

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

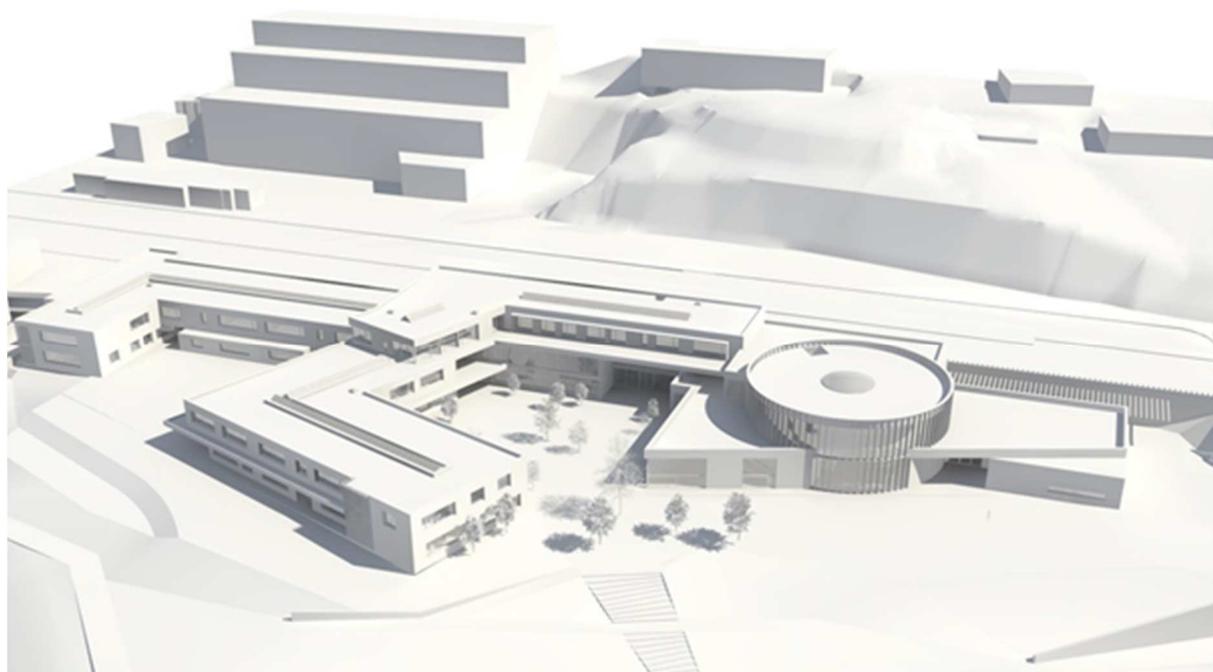
Commune de Wiltz

PAP - Projet d'aménagement particulier «nouveau quartier»

PAP Public – Quartier 3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz »

13, rue Charles Lambert à Wiltz

Partie écrite 05.07.2018



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

MDL - Devetak Maja Landschaftsarchitektur
9, Weescheed, L-9809 Housen

co-maîtrise d'ouvrage
La commune de Wiltz
8-10, Grand-Rue, L-9530 Wiltz

G&L - Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils S.A.
17, rue Jean-Pierre Sauvage, L-2514 Luxembourg-Kirchberg

EPEA - EPEA Internationale Umweltforschung
Trostbrücke 4, 20457 Hamburg, Allemagne

Le Fonds du Logement
52, rue boulevard Marcel Cahen, L-1311, Luxembourg

Sommaire

1.0 Introduction

2.0 Mode d'utilisation du sol

3.0 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 de l'espace libre public
- Art.12 L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques
- Art.13 La gestion des eaux
- Art.14 La zone de renaturation
- Art.15 L'infrastructure intelligente
- Art.16 Concept énergétique

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

1.0 Introduction

La commune de Wiltz, en collaboration avec 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 13, rue Charles Lambert 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 1707.300.5, du 05.07.2018.

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

2.0 Mode d'utilisation du sol

Suivant le PAG en vigueur de la commune de Wiltz approuvé le 08.05.2017, le PAP couvre la zone de bâtiments et d'équipements publics F3 (BEP). Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la commune de Wiltz sont également d'application dans le présent PAP.

