

# Projet d'aménagement particulier

**Commune de Wiltz**  
**Localité de Wiltz**  
**« Rue des Charretiers »**  
**(NQ 7 Lay – Phase I)**

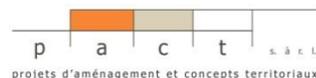


## RAPPORT JUSTIFICATIF

**April 2018**

**Demandeur :**

Lucien Thillens  
5, rue Charly  
L-1374 Luxembourg

**Elaboré par:**

pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

**En collaboration avec :****THILLENS&THILLENS**  
architecture

122a Bamertal  
L-9209 Diekirch  
Tél: 27 80 37 - 1  
Fax: 27 80 37 - 37  
Email: info@thillens.lu

**Grevenmacher, 04. April 2018**

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ;*
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à.r.l., ohne Maßstab und genordet.

## Inhaltsverzeichnis

0. Préface.....	4
1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur .....	6
1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) .....	6
1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur .....	7
2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte.....	8
3. Begründung der Planung .....	9
4. Veranschaulichung der Planung .....	10
4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen .....	10
4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume .....	13
4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen .....	14
4.4. Umgebender Kontext .....	14
5. Foto-Dokumentation der Umgebung.....	15
6. Anhänge.....	17

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt TC50 – Gemeinde und Lage des Plangebiets .....	4
Abbildung 2: Lageplan der bestehenden Situation .....	5
Abbildung 3: Ausschnitt des rechtskräftigen PAG der Gemeinde Wiltz .....	6
Abbildung 4: Schéma directeur NQ7 - Lay.....	7
Abbildung 5: Begründung der Planung.....	10
Abbildung 6: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung .....	10
Abbildung 7: Entwurfskonzept PAP .....	11
Abbildung 8: Axonometrie der Planung .....	12
Abbildung 9: Schnitte der geplanten Bebauung .....	12
Abbildung 10: Öffentliche Flächen im Plangebiet .....	13
Abbildung 11: Ökologische Vernetzung in der Umgebung der Planung .....	14

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächengröße des Plangebietes.....	5
Tabelle 2: Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"* .....	8
Tabelle 3: Städtebauliche Dichtewerte .....	8
Tabelle 4: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen .....	9

## Abkürzungsverzeichnis

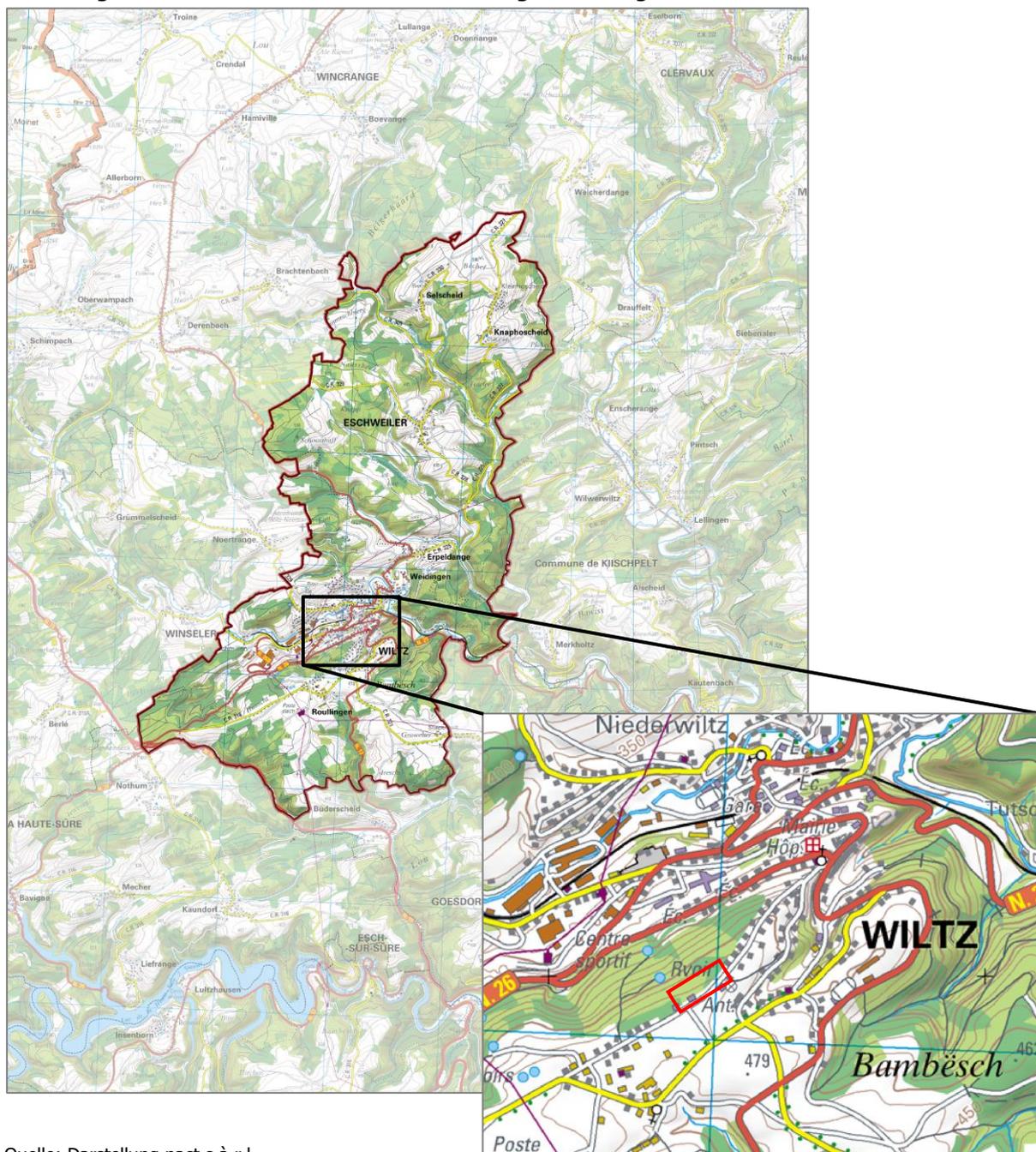
ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	PAG	Plan d'Aménagement général
CR	Chemin repris	PAP	Plan d'Aménagement particulier d'Aménagement du Territoire
Ew	Einwohner	PE	Partie écrite
Ew/km <sup>2</sup>	Einwohner pro Quadratkilometer	Pkw	Personenkraftwagen
GDL	Grand-Duché de Luxembourg (Großherzogtum Luxembourg)	RGD	Règlement Grand-Ducal
Kfz	Kraftfahrzeug(e)	RN	Nationalstraße
km	Kilometer	TC 50	Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000)
m	Meter		
MIV	Motorisierter Individualverkehr		
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr		

