PAP NQ IDEAL / SÜDHANG
Masterplan „Wunne mat der Wooltz“

# Rapport Justificatif

Administration Communale de Wiltz

AVRIL 2020

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Le Fonds du Logement
52, boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg- Merl
T + 352 26 26 44-1
M info@fondsdulogement.lu

**RÉALISATION DU DOSSIER PAP**

WW+ architektur und management
Rue de l'Usine 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu

En collaboration avec

HSA Heisbourg Strotz architectes s.à.r.l
13, rue Adolphe Fischer
L-1520 Luxembourg
T +352 26 440 450
M info@hsa.lu

Schroeder et Associés S.A.
8, rue des Girondins
L-1626 Luxembourg-ville
T + 352 44 31 31 - 1
M contact@schroeder.lu

MDL - Maja Devetak Landschaftsarchitektur
9, Weescheed
L- 9809 Hosingen
T +352 90 92 52
M info@mdl.lu

Goblet Lavandier et Associés
Ingénieurs Conseils
53, rue Gabriel Lippmann
L-6947 Niederanven
T + 352 43 66 76 - 1
M gl@golav.lu

EPEA - EPEA Internationale Umweltforschung
4, Trostbrücke
D- 20457 Hambourg
T + 49 40 4313 49 - 0
M epea@epea.com

ENECO S.A. Ingénieurs Conseils
22 rue Edmond Reuter
L - 5326 Contern
T + 352 26 43 14 44 - 1
M info@eneco.lu

A

INTRODUCTION

B

DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

B.1 Localisation du site
B.2 Documents photographiques
B.3 Situation parcellaire
B.4 Topographie, végétation

C

CADRE LÉGAL

*(RGD du 08.03.2017, CH.1 Rapport justificatif, art. 2.1)*

C.1 Partie graphique du PAG
C.2 Partie écrite du PAG
C.3 Schéma directeur
C.4 Masterplan “Wunne mat der Wooltz”

D

DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

*(RGD 08.03.2017, CH.1 Rapport justificatif, art. 2.3 et 2.4)*

D.1 Aménagement du domaine public
D.1.1 Voirie
D.1.2 Transports en commun
D.1.3 Places et mobilité douce
D.1.4 Espaces verts
D.1.5 Infrastructures relatives à la gestion de l’eau
D.1.6 Renaturation
D.1.7 Zones inondables
D.1.8 Cession des terrains à la commune
D.1.9 Servitudes

D.2 Aménagement du domaine privé
D.2.1 Délimitation des lots
D.2.2 Servitudes
D.2.3 Bâti et densité
D.2.4 Fonctions et nombre de logement
D.2.5 Concept de stationnement
D.2.6 Aménagement des espaces extérieurs
D.2.7 Concept énergétique / économie circulaire

D.3 Illustrations
D.3.1 Représentation du volume maximal constructible
D.3.2 Perspectives d’ambiances

D.4 Tableau des surfaces Ideal et Sudhang

# A.

# Introduction

Le présent rapport justificatif constitue le volet explicatif du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) réglementé par la loi du 3 mars 2017 dite „Omnibus" portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Le rapport justificatif expose de quelles manières et dans quelles mesures le Plan d'Aménagement Particulier exécute le Plan d'Aménagement Général.

Un masterplan a été réalisé en date du 16 décembre 2016 par le bureau HSA - Heisbourg Strotz Architectes, MDL, Schroeder & Associés, Goblet Lavandier et Associés, EPEA-EPEA, et ENECO pour le site 'Wunne mat der Wooltz', implanté au coeur de la ville de Wiltz sur d'anciennes friches industrielles. Celui-ci sert de ligne directrice pour l'élaboration de différents PAP correspondants à différents quartiers :

- Quartier Gare Q1
- Quartier Geetz Q2
- Quartier Public Q3
- Quartier Südhang Q4
- Quartier Gierwerei Q5
- Quartier Ideal Q6
- Quartier Nordhang Q7

Le PAP Ideal / Südhang concerne deux quartiers du masterplan : les quartiers Q4 et Q6.

## B.1 Localisation du site

Le PAP „Ideal / Südhang“ s’implante à Wiltz, ville du nord du Luxembourg, le chef-lieu de la commune et du canton homonyme. Il se situe sur le site d‘une ancienne usine de production dont certains bâtiments sont encore présents.

Image 1 : Localisation du PAP dans le Luxembourg, WW+, 24.04.18

Image 2 : Localisation du PAP dans la commune, WW+, 24.04.18

Image 3: Vue du ciel du PAP, www.geoportail.lu, WW+, 24.04.18

## B.2 Documents photographiques

1

2

3

4

5

6

## B.3 Situation parcellaire

Le terrain du présent PAP porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 1660/5093, 885/5094, 1670/5110, 1670/5111, 1588/5158, 1623/5160, 1622/5159, 1660/4930, 1660/4931, 1660/4932 appartenant au Fonds du logement;

- 1670/4935, 1670/4934, 610/5105, 610/5106 appartenant la ville de Wiltz;

- 1660/5091, 1660/5092, 885/5096, 885/5099, 1670/5101, 1670/5102, 1670/5103, 1670/5104, 335/5108, 881/4804, 864/4811 appartenant au domaine public communal de Wiltz.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Wiltz, section WB de Niederwiltz.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 8ha22a21ca est renseigné par le mesurage (N°10034-FDL-21), réalisé par M. Marc Weisgerber (bureau GEOCAD S.à.r.l.), géomètre officiel agréé du secteur privé.

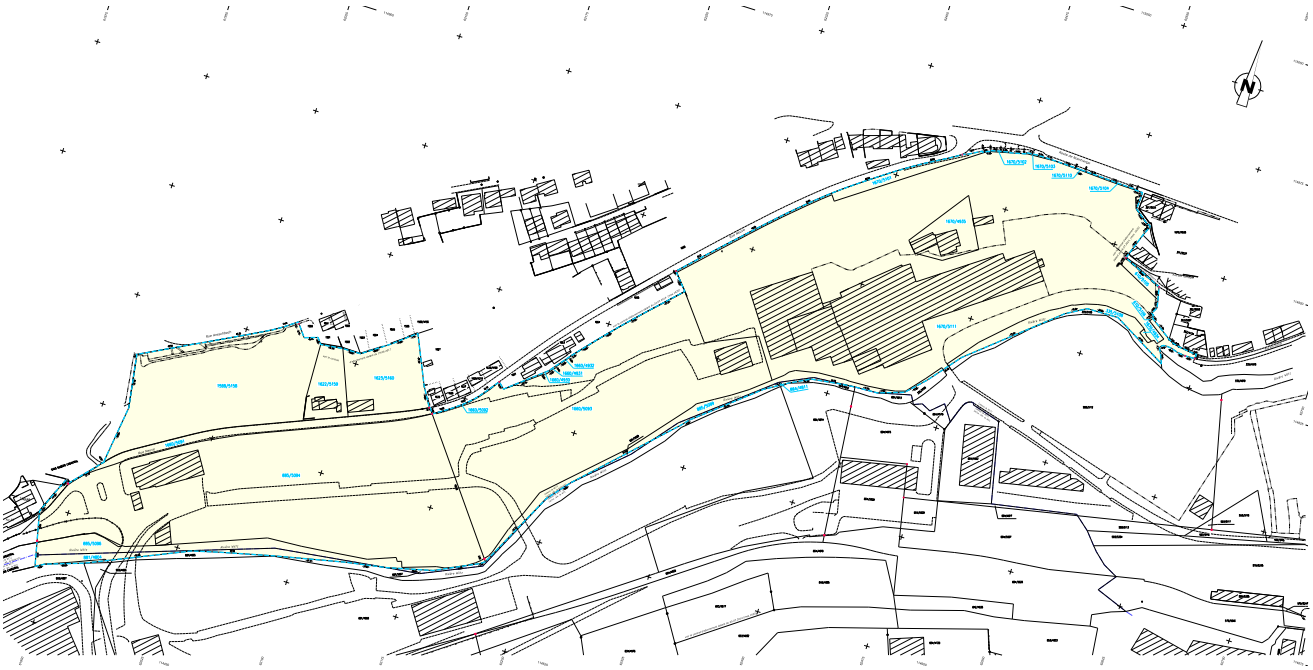


Image 4: Plan de situation du PAP, GEOCAD S.à.r.l. , 08.04.2020

## B.4 Topographie, Végétation

- **Topographie existante**

Le terrain présente une topographie forte. Il s'agit d'un terrain déjà remblayé par le passé dans le cadre de l'aménagement de l'ancienne usine. On note une différence de niveaux d'environ 35.00 mètres entre le point le plus bas du terrain (+310.00) et le point le plus haut (+345.00). Il est marqué par la présence d'une falaise en partie nord.

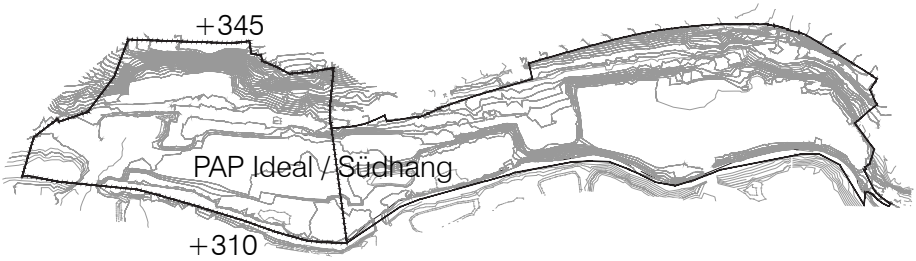



Image 5: Topographie du PAP, WW+, 24.04.18

- **Végétation existante**

La végétation caractéristique présente sur le site a été répertoriée par le bureau Mersch Ingénieurs-paysagistes et est détaillée dans l'Annexe g.

Une étude concernant la compensation des biotopes présents sur l'ensemble des terrains couverts par le masterplan a été réalisée par le bureau MDL.

