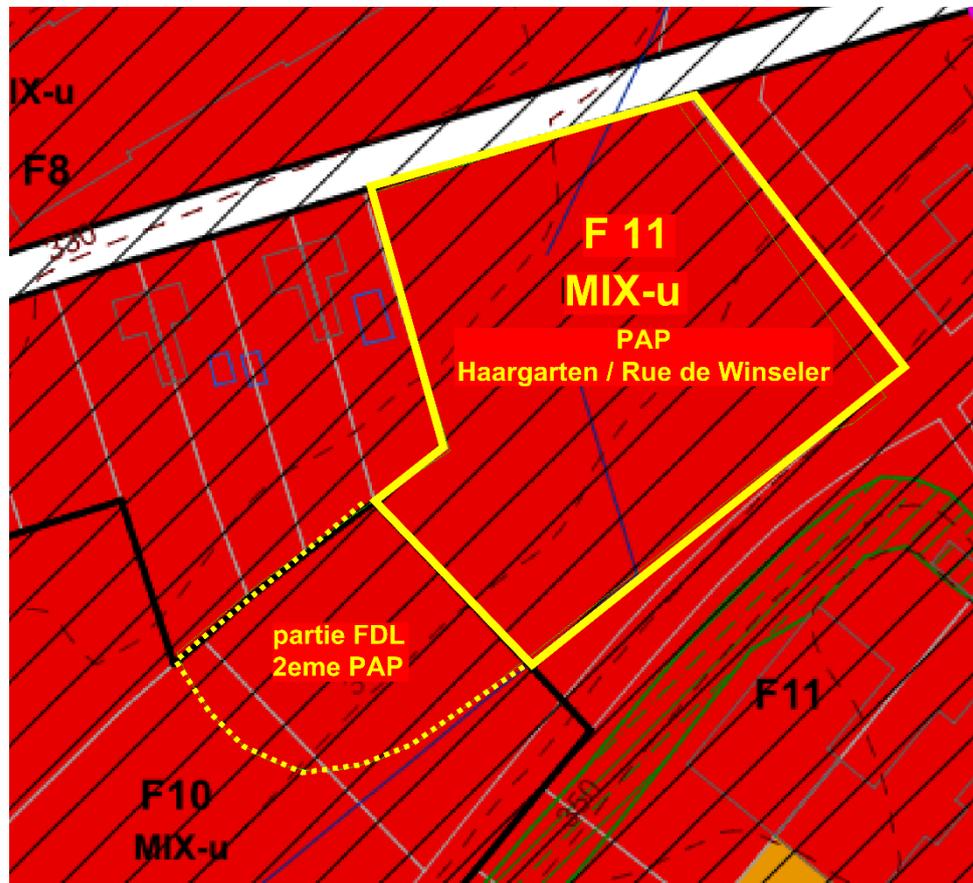


## **RAPPORT JUSTIFICATIF - DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE**



## 1 EXTRAIT DU PLAN D’AMENAGEMENT GENERAL

Grundlage für den PAP bildet der im Jahr 2017 approvierte PAG. Die als F 11 klassierte Fläche „Haargarten – Route de Winseler / Rue de l’Industrie“ wird vom vorliegenden PAP überplant, während die unten dargestellte Teilfläche – als F 10 klassiert – durch einen weiteren PAP abgedeckt wird.



Base : PAG approuvé mai 2017

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haargarten I » est obligatoire.

## Auszug Partie écrite

**MIX-u**

### Art. 4.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les parties des localités de Wiltz et de Niederwiltz à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir du logement, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l’ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l’habitation ne peut être inférieure à 50%.

Für F 11 sind folgende städtebaulichen Rahmendaten einzuhalten.

<b>F11 : MIX-u/SPEC-2</b>			
COS	0,60	CUS	0,90
	0,00		0,00
CSS	0,90	DL	52

## Masterplan Haargarten

Das Projekt „Haargarten – Route de Winseler / Rue de l’Industrie“ ist Teil einer groß angelegten Stadtentwicklungsstrategie für das Regionalzentrum, die sich aus den Schwerpunkten „Wunne an der Woltz“ und „Haargarten“ zusammensetzt:

Masterplan „Haargarten“ – Abschlussdokument 19.09.2017 - Auszüge

Der „Fonds du Logement“ und die Gemeinde Wiltz wollen zusammen im Herzen von Wiltz einen neuen nachhaltigen und modernen Stadtteil schaffen und dadurch den lokalen Bürgern und der gesamten Region Perspektiven für eine langfristige Entwicklung bieten.

Die Masterpläne „Wunne mat der Woltz“ und „Haargarten“ stellen ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, bei dem auf den ehemaligen Industriebrachen in der Senke zwischen Oberwiltz und Niederwiltz ein neues Stadtviertel auf einer Fläche von ca. 34,8 Hektar entstehen soll. Der Teilbereich Haargarten wurde zeitlich versetzt als Bestandteil vom Gesamtgebiet intergiert. Die Umnutzung von Industriebrachen hat für die Gemeinde Wiltz einen sehr hohen Stellenwert. Den Masterplänen „Wunne mat der Woltz“ und „Haargarten“ kommt eine besondere Rolle zu, als Pilotprojekte für den Norden Luxemburgs, fungieren zu können.

