Schroeder & Associés

Schroeder & Associés SA
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31-1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Autorisation 00124488
RCS Luxembourg B69336
TVA LU17890818

ZARW

PAP « ZAE Salzbaach » à Wiltz

Vérification préliminaire selon la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement

zone d'activité SALZBAACH

21/1321
JuGo
16.12.2025

Schroeder & Associés

Table des matières

1 Présentation 6

1.1 Contexte de la demande 7

2 Description du projet 8

2.1 Localisation du projet 8

2.2 Situation cadastrale 10

2.3 Photos du site 11

2.4 Plan Directeur 12

2.5 Plan d'aménagement général (PAG) 13

2.6 Strategische Umweltprüfung (SUP) 14

2.7 Plan d'aménagement particulier (PAP) 16

3 Informations spécifiques aux biens protégés 24

3.1 La population et la santé humaine 24

3.2 Flore, faune et biodiversité 28

3.2.1 Zones et biotopes protégées 28

3.2.2 Espèces protégées et leur habitat 30

3.3 Géologie et sol 31

3.4 Hydrologie 34

3.5 Climat et air 36

3.6 Paysage 38

3.7 Patrimoine culturel et matériel 38

4 Analyse des effets potentiels sur l'environnement spécifiques aux biens à protéger 40

4.1 Population et la santé humaine 40

4.2 Flore, faune et biodiversité 41

4.3 Géologie et sol 43

4.4 Hydrologie 44

4.5 Climat et air 45

4.6 Paysage 45

4.7 Patrimoine culturel et matériels 46

4.8 Effets cumulatifs 46

4.9 Influence transfrontalière 46

4.10 Risque d'accidents, notamment par les substances et technologies mises en œuvre 47

4.11 Réversibilité 47
4.12 Variante zéro 47

5 Evaluation globale 47

6 Résume et conclusion non technique 49
Annexes 50

Table des figures

Figure 1 : Localisation du projet au Luxembourg (cercle rouge à gauche) et dans la commune de Wiltz (polygone rouge). Source : Géoportail, décembre 2025. 8

Figure 2 : Plan orthographique avec la zone d'étude (polygone rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 9

Figure 3 : Parcelle cadastrale du projet. Source : geoportail.lu, décembre 2025. 10

Figure 4 : Photos de la situation existante. Source : Plan Directeur « Salzbaach – Plateau F », CO3, 29.08.2024. 11

Figure 5 : Extrait du MOPO du PAG. Source : Plan directeur « Salzbaach – Plateau F », Août 2024. 12

Figure 6 : PAG en vigueur de Wiltz avec la situation du projet (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 13

Figure 7 : Extrait du plan d'implantation et les îlots 1-7 (jaune), les deux bassins de rétention (bleu claire), l'accès (lot 8 en gris) et les espace vert ouvert au public (lots 9 et 10 en vert claire). Source : CO3 Plan n° 2426_01 Partie Graphique à caractère réglementaire du 09/12/2025, extrait modifiée par S&A le 09/12/2025. 16

Figure 8 : Plan vert. Source : S&A, Plan Nr°21/1321_MDI_PAP_01, 09.12.2025. 18

Figure 9 : Hauteur des bâtiments prévues. Source : Partie graphique à caractère réglementaire, CO3, Plan n° :2426_01, 08.12.2025. 19

Figure 10 : Plan de situation – Canalisations. Source : S&A, Plan Nr°21-1321_VRD_APS_0500A, 22.07.2025. 20

Figure 11 : Extrait du Plan « Bassin 1 – Coupes types ». Source : S&A, Plan N° 21-1321_VRD_APS_0400_A. 22

Figure 12 : Extrait du Plan « Bassin 2 – Coupes types ». Source : S&A, Plan N° 21-1321_VRD_APS_0401_A. 23

Figure 13 : Extrait de la carte des zones inondables 2021 avec un HQ extrême et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 24

Figure 14 : Routes principales (rouge = route nationale et jaune= chemin repris) dans la zone d'étude (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 25

