

PAP « SALZBAACH – PLATEAU F»

SECTION WA DE WILTZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

Réf.n° : XXXX/23C

Avis de la Cellule d'Évaluation

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communale et
le développement urbain dans ses attributs

DÉCEMBRE 2025



CO3 s.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 et Aménagement

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	1
2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)	3
3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)	13
4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)	19
4.1 INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT	19
4.2 AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION	25
4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	25
4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL	25
5. FICHE DE SYNTHESE	29
6. ANNEXES	31

1. INTRODUCTION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré par le bureau CO3 en collaboration étroite avec le bureau d'études « Schroeder et Associés » (levé topographique), et « BCR S.à.r.l. » (plan de surface PAP).

La zone d'étude concernée par le projet PAP se situe au sud-ouest de la localité de Wiltz, chef-lieu de la commune portant le même nom et située dans le canton de Wiltz.



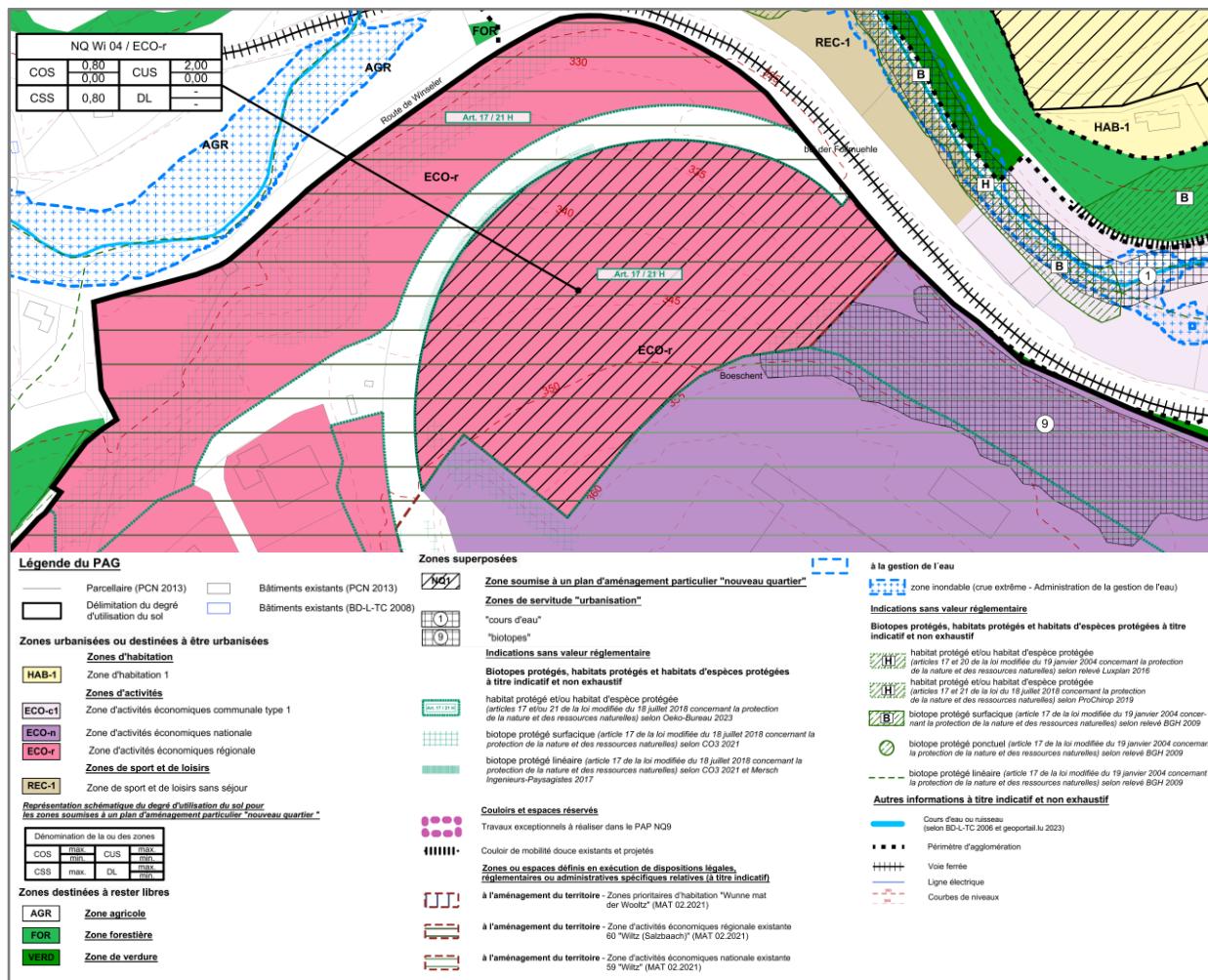
Figure 1: Localisation de la zone d'étude sur base de photo aérienne (2023) (sans échelle, orientation Nord).

2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)

Le PAP a été élaboré en conformité avec la « version coordonnée » du PAG portant la référence n° 23C/020/2024. Il est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Le mode d'utilisation du sol est défini comme suit :

- « Zone d'activités économiques régionale » (ECO-r) :
 - Zone réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.
 - L'implantation d'établissements de restauration et de parkings centralisés est autorisée afin de répondre aux besoins spécifiques de la zone concernée.
 - Sont également autorisés les logements de service destinés au personnel dont la présence permanente est requise pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise spécifique. Ces logements doivent être intégrés au sein même des constructions.
 - Pour tout Plan d'Aménagement Particulier de type « nouveau quartier », la surface brute construite totale affectée au commerce de détail et aux services commerciaux ou artisanaux est plafonnée à 35 % de la surface brute construite totale de la zone.





PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Partie écrite

Version coordonnée

Réf. 23C/010/2016

Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	08.05.2017
Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	05.07.2017

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU

Modifications ponctuelles de la partie écrite après approbation du PAG en date du 08.05.2017

Réf.	Approbation du MI	Approbation de l'Env.
23C/013/2020	09.11.2020	-
23C/012/2020	19.11.2020	-
23C/015/2020	10.06.2021	01.02.2021
23C/017/2021	20.01.2022	-

Modification ponctuelle « Zones d'activités économiques – Haargarten », Wiltz

Réf. 23C/020/2024	PAG-MoPo „Zones d'activités économiques – Haargarten“
Saisine du Conseil Communal	22.05.2024
Avis de la Commission d'Aménagement	11.09.2024
Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	26.06.2024
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	



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



Les logements de service à l’usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d’une entreprise particulière y sont admis. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Dans les « nouveaux quartiers » exécutant la zone ECO-c1, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

Art. 7. Zone d’activités économiques régionale [ECO-r]

ECO-r

Les zones d’activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

La zone d’activités économiques régionale est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu’aux espaces libres correspondant à l’ensemble de ces fonctions.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, s’il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l’activité principale telle que définie à l’alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration ainsi que des parkings centralisés en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l’usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d’une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les autorités décisionnelles compétentes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail non liées aux activités telles que définies à l’alinéa 2, limitées à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l’alinéa 2, limitées à 3.500 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti.