Dieses ehrgeizige Konzept wurde vom Wohnungsbauministerium zum Vorzeigeprojekt für zukünftiges Wohnen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Industriebrachen erklärt und hat damit den Anspruch richtungweisend für das Land zu sein. Des Weiteren hat das Wirtschaftsministerium das Vorhaben zum Vorzeigeprojekt für

die Entwicklung bzw. Umsetzung von Kreislaufwirtschaft erklärt. Dies setzt eine ausführliche interdisziplinäre Zusammenarbeit und die gleichzeitige Bearbeitung einer Vielzahl von komplexen Themenstellungen voraus.

### Städtebauliche Eckdaten

	Wunne mat der Woltz	Haargarten
<b>Gesamtfläche</b>	25,5 ha	8,3 ha
<b>Wohneinheiten</b>	782 WE	220 WE
<b>Einwohner</b>	1.800 EW	500 EW
<b>Entwicklungsphasen</b>	4 Phasen Quartiersentwicklung in Phase 2 + 3: insg. 7 Teilquartiere	1 Phase 4 Entwicklungs- etappen
<b>Realisierungszeitraum</b>	2018 - 2030	2030-2034



Quelle: Masterplan Haargarten – Abschlussdokument 2017

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haargarten I » est obligatoire.

Durch den Masterplan wird die Kohärenz zwischen den Flächen „Route de Winseler / Rue de l’Industrie“ und dem „Teilfläch FDL Serpentinastraße“ sichergestellt.

Insbesondere relevant sind in diesem Zusammenhang:

### Gewährleistung einer durchgehenden Frei- und Grünraumstruktur



Masterplan Haargarten



PAP Haargarten

### Gewährleistung einer barrierefreien Hangpassage für mobilité



Masterplan Haargarten



PAP Haargarten

### Gemeinsame Entwässerung anfallenden Regenwasser

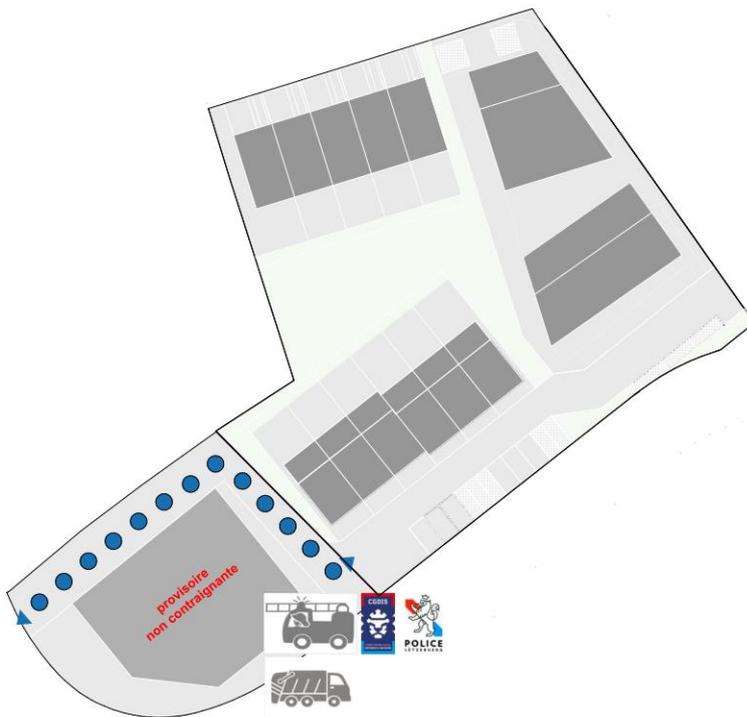


Masterplan Haergarten

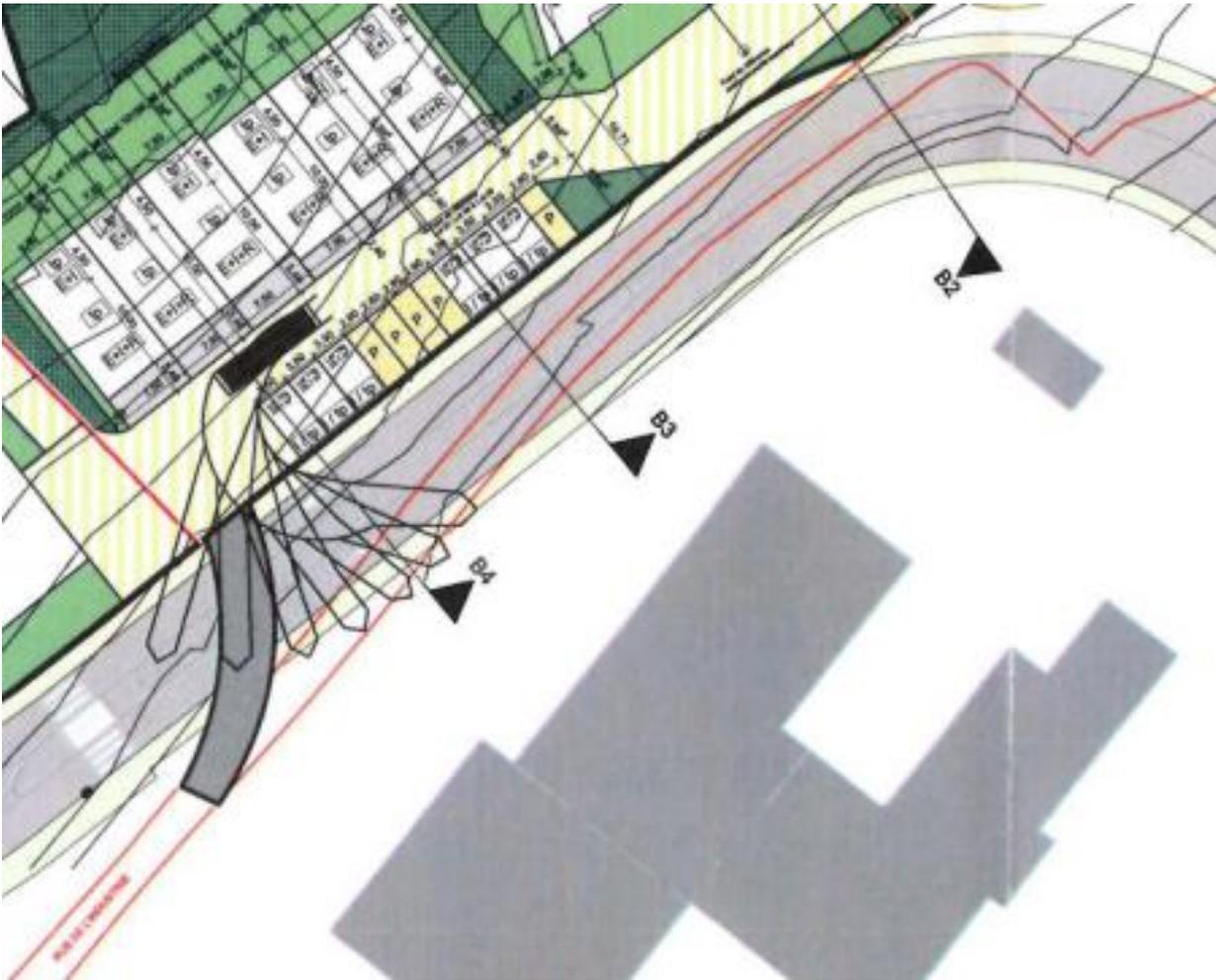


PAP Haergarten (Haergarten 2 mit angeschlossen)

### Zusatzerschließung für Blau- und Orangelichtfahrzeuge



Während die südliche Straße für den normalen Wohnverkehr durch eine Sackgasse mit Wendehammer erschlossen ist, wird es im „Endausbau“ eine Zusatzerschließung für Orange- und Blaulichtfahrzeuge geben, die das Gebäude des Fonds du Logement umfährt und an die neue Serpentinstraße anschließt. Bis diese hergestellt werden kann, wird eine Behelfsausfahrt für die Feuerwehr errichtet, die die Cité zwischenzeitlich an die vorhandene Rue de l’Industrie anbindet.



Quelle: Feuerwehrbehelfsaussfahrt / - Ville de Wiltz – 09/04/21 -> Gesamtplan in Annexe