Figure 15 : Transport en commun - Arrêts et Réseau de bus (violet) dans la zone d'étude (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 25

Figure 16 : Bruit des routes principales en dB pendent la jour (Lden) et pendent la nuit (Lngt) et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 26

Figure 17 : Extrait du cadastre des stations de base des réseaux mobiles publics de communications mobiles ≥ 50 watts (rose) et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 27

Figure 18 : Lignes haute tension (ligne rouge) et poteau électrique (point rouge) dans la zone du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 27

Figure 19 : Installations IED et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 28

Figure 20 : Zones protégées communautaires et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 28

Figure 21 : Zones protégées d'intérêt national et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 29

Figure 22 : Extrait de la carte avec des surfaces d'intérêt écologique et l'emplacement de la zone de planification (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 29

Figure 23 : Carte géologique harmonisée et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 31

Figure 24 : Extrait de la carte des sols 1 :100'000 et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 31

Figure 25 : Extrait de la carte de la qualité des sols 2017. Source : ASTA et modifié par Oeko-Bureau dans le SUP, 2023. 33

Figure 26 : Carte de la pente 2024 avec le profil du terrain et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 33

Figure 27 : Extrait de la carte d'imperméabilisation des surfaces d'utilisation du sol 2018 et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 34

Figure 28 : Extrait de la carte des zones de protection d'eau potable [ZPS] et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 34

Figure 29 : Extrait de la carte des eaux des surfaces et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 35

Figure 30 : Extrait de la carte de danger de fortes pluies. Source : geoportail.lu, décembre 2025. 35

Figure 31 : Extrait de la carte d'analyse climatique du Grand-Duché de Luxembourg. La surface de planification est encadrée en bleu claire. Source : geoportail.lu, décembre 2025. 36

Figure 32 : Étude climatique pour le Grand-Duché de Luxembourg, carte indicative de planification. La surface de planification est encadrée en bleu claire. Source : geoportail.lu, décembre 2025. 37

Figure 33 : Vue sur le PAP ZAE *Salzbaach* avec le périmètre du projet (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 38

Figure 34 : Extrait de la carte zone d'observation archéologique et le périmètre du projet (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025. 38

Liste des tableaux

Tableau 1 : Aperçu de l'importance des effets aux biens à protéger et évaluation globale des résultats de le vérification préliminaire aux biens à protéger. S&A, décembre 2025. 48

1 Présentation

Demandeur et Maître d'Ouvrage	ZARW - Syndicat Intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional à Wiltz 27, Duerfstrooss, L- 9696 Winseler
Auteur du rapport	Schroeder & Associés 13, Rue de l'Innovation L-1898 Kockelscheuer
Objectif principal de la demande	PAP NQ ZAE
Emplacement	Wiltz - Salzbaach
Parcelles concernées par le projet	1033/4462
Législation concernée	Vérification préliminaire selon la *loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement.*
Date de la réalisation des travaux	Probablement fin de l'année 2027
Durée des travaux	1 an
Autres autorisations demandées ou à demander	Demande d'autorisation selon la *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.* Demande d'autorisation selon la *loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*. Demande d'autorisation selon la *loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.* Demande d'évaluation de l'impact sur le patrimoine archéologique selon la *loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel* (Réf. INRA 0807 - AU/23.4825).

1.1 Contexte de la demande

La commune de Wiltz prévoit l'élaboration du PAP ZAE « Salzbaach » à Wiltz. Selon la planification actuelle, la zone couvre une surface brute d'environ 3,6 ha dont environ 240 ares seront scellés. En outre, dans le cadre du PAP ZAE « Salzbaach », un parking silo est prévue pour accueillir de 375 à 575 emplacements (+10% de véhicules utilitaires).