Dans ce cas, pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l’alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35 pour cent de la surface construite totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

Art. 8. Zone d’activités économiques nationale [ECO-n]

ECO-n

Les zones d’activités économiques nationales sont réservées aux activités de production, d’assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée des parkings centralisés et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l’usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d’une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.



Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut dépasser 12 m².

Art. 12. Emplacements de stationnement

EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.

Les emplacements requis doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre du PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ) ou de l'autorisation de construire lorsque le site est couvert par un PAP « quartier existant » (PAP-QE).

Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété en situation appropriée tout ou partie des places requises, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire. Un règlement « taxe de compensation » communal fixe les conditions à observer, les montants et les modalités de paiement. Il en est de même du propriétaire qui est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés aux activités ou aux logements concernés, sans possibilité de vendre à des personnes qui ne disposent pas de la fonction y associée.

Art.12.1 Emplacements de stationnement pour automobiles

	Nombre d'emplacements pour automobiles
MAISON D'HABITATION UNIFAMILIALE OU PLURIFAMILIALE	minimum : 1 par logement 1 pour 4 logements étudiant maximum : libre
ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	minimum : 1 par tranche de 75 m ² SCB*
ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET D'ARTISANAT (surface de production artisanale)	minimum : 1 par tranche de 100 m ² SCB* maximum : libre pour les entreprises situées en zone d'activités économiques régionale et nationale, le nombre d'emplacements de stationnement requis est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'entreprise. Une étude y relative pourra être exigée.

10
COMMUNE DE WILTZ – PLAN D’AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL – PARTIE ÉCRITE – VERSION COORDONNÉE



ACTIVITÉS DE COMMERCE DE DÉTAIL ET D’ARTISANAT

(surface de vente directement liée à une activité artisanale)

surface de vente < 2.000 m ²	minimum : 1 par tranche de 75 m ² SCB*
	maximum : libre

surface de vente ≥ 2.000 m ²	selon étude d’accessibilité à réaliser
---	--

CAFÉS ET RESTAURANTS	minimum : 1 par tranche de 75 m ² SCB*
	maximum : libre

ÉQUIPEMENTS SOCIÉTAUX, CULTUELS, CULTURELS ET SPORTIFS ACCUEILLANT DU PUBLIC	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement, avec possibilité de mutualisation des emplacements par équipements
--	---

ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS ET D’HÉBERGEMENT COLLECTIFS, HOSPITALIERS ET DE GÉRIATRIE	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement
--	---

* SCB : surface construite brute

Pour les fonctions non prévues dans le tableau ci-avant, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement.

Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés aux activités ou aux logements concernés, sans possibilité de vendre à des personnes qui ne disposent pas de la fonction y associée.

En zone d’activités économiques régionale et nationale, les emplacements de stationnement requis peuvent être aménagés dans un parc ou immeuble spécifique, public ou privé, situé à une distance rapprochée du bien-fonds concerné. Il devant en pareil cas encore être justifiée que ces emplacements de stationnement à l’extérieur du bien-fonds du demandeur sont loués, ou autrement pris en possession temporaire ou définitive, pendant une période suffisamment longue pour éviter tout stationnement de véhicules soit du demandeur, soit de ses salariés ou visiteurs à longue durée, sur la voirie publique.

Art.12.2 Emplacements de stationnement pour vélos

	Nombre d’emplacements pour automobiles
MAISON D’HABITATION PLURIFAMILIALE DE PLUS DE 3 LOGEMENTS	minimum : 1 par logement maximum : libre
ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS, ACTIVITÉS DE SERVICE ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS de plus de 500m ² de SCB*, ACTIVITÉS DE COMMERCE de plus de 1.000m ² de surface de vente	minimum 5 emplacements, à compléter en fonction des besoins spécifiques
AUTRE FONCTIONS	en fonction des besoins spécifiques

* SCB : surface construite brute



SECTION 3 – ZONES SUPERPOSÉES

Art. 17. Zone d'aménagement différé



Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 18. Zone soumise à un plan d'aménagement particulier



Art. 18.1 Zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Un manuel écologique et paysager doit accompagner tout PAP « nouveau quartier » exécutant le PAP NQ 5a et 5b. Ce manuel précisera l'intégration des constructions dans la topographie, les travaux de terrassement ainsi que les aménagements extérieurs qui sont à concevoir dans un esprit d'intégration dans le paysage.

Art. 18.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS)
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL) ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Les coefficients de chaque casier se réfèrent aux surfaces comprises à l'intérieur du trait gras noir renseignant la délimitation du degré d'utilisation du sol. Le casier-type ci-après en explique la lecture :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de chaque zone.

Art. 18.3 Les zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application



Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après, qui restent en application.

Ces derniers sont maintenus en vigueur et sont ainsi dispensés de toute nouvelle procédure d'approbation.
CO3 s.à r.l.

1707_04_pag-pe_VC_08/11/2024

Figure 3: Extrait de la « version coordonnée » de la partie écrite du PAG de Wiltz.

Le Schéma directeur « Auf Boeschent » a été établi pour la « zone soumise à un PAP - Nouveau Quartier ». Dans le cadre de la réalisation du PAP NQ « Wi 04 / ECO-r », les objectifs du Schéma directeur « Auf Boeschent » ont été pris en compte (voir chapitre 3/4).



Figure 4: Extrait du Schéma Directeur – „Auf Boeschent“ du PAG de la commune de Wiltz (sans échelle, orientation Nord).

Le PAG en vigueur fixe pour le « NQ – Wi 04 / ECO-r » des prescriptions détaillées concernant le degré d'utilisation des constructions au moyen des coefficients COS, CUS, CSS et DL, dont les maxima sont repris ci-dessous :

NQ – Wi 04 / Eco-r			
COS	0,80	CUS	2,00
			-
CSS	0,80	DL	-
			-

La conformité du PAP à ces prescriptions est démontrée dans le « Tableau récapitulatif » (Figures 5).