## 0. Préface

Die Gemeinde Wiltz umfasst die Ortschaften Erpeldange, Eschweiler, Knaphoscheid, Roullingen, Selscheid, Weidingen und Wiltz. 6.730 Einwohner (Stand: Januar 2017, Quelle: STATEC) leben auf einer Fläche von 39,3 km<sup>2</sup>, was einer Bevölkerungsdichte von 171 EW/km<sup>2</sup> entspricht. Die Gemeinde liegt im gleichnamigen Kanton.

Im Süden der Gemeinde, an der RN12, liegt die Stadt Wiltz mit 4.808 Einwohnern (Quelle: Commune de Wiltz).

**Abbildung 1: Ausschnitt TC50 – Gemeinde und Lage des Plangebiets**



Quelle: Darstellung pact s.à r.l.,

Kartengrundlage : Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Die PAP-Fläche befindet sich im südlichen Teil der Stadt an der *Rue des Charretiers*. Das Plangebiet liegt im aktuellen PAG der Gemeinde Wiltz in der *zone d'habitation 1 soumis à un PAP NQ*. Im Rahmen der Planung wird eine derzeitige Freifläche der Wohnnutzung zugeführt. Die benachbarten Gebäude im Nordosten dienen hauptsächlich der Wohnnutzung. Nordwestlich grenzt eine Freifläche an das Plangebiet.

Der PAP bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Wiltz, section WA de Wiltz):

**Tabelle 1: Flächengröße des Plangebietes**

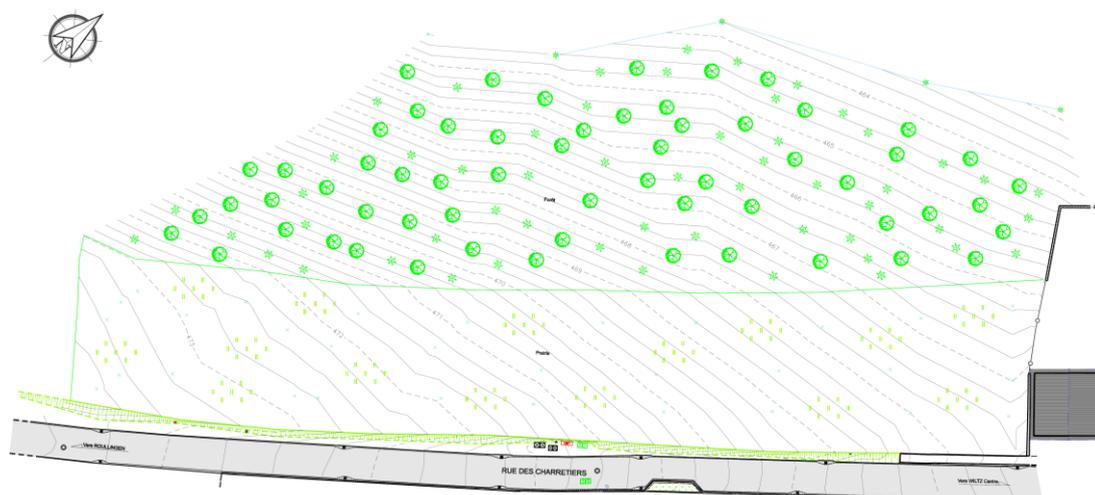
N° Parcelle	Fläche nach ACT
1156 / 4789	~ 43,08 ares
Rue des Charretiers + Bürgersteig	~ 10,72 ares
<b>TOTAL</b>	<b>~ 53,80 ares</b>