Conformément à la *loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement*, les projets figurant dans l'annexe III et l'annexe IV du règlement grand-ducal modifié du 15 mai 2018 établissant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement sont soumis à une vérification préliminaire. La vérification préliminaire est à introduire à l'autorité compétente, qui décidera si pour le projet en question, une évaluation des incidences sur l'environnement est nécessaire. Le présent mémoire technique contient les informations relatives à cette évaluation préliminaire. Les points relatifs à la construction des zones d'activité économique dont la surface de scellement du sol est supérieure à 20'000 m^2, ainsi réalisation des parkings figurent dans l'annexe IV du règlement mentionné ci-dessus, sous les points de nomenclature :

	Infrastructures, tourisme et loisirs
	Chantiers et travaux d'aménagement
65	Chantiers et travaux d'aménagement : […] - Parkings en surface, en souterrain ou en étages, couverts ou non, avec plus de 250 stationnements pour véhicules
66	Construction d'une zone d'activités économiques dont la surface de scellement du sol est comprise entre 20'000 m^2 et 100'000m^2

En raison de l'absence actuelle de planification des futures possibilités de stationnement, la procédure de screening-EIE correspondante sera traitée séparément dans une phase ultérieure.

Le présent dossier rassemble les informations pertinentes pour le processus de screening EIE conformément à l'annexe II de la loi EIE. Il procède également à une estimation préalable visant à déterminer si la mise en œuvre du projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

2 Description du projet

2.1 Localisation du projet

La zone concernée par le plan se trouve dans la zone d'activité « Salzbaach », à l'ouest de la ville de Wiltz (Figure 1). L'environnement urbain est caractérisé par des bâtiments industriels et administratifs ainsi que par des zones agricoles.

Figure 1 : Localisation du projet au Luxembourg (cercle rouge à gauche) et dans la commune de Wiltz (polygone rouge). Source : Géoportail, décembre 2025.

La *Route de Winseler* passe à l'est du projet et débouche sur la route nationale N26B, qui s'étend du nord au sud du site du projet (cf. Figure 2). Au nord de la route coule la *Wiltz*. L'arrêt de bus le plus proche se trouve à la limite sud-ouest de la zone du plan (Wiltz, *Salzbaach*).