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol												
<i>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 PAG</i>												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum												
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réservé pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum												
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	14,88	ares	/	u.	/ 5 700	m^2	/	m^2	/	1 050	m^2	1 468 m^2
2	38,12	ares	/	u.	/ 14 750	m^2	/	m^2	/	3 150	m^2	3 812 m^2
3	18,08	ares	/	u.	/ 7 400	m^2	/	m^2	/	1 300	m^2	1 430 m^2
4	15,12	ares	/	u.	/ 6 500	m^2	/	m^2	/	1 100	m^2	1 890 m^2
5	33,65	ares	/	u.	/ 11 750	m^2	/	m^2	/	2 350	m^2	3 365 m^2
6	21,22	ares	/	u.	/ 7 700	m^2	/	m^2	/	1 550	m^2	2 122 m^2
7	50,27	ares	/	u.	/ 18 400	m^2	/	m^2	/	3 700	m^2	5 027 m^2
8	48,71	ares	/	u.	/	m^2	/	m^2	/	/	m^2	4 871 m^2
9	7,57	ares	/	u.	/	m^2	/	m^2	/	/	m^2	150 m^2
10	115,52	ares	/	u.	/ 250	m^2	/	m^2	/	250	m^2	2 325 m^2
Total	362,94	ares	0 /	0 u.	0 / 72 450	m^2	0 /	0 / 0 m^2	0 /	14 450	m^2	26 460 m^2
Coefficients résultants du projet de PAP :		DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui	minimum
												%

Figure 5: Tableau Récapitulatif pour « SD – NQ Wi 04 – ECO-r »

3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)

Contexte urbain

Le périmètre du PAP s'inscrit au sein de la zone d'activités régionale Salzbaach (ZARW) et participe au développement et au renforcement de l'offre économique existante. Il est en outre directement limitrophe, au sud, d'une zone d'activités nationale, ce qui confère au site une position stratégique au sein d'un ensemble économique d'envergure supracommunale. Le contexte bâti environnant est majoritairement constitué de bâtiments de grande échelle, formant un tissu urbain dense et clairement orienté vers les activités économiques, commerciales et de services.

Bien que le site soit actuellement occupé par des terres agricoles et comporte des biotopes présentant un potentiel écologique, il offre l'opportunité de développer un écosystème économique exemplaire, fondé sur les principes de l'économie circulaire et d'un usage parcimonieux du sol. Le projet prévoit l'implantation de bâtiments multifonctionnels et optimisés, permettant, par une densification verticale maîtrisée, une utilisation rationnelle et efficiente des surfaces disponibles. Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère du projet, notamment par des plantations ciblées et par des mesures d'aménagement conçues de manière à permettre, dans la mesure du possible, la conservation des structures végétales existantes. Celles-ci sont intégrées dans un réseau de corridors verts et d'espaces publics de qualité, contribuant à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la création d'un cadre attractif et qualitatif pour les usagers.

Le site bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité multimodale. Il est directement desservi à l'ouest par la route nationale N26B, assurant une connexion efficace au réseau routier principal. L'accessibilité en transports publics est garantie par plusieurs arrêts de bus situés à proximité immédiate du périmètre, notamment l'arrêt « Wiltz, Salzbaach », implanté le long de la N26B, dont le rôle structurant et la qualité seront renforcés dans le cadre de la mobilisation de la zone. Des connexions complémentaires sont assurées par les arrêts « Wiltz, Lameschmillen » au nord-ouest et « Wiltz, Follmillen » au nord-est. Les cheminements piétons et cyclables seront par ailleurs optimisés afin de favoriser les déplacements doux et les liaisons internes et externes au site.

Ainsi, le projet constitue un développement cohérent et rationnel qui, par sa localisation stratégique, son accessibilité multimodale et son inscription dans une démarche de durabilité, répond pleinement aux objectifs du Schéma directeur. Il contribue à la structuration d'un pôle d'activités attractif, innovant et résilient, en adéquation avec les enjeux contemporains du développement économique et territorial.

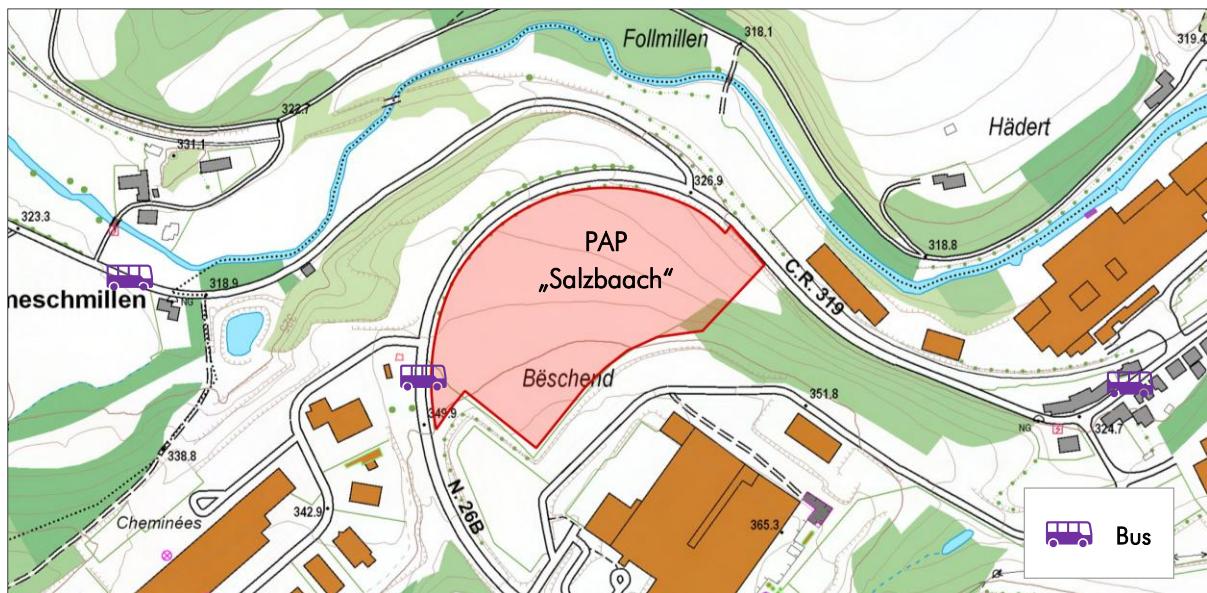


Figure 6: Situation de la zone d'aménagement dans la localité de Wiltz (sans échelle, orientation Nord). Source : Géoportail 2025