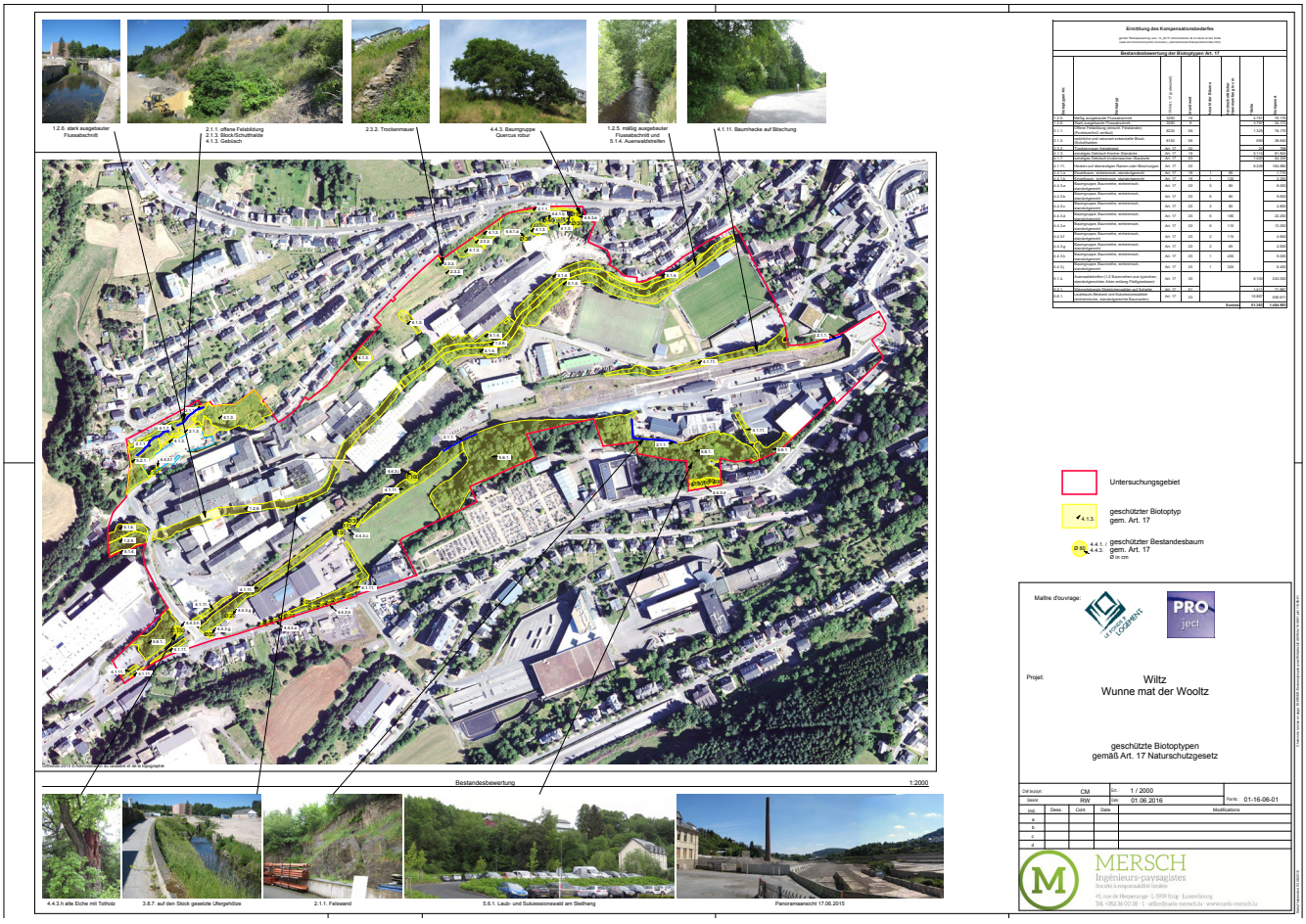
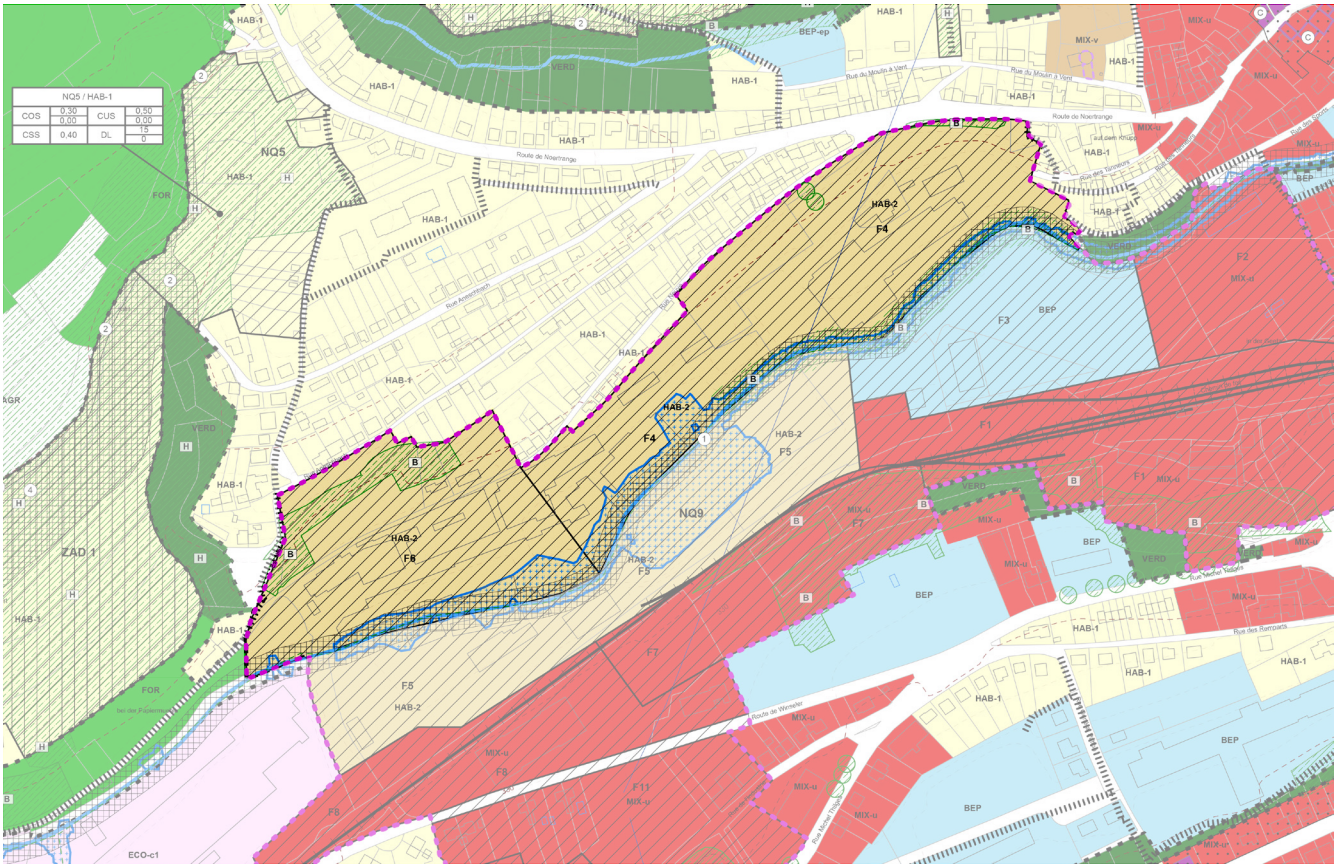



Image 6: Localisation de la végétation existante et des biotopes, Mersch Ingénieurs paysagistes Sàrl, 01.06.16

## C.1 Partie graphique du PAG [extrait]




**Légende du PAG**

Parcellaire (PCN 2013)
Délimitation du degré d'utilisation du sol
Bâtiments existants (PCN 2013)
Bâtiments existants (BD-L-TC 2008)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation
- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2

Zones mixtes
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise

Zones publiques
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone d'espaces publics

Zones d'activités
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r1 Zone d'activités économiques régionale type 1
- ECO-n Zone d'activités économiques nationale

Zones spéciales
- SPEC-1 Zone spéciale 1 "Château de Wiltz"
- SPEC-2 Zone spéciale 2 "Station-service"

Zones de sport et de loisirs
- REC-1 Zone de sport et de loisirs sans séjour
- REC-2 Zone de sport et de loisirs avec séjour
- JAR Zones de jardins familiaux

***Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"***

| Dénomination de la ou des zones | | | |
|---|---|---|---|
| COS | max.<br>min. | CUS | max.<br>min. |
| CSS | max. | DL | max.<br>min. |

Zones destinées à rester libres
- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées
- NQ1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- ZAD1 Zone d'aménagement différé

Zones de servitude "urbanisation"
- 1 "cours d'eau"
- 2 "écran de verdure"
- 3 "parking écologique"
- 4 "vue"

Secteur protégé d'intérêt communal
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- Bâtiment protégé d'intérêt communal
- Gabarit protégé d'intérêt communal

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif)
- à l'aménagement du territoire - zone industrielle à caractère national de Wiltz (RGD du 2 février 1981)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- zone protégée d'intérêt national ou communautaire
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau
- zone inondable (crue extrême - Administration de la gestion de l'eau)

Indications sans valeur réglementaire

Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif
- H habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée *(articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé Luxplan 2016*
- B biotope protégé surfacique *(article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009*
- biotope protégé ponctuel *(article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009*
- biotope protégé linéaire *(article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) selon relevé BGH 2009*

Autres informations à titre indicatif et non exhaustif
- Limite communale (avant fusion avec la Commune d'Eschweiler)
- Périmètre d'agglomération
- Cours d'eau ou ruisseau (selon BD-L-TC 2006)
- Réservoirs d'eau
- Voie ferrée
- Ligne électrique
- 350 355 Courbes de niveaux
- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

| N° PAP | N° Ministère | Date d'approbation |
|---|---|---|
| 1 | 15193/23C | 03/05/2007 |
| 2 | 16028/23C | 23/08/2010 |
| 3 | 16248/23C | 18/01/2011 |
| 4 | 17263/23C | 12/05/2015 |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises au plan d'aménagement particulier "NQ9"

| F1 : MIX-u | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,50<br>0,00 | CUS | 1,35<br>0,00 |
| CSS | 0,95 | DL | 50<br>0 |

| F2 : MIX-u | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,45<br>0,00 | CUS | 0,90<br>0,00 |
| CSS | 0,90 | DL | 40<br>0 |

| F3 : BEP | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,60<br>0,00 | CUS | 1,20<br>0,00 |
| CSS | 0,95 | DL | / |

| F4 : HAB-2 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,50<br>0,00 | CUS | 1,15<br>0,00 |
| CSS | 0,95 | DL | 55<br>0 |

| F5 : HAB-2 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,50<br>0,00 | CUS | 1,70<br>0,00 |
| CSS | 0,95 | DL | 60<br>0 |

| F6 : HAB-2 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,50<br>0,00 | CUS | 0,95<br>0,00 |
| CSS | 0,90 | DL | 50<br>0 |

| F7 : MIX-u | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,45<br>0,00 | CUS | 0,85<br>0,00 |
| CSS | 0,70 | DL | 40<br>0 |

| F8 : MIX-u | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,60<br>0,00 | CUS | 1,25<br>0,00 |
| CSS | 0,95 | DL | / |

| F9 : HAB-1 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,45<br>0,00 | CUS | 0,85<br>0,00 |
| CSS | 0,90 | DL | 20<br>0 |

| F10 : MIX-u | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,60<br>0,00 | CUS | 1,10<br>0,00 |
| CSS | 0,90 | DL | 30<br>0 |

| F11 : MIX-u/SPEC-2 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,60<br>0,00 | CUS | 0,90<br>0,00 |
| CSS | 0,90 | DL | 50<br>0 |

Image 7: Extrait de la partie graphique du PAG, ECAU S.à.r.l. / Van Driessche, 08.05.17

## C.2 Partie écrite du PAG [extrait]

### SECTION 1 - ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

#### Art. 3. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation comprennent :

- la zone d'habitation 1 [HAB-1]
- la zone d'habitation 2 [HAB-2].

#### Art. 3.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% du nombre d'unités de logement est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

#### 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.

## C.2 Partie écrite du PAG [extrait]

### Art.12.1 Emplacements de stationnement pour automobiles

| | Nombre d'emplacements pour automobiles |
|---|---|
| **MAISON D'HABITATION UNIFAMILIALE OU PLURIFAMILIALE** | minimum : 1 par logement<br>1 pour 4 logements étudiant<br><br>maximum : libre |
| **ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS** | minimum : 1 par tranche de 75 $m^2$ SCB*<br><br>maximum : libre |
| **ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET D'ARTISANAT** (surface de production artisanale) | minimum : 1 par tranche de 100 $m^2$ SCB*<br><br>maximum : libre |
| **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*<br><br>maximum : libre |
| surface de vente ≥ 2.000 $m^2$ | selon étude d'accessibilité à réaliser |

| | Nombre d'emplacements pour automobiles |
|---|---|
| **CAFÉS ET RESTAURANTS** | minimum : 1 par tranche de 75 $m^2$ SCB*<br><br>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.

### Art.12.2 Emplacements de stationnement pour vélos

| | Nombre d'emplacements pour vélos |
|---|---|
| **MAISON D'HABITATION PLURIFAMILIALE DE PLUS DE 3 LOGEMENTS** | minimum : 1 par logement<br><br>maximum : libre |
| **ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET SPORTIFS, ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS** de plus de 500$m^2$ de SCB*, **ACTIVITÉS DE COMMERCE** de plus de 1.000$m^2$ de surface de vente | minimum 5 emplacements, à compléter en fonction des besoins spécifiques |
| **AUTRES FONCTIONS** | en fonction des besoins spécifiques |

** SCB : surface construite brute*

## C.2 Partie écrite du PAG [extrait]

### SECTION 3 - ZONES SUPERPOSÉES

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

NQ1

#### 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.

#### 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. | CUS | max. |
| | min. | | 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.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises au plan d'aménagement particulier "NQ9"

| **F4** : HAB-2 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,90 | CUS | 1,15 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| CSS | 0,95 | DL | 55 |
| | | | 0 |

| **F6** : HAB-2 | | | |
|---|---|---|---|
| COS | 0,80 | CUS | 0,95 |
| | 0,00 | | 0,00 |
| CSS | 0,90 | DL | 50 |
| | | | 0 |

## C.2 Partie écrite du PAG [extrait]

### Art. 19. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ainsi que dans les zones destinées à rester libres.

Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les catégories de zones de servitude « urbanisation » suivantes :

- les zones de servitude « urbanisation » - cours d'eau (1)
- les zones de servitude « urbanisation » - écran de verdure (2)
- les zones de servitude « urbanisation » - parking écologique (3)
- les zones de servitude « urbanisation » - vue (4)
- les zones de servitude « urbanisation » - espace de verdure (5).