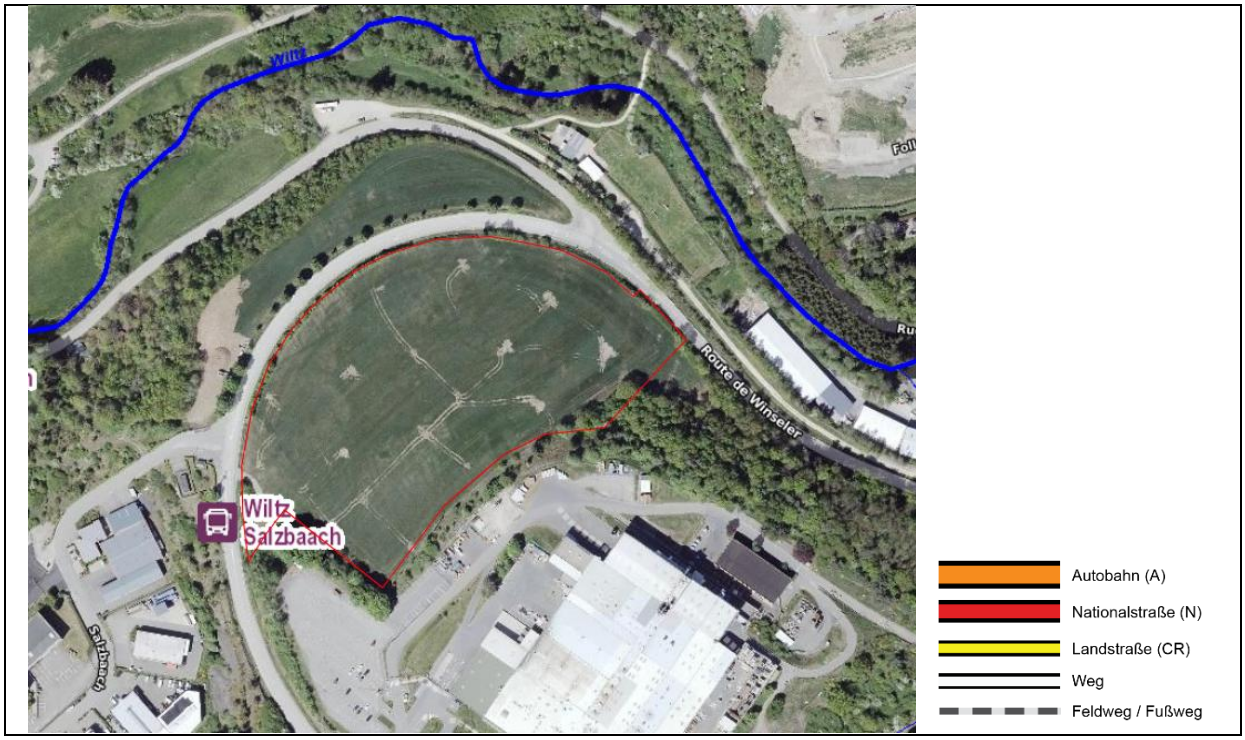


Figure 2 : Plan orthographique avec la zone d'étude (polygone rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Le périmètre est actuellement utilisé comme terre agricole et présente une pente vers le nord. Des biotopes sont présents à l'intérieur et à proximité de la zone concernée par le projet. Ainsi, à l'est, les extrémités d'un peuplement d'arbres feuillus adjacent s'étendent dans la zone concernée par le projet. Le long de la route nationale 26B se trouve une haie champêtre. Au sud de la zone du projet se trouve un groupe d'arbres composé d'érables.

Les informations de base relatives au projet sont présentées et décrites ci-après.

2.2 Situation cadastrale

Le projet est prévu sur la parcelle cadastrale n°1033/4462 (section : WA de Wiltz, lieu-dit : Auf Boeschent), qui a une superficie de 362,94 ares (≈ 3,63 hectares) est visualisé dans la Figure 3.