Situation de droit

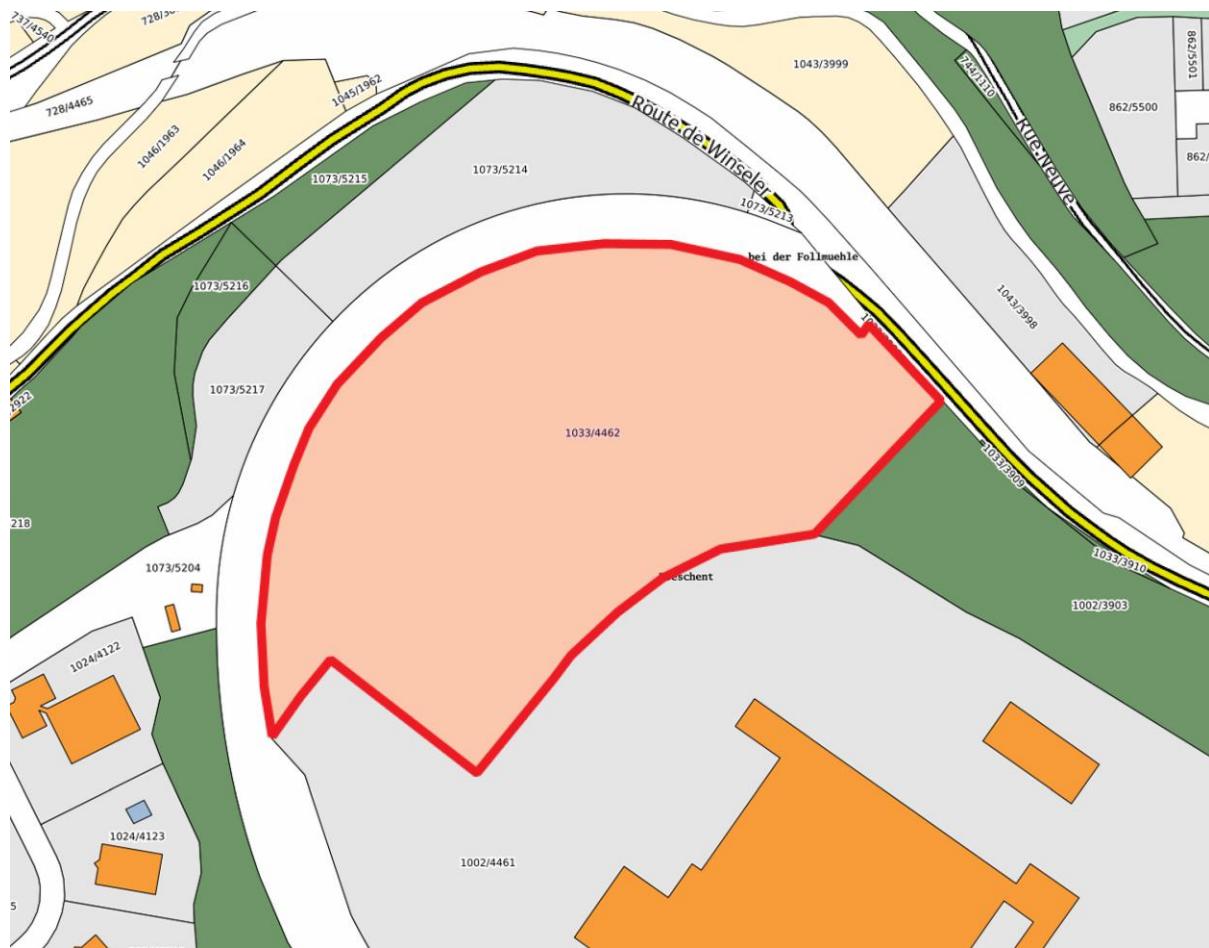


Figure 7: Extrait du plan cadastral (sans échelle, orientation Nord). Source : Géoportail 2025.

La zone d'étude est située dans la section WA de Wiltz et concerne la parcelle suivante :

- 1033/4462

Concernant la parcelle 1033/3908 (env. 60 m²), située au nord-est et attenante à la parcelle 1033/4462, celle-ci est comprise à l'intérieur de la « zone soumise à PAP NQ ». En concertation avec l'administration communale et le syndicat intercommunal Wiltz-Winseler, il a été décidé de ne pas intégrer cette surface dans le projet de PAP en raison de la situation de propriété (propriétaire : l'État).

Un « Plan de Surface PAP » a été établi comme base pour la délimitation de la zone du plan PAP par le bureau de géomètres « BCR S.à r.l. » (cf. annexe).

Le périmètre du projet a une superficie totale de 36.294m².

Concept urbanistique

Le Schéma Directeur « Auf Boeschent » définit les objectifs suivants pour le développement de la zone « NQ – Wi 04 / ECO-r » (voir fig.8) :

- Développer une zone d'activités régionale contemporaine et durable, fondée sur les principes de l'économie circulaire, visant notamment la réduction de la consommation de ressources ;
- Permettre l'implantation d'entreprises diversifiées (notamment services/technologies), au moyen d'une organisation flexible et modulaire des parcelles, des infrastructures et des usages ;

- Assurer une utilisation économe du sol par une densification du bâti, la mise en place de services/équipements mutualisés et l’organisation d’un stationnement centralisé, notamment via un parking structuré ;
- Développer le site à partir du paysage existant, en s’appuyant sur la topographie et en intégrant les structures vertes dans la composition urbaine ;
- Mettre en œuvre une gestion des eaux conforme au système séparatif, en privilégiant la réutilisation/optimisation des infrastructures existantes ;
- Préserver au maximum les biotopes et structures écologiques existants (biotopes protégés) et renforcer le maillage écologique par des corridors/coulées vertes et des espaces libres de qualité ;
- Garantir une haute qualité des espaces publics et de séjour, favorisant l’attractivité du site et les usages quotidiens (rencontres, pause, cheminement).



Figure 8: Extrait du Schéma Directeur – „Auf Boeschent“ du PAG de la commune de Wiltz (sans échelle, orientation Nord).

Types de construction

Le PAP a pour objectif de développer une zone d’activités régionale contemporaine, fondée sur une approche rationnelle et innovante, notamment au regard des principes de l’économie circulaire. L’une des orientations urbanistiques majeures repose sur une densification verticale maîtrisée et une optimisation de l’utilisation des îlots. Dans ce cadre, le PAP autorise la réalisation de niveaux supplémentaires au-dessus des halls et bâtiments à vocation industrielle, afin d’y accueillir notamment des bureaux et/ou des services, dans le respect des dispositions légales en vigueur ainsi que de celles en cours d’élaboration par le ministère de l’économie.