## 2 EXPOSÉ DES MOTIFS

Mit dem PAP „Route de Winseler / Rue de l’Industrie“ wird die erste Phase zur Realisierung des Masterplans „Haergarten“ an seiner Nordostflanke eingeläutet. Die Maßnahme leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und Neugestaltung des Haargartens auf Basis der vorhandenen Creos-Brache. Aufgrund der Lage steht die Wohnnutzung im Vordergrund, die durch einen kleinen Anteil Ladenfläche ergänzt wird.

## 3 ILLUSTRATION DE LA DÉMARCHÉ

Der Masterplan Haergarten wurde im Jahr 2017 von einem interdisziplinären Planerteam aus Architekten, Urbanisten, Landschaftsarchitekten und Ingenieuren erarbeitet. Die Formulierung des Masterplans erfolgte dabei in Abstimmung verschiedener interministerieller Arbeitsgruppen und bilateraler Sitzungen. Die Erstellung eines Leitfadens, bzw. des Planungsprogramms wurde gemeinsam in enger Zusammenarbeit mit dem „Fonds du Logement“ und der Gemeinde Wiltz beschlossen. Das Abschlussdokument vom Masterplan „Haergarten“ wurde am 19.09.2017 vorgestellt.



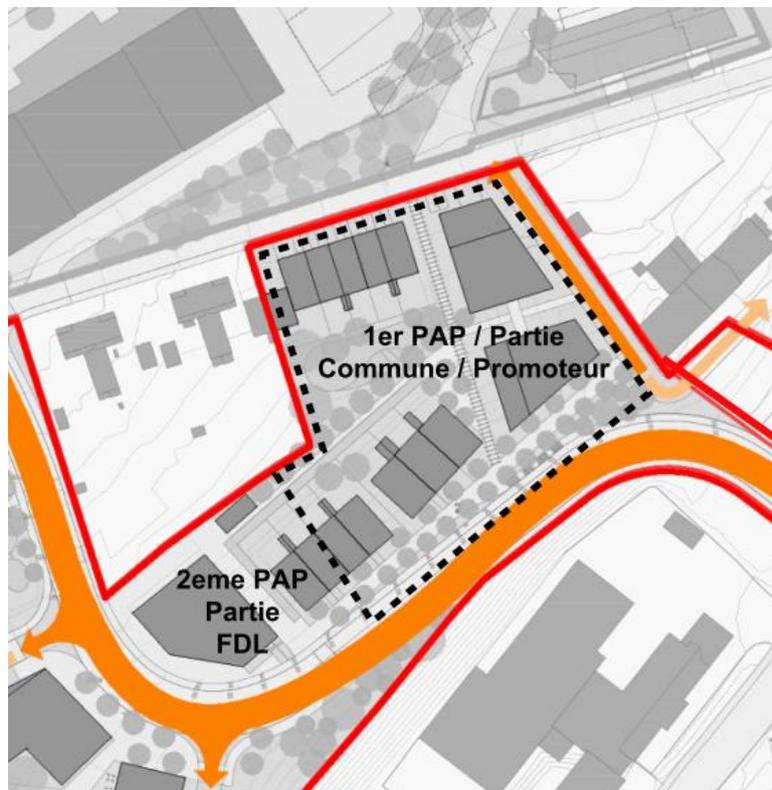
Quelle: Masterplan Haergarten – Abschlussdokument 2017