### Art. 19.1 Les zones de servitude « urbanisation » - cours d'eau (1)

La servitude « urbanisation » - cours d'eau est destinée à protéger, mettre en valeur et favoriser la renaturation de la Wiltz et des autres cours d'eau.

Dans une zone d'au moins 7,50 mètres à considérer depuis l'axe du cours d'eau :

- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des infrastructures pour mobilité douce, de connexions au réseau routier, des aménagements d'agrément et des infrastructures techniques (dont réseaux collectifs) ;
- Tout projet doit être accompagné d'un concept d'aménagement de ladite zone prenant en compte les contraintes à considérer.

## SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

### Art.20.1 Les espaces réservés pour travaux exceptionnels à réaliser dans le PAP NQ 9

Ces espaces sont réservés à la réalisation de travaux exceptionnels et d'intérêt général, non précisément localisables avant l'achèvement de leur programmation, à savoir :

- l'assainissement et la dépollution du site ;
- la réalisation des axes routiers principaux, de type R.N. ou C.R. ;
- la réalisation ou le réaménagement des ouvrages et infrastructures assurant les connexions inter-quartiers ;
- le réaménagement des infrastructures ferroviaires.

De tels travaux ne sont pas soumis à la procédure de PAP « nouveau quartier », sous réserve de disposer des autorisations nécessaires délivrées par les autorités compétentes concernées, en application des lois et règlements en vigueur.

Ces dispositions sont sans préjudice de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ne dispensent nullement des cessions prévues audit article.

## C.2 Partie écrite du PAG [extrait]

Les emprises seront définies au cas par cas, selon les impératifs de chaque projet à réaliser et compte tenu des contraintes particulières du site. Toute réservation de l'espace pour ces projets devient caduque après l'achèvement des travaux concernés.

### Art. 22. Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux et la gestion de l'eau sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général aux articles suivants.

#### Art. 22.4 Gestion de l'Eau

Les cartes des zones inondables pour le cours d'eau de la Wiltz ont été déclarées obligatoires par Règlement grand-ducal du 5 février 2015.

Le périmètre des zones de protection suivantes, établies en application de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, est repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

- Zone inondable de la Wiltz lors d'une crue extrême modélisée tel que demandé par la Directive Inondation 2007/60/CE (HQ extrême [faible probabilité]).

Les dispositions des articles 38 et 39 de la loi sur l'eau précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés par ces zones.

#### Art. 23 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2007 et 2008, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ; ils sont identifiés sur la partie graphique du PAG par la lettre (B) ;
- les habitats protégés et habitats d'espèces protégées, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune de Wiltz, en application des articles 17 et/ou 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ; ils sont identifiés sur la partie graphique du PAG par la lettre (H).

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

## C.3 Schéma directeur

Non défini

## C.4 Masterplan

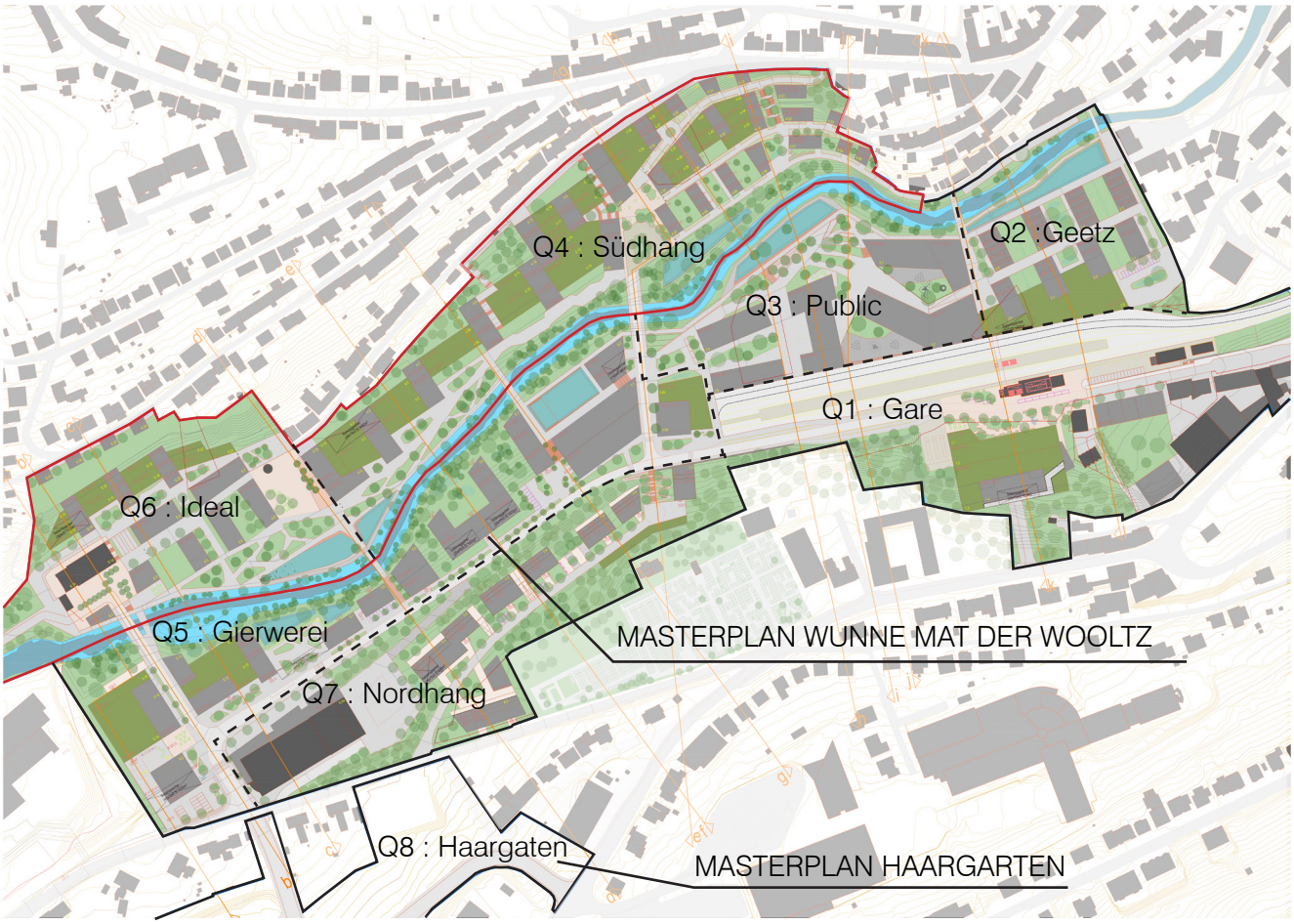



Image 8 : Masterplans “Wunne mat der Wooltz” et “Haargarten”, HSA, 16.12.16

- **Extrait du masterplan « Wunne mat der Wooltz », partie écrite, en date du 16/12/2016**

**Introduction**

La commune de Wiltz, désignée comme ‘Centre de Développement et d’Attraction’ (CDA) national par les autorités régionales et le Fonds du Logement, joignent leurs forces pour revaloriser et requalifier l’ensemble des friches industrielles situées au cœur de la ville de Wiltz.
Le masterplan ‘Wunne mat der Wooltz’ envisage un concept d’urbanisation global. L’ancienne friche industrielle située dans la vallée entre Oberwiltz et Niederwiltz, prévoit d’accueillir un nouveau quartier d’environ 25,5 hectares.
Les anciens sites adjacents d’ArcelorMittal et de Circuit Foil de 8,3 ha, désignés actuellement sous le nom de masterplan ‘Haargarten’, ont été ajoutés en supplément du projet ‘Wunne mat der Wooltz’.

L’aménagement général se compose donc de deux masterplans, ‘Wunne mat der Wooltz’ et ‘Haargarten’, qui représentent 34 ha permettant d’accueillir à moyen terme environ 1000 unités de logements, soit 2300 habitants. À lui seul, le nouveau site ‘Wunne mat de Wooltz’ comprend un total de 780 logements, propriétaires et locataires confondus, favorisant une mixité sociale. L’aboutissement du masterplan est le fruit d’une étroite collaboration entre l’équipe de planification, les différents intervenants interministériels, la commune de Wiltz et le Fonds du Logement.

**Objectifs du masterplan**

Ce projet s'inscrit dans le contexte du CAP 2030 qui a comme objectif le développement stratégique et durable de la commune de Wiltz afin qu'elle devienne un pôle attractif de la région des Ardennes. L'ambition est de développer un projet pilote, référentiel en matière de durabilité, privilégiant l'économie circulaire. Celui-ci prend en compte les enjeux liés à la situation géographique, à la mobilité, aux défis énergétiques et environnementaux actuels. L'assainissement du sol, la création d'espaces verts et d'espaces urbains ainsi que la renaturation du cours d'eau de la Wiltz, font parties intégrantes du projet d'urbanisation et offriront des espaces de loisirs et de rencontres entre riverains.

Les thèmes abordés dans le masterplan sont les suivants :

- élaboration d'un concept d'urbanisation global, architectural et durable ;
- renaturation de la Wiltz ;
- concept paysager durable intégrant la biodiversité ;
- interconnexion entre quartiers adjacents et existant par la mobilité active ;
- utilisation réduite de la voiture et mise en place de parkings centraux ;
- création d'espaces d'interaction sociale et développement de quartiers vivants ;
- création de liaisons de transports performants entre le site et le réseau routier de l'état ;
- extension du réseau CFL et création d'un pôle d'échanges entre trains et bus ;
- mixité des fonctions :
    - logements ;
    - commerces (centre pour l'innovation et la gestion de l'économie circulaire, start-up, commerce de proximité)
    - bureaux ;
    - bâtiments publics (nouvelle école de jour 'structure intégrée', musée des enfants, école de musique) ;
    - loisirs (parc, jardins communautaires, espaces d'escalade, terrains de jeux) ;
- concept énergétique innovateur ;
- définition de projets pilotes dans le cadre de l'économie circulaire ;
- création de 7 quartiers distincts, élaborés selon 6 thématiques récurrentes définissant les concepts de base de la planification globale :

    1. Parti urbanistique
    2. Aménagement paysager
    3. Gestion des eaux
    4. Concept d'assainissement du sol
    5. Concept de mobilité
    6. Économie circulaire

Le nouveau quartier vise à être attractif et se définit par l'habitat écologique qu'il propose, tenant compte des derniers critères de l'économie circulaire. De plus, la création d'un pôle participatif basé sur le thème de l'économie sociale et solidaire permettra la création d'une série d'emplois connexes à cette activité. L'homme et ses besoins en logements de qualité, sont placés au cœur de la réflexion.

La renaturation du cours d'eau de la Wiltz associée à une connexion efficace entre les espaces publics, génère une meilleure qualité de vie. Les espaces de rencontres, placettes et terrasses longent les rives de la Wiltz et s'étendent sur l'ensemble des quartiers permettant ainsi un parcours favorisant la mobilité douce, respectueux de l'environnement.

Pour que la revalorisation du site se fasse dès l'implantation, il est primordial que les principes fondamentaux du réaménagement soient entamés dès le début à savoir :

- la dépollution du sol et la renaturation du cours d'eau de la Wiltz ;
- l'accessibilité du site et le développement des transports en commun ;
- l'intégration des principes basés sur l'économie circulaire, sociale et solidaire.

# Descriptif du concept urbanistique

*(RGD 2017, Ch.1 Rapport justificatif, art. 2.3 et 2.4)*

## Introduction

Les quartiers Ideal / Südhang sont situés au Nord du masterplan „Wunne mat der Wooltz“. Ces quartiers sont principalement dédiés aux logements qui bénéficient d‘une exposition plein sud, ouvrant sur la vallée. Ils sont marqués par le passage de la Wiltz et le maintien de bâtiments témoins du passé industriel de la zone.

Image 9 : Masterplan “Wunne mat der Wooltz” et “Haargarten”, HSA, 16.12.16

## D.1 Aménagement du domaine public

### D.1.1 Voirie

Le masterplan prévoit une interconnexion entre le nouveau quartier et les quartiers existants en créant des accès directs au site depuis les voiries existantes :

- Rue Neuve;
- Rue des Tanneurs;
- Rue des Sports;
- Route de Noertrange.

- **Accès au PAP**

Les accès principaux vers le PAP sont situés au niveau du CR 329 „route de Noertrange“ au Nord et du nouveau CR, situé tout au sud du masterplan dans le quartier Gierwerei (quartier Q5 du masterplan). Ces voies seront les plus pratiquées du PAP car elles permettent l‘accès aux parkings communs. La connexion au niveau du CR 329 ne fait pas l‘objet d‘une demande de permission de voirie auprès de l‘administration des Ponts et Chaussées. Elle a été directement validée lors d‘une réunion au ministère.