Le développement en hauteur est conçu de manière à garantir une intégration paysagère cohérente et à s’adapter aux caractéristiques topographiques du site. Une gradation des hauteurs est ainsi prévue : dans les franges nord et ouest du quartier, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 m, tandis que, dans

les îlots centraux, des hauteurs pouvant atteindre 20 m sont autorisées. Le relief naturel doit être préservé dans toute la mesure du possible. L'intégration de sous-sols partiellement émergents côté pente, destinés le cas échéant à des fonctions annexes, participe à une meilleure adaptation au relief et à la réduction des déblais, au bénéfice de l'intégration paysagère.

Afin de répondre aux enjeux climatiques, écologiques et paysagers, il est prescrit que 50 % au minimum des toitures soient aménagées en toitures végétalisées, extensives et/ou intensives. Par ailleurs, des prescriptions architecturales complémentaires visent à renforcer l'identité et la lisibilité du quartier : les façades donnant sur l'espace public devront intégrer des ouvertures et/ou des éléments architecturaux structurants, afin de favoriser une image urbaine active et d'éviter la perception d'un site industriel fermé et introverti.

Enfin, l'organisation du stationnement est structurée autour d'un parking silo centralisé, permettant de limiter la présence de stationnement en surface au sein des parcelles privées, de réduire l'emprise imperméabilisée et de favoriser une utilisation plus efficiente du sol par les activités.

- ➔ Ainsi, le PAP permet le développement d'une zone d'activités régionale durable et qualitative, articulant densification maîtrisée, intégration topographique et paysagère, ainsi que prescriptions ciblées favorisant une implantation rationnelle et évolutive des constructions.

Mise en œuvre des infrastructures techniques

La gestion des eaux du projet repose sur un système séparatif, s'appuyant sur les infrastructures existantes et, le cas échéant, sur leur renforcement, afin de garantir un dispositif d'assainissement performant et durable.

Les eaux usées générées par les nouvelles constructions seront acheminées vers la station d'épuration via le réseau d'assainissement existant et les équipements techniques déjà en place. Les capacités de ces infrastructures sont considérées comme suffisantes pour accompagner le développement projeté, sous réserve des vérifications usuelles à mener au stade de la mise en œuvre.

Les eaux pluviales produites à l'intérieur du périmètre du PAP seront dirigées vers des zones de rétention implantées au sein des corridors verts accessibles au public. Combinées aux toitures végétalisées, ces mesures favorisent une gestion des eaux pluviales la plus naturelle possible, limitent le ruissellement et participent à une utilisation rationnelle des ressources. La mise en place de citernes de récupération d'eau de pluie, destinées au stockage et à la réutilisation de l'eau récoltée, est à prévoir, contribuant à réduire la consommation d'eau potable.

Les deux bassins de rétention projetés feront l'objet d'un aménagement paysager adapté, tenant compte des exigences liées aux futures activités. Ils contribueront à la fonctionnalité écologique du site — notamment par la création de milieux favorables à la biodiversité — tout en renforçant la qualité des espaces extérieurs destinés aux employés et aux visiteurs. À ce titre, ils assurent un rôle double : ouvrage technique de gestion des eaux et élément structurant de la composition urbaine et paysagère.

Un accord de principe est en cours de demande auprès de l'AGE (demande adressée le 02/12/2025 par Schroeder & Associés).

- ➔ Cette approche intégrée et multifonctionnelle — combinant rétention à la source, réutilisation, infiltration et recours au réseau d'assainissement existant — permet une maîtrise efficace du ruissellement et contribue à la préservation des ressources en eau, en cohérence avec une démarche d'économie circulaire.

Espaces verts et intégration paysagère

Actuellement exploité à des fins agricoles, le périmètre du PAP présente une pente orientée vers le nord et l'est, de l'ordre de 8 %. Dans ce contexte, l'intégration du projet dans son environnement paysager et bâti constitue un enjeu déterminant. L'implantation des volumes est conçue en cohérence avec le relief naturel et

permet, grâce à la création ciblée de niveaux inférieurs partiellement dégagés côté vallée, d'assurer un ajustement altimétrique approprié, une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'une réduction des déblais. Le gabarit des constructions est par ailleurs gradué : les hauteurs sont volontairement atténuées en lisière, au contact des espaces extérieurs, et davantage assumées au cœur des îlots, afin de concilier densification compacte et intégration paysagère.

En complément, des mesures de conception architecturale — telles que des façades « animées » (ouvertures, portails, rythmes de façade) — contribuent à renforcer l'identité des bâtiments et à activer les espaces publics et les abords. Les adaptations topographiques nécessaires ont été étudiées de manière à préserver, dans la mesure du possible, les structures naturelles existantes, et à permettre, le cas échéant, la conservation des biotopes protégés (art. 17) lors des phases ultérieures de conception, sans compromettre la fonctionnalité globale du projet.

Au-delà des mesures constructives, le projet structure le site autour de deux corridors verts à vocation multifonctionnelle. Ceux-ci assurent simultanément des fonctions écologiques, techniques (notamment rétention et infiltration des eaux pluviales) et sociales, en offrant des espaces extérieurs qualitatifs accessibles et praticables. Afin d'encadrer la conception et de garantir la cohérence d'ensemble, un Manuel Écologique est établi dans le cadre du PAP : il précise des recommandations pour l'aménagement des plantations, des zones de rétention et des éléments paysagers, ainsi que pour la gestion et la pérennité des espaces verts.

Une servitude écologique, intégrée au PAP, encadre plus particulièrement le traitement du versant nord. Elle garantit la mise en place d'une végétalisation continue et structurée, contribuant au filtrage visuel et à l'intégration des façades arrière des bâtiments dans le paysage. Une articulation entre traitement des façades (matériaux, transparencies, rythmes) et végétalisation est recherchée, afin d'atténuer l'impact volumétrique des constructions et de renforcer la qualité des perceptions depuis les espaces ouverts et les points de vue lointains.

➔ **L'ensemble de ces mesures — adaptation au relief, réduction des déblais, corridors verts multifonctionnels et servitude écologique — assure une intégration paysagère cohérente et qualitative du projet, tout en renforçant la fonctionnalité écologique et la qualité d'usage des espaces extérieurs.**

Le projet respecte ainsi l'ensemble des principes du Schéma Directeur.

4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)

4.1 INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

La zone de planification se trouve au sud de Wiltz. Au nord de celle-ci, on retrouve principalement des espaces agricoles et forestiers ainsi que le cours d'eau Wiltz. Les franges restantes du périmètre d'étude présentent un tissu urbanisé caractérisé par des fonctions économiques et des implantations bâties de grande volumétrie, influençant fortement la perception du paysage urbain. Actuellement, le site est marqué par des terrains agricoles arables.



Figure 9: Contexte urbain du périmètre de planification (sans échelle, orientation Nord). Source : Géoportail 2025.