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haergarten I » est obligatoire.

Die Refonte des PAG Wiltz, die die Ideen des Masterplans integriert, wurde bereits im Mai 2017 genehmigt.

Das vorliegende Projet PAP knüpft an den Masterplan an. Im Wesentlichen ist es eine Vertiefung der ausführlichen Vorarbeit – focussiert auf den nord-östlichen Teilbereich „Haargarten - Route de Winseler / Rue de l’Industrie“.

Aufgrund unterschiedlicher Realisierungshorizonte der respektiven Grundeigentümer erfolgt eine Teilung des Bereiches nördlich der neuen Serpentinstraße – unter leichter Anpassung der Bebauungsstruktur – in zwei PAP. Durch den Masterplan werden Harmonie & Funktionalität der Nachbarliegenschaften gewährleistet.



Gliederung des östlichen Bereichs « Haargarten» in zwei PAP  
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haargarten I» est obligatoire.

#### 4 DESCRIPTION URBANISTIQUE ET DU MILIEU ENVIRONNANT

##### Nutzung

Das vorliegende Projet PAP beherbergt überwiegend Wohnnutzung. Daneben können in der Residenz Laden- / Büroflächen bis max. 500 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die zulässigen 34 Wohneinheiten verteilen sich auf 11 Reihenhäuser sowie max. 23 Apartments in den Residenzen.

## **Gestalt**

Der Entwurf versucht bestmöglich auf die vielfältigen Herausforderungen des Standortes (starke Neigung, natürliches Gelände durch den Vornutzer bereits modelliert, Nordhang, aufgeständerte / resp. durch eine Stützmauer abgefangene Straße im Süden) zu reagieren:

- Bebauung und Erschließung sind an den Gebietsrändern angeordnet, sodass in der Mitte eine öffentliche Parkanlage entsteht, zu der die privaten Freiflächen orientiert sind
- Minimierung der Eingriffe in das anspruchsvolle Gelände durch eine terrasierte Bauweise
- Die auf den Lots 06 – 12 vorgesehenen Retraits sind so angeordnet, dass die Fassaden talseitig in ihrer Höhe zurückgenommen sind
- Unmittelbar vor der Stützmauer der neuen „Serpentinenstraße“ sind Carports angeordnet, um die Mächtigkeit dieser Stützmauer abzufangen und mehr Distanz für die Reihenhauszeile zu bekommen.

## **Verkehr**

Der Standort profitiert von zwei bereits vorhandenen Erschließungen (Route de Winseler / C.R. 319 + Rue de l'Industrie), sodass ausschließlich für das südliche Reihenhausband eine zusätzliche Straße („zone 20“) anzulegen ist. Mit der Erweiterung der Flächen durch das Projekt vom Fonds du Logement ist denkbar, die Straße für „Blau- und Orangelicht“-fahrzeuge später auf die Serpentinestraße durchzubinden. Mit der Realisierung dieser neuen Erschließung wird die Klassierung der Route de Winseler als C.R. mittelfristig zurückgenommen.

Beim nördlichen Reihenhausband ist jeweils eine Garage im Erdgeschoß vorgesehen – teilweise gartenseitig eingegraben. Darüber hinaus besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, vor dem Gebäude einen Stellplatz anzulegen.

Die zwei Residenzen werden durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden, die von der Route de Winseler erschlossen wird. Darüber hinaus werden an der Nord- und Ostseite der Gebäude Stellplätze hergerichtet. Pro Appartement sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für die Ladenfläche 1 SP / 75 m<sup>2</sup>.

Die südliche Reihenhauszeile besitzt sowohl die Möglichkeit innerhalb des Gebäudes eine Garage einzurichten wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite in einer Mischung aus Carports und Parkplätzen.

## **Grün**

Der „Espace vert public“ des vorliegenden Projet PAP bildet den östlichen Ankerpunkt des umfassenden Grün- und Freiraumsystems des gesamten Haergarten. Wie die Bebauung selbst ist auch der Park durch die Topografie geprägt und muss aufgrund der vorhandenen Terrassierung durch den Vornutzer partiell neu modelliert werden. Wichtiges Element des Freibereichs sind die Vorkehrungen zur Regenwasserretention, die als gestalterisches Element den Freiraum beleben sollen.