Un lot accueillera une structure intégré école & maison relais, une école de danse et de musique avec salle polyvalente, un musée pour enfant, (avec café, espace jeux, un atelier créatif et une zone d'exposition), ainsi qu'une cuisine de production de repas pour les écoles de Wiltz. Le reste de la surface hors lot, contiendra une partie de la rivière de la Wiltz, ses berges et les bassins de rétention dont une partie de la surface appartenant au Fonds du Logement, sera cédé à la Commune de Wiltz.

3.0 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 le lot la surface construite brute maximale, l'emprise au sol maximale, la surface pouvant être scellée et la surface du 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.

Art.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le tableau dans la partie graphique reprend pour le lot 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 sous-sol lorsque le niveau supérieur de la dalle sur cet étage se trouve à max. 1,50 m (constructions en ordre contiguës ou non-contiguës) en-dessous du niveau 317.0

Le nombre maximal d'étages hors sol figurant dans la partie graphique est compté à partir du niveau 317.0

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

Art.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

On entend par hauteur des constructions à l'acrotère la différence d'altitude entre le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère et le point zéro fixé à 317.0, mesurée au milieu de la façade du volume. Lorsque le bâtiment est composé 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.

Art.5 Le nombre d'unité de logement

Le PAP Public ne contient pas de logements.

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.

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 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%. Les verrières ou les toitures terrasses sont admises. Les surfaces restantes des toitures seront végétalisées de manière extensive.

Les garde-corps peuvent dépasser les niveaux des acrotères. Un gabarit pour les installations techniques est défini dans la partie graphique.

Art.8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le modelage des espaces terrasses peut se faire sous forme de talus ou réalisé par des constructions de soutènement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 20%.

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

Le modelage topographique du PAP doit se faire en créant des pentes douces allant jusqu'à 6%.

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-08 et 10034-FDL-09 de *Geocad géomètres officiels sàrl* et sont à titre indicatif. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réels et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées entre +100cm et -100cm, si nécessaire.

Art.9 Les emplacements de stationnements

Aucun emplacement n'est autorisé dans la zone F3 BEP. Uniquement une surface Kiss and Go est à prévoir pour pouvoir déposer les élèves.

L'emplacement et la disposition sont définis dans la partie graphique relative.

Des accès pompiers supplémentaires doivent être prévus, si nécessaire et en fonction de l'évolution du projet, à l'intérieur de la fenêtre constructible, afin de garantir l'accès aux façades.

Art.10 L'emploi des matériaux

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

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.

Chaque bâtiment 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 de provenance régionale.

Art.11 L'aménagement de l'espace libre public

L'espace libre public, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peut accueillir des aménagements extérieurs tels que les chemins, des jeux pour enfants, des terrasses non couvertes, des escaliers extérieurs ou autres surfaces non closes. Néanmoins, la surface maximale pouvant être scellée indiquée en partie graphique, ne peut être dépassée.

Les limites de plantations CFL d'arbres à hautes tiges (arbres ayant une hauteur >3.00 m), arbustes et petits arbres, comme indiqué dans la partie graphique, est à respecter.

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

Un chemin piétonnier principal, nommé « Flusspromenade » est à aménager le long des berges de la rivière Wiltz avec une pente longitudinale inférieure à 6,0 % est à respecter pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

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.

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

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

Les deux cours de récréation, à savoir une aire de jeux pour le cycle 2 à 4 et une deuxième aire de jeux pour la maison relais sont à intégrer devant les bâtiments scolaires. Ces deux cours de récréations devront être clôturées et plantées d'une haie en périphérie.

L'utilisation d'engrais minéraux ou de pesticides est interdite.

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 bilantaire sur la période d'une année.

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre par rapport au 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.

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

Art.14 La zone de renaturation

Dans la zone de renaturation figurant comme zone superposée dans la partie graphique 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.15 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.16 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 ») devra être A.
- La puissance de raccordement thermique est limitée à 15 W/m² (surface des références énergétiques).

Le Fonds du Logement et la Commune de Wiltz
PAP Public – Quartier Q3 – Masterplan « Wunne mat der Wooltz » 13, rue Charles Lambert L-9537 Wiltz
Partie Ecrite

Établi à

Luxembourg, le 05.07.2018

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

Bob Strotz, Ing.dipl.arch.