Quelle : ACT

Das Plangebiet hat somit eine Größe von etwa 53,80 ares.

Das Aufmaß in Abbildung 2 zeigt die Bestandssituation auf der Parzelle.

**Abbildung 2: Lageplan der bestehenden Situation**



Quelle: GEOTOP S.A. 2017

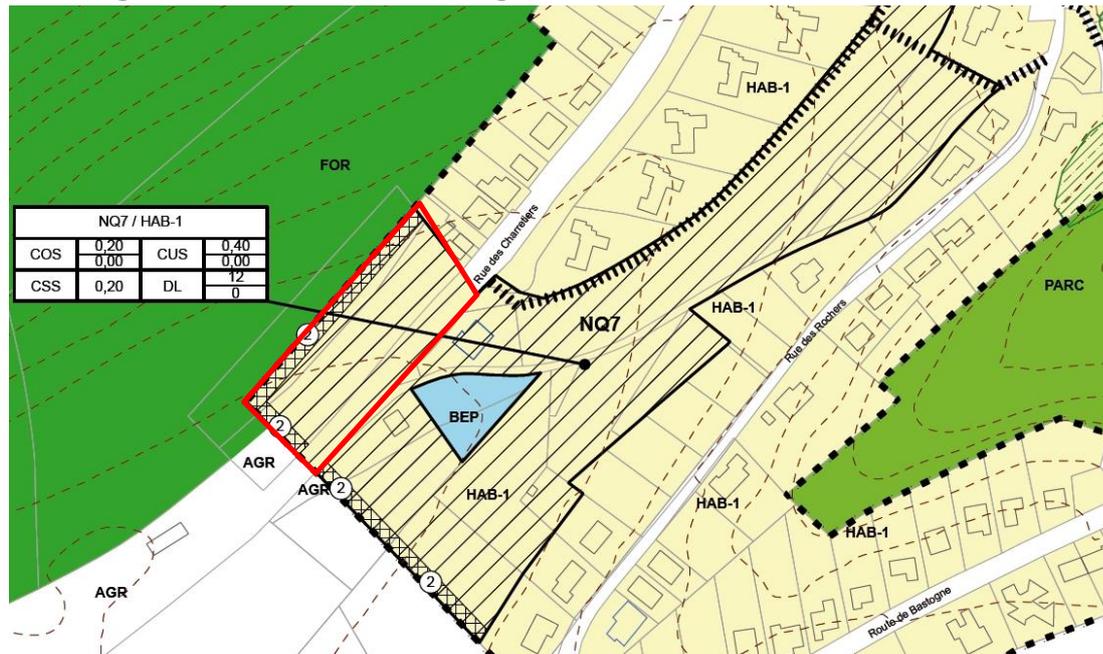
# 1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

## 1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Das Plangebiet liegt im aktuellen PAG der Gemeinde Wiltz in der zone d'habitation 1 soumise à un PAP NQ. Nordwestlich schließt eine zone forestière an.

Abbildung 3: Ausschnitt des rechtskräftigen PAG der Gemeinde Wiltz



**Légende du PAG**

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

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine
<b>MIX-v</b>	Zone mixte villageoise
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics
<b>BEP-ep</b>	Zone d'espaces publics
<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>ECO-r1</b>	Zone d'activités économiques régionale type 1
<b>ECO-n</b>	Zone d'activités économiques nationale
<b>SPEC-1</b>	Zone spéciale 1 "Château de Wiltz"
<b>SPEC-2</b>	Zone spéciale 2 "Station-service"
<b>REC-1</b>	Zone de sport et de loisirs sans séjour
<b>REC-2</b>	Zone de sport et de loisirs avec séjour
<b>JAR</b>	Zone de jardins familiaux

**Zones destinées à rester libres**

<b>AGR</b>	Zone agricole
<b>FOR</b>	Zone forestière
<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>VERD</b>	Zone de verdure