Durch die allseitige Umbauung entsteht eine ruhige „grüne“ Insel, die Kindern das Spielen abseits vom Straßenraum ermöglicht. Darüber hinaus werden über die Grünanlage die Reihenhäusgärten rückseitig zugänglich – umgekehrt erfahren die Privatgärten durch den Park eine indirekte „Erweiterung“

Das Freiraumkonzept wird durch eine konsequente Begrünung der Dachflächen ergänzt, um einen zusätzlichen Beitrag zum Mikroklima und der Retention des anfallenden Regenwassers zu leisten.

**FICHE DE SYNTHÈSE**







**TABLEAU RECAPITULATIF**



### Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

MIX-U

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		/ 52	CUS	/ 0,90	COS	/ 0,60	CSS	0,90
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,66 ha							

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>	nombre de logements <sup>(2)</sup>		surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
1	307,12 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 255,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	177,00 m <sup>2</sup>			
2	218,84 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 255,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
3	219,07 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 255,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
4	219,41 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 255,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
5	219,80 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 255,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
6	1.793,01 m <sup>2</sup>	/	23 u.	/ 2.600,00 m <sup>2</sup>	/	1.105,00 m <sup>2</sup>	/	1.250,00 m <sup>2</sup>			
6a	17,87 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>			
6b	16,90 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>			
6c	17,88 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>			
6d	17,88 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>			
6e	16,90 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>			
7	222,54 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 245,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
7a	22,75 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	20,00 m <sup>2</sup>			
8	196,42 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 245,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
8a	22,75 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	20,00 m <sup>2</sup>			
9	196,43 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 245,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
9a	22,75 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	20,00 m <sup>2</sup>			
10	196,41 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 245,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
10a	22,75 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	20,00 m <sup>2</sup>			
11	196,39 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 245,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
11a	22,75 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	20,00 m <sup>2</sup>			
12	222,45 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/ 245,00 m <sup>2</sup>	/	121,00 m <sup>2</sup>	/	165,00 m <sup>2</sup>			
12a	22,75 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/ 0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	20,00 m <sup>2</sup>			
13	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
14	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
15	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
16	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
17	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
18	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
19	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
20	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
21	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
22	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
23	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
24	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
25	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
26	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
27	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
28	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
29	m <sup>2</sup>	/	u.	/ m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>			
<b>Total</b>	<b>4.431,82 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>34 u.</b>	<b>0,00 / 5.345,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 /</b>	<b>2.436,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 /</b>	<b>3.242,00 m<sup>2</sup></b>			
Coefficients résultant du PAP	DL <sup>(2)</sup>	0,000	/ 51,672	CUS <sup>(2)</sup>	0,000	/ 0,812	COS <sup>(2)</sup>	0,000	/ 0,550	CSS <sup>(2)</sup>	0,732

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

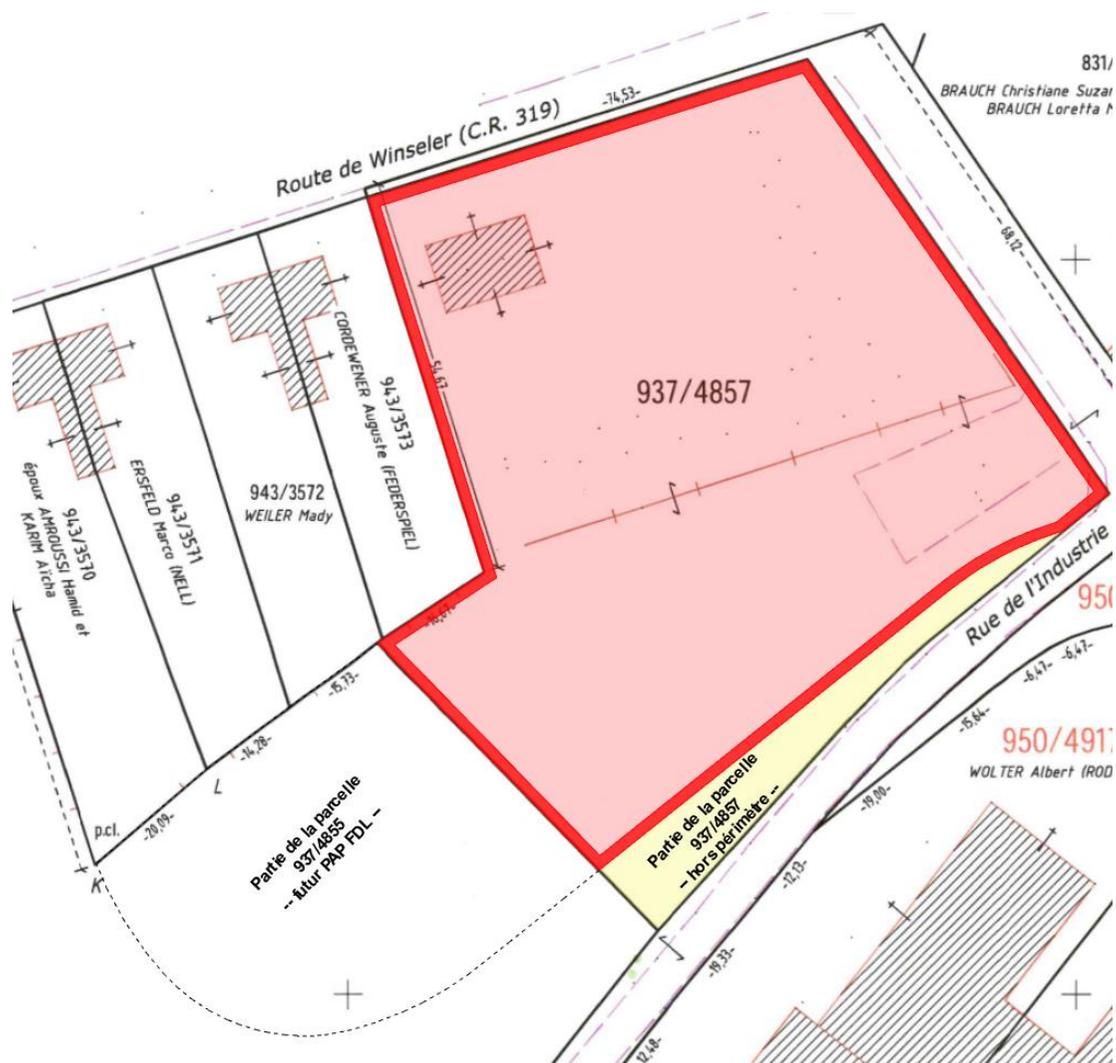
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