Des accès secondaires sont possibles via la rue des tanneurs, la rue des sports et la rue neuve. Ils permettent d‘offrir des accès d‘appoint aux logements (déménagements, secours par exemple).

- **Type de voirie**

On distingue deux types de voiries dans l‘ensemble du PAP :

- Voiries de type „zone 30“ (en orange dans le pictogramme ci-contre), avec un ou deux trottoirs de 1.50 mètre et une voie à double sens sur 5.00 mètres de largeur.

- Voiries de type „zone résidentielle“(en jaune dans le pictogramme ci-contre), de largeur variable.
Le traitement homogène de la voie (un même revêtement de type pavé), l’absence de trottoir (pas de dénivelé), ainsi que l’aménagement urbain de l’espace public doivent permettre d’identifier clairement cet espace minéral majoritairement piétonnier. Le trafic y est limité, les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie. Elles est prévue comme un véritable lieu de rencontres, une zone de jeux informelle où les enfants pourront jouer de manière sécurisée.

- **Approche restrictive de la mobilité**

Le nombre de zones 30 est limité, la quasi totalité des voiries composant le PAP est de type zone résidentielle, pour la plupart sans issue. Cette approche volontairement restrictive a été conçue de manière à limiter le trafic automobile et faciliter la mobilité douce. La présence de bornes escamotables en fin de rue permet de bloquer la circulation automobile tout en facilitant l‘accès aux véhicules spéciaux (secours, service communal, camion poubelle).

- **Les emplacements de stationnement**

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La quasi totalité des emplacements de chaque quartier se trouve dans des parkings communs. Ils regroupent à la fois les stationnements pour véhicules privés (1 place / logement), les stationnements publics pour visiteurs, les emplacements pour vélos, les voitures électriques et des emplacements dédiés au CarSharing.

Dans le quartier Ideal, l‘accès au parking commun se fait depuis la „rue neuve“ au sud-ouest, ou par l‘axe principal au sud provenant du nouveau CR. Dans le quartier Südhang, l‘accès peut s‘établir depuis le CR existant „route de Noertrange“ ou depuis le nouveau CR.

Seules quelques rares maisons individuelles situées à Südhang disposent de leur propre garage, ce qui ne génère donc aucun trafic supplémentaire significatif.

Dans cette même optique de réduction de l'impact de l'automobile dans le quartier, le nombre de stationnements publics extérieurs est réduit au strict minimum. La majeure partie des stationnements extérieurs est prévue le long de la rue Neuve, au nord du projet. Les stationnements existants le long de la rue Aneschbach sont maintenus.Quelques emplacements ponctuels sont par ailleurs prévus près du "Soccerhalle" (Lot 4.1a) et sur la place Südhang, Ils doivent être aménagés en harmonie avec les aménagements des places ou des rues attenantes.

De manière générale, les stationnements extérieurs doivent bénéficier d'un aménagement de type écologique, réalisé en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joints en gazon ou en concassé stabilisé. Une fine bordure peut encadrer les places de stationnement.

Les détails et précisions concernant l'aménagement des stationnements extérieurs sont définis dans l'Annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

Image 10: Hiérarchie des voies et stationnements, WW+, 30.01.20

## D.1.2 Transports en commun

Le site est très bien desservi par les transports en commun : un arrêt de bus „Wiltz-Aneschbach“ est présent à 250 mètres, sur la „route de Noertrange“; un arrêt de bus „Wiltz-Ideal“ est présent à l‘entrée ouest.

Ces arrêts sont desservis par deux lignes :

- La ligne 640 Brachtenbach-Wiltz-Gare, elle dessert 3 arrêts à Wiltz. Cette ligne a l’avantage de relier quatre villages situés au nord de la commune (Brachtenbach, Derenbach, Grummelscheid, et Noertrange) et la gare de Wiltz.
- La ligne WI3 Wiltz-Gare réalise une boucle dans la commune et dessert 16 arrêts à Wiltz. Elle facilite la mobilité dans la ville.

Le quartier est proche de la gare de Wiltz, à environ 400 mètres de celle-ci, elle permet une connexion directe aux principales villes du nord et du centre du pays : Luxembourg-ville, Mersch, Ettelbruck, Diekirch, Troisvierges.

## D.1.3 Places et mobilité douce

Différents espaces de rencontres de type place ou placette sont prévus par quartier. Chaque place ou placette a une identité qui lui est propre et s’ouvre volontairement sur le paysage environnant et les quartiers en vis-à-vis, afin de créer un marquage et une liaison visuelle forte. Elles seront indiquées par un changement de revêtement au sol (de type pavé) et un aménagement extérieur particulier (bande verte, bac de plantation, plantations, mobilier, stationnement vélo).

Pour l’aménagement des espaces extérieurs (places, rues et chemins), l‘annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL, reprend la description des différentes typologies d’aménagements des espaces publics. Ce manuel doit être respecté.

Plusieurs types d’espaces publics ponctuent le quartier :

- 1. Place, quartier Ideal « Urbaner Platz mit Kletterschornstein »
- 2. Place, quartier Ideal « Quartiersplatz Ideal »
- 3. Place, quartier Südhang « Quartiersplatz Südhang »
- 4. Espace de promenade « Urbane Uferterrassen »
- 5. Chemin de promenade « Flusspromenade »
- 6. Espaces-rues
- 7. Escaliers

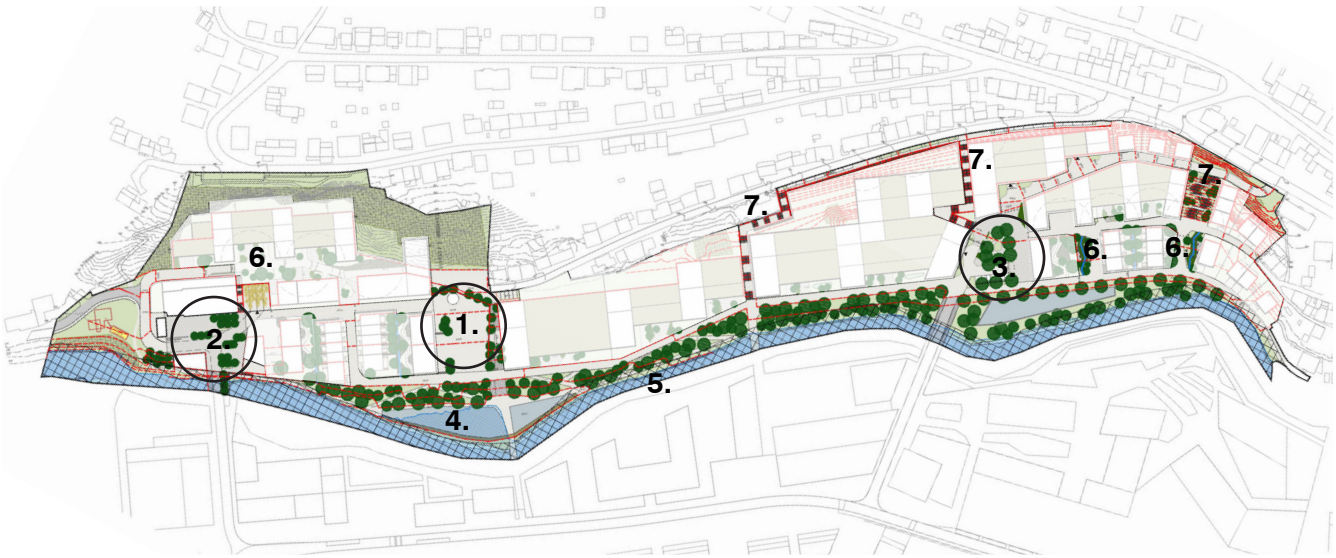



Image 11: Plan vert, MDL, 24.04.2018

## Descriptif du concept urbanistique

*(RGD 2017, Ch.1 Rapport justificatif, art. 2.3 et 2.4)*

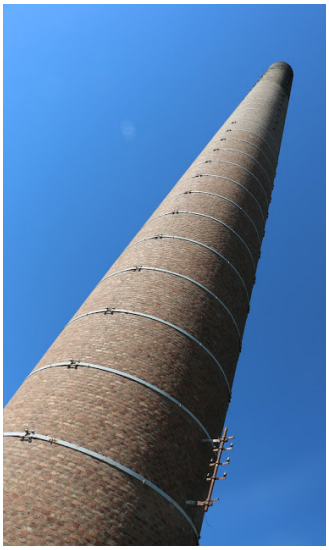


Image 12: Photo de la cheminée

**1. Place, quartier Ideal « Urbaner Platz mit Kletterschornstein »**

La typologie de cette place est définie dans l'annexe f : Manuel Paysager réalisé par MDL. L'aménagement de cette place, située au centre du quartier Ideal, doit intégrer et mettre en valeur une cheminée existante conservée. Cette cheminée, connectée au hall sportif par une passerelle, sert d'équipement d'escalade. L'objectif est de créer une place publique de qualité, multifonctionnelle, avec un caractère urbain individuel et libre pour accueillir diverses manifestations. L'aménagement de la place se compose en 3 parties, une partie supérieure « Schornstein-Balkon » offrant un point de vue remarquable, une connexion piétonne « Treppe als vertikale Grünverbindung » et une partie centrale « Urbaner Platz ».
L'escalier, d'une largeur croissante de 4,50m à 10,00m, planté d'arbres solitaires entre les marches permet la liaison de la rue supérieure (rue Neuve) au centre de la place et au chemin de promenade le long de la rivière. Un accès au hall sportif, au niveau d'un palier de l'escalier, est à prévoir dans l'aménagement. La place doit être aménagée avec un pavage et sans bordure haute. Une bordure de faible hauteur, telle qu'une bordure en acier, est tolérée comme séparation avec les espaces verts.

**2. Place, quartier Ideal « Quartiersplatz Ideal »**

La typologie de cette place est définie dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL. À l'entrée du site Ideal est installée une plaque commémorative adossée à l'ancienne loge du concierge, celle-ci sera préservée. Seront également conservés l'ancienne loge du concierge et le portail attenant. Celui-ci peut être maintenu au même endroit ou déplacé dans un périmètre proche (possibilité de l'installer sur la place). Elle marque l'entrée du quartier Ideal. Elle est cernée par 2 bâtiments existants (Lot 6.2) et par deux nouveaux bâtiments dont les fonctions devraient permettre d'animer la place.

Image 13: Photo de la plaque comémorative et du portail ouvrant sur la place

Il s'agit d'une place publique, multifonctionnelle, de rencontres. Au niveau du lot 6.4, une terrasse, connectée à la place, offre une vue vers la Wiltz et permet de la rejoindre via un escalier. Un deuxième escalier "vivant" offre une 2ème connexion entre la place à la promenade longeant la Wiltz. Un troisième escalier permet de connecter la place à la zone résidentielle au nord du quartier.

La place s'aménage en 4 parties :

- Gradins et escalier arborés « Baumterrassen » : Parallèlement à la rivière, des gradins et un escalier sont à prévoir comme lieu de rencontre et de partage, offrant une vue sur la Wiltz. Les surfaces sont perméables et les gradins sont construits en pierres naturelles d'origine régionale.

- Surface centrale : Surface libre minérale, ponctuée de bandes linéaires plantées d'arbres et de végétation basse et de mobilier urbain, permettant le passage des véhicules pour l'accès à l'entrée du garage souterrain et la continuation de la rue existante « rue neuve ». Un revêtement de surface perméable doit être prévu, unique pour toute la surface.

- Terrasse : Il s'agit d'une terrasse surplombant le chemin de promenade et la rivière. Un mur de soutènement en béton et un escalier d'accès du chemin à la terrasse sont à prévoir. A l'arrière du bâtiment, un accès et le stationnement d'un véhicule de secours sont à prendre en compte dans l'aménagement de l'espace extérieur.

- Pont : Le pont permet la connexion des véhicules et des piétons au quartier voisin. Sur la partie latérale du pont, une bande végétale composée d'arbres feuillus solitaires peut être mis en place le long du cheminement piéton.