**Zones superposées**

<b>NQ7</b>	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
<b>ZAD1</b>	Zone d'aménagement différé
<b>(1)</b>	"cours d'eau"
<b>(2)</b>	"écran de verdure"
<b>(3)</b>	"parking écologique"
<b>(4)</b>	"vue"
<b>(5)</b>	"espace de verdure"
<b>Couloirs et espaces réservés</b>	
<b>Travaux exceptionnels à réaliser dans le PAP NQ7</b>	
<b>Couloir de mobilité douce existants et projetés</b>	
<b>Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales</b>	
<b>Secteur protégé d'intérêt communal</b>	
<b>Secteur protégé de type "environnement construit"</b>	
<b>Bâtiment protégé d'intérêt communal</b>	
<b>Gabarit protégé d'intérêt communal</b>	
<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (à titre indicatif)</b>	
<b>à l'aménagement du territoire - zone industrielle à caractère national de Wiltz (RGD du 2 février 1981)</b>	
<b>à la protection de la nature et des ressources naturelles</b>	
<b>zone protégée d'intérêt national ou communautaire</b>	
<b>à la protection des sites et monuments nationaux</b>	
<b>à la gestion de l'eau</b>	
<b>zone inondable (cruce extrême - Administration de la gestion de l'eau)</b>	

Quelle: © AC de Wiltz & Bureau Van Driessche 2017

Das geplante Gebiet bildet die erste Phase des Gesamt-PAP «NQ 7 - Lay», für den der PAG städtebauliche Koeffizienten vorschreibt. Diese geben eine geringe Dichte und Überbaubarkeit vor (s. Kapitel 2). Wie aus dem PAG-Ausschnitt ersichtlich wird, befindet sich eine *zone de servitude „urbanisation“* - écran de verdure an der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des PAP. Mindestens 80% der Fläche in dieser Zone müssen bepflanzt sein.

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt aus dem PAG ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen.

### 1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des Schéma directeurs für das Gesamtgebiet „NQ 7 – Lay“, sodass keine Abweichungen bestehen.

Abbildung 4: Schéma directeur NQ7 - Lay



Quelle: © AC de Wiltz & Bureau van Driessche 2016

Die Vorgaben der *zone servitude „urbanisation“* aus dem PAG werden auch im Schéma directeur aufgegriffen, indem Wohnbebauung mit einer geringen Dichte nur in den davon ausgeschlossenen Bereichen geplant ist. Der PAP berücksichtigt dies im Sinne einer *servitude écologique*.

Die Grundidee des Schéma directeurs beruht darauf, durch die vorgesehene Planung eine neue Ortseingangssituation zu schaffen. Dies wird im PAP durch Aufweitungen und unterschiedliche Abstände zur bestehenden Straße realisiert.

## 2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

*Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement*

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot.

**Tabelle 2: Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"\***

LOT	surface à bâtir nette (ares)	nombre de logements		surface construite brute (m <sup>2</sup> )		surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface de sol scellée (m <sup>2</sup> )
		min	max	min	max	min	max	
1	10,51	1-u	1-u	0	532	0	235	237
2	6,47	1-u	1-u	0	324	0	125	128
3	6,52	1-u	1-u	0	324	0	125	128
4	5,83	1-u	1-u	0	324	0	125	128
5	6,61	1-u	1-u	0	324	0	125	128
6	7,14	1-u	1-u	0	324	0	125	128
7A	0,67	-	-	-	-	-	-	-
7B	0,08	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	43,84	6	6	0	2152	0	860	877

\*Conformément à l'annexe 1 : tableau récapitulatif du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».

Die vorgegebenen städtebaulichen Dichtewerte des PAG werden eingehalten und ergeben sich durch den PAP wie folgt:

**Tabelle 3: Städtebauliche Dichtewerte**

	Coefficients résultant du PAP		Vorgabe PAG	
	min	max	min	max
DL	0	11,15	0	12
CUS	0	0,3999	0	0,4
COS	0	0,1962	-	0,2
CSS	0	0,2000	0	0,2

**Tabelle 4: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen**

	<b>Fläche</b>	<b>Prozent</b>
<b>Privatparzellen</b>	~ 43,84 ares	~ 81,5 %
<b>Öffentliche Flächen</b>	~ 9,96 ares	~ 18,5 %
<b>TOTAL</b>	~ 53,80 ares	100 %

Die bestehende Straße sowie der südlich angrenzende Bürgersteig sind bereits im öffentlichen Eigentum, sodass lediglich etwa 17,7m<sup>2</sup> der PAP-Fläche abzutreten sind. Die entspricht einem Anteil von etwa 0,33%.