**RAPPORT JUSTIFICATIF – ILLUSTRATION DU PROJET**  
**LIMITES CADASTRALES EXISTANTES ET PROJETEES**  
**JONCTIONS FONCTIONNELLES AVEC MILIEU ENVIRONNEMENTAL**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES**  
**AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**



### LIMITES CADASTRALES EXISTANTES

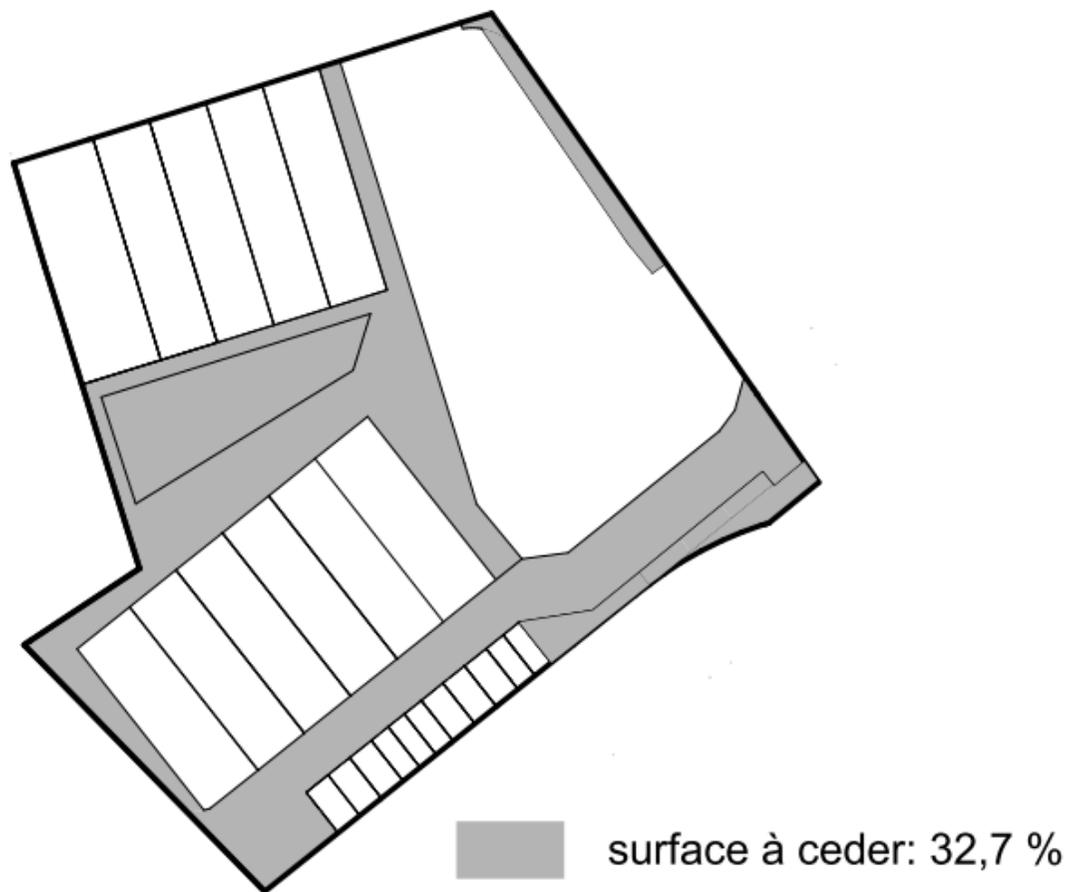


Basis: Mesurage GEOCAD du 05.10.2018

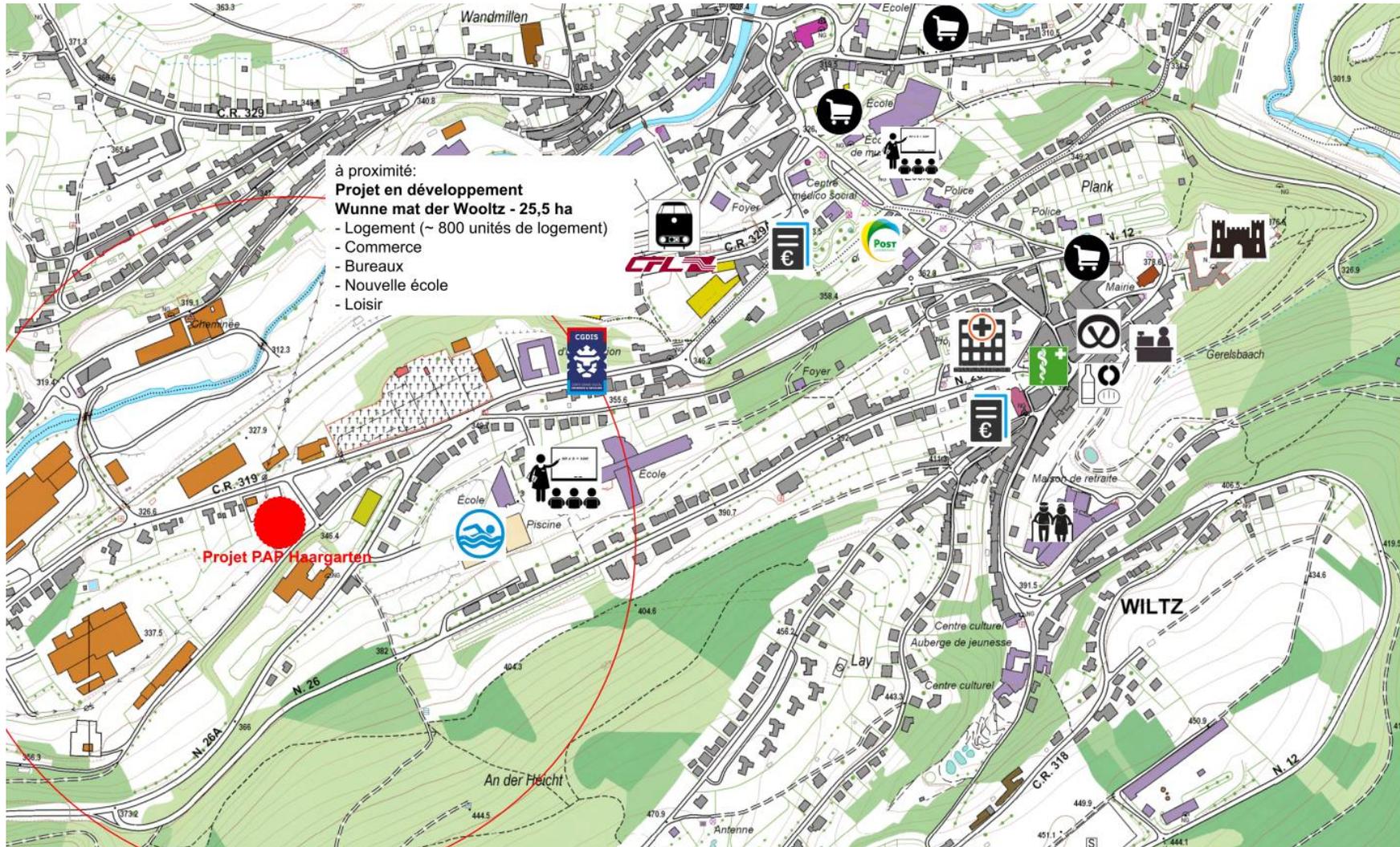
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haargarten – Route de Winseler / Rue de l’Industriel » est obligatoire.

### LIMITES CADASTRALES PROJETEES

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Haargarten I » est obligatoire.