Planification et impact



Figure 10: Représentation de la "partie graphique" du projet PAP (sans échelle, orientation Nord).

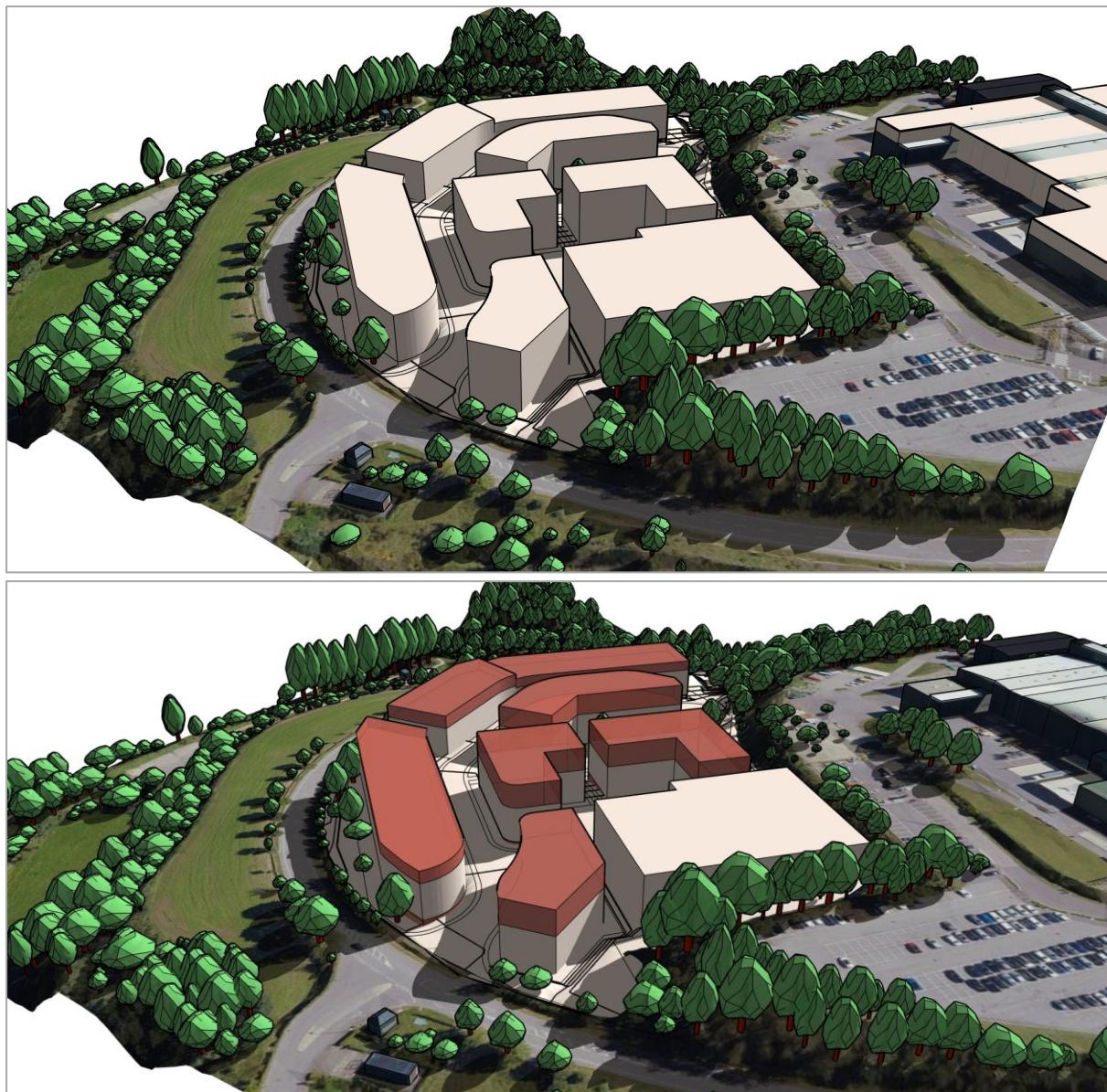


Figure 11: Axonométries avec vue vers l'Est. En haut, les gabarits maximums représentés sont conformes aux directives du présent PAP. En bas, exemple de configuration du bâti avec des étages pour bureaux/services représentés en rouge, en association avec des halls (à titre indicatif). Source : CO3, 2025



Figure 12: Axonométries avec vue vers l’Ouest. En haut, les gabarits maximums sont représentés, conformes aux directives du présent PAP. En bas, exemple de configuration du bâti avec des étages pour bureaux/services représentés en rouge, en association avec des halls (à titre indicatif). Source : CO3, 2025



Figure 13: Axonométries avec vue vers le Sud. En haut, les gabarits maximums sont représentés, conformes aux directives du présent PAP. En bas, exemple de configuration du bâti avec des étages pour bureaux/services représentés en rouge, en association avec des halls (à titre indicatif). Source : CO3, 2025

Densité et configuration des constructions :

Le PAP est situé dans une « Zone d’activités économiques régionales », au sein de laquelle seuls des logements de service sont autorisés.

Le PAP prévoit l’aménagement de 7 îlots, conçus de manière à pouvoir répondre aux différentes structures de demande des entreprises intéressées. Les îlots peuvent être subdivisés en plusieurs lots, afin de garantir une organisation parcellaire flexible et adaptée aux besoins spécifiques des futurs exploitants.

Les gabarits constructibles des différents îlots ont été définis en tenant compte des adaptations actuellement en cours d’élaboration par le Ministère de l’Économie concernant le cadre juridique, lesquelles portent à la fois sur la définition des affectations admissibles et sur l’adaptation du régime d’aides et de subventions.

Les volumes constructibles sur les îlots 1, 3, 4 et 6, avec une hauteur maximale autorisée de 20 m, peuvent être réalisés avec 6 niveaux hors sol. Sur les îlots situés du côté du versant, les hauteurs sont plus contenues (16 m), les bâtiments pouvant intégrer des sous-sols partiellement émergents afin de créer des espaces supplémentaires pour d’autres affectations tout en assurant une transition harmonieuse avec le terrain naturel.

Les gabarits ont été dimensionnés de manière à offrir aux entreprises une large marge de manœuvre urbanistique ainsi qu’une utilisation optimale des surfaces disponibles. Les emplacements de stationnement des entreprises – véhicules légers comme véhicules utilitaires – doivent être regroupés dans un ou plusieurs parkings silos centralisés. L’exploitation de synergies existantes, notamment la possible connexion au parking situé au sud (circuit foil) via une passerelle menant à l’îlot 2, favorise la mise en réseau cohérente entre les infrastructures existantes et le nouveau développement, et contribue à une organisation de la mobilité intégrée.