### 3. Begründung der Planung

*Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden der Stadt Wiltz, die als erste Phase des Gesamt-PAP «NQ 7 –Lay» als Wohnbaufläche in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen an der *Rue des Charretiers* geplant wird. Durch die Entwicklung im Bebauungszusammenhang entstehen attraktive Wohnbauflächen in günstiger Lage. Die Ortseingangssituation aus Richtung Roullingen erhält durch die Planung einen neuen Charakter.

Im Zuge der Planung sollen sechs freistehende Einfamilienhäuser als einseitige Straßenbebauung entstehen. Dies entspricht einer Wohnbaudichte von 11,15 Wohneinheiten pro Hektar und einen Zuwachs von ca. 15 Einwohnern (gerechnet mit 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit).

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende *Rue des Charretiers*. Eine Besonderheit ergibt sich für die Lots 2,3 und 5, bei denen das Hauptgebäude von der Straße durch einen offenen Raum, einen sogenannten *usoir*, räumlich getrennt ist. Die bestehende Straße verfügt beidseitig über einen Bürgersteig mit einer Breite von 1,50m.

Die geplanten Wohnhäuser können als 2,5 stöckige Gebäude mit ortstypischem Satteldach realisiert werden.

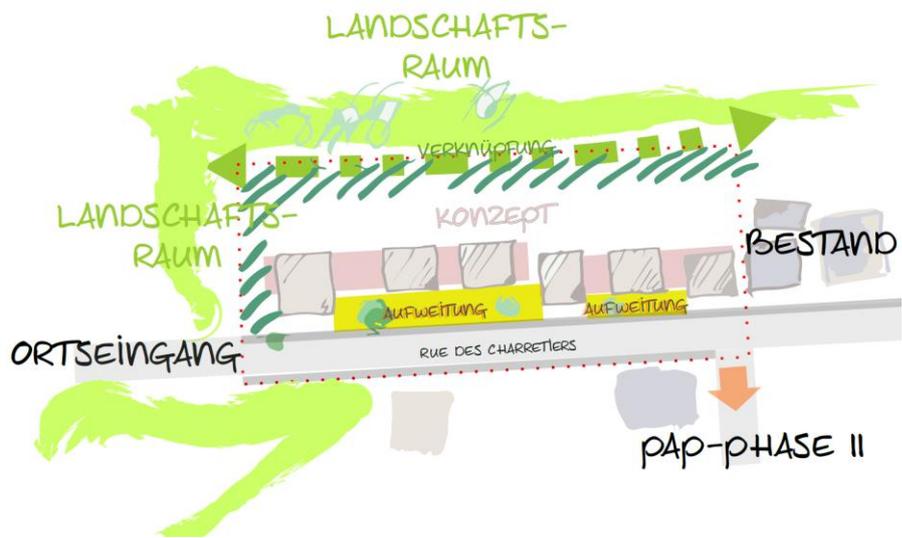
Die privaten Stellplätze sind mit 2 Parkplätzen pro Wohneinheit veranschlagt. Für Lot 1 ist eine Doppelgarage als Nebengebäude vorgesehen. Die weiteren Lots können Carports oder Garagen im seitlichen Grundstücksbereich sowie Garagen im Hauptgebäude bauen. Vier öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorgesehen, die gleichzeitig zu einer Verengung der Fahrbahn und somit zu einer Verkehrsberuhigung beitragen.

Der hintere Bereich der Grundstücke ist als private Grünfläche ausgewiesen. Die Grünstrukturen des Plangebietes befinden sich vorwiegend in den privaten Gärten, die mit neu anzupflanzenden Bäumen und Hecken gestaltet werden. Im Straßenraum befinden sich ergänzend dazu öffentliche Grünflächen. Das Plangebiet wird an die vorhanden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden. Die Regenwasserentwässerung durch das Gebiet erfolgt überwiegend oberirdisch.

Die Planung passt sich somit an die naturräumlichen Gegebenheiten sowie an die umgebende Bebauung an.

Langfristig ist auch die Bebauung der südöstlich vom Plangebiet gelegenen Freifläche geplant, sodass ein zusammenhängendes Wohngebiet in mehreren Phasen entstehen soll.

**Abbildung 5: Begründung der Planung**



Quelle: pact s.à r.l.