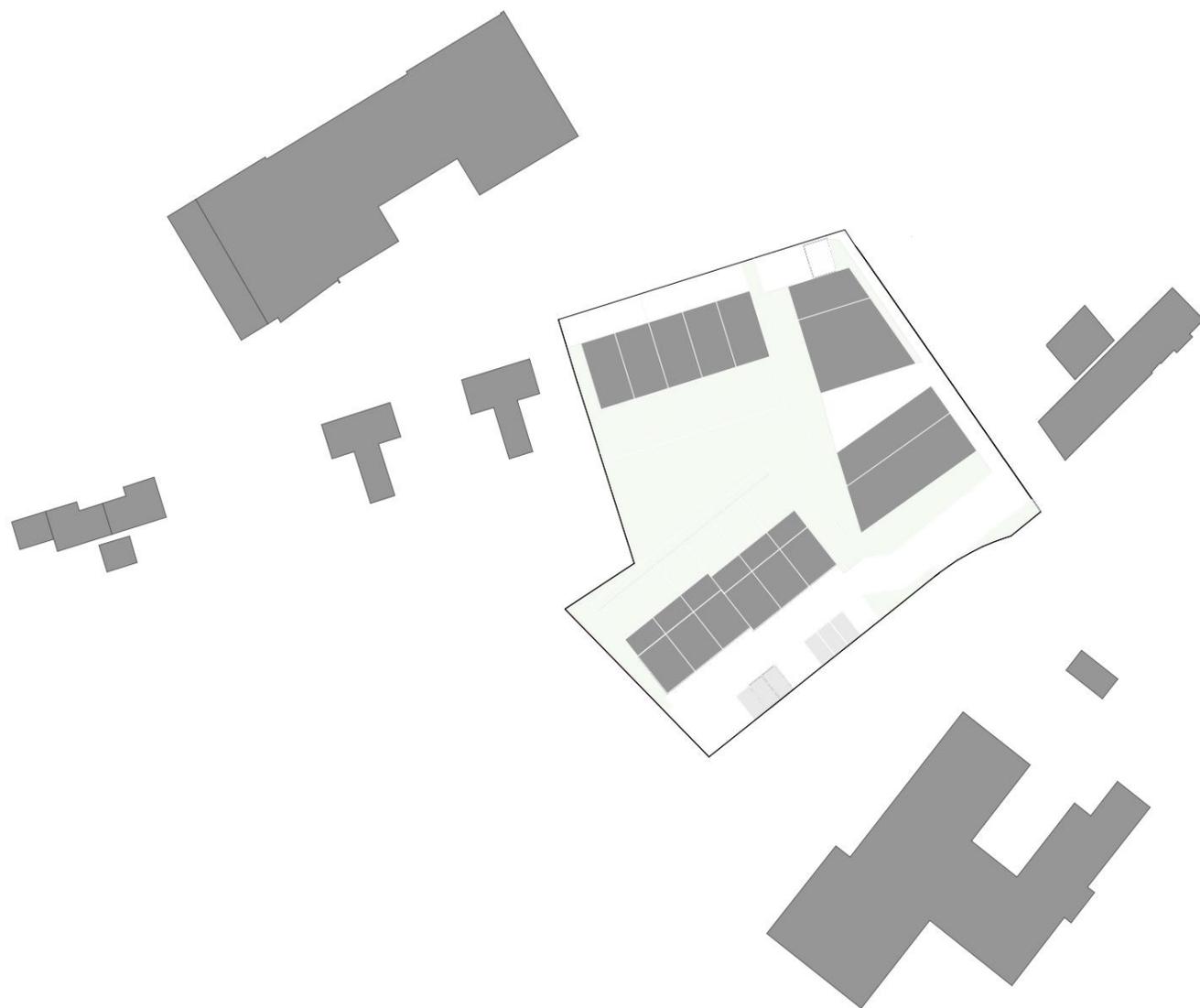


### JONCTIONS FONCTIONELLES AVEC MILIEU ENVIRONNEMENTAL



Base: geoportail.lu  
eigene Darstellung

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES



**AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**





**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 32,7 % de la surface totale est cédée au domaine public.

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

5.3.1 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>.

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

5.4.1 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.

5.4.2 Dans les zones définies pour les constructions principales, des dépendances peuvent également être construites.

5.4.3 Les zones définies pour dépendances sur les lots 7a-12a peuvent être utilisés exclusivement pour la construction des carports.

## 5.5. Unités de Logement

5.5.1 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.

## 5.6. Hauteur des constructions

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

## 5.7. Toitures

5.7.1 Les toits plats sont obligatoires.

5.7.2 A l'exception des surfaces utilisées comme terrasse au toit, les toits doivent être conçus comme des toits végétalisées / biologiques. La verdure doit être préservée en permanence. En cas de perte un remplacement équivalent doit être prévu.

5.7.3 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.

5.7.4 Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de présenter suffisamment d'espacement pour la lumière des plantations de la toiture verte.

5.7.5 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. L'obligation d'entretien revient aux propriétaires du lot 06.

5.7.6 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.

5.7.7 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.

5.7.8 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.

## **5.8. Antennes et récepteurs paraboliques**

5.8.1 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.

## **5.9. Façades**

5.9.1 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.

5.9.2 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.

5.9.3 Tous les revêtements de façade brillants sont interdits.

5.9.4 Le montage d'échangeurs thermiques et d'installations de climatisation en façade sont interdits.

5.9.5 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.

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

- 5.10.1 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. Pour les lots 07-12 des lots pour emplacements sont disponibles sur les côtés opposés de la route desservante. Néanmoins un garage peut être intégrer dans la maison même.
- 5.10.2 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).

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

- 5.11.1 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.

## **5.12. Espaces libres des parcelles**

- 5.12.1 Les espaces libres des parcelles sont aménagés en tant que jardin dans les reculs postérieurs.
- 5.12.2 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.
- 5.12.3 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 matériau 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.
- 5.12.4 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.

- 5.12.5 La modélisation du terrain des propriétés voisines doit être harmonieusement coordonnée et respecter les besoins d'évacuation des eaux pluviales.
- 5.12.6 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).
- 5.12.7 Les murs de soutènement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m.
- 5.12.8 Les collecteurs solaires sont interdits sur le terrain même.
- 5.12.9 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.

### **5.13. Déblai / remblai**

- 5.13.1 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.
- 5.13.2 Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 25 cm.

### **5.14. Voirie, placettes et espaces verts**

- 5.14.1 La conception des rues, des chemins, des places et des espaces verts est différenciée dans le Projet d'exécution. Leur création et leur maintien seront établis dans la convention entre le promoteur et la commune.

## **5.15. Espace vert public**

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

## **5.16. Rétention des eaux pluviales**

5.16.1 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.

Ettelbruck, 01.09.2021

Miriam Prosch

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

**COMMUNE DE WILTZ**

**PAP PARTIE GRAPHIQUE**



**ANNEXE**



## **Situation de droit**

Extrait cadastral et relevé parcellaire

PAG en vigueur

Plan de Mesurage von GEOCAD

## **Mémoire technique**

Dossier général

Accord de Principe AGE

Demande Permission de Voirie

Prise de Position CGDIS

## **Demande Evaluation archéologique CNRA**

## **Documentation photo – situation existante**

## **Certificat OAI**

**CD**