En raison de la topographie naturelle, le rez-de-chaussée de l’îlot 2 doit être classé comme niveau en sous-sol, conformément aux critères du RGD. Cette classification est indiquée dans la « Partie graphique ».



Figure 14: Coupe transversale des gabarits des îlots 2 et 3, représenté dans la « partie graphique » du projet de PAP - les pointillés noirs représentent le niveau du terrain naturel. Source : CO3, 2025

Emplacements de stationnement :

Le PAG définit les exigences relatives à la justification des emplacements de stationnement. Il renvoie aux besoins spécifiques des entreprises, lesquelles doivent préciser leur demande et, le cas échéant, l’étayer au moyen d’une étude de mobilité.

À l’exception des certains véhicules utilitaires, qui ne peuvent être stationnés dans un parking silo en raison de leurs dimensions et de leurs contraintes d’exploitation, tous les emplacements destinés aux entreprises doivent être réalisés dans les parkings silos. Sur les parcelles privées, seuls des emplacements visiteurs et des places pour personnes à mobilité réduite pourront être aménagés.

La réalisation d'un parking silo est actuellement prévue sur l'îlot 2. Toutefois, il est théoriquement possible d'implanter un ou plusieurs parkings silos sur d'autres îlots du périmètre. Afin de limiter la hauteur du bâtiment, il a été décidé de ne pas couvrir le dernier niveau du parking. Il reste néanmoins possible d'installer des panneaux photovoltaïques sur ce niveau au moyen de structures légères, contribuant ainsi à l'amélioration du bilan énergétique du site.

4.2 AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION

Depuis la N26B, un raccordement est réalisé afin d'assurer la desserte interne du périmètre. Pour le trafic souhaitant accéder au site en tournant à droite, une voie de tourne-à-droite supplémentaire est aménagée. Cette mesure, ainsi que la configuration générale du raccordement à la N26B, ont été préalablement concertées par le bureau Schroeder et Associés avec l'Administration des Ponts et Chaussées.

La voie de desserte interne suit le relief naturel du site et se termine au nord-est par une aire de retournement adaptée aux poids lourds. Un accès est également prévu dans la partie centrale, menant à une placette permettant de desservir le secteur sud-est, et servant également d'air de retournement. Cette seconde aire est destinée, à terme, à être aménagée en espace multifonctionnel de séjour et de rencontre, et ne se limite pas à une fonction de manœuvre pour véhicules légers et poids lourds.

Les deux aires de retournement sont reliées par un réseau de cheminements piétons intégré aux corridors verts. Depuis l'emplacement prévu du parking silo au sud, l'ensemble des entreprises est ainsi accessible à pied, indépendamment du trafic motorisé. À l'exception de la place multifonctionnelle, réalisée sans trottoir distinct, l'ensemble des voiries est aménagé avec des trottoirs bilatéraux.

Un chemin piéton et de maintenance complémentaire assure l'accès aux espaces verts situés au nord, comprenant notamment la zone de rétention. Cette liaison pourra, à terme, permettre une prolongation de l'axe de mobilité active vers le cours d'eau de la Wiltz.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

Dans le cadre du présent projet, aucun espace vert privé « classique » n'est défini. Les entreprises conservent toutefois la possibilité de végétaliser volontairement certaines parties de leurs marges de recul. Dans la partie graphique, ces surfaces sont néanmoins représentées comme des zones potentiellement imperméabilisables.

Par ailleurs, un type spécifique d'espace vert privé à usage collectif est introduit. Bien que ces espaces relèvent du domaine privé en raison du régime foncier, ils seront accessibles à l'ensemble des usagers et aménagés selon des principes comparables à ceux d'un espace vert public.

4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL

Comme décrit précédemment, la bonne intégration du PAP dans le contexte urbain est garantie (voir chap. 4.1).

Le périmètre du plan correspond actuellement à une vaste surface ouverte à vocation agricole, ponctuée de quelques structures biotopiques isolées, principalement situées dans les zones de transition ou en lisière immédiate du site. Les éléments écologiquement pertinents — biotopes au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles — se composent notamment :

- le long ou à proximité immédiate de la limite ouest du périmètre : une haie champêtre et un affleurement siliceux avec végétation de fissures ;
- au sud : une pelouse maigre sur substrat siliceux ;
- au sud et au sud-est : des talus boisés ;
- au nord-est : un peuplement de feuillus.

Sur cette base, le présent PAP vise à intégrer de manière sensible la future zone d'activités dans son contexte paysager et végétal. Outre les mesures reprises ci-dessous — issues du « Manuel écologique et paysager – Salzbaach – Plateau F » annexé au présent dossier — un concept de plantation spécifique au projet a également été établi (Schroeder & Associés, 2025).