**3. Place, quartier Südhang « Quartiersplatz Südhang »**

La typologie de cette place est définie dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.
Cette place s'ouvre au sud vers la vallée de la Wiltz. L'espace central de la place est aménagé sous forme de bosquet ombragé permettant de créer un lieu convivial de partage entre les habitants du quartier. Côté sud, 7 places de parking sont aménagées sous forme de parking écologique. Les arbres sont à planter entre les places de parking, avec une interdistance de 3,00 m. Des bornes amovibles empêchent les véhicules d'accéder au centre de la place, devenant un véritable espace piéton. La place doit être aménagée avec un revêtement en pavage et sans bordure haute. Une bordure de faible hauteur, telle qu'une bordure en acier, est tolérée comme séparation avec les espaces verts.

**4. Espace de promenade « Urbane Uferterrassen »**

Cet espace de promenade longe les berges de la Wiltz, en interconnexion entre l'habitat, l'espace public et la rivière. L'ensemble des cheminements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (pente < à 6,00 %) et sont aménagés avec un revêtement de surface perméable. Entre chaque chemin, des espaces verts ponctuent les espaces. Des murets en pierres naturelles d'origine régionale d'une hauteur maximum de 80 cm stabilisent le bas des pentes des espaces plantés.

**5. Chemin de promenade « Flusspromenade »**

Il s'agit d'un chemin piéton longeant directement les berges de la Wiltz. Le revêtement de surface est en matériau drainant. Le chemin présente une pente maximale inférieure à 6,00 %. Cet accès piéton permet la liaison avec les quartiers voisins.

**6. Espaces-rues**

Ces espaces-rues sont aménagés sous la forme de « shared-space » permettant ainsi la coexistence entre la voiture, le piéton, l'habitant et les enfants. L'accès pour les véhicules de secours et le ramassage des ordures ménagères doit être garanti. Plusieurs typologies d'aménagement sont à prendre en compte et définies dans le manuel paysager.

**7. Escaliers**

Les escaliers sont utilisés comme liaisons piétonnes directes entre la partie supérieure du quartier et la partie inférieure longeant la rivière. Leur typologie d'aménagement est définie dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL. Le profil de l'escalier doit être adapté au dénivelé présent sur le site. Des éléments de protection et de sécurité (tels que main-courante, garde-corps) sont à prévoir dans les escaliers et au niveau des murs de soutènement. Les plateaux des escaliers sont à aménager avec un revêtement en pavage ou un revêtement drainant stabilisé.
Le chemin piéton se prolonge par delà le bassin de rétention. Il devient une passerelle en bois.

## D.1.4 Espaces verts

- **Plantations**

Le choix et le positionnement des différentes plantations situées dans les espaces verts publics sont définis dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard avant la fin du programme de construction. Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 mètres doivent être plantés à une distance de minimum 2,00 mètres par rapport aux limites de propriété entre deux parcelles privées.
Le recours aux essences locales est souhaité, la liste des végétaux admis est définie dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

- **Mesures pour l'entretien des plantations**

Les plantations décrites ci-dessus sont entretenues de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretien ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe. L'utilisation d'engrais minéraux ou de pesticides est interdite.
Par la réduction de l'entretien, des végétations spontanées à haute valeur écologique vont se développer. Les surfaces en concassé sont traitées de la même façon, particulièrement en ce qui concerne la non utilisation d'herbicides ou de pesticides, afin de permettre le développement d'une végétation spontanée.

- **Rétention / Aire de jeux**

La typologie d'aménagement de l'aire de jeux est définie dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

- **Eclairage et mobilier urbain**

Les typologies des éclairages et du mobilier urbain sont définies dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.
L'éclairage urbain doit être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes par diffusion. Il doit être direct et de faible consommation énergétique. L'éclairage dirigé directement vers le ciel est proscrit.
Les lampadaires ne doivent pas accuser une hauteur supérieure à 6,00 mètres.
Le mobilier en bois est à réaliser avec du bois certifié FSC.

- **Modelage du terrain**

Le modelage topographique du PAP doit se faire en créant des pentes douces. Les courbes de niveaux sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP et sont à respecter. Le modelage des surfaces est également précisé dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.
Il peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des constructions de soutènement. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement. Les murets de soutènement tels que représentés dans la partie graphique sont à réaliser soit en pierre naturelle de provenance régionale (hauteur maximale de 0,80 m), soit en béton (uniquement pour les hauteurs de murs supérieures à 1,50 m).

- **Plantation stationnements extérieurs**

Les espaces verts publics situés aux abords des stationnements peuvent accueillir des arbres. Ils sont à planter sur une surface d'au moins 4,00 $m^2$, perméable à l'eau de pluie. Le stationnement des véhicules sur cette surface libre doit être empêché et les arbres doivent être protégés contre les chocs de véhicules par des mesures appropriées.
Un système de guidage des racines ou d'antiracine doit être installé en périphérie des infrastructures souterraines.

- **Bassin d'orage**

À l'entrée du quartier Ideal, une zone définie en espace vert est maintenue afin de garantir l'installation d'un bassin d'orage. Les prescriptions relatives à l'aménagement de cet espace sont définies par le bureau Schroeder et Associés et illustrées à titre indicatif dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

- **Biotopes**

Différentes zones de biotopes sont conservées. Leurs caractéristiques, leur maintien et leur traitement sont définis dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.
Les biotopes existants qui ne peuvent pas être conservés seront compensés. Le bureau MDL a effectué une étude des mesures compensatoires sur l'ensemble du masterplan.

- **Éléments techniques**

A l'intérieur des espaces publics du PAP peuvent être prévus des éléments techniques non prévus dans le PAP comme par exemple des transformateurs, box poste, M-box ou des installations similaires.

## D.1.5 Infrastructures relatives à la gestion de l'eau

Les études des infrastructures relatives à la gestion de l'eau ont été élaborées par le bureau Schroeder et Associés , en coordination avec le bureau MDL et sont présentés à l'annexe c : Etude techniques du bureau Schroeder et Associés.

- **Approvisionnement**

La commune de Wiltz est approvisionnée en eau potable par le réseau du SEBES et distribuée par le Syndicat de Distribution d'Eau des Ardennes (DEA). En tant que commune membre du SIDEN, les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration biologique de Wiltz.

- **Canalisations eaux pluviales / eaux usées**

Des canalisations existantes traversent le site. Les canalisations d'eaux mixtes seront déviées pour joindre un bassin d'orage à construire. Ces travaux servent à mettre en conformité le réseau existant aux exigences actuelles et seront réalisées par le SIDEN. Le collecteur existant sera à déplacer par le Fonds du Logement. Tous ces travaux sont à réaliser avant l'aménagement du site.
Les eaux usées et eaux pluviales de l'ensemble du PAP sont collectées via de nouvelles canalisations projetées et connectées aux réseaux existants, respectivement au cours d'eau.
Le principe d'aménagement et de rétention des eaux pluviales est défini dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

- **Rigoles et fossés ouverts**

L'eau de pluie recueillie par les revêtements de surface des rues carrossables et chemins piétons est collectée en principe par des rigoles ouvertes publiques et est déversée dans les bassins de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, de façon à prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et infiltration superficielle. Les rigoles ouvertes sont à réaliser sur la voirie et correspondent à un léger renfoncement réalisé en pavés ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent.

- **Bassins de rétention**

Les bassins de rétention pour eaux pluviales sont réalisés à une exception près à ciel ouvert sous forme écologique, permettant la rétention de l'eau avant le déversement dans la rivière Wiltz. Une rétention sera réalisée sous forme d'un canal de rétention, après passage par un point de contrôle ouvert à proximité des bâtiments (lot 4.3) sur terrain privé.

Les surfaces de rétention doivent être intégrées à la conception paysagère des espaces verts et des espaces publics. Les bassins peuvent servir d'aménagement paysager tout comme d'aire de jeu multifonctionnelle. Des plantations, arbres ou arbustes indigènes pourront y être plantés.

## D.1.6 Renaturation

Le futur modelage des berges de la Wiltz est indiqué dans l'annexe j : Renaturierung Wiltz par le bureau Eepi.

## D.1.7 Zones inondables

Dans le cadre de l'étude complémentaire "Renaturierungsstudie Wiltz" les futurs niveaux de crues HQ10, HQ100 et HQ extrême ont été calculés à l'aide d'un modèle hydraulique sur base des débits officiels et du futur modelage du cours d'eau renaturé. Les zones d'inondation résultantes ont été reprises en partie graphique du PAP. Les coupes renseignent à titre indicatif les niveaux de crue futurs à ces endroits. Aucun bâtiment projeté ne se situe en future zone inondable.

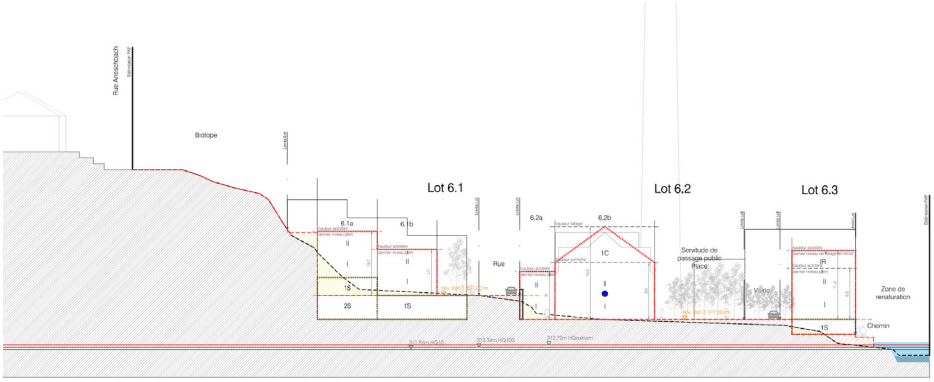



Image 14: Extrait de la partie graphique du PAP, WW+, 30.01.20

## D.1.8 Cession des terrains à la commune

Sur l'ensemble du PAP, 49,87 % des terrains sont à céder au domaine public communal.

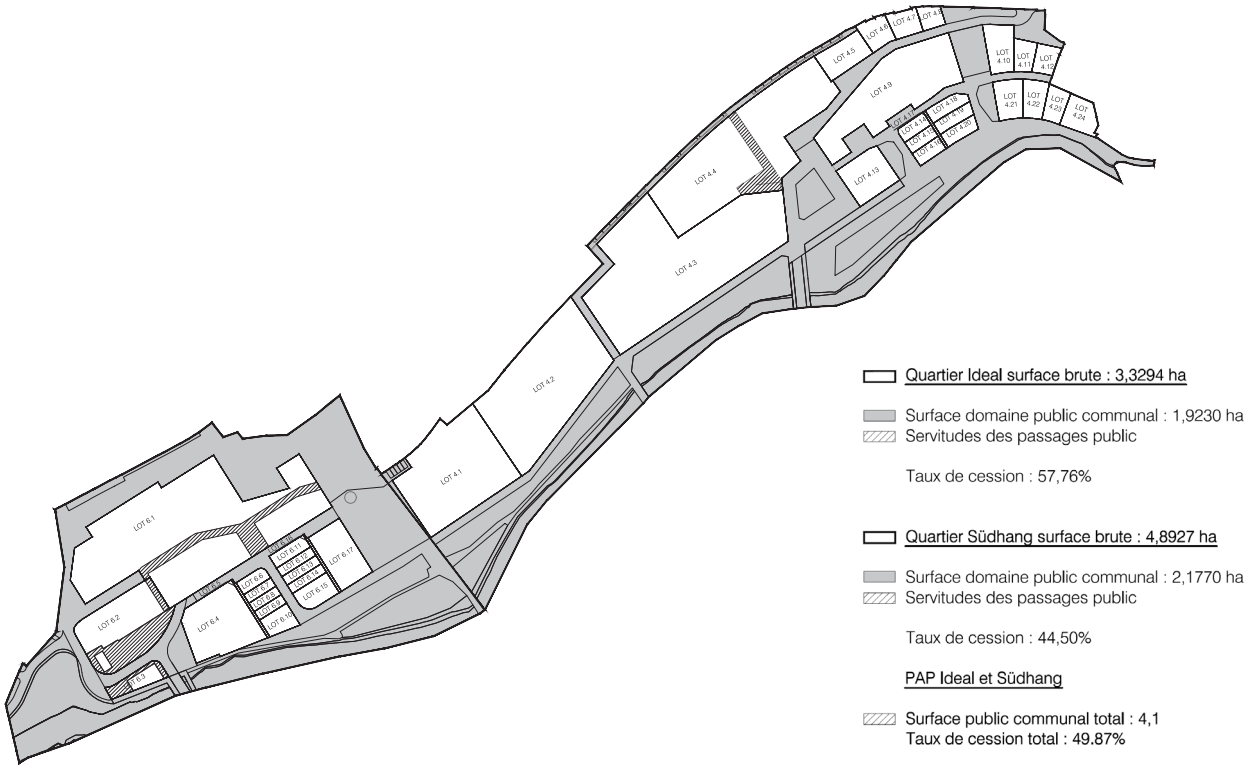



Image 15: Pictogramme des surfaces cédées au domaine public communal, WW+, 30.01.20