**4. Veranschaulichung der Planung**

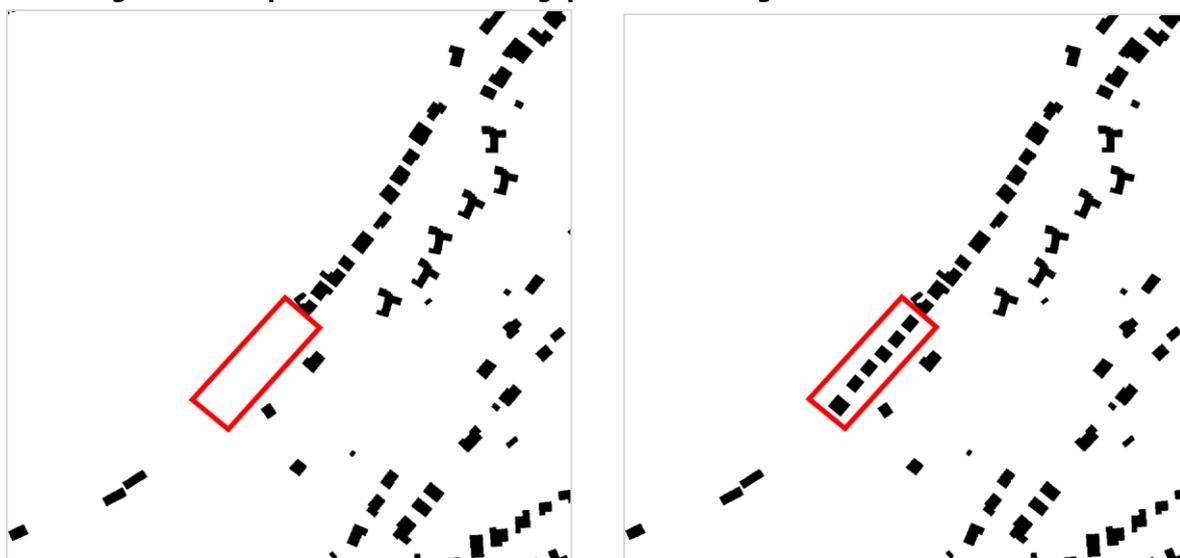
Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

**4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen**

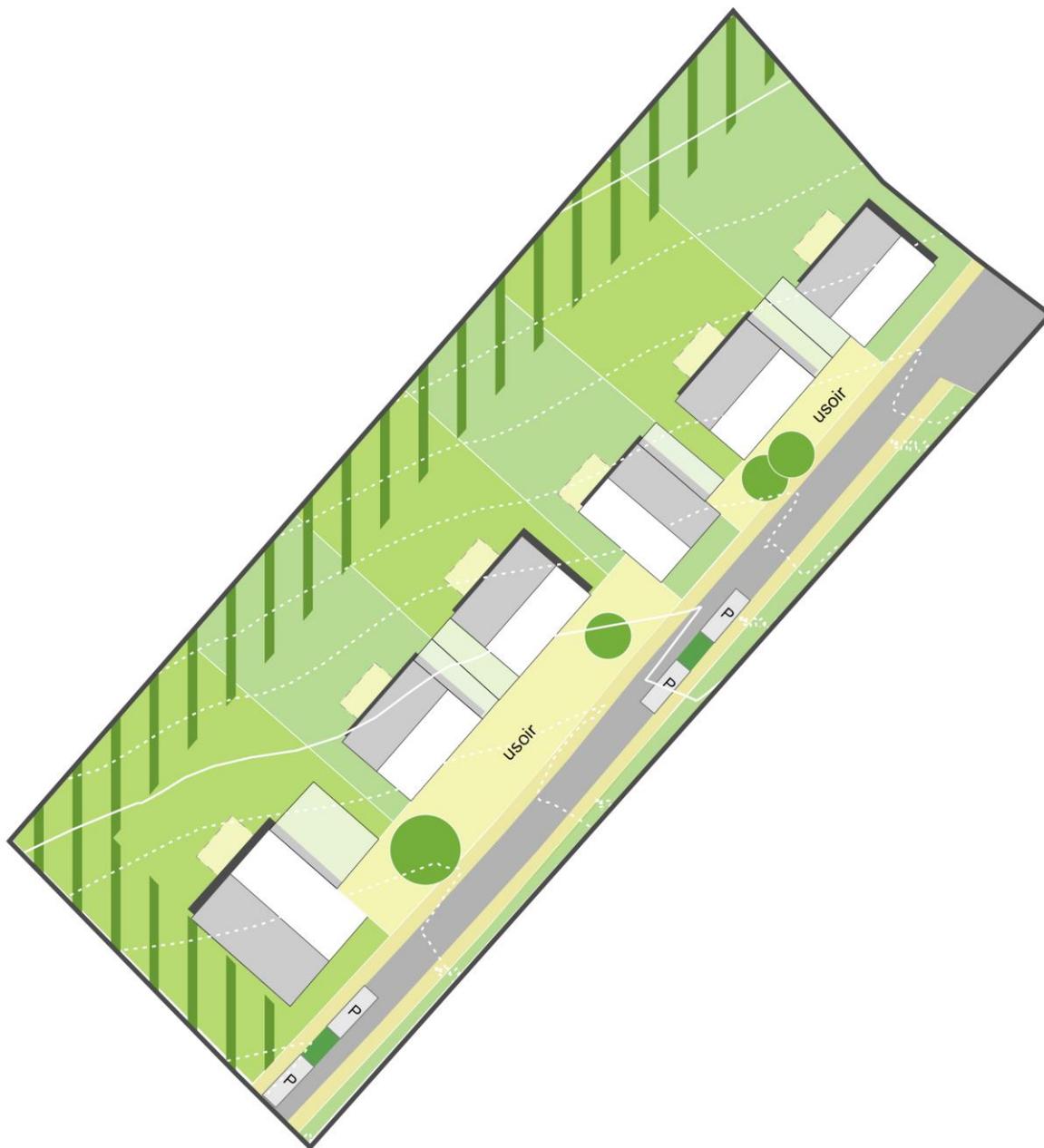
Axonometrie, Schnitte und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