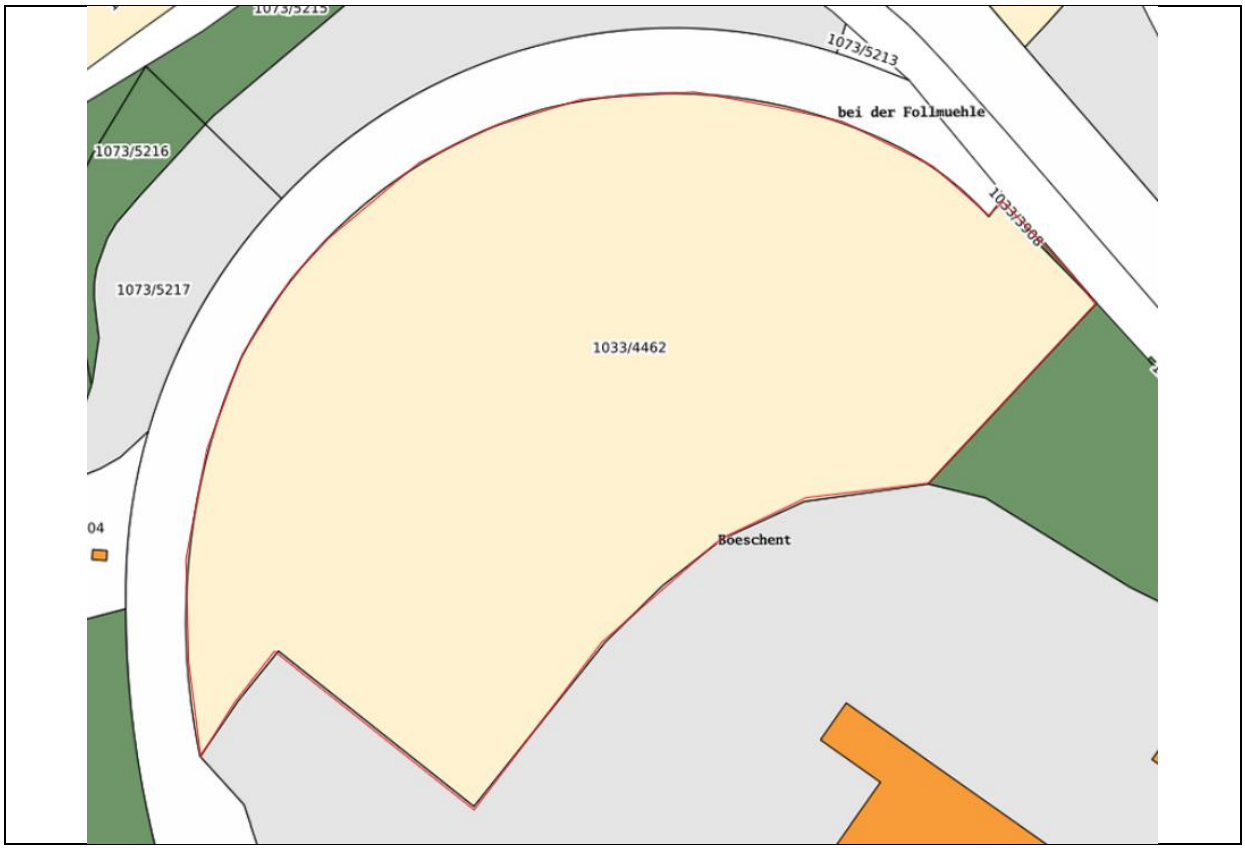


Figure 3 : Parcelle cadastrale du projet. Source : geoportail.lu, décembre 2025.

2.3 Photos du site

La parcelle du PAP n'est pas urbanisée et présentent essentiellement une surface agricole (cf. Figure 4).

Figure 4 : Photos de la situation existante. Source : Plan Directeur « Salzbaach – Plateau F », CO3, 29.08.2024.

2.4 Plan Directeur

Plan Directeur « Salzbaach – Plateau F » (Août 2024)

La zone est soumise à un plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques ». La zone a été reclassée par modification ponctuelle (MOPO) de zone d'activités économiques nationale [ECO-n] à zone d'activités économiques régionale [ECO-r] (cf. Figure 5).

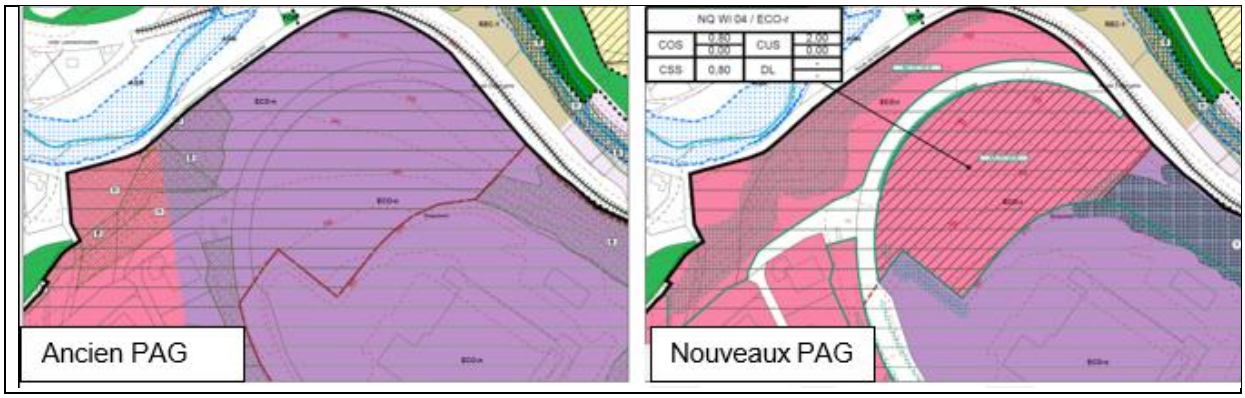


Figure 5 : Extrait du MOPO du PAG. Source : Plan directeur « Salzbaach – Plateau F », Août 2024.