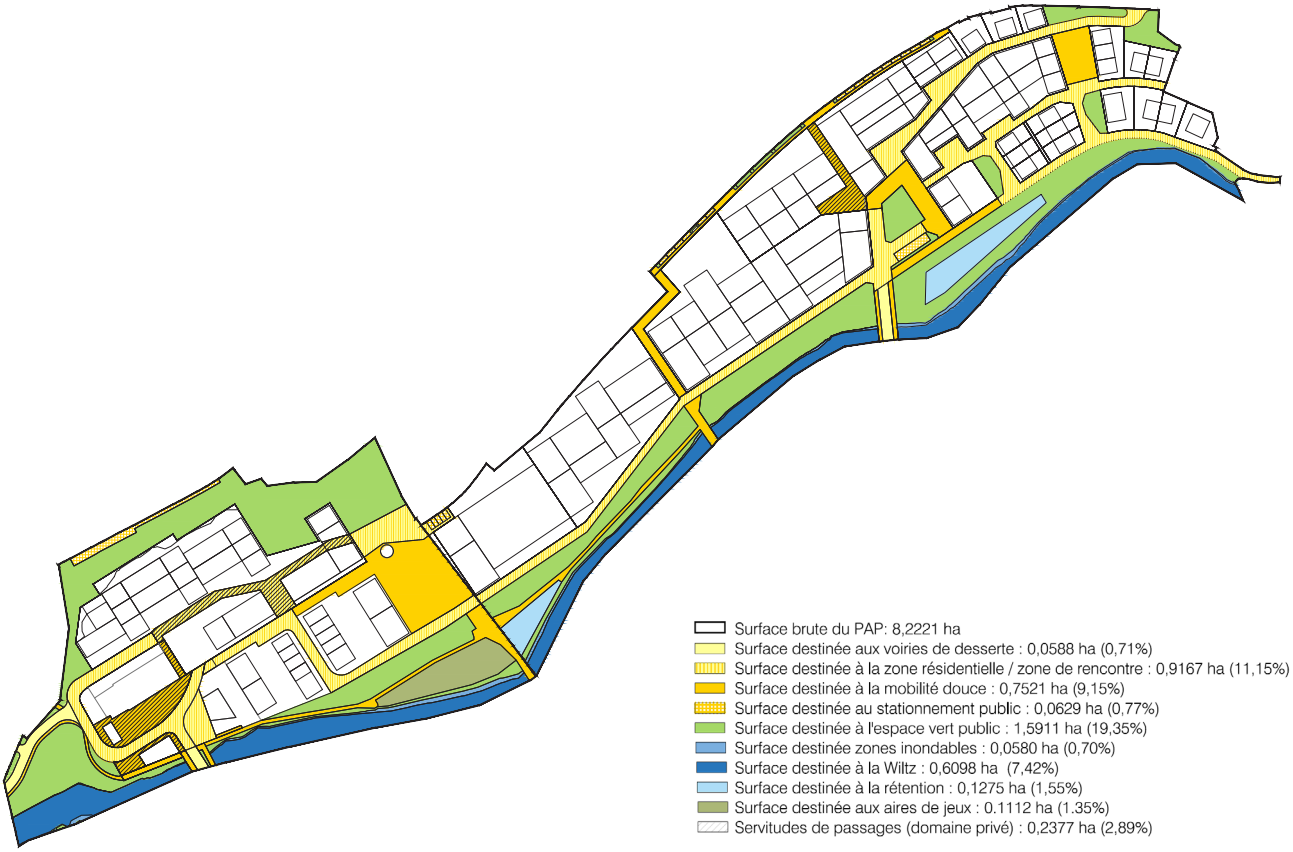
## D.1.9 Servitudes

- **Servitude urbanistique de type „cours d'eau"**

Une zone de servitude urbanistique de type „cours d'eau" est définie sur la partie 'Sud', tel que recommandée par le masterplan et prévue par le PAG. Elle est définie en partie écrite du PAP. Cette zone permet le maintien d'une distance entre le cours d'eau et les constructions.

- **Servitude écologique**

Une zone de servitude écologique est définie sur la partie 'Nord-ouest', tel que recommandée par le masterplan et prévue par le PAG, en tant que biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif : „biotope protégé surfacique"; „biotope protégé ponctuel". La conservation de ces différents biotopes rappelle la nature du sol à dominance rocheuse marquant l'identité du site. Il s'avère nécessaire de les conserver au maximum sur cette zone et de veiller à leur préservation lors de la phase de chantier.



## D.2 Aménagement du domaine privé

### D.2.1 Délimitation des lots

L'espace privé est divisé en 41 lots. Dans la partie écrite du PAP, de manière à faciliter la réglementation, des lettres „a, b, c, ..."associées aux numéros des lots, définissent des parties de constructions ayant des caractéristiques qui leurs sont propres (hauteur, nombre de niveaux etc.), ils sont rapellés dans le pictogramme ci-dessous.

Les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique sont définis par lot. Les valeurs maximales et minimales indiquées concernent les valeurs maximales présentes pour l'ensemble des blocs bâtis du lot. La partie écrite précise la valeur réelle applicable à chaque bloc bâti.

Image 16: Lots et numérotation des blocs bâtis,WW+, 30.01.20

### D.2.2 Servitudes

- **Servitude de passage**

Certains terrains privés sont pourvus d'une servitude de passage public :

- **1.** Les abords des bâtiments des lots 6.2, 6.3 situés dans le quartier Ideal, autour de la nouvelle place, afin de permettre un aménagement cohérent de la place et de maintenir un lieu de rencontre convivial où piétons et cyclistes peuvent se déplacer en toute liberté.

- **2.** La voie motorisée placée au centre du lot 6.1 dans le quartier Ideal. Cette servitude est nécessaire car la voie projetée surplombe un parking privatif. Cette voie doit garantir l'accès aux véhicules de services et la circulation piétonne et des cycles. Elle permet par ailleurs le passage de canalisations (servitude technique).

- **3.** Le chemin piéton situé sur le lot 4.4 du quartier Südhang, doit garantir une connexion piétonne entre la rue Neuve et les berges de la Wiltz.

- **Servitudes écologiques**

Des servitudes écologiques sont prévues sur les lots 4.2, 4.3, 4.7, 4.8 et 6.1, afin de préserver les biotopes présents.

## D.2.3 Bâti et densité

- **Typologies**

Le PAP propose des typologies de bâtis variées :

- des maisons isolées,
- des maisons jumelées,
- des maisons en bande,
- des constructions particulières.

Chaque bâti est caractérisé par sa volumétrie, pensée en fonction de son orientation et de son implantation dans la topographie existante. Dans un souci de qualité de vie, le projet garantit :

- une orientation favorisant l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques et de façades vertes;
- une implantation adaptée aux courbes de niveaux existantes en vue de préserver un maximum le terrain naturel;
- une architecture contemporaine.

Les constructions particulières inscrites dans la pente (lots 6.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5) ont fait l'objet d'une première étude architecturale sommaire jointe au masterplan. Le concept architectural devra être adapté et précisé, il pourra s'orienter aux concepts architecturaux initiés.

- **Implantation / hauteurs / niveaux de référence**

Afin de faciliter l'implantation des constructions, un système de niveaux de référence a été mis en place.

Sept niveaux de références différents sont prévus sur l'ensemble du PAP pour garantir une implantation des constructions au plus proche de la topographie existante. Ils servent de référence pour la définition des hauteurs maximales (à l'acrotère, à la corniche et au faîte) et du nombre maximal de niveaux.
Certains niveaux accessibles depuis l'espace-rue sont établis en sous-sol, selon l'implantation des différents niveaux de références, cependant ceux-ci pourront accueillir des surfaces aménageables ou non aménageables, selon le futur projet d'exécution.

Les hauteurs maximales projetées varient entre 4,70m et 22,70m. La construction la plus haute concerne un ascenceur panoramique (lot 4.4). Les hauteurs de chaque bloc bâti ont été évaluées de manière à conserver une marge permettant de garantir une certaine flexibilité architecturale et programmatique.

Le nombre maximal de niveaux projetés varie entre 1 et 7 niveaux.

## Descriptif du concept urbanistique

*(RGD 2017, Ch.1 Rapport justificatif, art. 2.3 et 2.4)*

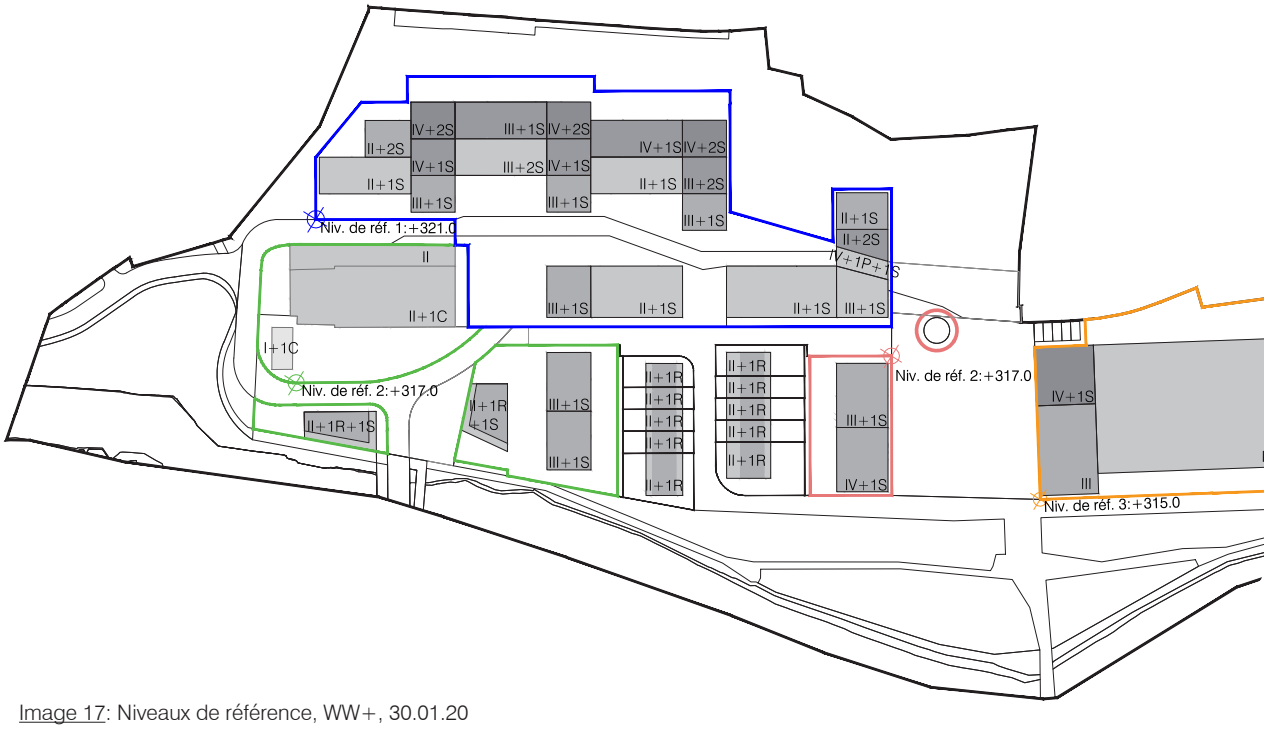



Image 17: Niveaux de référence, WW+, 30.01.20

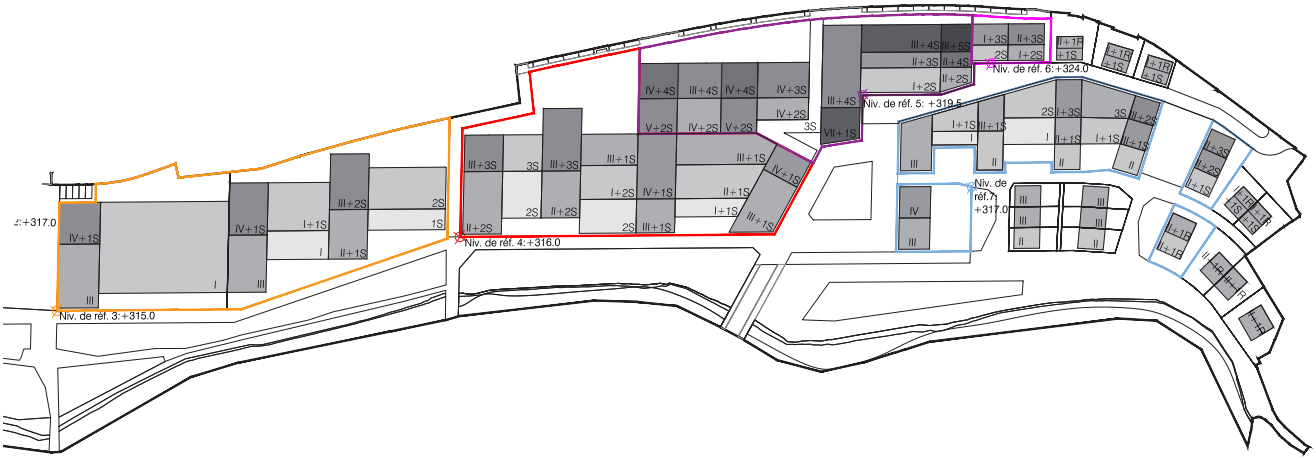



Image 17: Niveaux de référence, WW+, 30.01.20

- Surface brute du PAP : 8,2221 ha
- I niveau
- II niveaux
- III niveaux
- IV niveaux
- V niveaux
- VI niveaux
- VII niveaux
- Groupement de constructions / niveaux de référence
- Niveaux de référence