**Abbildung 6: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung**



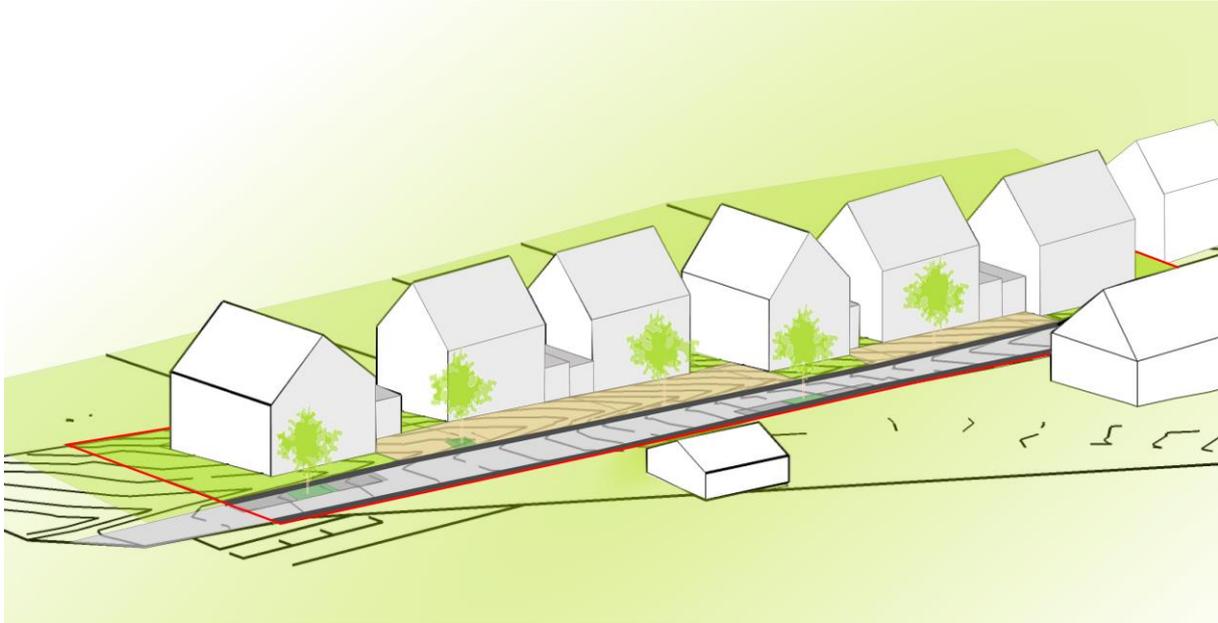
Quelle: pact s.à.r.l.

**Abbildung 7: Entwurfskonzept PAP**



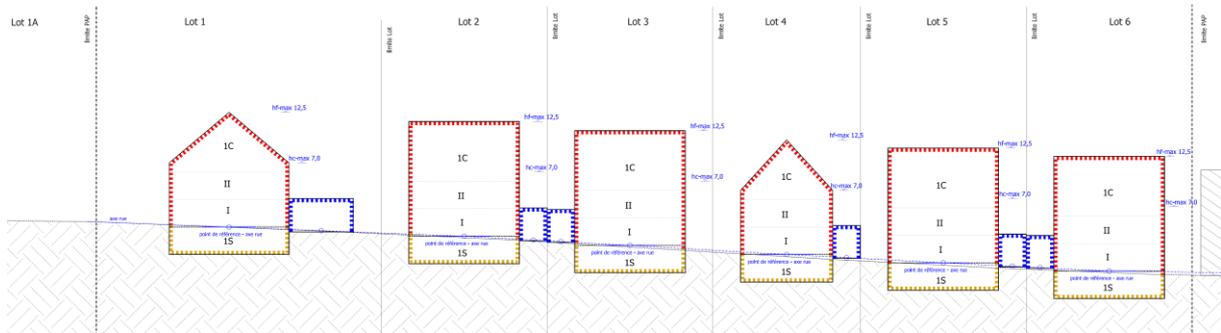
Quelle: pact s.à.r.l.