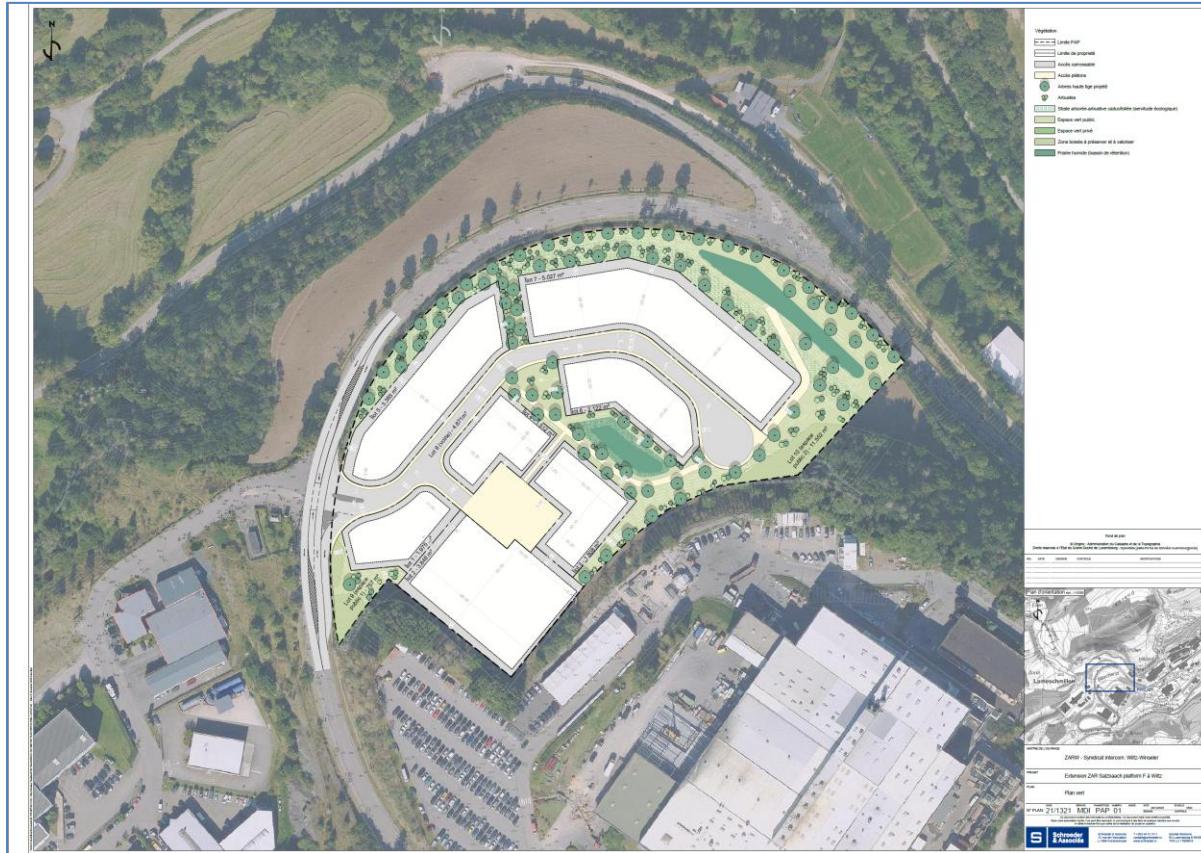


Figure 15: Plan vert « Salzbaach – Plateau F » (sans échelle, orientation Nord). Source : Schroeder et Associés, 2025.

Les principales dispositions prévues par le manuel écologique sont les suivantes :

- la création d'une ceinture verte continue le long des limites du périmètre, assurant une protection visuelle ainsi qu'un renforcement fonctionnel du réseau écologique (biotope network) ;
- l'utilisation exclusive d'essences ligneuses et arbustives indigènes, afin de garantir une végétation adaptée au site et stable à long terme ;
- l'adaptation topographique des bâtiments et des voiries au profil naturel du terrain en pente, visant à réduire les mouvements de terres et à assurer une intégration paysagère harmonieuse ;
- le niveau de terrain projeté a été défini de manière à permettre, malgré de légers recouvrements avec le périmètre du plan, le maintien du peuplement d'arbres feuillus situé au nord-ouest ainsi que de la haie champêtre à l'est. Toutefois, en raison des travaux de terrassement importants et indispensables dans ces secteurs, il a été renoncé à une désignation formelle en tant que biotopes à conserver ;
- le recours à des ouvrages de soutènement de type naturel, notamment des gabions ou des murs en pierres sèches, contribuant à la création de micro-habitats écologiques supplémentaires ;
- la réalisation de deux bassins de rétention des eaux pluviales, dont les talus intérieurs sont destinés à accueillir une végétation herbacée, tandis que les zones périphériques permettent une intégration paysagère ;

- l'aménagement d'un réseau de cheminements perméables, ainsi que la création d'une zone de rencontre conçue comme un espace de séjour qualitatif ;
- l'obligation de réaliser des toitures végétalisées extensives sur au moins 50 % des surfaces de toiture, afin d'améliorer le microclimat et la rétention des eaux pluviales ;
- l'aménagement de places de stationnement perméables, favorisant l'infiltration des eaux et la réduction des surfaces imperméabilisées ;
- la mise en œuvre d'un concept d'éclairage écologique et à faibles émissions, comprenant un éclairage dirigé vers le bas, une température de couleur réduite et une gestion adaptative, afin de limiter les impacts négatifs sur la faune.

L'ensemble de ces mesures permet de concilier le développement d'une zone d'activités fonctionnelle avec une approche écologiquement cohérente et respectueuse du paysage. Le projet s'inscrit ainsi dans le contexte existant, tout en contribuant à la valorisation des structures naturelles et à l'amélioration du cadre paysager.

Sur la base des résultats de l'évaluation environnementale stratégique (SUP), le périmètre du plan est par ailleurs considéré comme potentiellement apte à constituer un habitat, au sens des articles 17 et/ou 21 de la loi sur la protection de la nature (NatSchG), notamment pour des espèces d'oiseaux du milieu ouvert structuré ainsi que pour des espèces de chauves-souris menacées.

En parallèle à l'élaboration du PAP, le bureau Schroeder & Associés réalise dès lors une évaluation de la valeur biotopique et des habitats, ainsi qu'un screening de l'étude d'impact sur l'environnement (EIE).



Figure 16: Vues de la situation existante, Wiltz, 2025.

5. FICHE DE SYNTHÈSE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par élaboré par	Administration Communale de Wiltz CO3 sarl	N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle
Situation géographique Commune Localité Lieu-dit		Organisation territoriale CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Ecoles fondamentales, lycée, crèche, Administration Communale, commissariat, CGDIS, centre hospitalier, centre socio-culturel régional, centre sportif...		
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Présence de biotope(s) Zone de bruit <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. Monument national <u>Zone SEVESO</u> <u>Autres</u>
COS CUS CSS DL Emplacements de stationnement	minimum 0.80 2.00 0.80 _____	maximum _____
Terrain Surface brute Surface nette		
Surface cédée au domaine public communal Taux de cession		
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		
Scellement maximal du sol (terrain net) 2.6460 ha 72.90 %		
Nombre de lots / parcelles / îlots Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		
Constructions Surface constructible brute Empreinte au sol Nombre de logements Densité de logements / hectare brut Personnes estimées / logement Nombre d'habitants Surface de vente maximale		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <u>unifamilial</u> <u>bifamilial</u> <u>collectif (>2 log/bâti.)</u> Nbre de log. à coût modéré Surface brute de bureaux maximale
Axe(s) de desserte Route Nationale N26B Chemin Repris Chemin communal	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) _____ vh/j _____ vh/j _____	Emplacements de stationnement activités habitat publics privés (min.) privés (max.) total (max.)
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		30 m
		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		560 m 540 m
		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert
		0 m ² 1 150 m ²

6. ANNEXES

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG (partie graphique y compris légende)
- ▶ Extrait du PAG (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG (Schéma directeur)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Compte-rendu de la plateforme de concertation en date du 15/05/2025
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG
- ▶ Plan vert (cf. CD)
- ▶ Manuel écologique (cf. CD)
- ▶ Plan de Surface PAP (1/1000) (cf. CD)
- ▶ Plan de levé topographique (cf. CD)
- ▶ Concept d'Assainissement (cf. CD)