- **Passerelle et plateforme**

Il s'agit d'une structure légère qui permet de relier directement la cheminée existante au bâtiment du Kletterhalle. Elle facilite l'accès aux personnes profitant déjà de la salle d'escalade et souhaitant escalader en extérieur. La cheminée est aménagée par une plateforme haute sur son pourtour qui permet à la fois de s'équiper avant la montée et de garantir une place suffisante pour le personnel et les assureurs. Les dimensions et la hauteur de celle-ci seront précisées dans le dossier d'autorisation de bâtir du bâtiment Kletterhalle.

- **Pergola**

La pergola marque l'entrée du parking commun du lot 6.1. Il s'agit d'une structure légère sur laquelle la végétation peut s'étendre.

- **Abris de jardin**

Des dépendances de type abri de jardin sont autorisées sur l'ensemble des lots, réalisées obligatoirement en construction légère et couvertes d'une toiture plate.

- **Toitures**

Les toitures couvrant les constructions du PAP sont en quasi-totalité plates, exception faite pour les bâtiments existants conservés. Les toitures en pente sont maintenues à l'identique.
Les toitures plates sont végétalisées et classées en deux catégories :

- intensive;
- extensive.

Le schéma ci-dessous reprend les différents types de toiture à garantir par bloc bâti.
Les toitures ont été pensées de manière à favoriser la rétention des eaux et favoriser l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques. Certaines toitures pourront bénéficier d'un aménagement spécial :

- terrain de foot ou jardin collectif sur le lot pouvant accueillir le futur équipement sportif (lot 4.1) ;
- des surfaces de terrasses et des dépendances de type serre urbaine peuvent y être aménagées, dans le respect de la surface de scellement maximale attribuée à chaque lot.

Image 18: Toitures,WW+, 30.01.20

## D.2.4 Fonctions et nombre de logement

- **Fonctions**

Le PAP est majoritairement dédié à la fonction résidentielle.
Une mixité est autorisée dans certaines résidences ou constructions particulières. Le choix des fonctions pourra être approfondi dans une phase ultérieure, mais devra être conforme au PAG et à la partie écrite du PAP.

Les lots suivants sont mixtes et pourront accueillir :

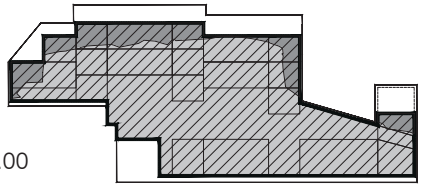
- un espace dédié au tri et à la collecte des déchets pour les lots 6.1 et 4.3 ;
- un espace dédié aux fonctions de commerce / bureau / café / restaurant / profession libérale / ou autre, dans les lots 6.1; 6.3; 6.4; 6.17; 4.9; 4.13 et sous-sol du lot 6.4.
- un espace dédié à un ascenseur panoramique pour le lot 4.4

Les lots suivants sont majoritairement réservés à d'autres fonctions :

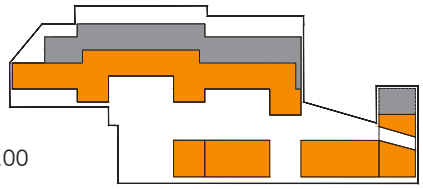
- le lot 4.1 : un bâtiment dédié à un „Soccerhalle" et un centre d'escalade „Ketterhalle";
- le lot 6.2 : les bâtiments existants pourront être dédiés à toute autre fonction

Image 19: Fonctions, WW+, 30.01.20

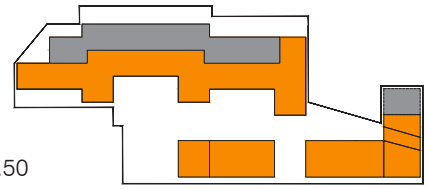
Quartier Ideal (Q6 selon masterplan) Lot 6.1



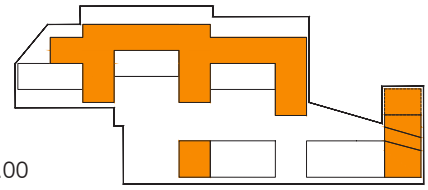
+317.00



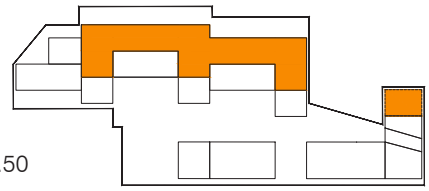
+321.00



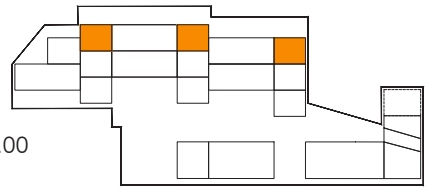
+324.50



+326.00



+331.50



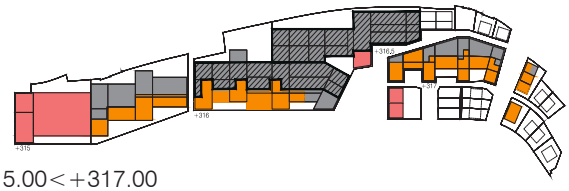
+335.00

Surfaces max. théoriques :

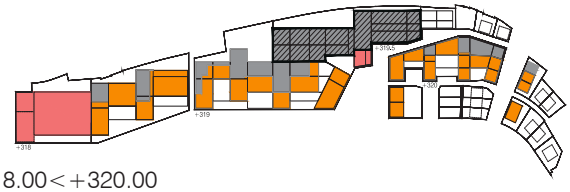
- Autres fonctions
- Logement
- Technique / caves
- Parking

Image 20: Surfaces aménageables, WW+, 30.01.20

Quartier Südhang (Q4 selon masterplan)

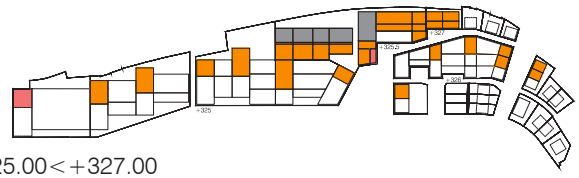


+315.00<+317.00

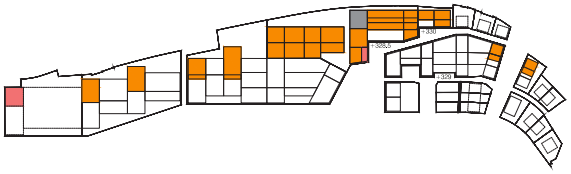


+318.00<+320.00

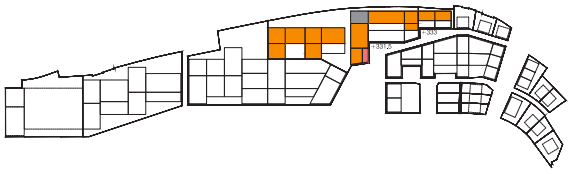
+321.00<+324.00



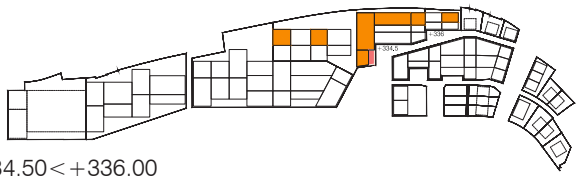
+325.00<+327.00



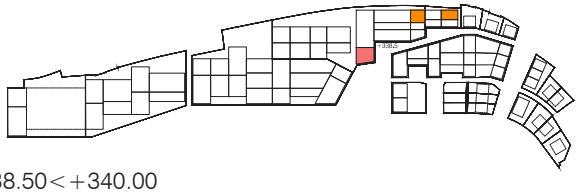
+328.50<+330.00



+331.50<+333.00



+334.50<+336.00



+338.50<+340.00

- **Nombre de logement**

Le PAP prévoit l'implantation de 18 logements de type unifamilial, 12 logements de type bifamilial et 366 logements de type collectif, soit un total de 396 unités sur l'ensemble du site. La densité du PAP s'élève à +/- 48.17 logements par hectare, le PAP respecte ainsi les exigences déterminées par le masterplan et le PAG en vigueur.

Les constructions particulières présentent par endroit des profondeurs bâties non idéales pour le logement. Dans ces profondeurs seront implantées des surfaces techniques. Le nombre d'unités de logement par construction particulière a été établi sur base du calcul théorique suivant : la surface aménageable pouvant être dédiée au logement (appelée surface aménageable réduite) est calculée sur une profondeur de 10,00 mètres depuis les façades. Il s'agit d'une profondeur permettant de garantir l'éclairage naturel des lieux de vie. Celle-ci est divisée par 70 % afin d'obtenir une surface nette qui est divisée par une surface nette moyenne de logements correspondant aux standards du Fonds du Logement soit 83.5. Les autres surfaces sont dédiées à la technique, aux caves ou encore aux buanderies.

**Surfaces aménageables réduites / 70% / 83.5 = Nombre d'unités de logements**

Les surfaces aménageables réduites ne correspondent pas aux surfaces construites brutes calculées dans le PAP. Il s'agit uniquement d'une base de calcul théorique afin d'évaluer au mieux un nombre d'unités réaliste par construction particulière.
Les pictogrammes suivants reprennent par quartier et par niveau, les surfaces réduites utilisées pour le calcul du nombre d'unités de logements.

## D.2.5 Concept de stationnement

La clé de stationnement est fixée par le PAG à une place par unité de logement. Ce chiffre semble adapté à la volonté d'orienter le quartier vers une dynamique nouvelle, telle qu'énoncée par le masterplan „Wunne mat der Woltz". Ces emplacements sont prévus à l'intérieur des parkings couverts communs des différents quartiers.

Le nombre de places de stationnements pour le logement est égal au nombre d'unités. Le nombre de places pour visiteurs est repris du masterplan „Wunne mat der Woltz". Les surfaces dédiées aux autres fonctions sont établies selon le PAG soit : 1 place par 75 m² de surface construite brute, pour les espaces de type activités de services administratifs ou professionnels, activités de commerce de détail et d'artisanats, cafés et restaurants.

Comme le montre le schéma ci-contre, les surfaces de calcul des parkings sont réduites dans le quartier Ideal, afin de préserver au maximum le biotope tel qu'il a été représenté par le PAG. Le PAP prévoit des emprises souterraines plus importantes que ce qui avait été défini dans le masterplan afin de garder un maximum de flexibilité pour le futur projet d'exécution.

Si les parkings couverts communs ne possèdent pas la capacité suffisante d'emplacements telle que définie dans la partie écrite, l'excédent pourra être placé dans les parkings communs du quartier Gierwerei en vis-à-vis du PAP.