**Abbildung 8: Axonometrie der Planung**

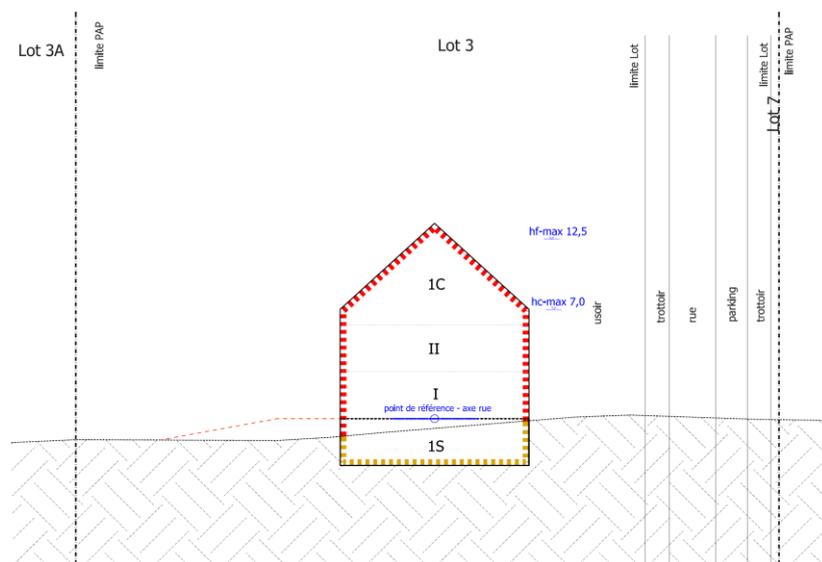


Quelle: pact s.à.r.l.

**Abbildung 9: Schnitte der geplanten Bebauung**



Schnitt A-A'



Schnitt B-B'

Quelle: pact s.à.r.l

## 4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Plangebiet selbst sind öffentliche Flächen in Form der bestehenden Erschließungsstraße *Rue des Charretiers* vorhanden. Zusätzlich wird der bestehende beidseitige Fußweg in einer Breite von 1,50m an der nördlichen Straßenseite fortgeführt. Vier öffentliche Stellplätze befinden sich im Straßenraum und führen zu einer Verengung der Fahrbahn. Die Parkplätze werden mit öffentlichen Grünflächen gestaltet. Des Weiteren ist ein Hofbaum vor den Lots 1 und 2 geplant.

Da die Erschließungsstraße und der südlich angrenzende Bürgersteig schon bestehen, befindet sich der wesentliche Anteil der öffentlichen Flächen bereits im Eigentum der Öffentlichkeit. Lediglich etwa 17,7m<sup>2</sup> müssen dementsprechend abgetreten werden. Diese Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung violett markiert.

**Abbildung 10: Öffentliche Flächen im Plangebiet**



Quelle: pact s.à r.l.

### 4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die PAP-Fläche gliedert sich in acht private Grundstücke, von denen sechs bebaut sind.

Die ökologischen Freiflächen im Plangebiet sind hauptsächlich als private Gartenbereiche angelegt. Der PAP sagt aus, dass die privaten Gärten vorwiegend der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen. Entsprechend der Darstellung im PAP sollen die Gärten eingegrünt werden. Sämtliche Neupflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Arten darstellen.

Eine Besonderheit stellt die im PAG definierte *ökologische Servitude* für den hinteren Bereich der privaten Gärten sowie für die westliche Grundstücksgrenze von Lot 1 dar. Diese gibt eine Bepflanzung von mindestens 80% vor.

### 4.4. Umgebender Kontext

Aufgrund der Lage und Charakteristik der Fläche, sieht das Projekt keine Flächen mit ökologischen Auflagen vor. Es liegen keine Restriktionen in Form von Schutzausweisungen von Grün- oder Biotopstrukturen für die PAP-Fläche vor, sodass keine negativen Auswirkungen dahingehend zu erwarten sind. Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist durch die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Arten in den privaten Grünflächen gesichert.

**Abbildung 11: Ökologische Vernetzung in der Umgebung der Planung**



Quelle: pact s.à r.l.; Grundlage: Ortho 2017 – map.geoportail.lu

## 5. Foto-Dokumentation der Umgebung

**Foto 1: Blick auf die Rue des Charretiers nach Nordosten**



Quelle: pact s.à r.l.

**Foto 2: Blick auf die Rue des Charretiers nach Südwesten**



Quelle: pact s.à r.l.

**Foto 3: Blick auf angrenzende Bebauung und Straßenverengung der Rue des Charretiers**



Quelle: pact s.à r.l.

**Foto 4: Blick auf angrenzende Bebauung an Rue des Charretiers**



Quelle: pact s.à r.l.

## 6. Anhänge