## D.2.6 Aménagement des espaces extérieurs

- **Espaces verts privés**

Les zones dédiées aux espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. Ils sont à réaliser en conformité avec l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

- **Espaces verts des maisons plurifamiliales ou plurifamiliales particulières**

Les espaces verts privés des maisons plurifamiliales sont collectifs. Certaines parties peuvent être privatives et aménagées par des espaces scellés de type terrasse ou serre, pour les logements situés :

- en rez-de-chaussée avec un accès direct aux jardins ;
- aux étages ayant un accès direct sur les toitures végétalisées.

Une liste des essences à favoriser dans le quartier est disponible via l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.

- **Maisons unifamiliales ou bifamiliales**

Chaque maison dispose de son propre espace vert privatif.
Dans un souci d'intimité et de mise en valeur de l'espace public, des haies sont imposées le long des reculs latéraux des parcelles 6.4, 6.6, 6.11, 6.17 donnant directement sur l'espace public ; et sur les lots 4.3 et 4.4, le long du trottoir de la rue neuve.
Sur les autres limites, des haies ou des clôtures sont autorisées mais non obligatoires, elles ne sont donc pas représentées dans la partie graphique du PAP.
Pour les lots dédiés à des maisons plurifamiliales particulières, des haies d'espèces indigènes taillées à 0,80 mètre de hauteur maximale, peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privés du PAP, le long des limites cadastrales, ou sur la limite cadastrale en cas de lots accolés. Les matériaux ou plantations sont répertoriés dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL.
Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

- **Plantations**

Concernant les plantes comestibles, les arbres fruitiers, arbustes à fruits ou plantes potagères devront être plantées obligatoirement dans des bacs de plantations surélevés du sol. Une protection entre le fond du bac et le terrain doit être garantie afin que les racines des végétaux ne soient pas en contact avec le sol.
Les arbres, arbustes et haies sont à choisir en fonction de l'emplacement et de la nature du sol et doivent être d'essence indigène.
Les conifères sont proscrits. Les graines utilisées pour les surfaces engazonnées doivent être endémiques.
Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard avant la fin du programme de construction.

- **Modelage du terrain**

Les murets de soutènement tels que représentés dans la partie graphique sont à réaliser soit en pierre naturelle de provenance régionale (Hauteur maximale de 0,80 mètre), soit en béton (uniquement pour les hauteurs de murs supérieurs à 1,50 mètres).
À l'arrière des jardins privés, le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou réalisé par des constructions de soutènement. Les constructions de soutènement sont définies dans le manuel paysager.
Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement.

- **Espaces scellés**

Image 21: Surfaces scellées, WW+, 30.01.20

Les espaces scellés sont représentés dans le pictogramme ci-dessus, leurs surfaces ont été volontairement agrandies par rapport au masterplan, afin de maintenir une certaine marge de flexibilité pour le futur projet d'exécution. Les surfaces maximales représentées sont reprises dans le tableau „Représentation du degré d'utilisation du sol par lot" en partie graphique. Ils sont divisés en différentes catégories :

- Espaces scellés (taux de scellement : 100%)
- Espaces verts privés pouvant être partiellement scellés (taux de scellement : max. 70%)
- Espaces verts / surfaces scellées dédiées aux aménagements collectifs (taux de scellement : max. 30%)

Les toitures végétalisées sont également comprises dans le calcul des surfaces scellées selon deux catégories :

- Toiture intensive (taux de scellement : 50%)
- Toiture extensives (taux de scellement : 100%, car surfaces pouvant être couvertes par des panneaux solaires).

## D.2.7 Fossés

Des fossés à ciel ouverts sont à réaliser dans les lots 6.5, 6.16 et 4.17. Il s'agira de fossés de ~15 cm de profondeur dont le débit d'eau sera limité aux eaux ruisselantes des jardins et terrasses. La typologie de ces fossés est définie dans l'annexe e : Manuel Paysager réalisé par MDL. Les murets de retenue d'eau sont à réaliser avec des pierres naturelles de provenance régionale.

## D.2.7 Concept énergétique / économie circulaire

La conception modulaire permet de créer des espaces, infrastructures, bâtiments, systèmes, composants et produits qui peuvent être assemblés et désassemblés facilement, qui sont multifonctionnels, accessibles pour la réparation et composés de matériaux définis.
La valeur ajoutée économique résiduelle et opérationnelle est illustrée par les exemples suivants :

- La construction à l'aide de modules préfabriqués et livrés sur place, un concept bien établi dans le secteur de la construction, permet d'accélérer considérablement la construction et de la rendre moins dépendante des intempéries;
- La conception modulaire réduit le gaspillage de ressources dans la fabrication, l'assemblage et l'entretien, grâce à une certaine standardisation et donc efficience;
- Un désassemblage modulaire favorise la récupération de la valeur des composants et des matériaux par une extraction plus facile et rend les intervenants de la chaîne de valeurs plus résilients face à la volatilité des prix;
- Une conception modulaire visant la multifonctionnalité non seulement des produits mais également des composants requiert moins d'outils et facilite l'assemblage, comme p.ex. des connecteurs qui peuvent être utilisés pour différentes fonctions;
- Une bonne accessibilité facilite l'entretien et le nettoyage et permet une extraction rapide de pièces ou composants pour réparation, entretien, réutilisation, reconditionnement ou recyclage.

L'air et le climat favorisent la qualité de vie, d'autres facteurs sont aussi à prendre en compte comme le bruit et l'éclairage qui doivent s'adapter aux besoins de chacun :

- Améliorer la productivité grâce à une meilleure qualité de l'air et un meilleur confort à l'intérieur des bâtiments. Utiliser au maximum de l'air frais et de la lumière naturelle dans les bâtiments industriels;
- Délivrer de l'air pur de l'intérieur vers l'extérieur des bâtiments;
- Éviter la pollution sonore et lumineuse à l'intérieur des bâtiments, de la zone et vers les alentours. Considérer la lumière comme un élément basique de qualité environnementale (p.ex activation de nanoparticules polluantes par la lumière artificielle);
- Utiliser les meilleures installations techniques pour le bruit, l'air, l'éclairage et l'énergie ainsi que pour leur gestion intelligente;
- Capturer et réutiliser le CO2 comme ressource, par exemple avec la biodiversité.

La biodiversité est améliorée et valorisée :

- Utiliser la biodiversité pour améliorer l'usage multiple des espaces extérieurs, p.ex. créer des corridors pour les animaux, les flux d'air et d'eau, créer des barrières naturelles (remplacer les clôtures), etc;
- Soutenir et/ou développer la flore et la faune locale au sein des espaces privatifs et publics;
- Utiliser l'espace local pour cultiver des produits et plantes locaux. Mettre en œuvre les principes de « l'aménagement productif du paysage» comme l'agriculture urbaine pour la production d'aliments frais. Des bacs portables et amovibles permettent un aménagement flexible;
- Utiliser des résidus organiques pour restaurer le sol.
- Utiliser des méthodes biotiques pour purifier l'eau et l'air durant la construction.

Produits et matériaux sains et réutilisables :

- Infrastructures du site et les bâtiments sont conçus pour le démontage et la réutilisation des composants / matériaux, dans une approche de conception modulaire. Introduire des concepts de « produit comme service » dans la conception et gestion des infrastructures;
- Faire une distinction claire entre les cycles biologique et technologique pour les matériaux. Donner une préférence aux produits pour lesquels les matériaux des cycles biologique et technologique peuvent être facilement séparés;
- Veiller à utiliser des matériaux définis comme non-toxiques pour leur usage;
- Réutiliser des matériaux secondaires générés sur le site avec distinction d'appartenance aux cycles biologique ou technologique. Favoriser les circuits fermés (également pour les solvants comme l'eau);

- Favoriser les chaînes d'approvisionnement et les marchés locaux ou régionaux, en informant et formant les acteurs de la chaine d'approvisionnement sur les principes du désassemblage de leur composants;
- Supprimer, réutiliser ou composter les emballages (palettes, cartons, films plastiques, etc.);
- Utiliser de nouvelles technologies et outils comme l'impression 3D pour rapprocher la fabrication des matériaux plus proches de l'utilisation et augmenter ainsi la modularité et la flexibilité.

En ce sens, les projets sont à évaluer conformément au système luxembourgeois LENOZ. Un minimum de classe 2 est à réaliser globalement pour les catégories „Ökonomie", „Ökologie", „Gebäude und Technik" et „Funktion". Les exigences concernant le subventionnement de la construction écologique et durable (MMTP) sont à respecter de même. En cas d'impossibilité technique, économique et juridique de ces obligations, des dérogations peuvent être accordées sur base de présentation d'un argumentaire détaillé et complet.

Tous les matériaux de construction de l'enveloppe thermique doivent être documentés dans une base de données permettant d'établir un certificat indiquant (« Materialpass ») entre autre les informations indiquant :

- Les constituants (« Inhaltsstoffe »)
- La localisation dans le bâtiment
- Le propriétaire du matériel
- La méthode de montage et démontage
- La réutilisabilité dans sa forme originale

Le contenu exact et la méthode d'établissement du certificat (« Materialpass ») seront repris dans un document d'orientation mis à disposition des concepteurs.

La mise en œuvre de l'économie circulaire est un processus d'amélioration continue. Par conséquent, la mise en œuvre dans les quartiers Ideal et Südhang s'appuie sur les expériences des premiers quartiers Geetz et Nordhang. L'objectif est d'élargir et d'améliorer les aspects et les éléments qui ont été mis en œuvre jusqu'à présent. Par exemple, on suppose que les « cahiers des charges » des matériaux peuvent être mis en œuvre de manière plus concrète et détaillée. En outre, les premières expériences de partage de l'économie et de mobilité ont été faites et peuvent être développées positivement. Cela nécessite un suivi et un ajustement continus dans le processus de planification.

## D.3 Illustrations

### D.3.1 Représentation du volume maximal constructible

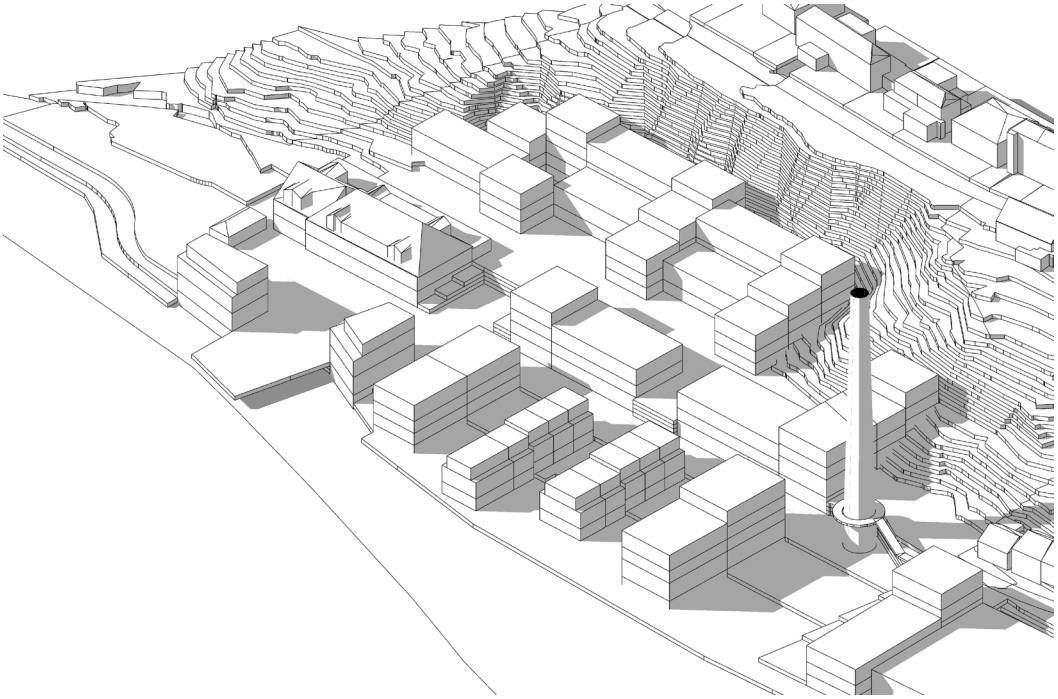


Image 22: Vue 3d sur quartier Ideal, WW+, 30.01.20

Image 23: Vue 3d sur quartier Südhang, WW+, 30.01.20

## D.3.2 Perspectives d'ambiances

Image 24: Vue 3d sur Masterplan "Wunne mat der Wooltz", HSA, 16.12.16

Image 25: Perspective sur le quartier Ideal, HSA, 16.12.16

Image 26: Perspective sur le quartier Südhang, HSA, 16.12.16

## D.4 Tableau des surfaces Ideal et Sudhang