La zone PAP abrite des biotopes qui sont pris en compte dans le plan directeur. Les haies qui longent la route nationale N26B sont répertoriées comme biotopes linéaires protégés. La végétation à l'ouest, à proximité de la route nationale, est également classée comme biotope protégé. La bande verte qui s'étend vers le sud-est dans la zone est recouverte d'une servitude d'urbanisation « Biotopes protégées ». En outre, l'ensemble de la zone a été désigné comme habitat pour des espèces protégées, c'est-à-dire comme habitat potentiel pour certaines espèces d'oiseaux de milieux ouvert conformément à l'article 21 de la *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* et comme zone de migration ou de chasse pour certaines espèces de chauves-souris conformément à l'article 17 de ladite loi.

Selon le plan directeur, les objectifs suivants ont été définis :

- Parking centralisé (pour voitures et véhicules utilitaires)
- Shared Service Center
- Parc à Matières
- Création d'un cadre de vie et de travail agréable
- Car-Sharing, optimisation de la mobilité douce etc.

2.5 Plan d'aménagement général (PAG)

Le projet se trouve dans une zone d'activités économiques régionale [ECO-r] selon le plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Wiltz (cf. Figure 6).

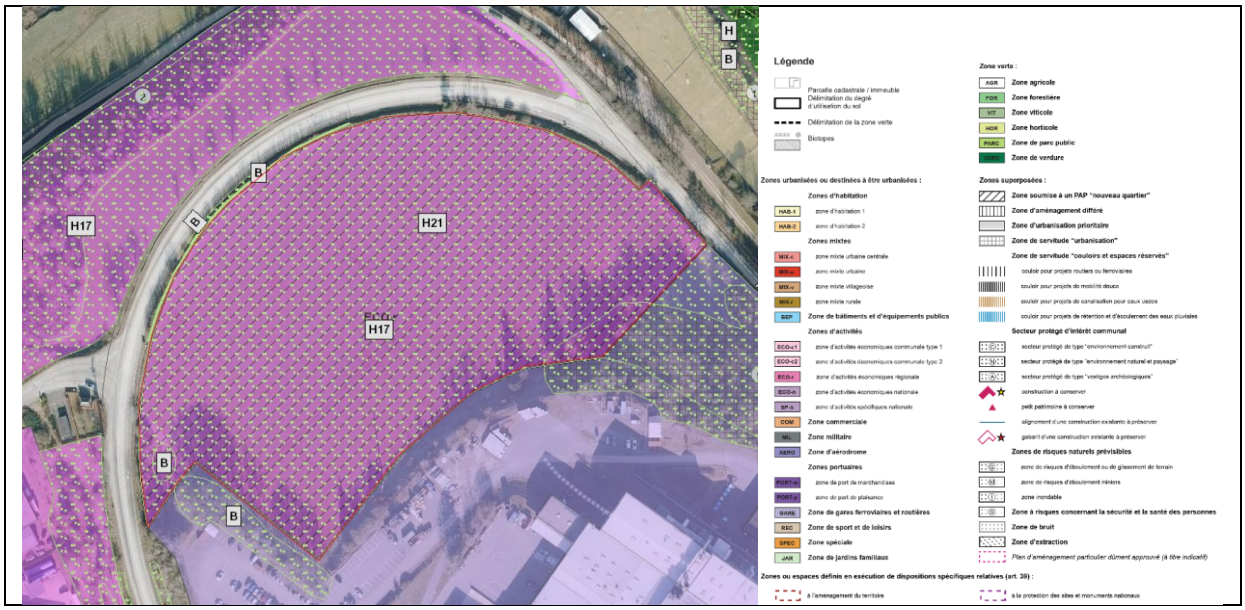


Figure 6 : PAG en vigueur de Wiltz avec la situation du projet (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Dans le PAG partie écrite, les dispositions suivantes s'appliquent à la ZAE [ECO-r] :

> *« (…) La zone d'activités économiques régionale est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. »*

Sous conditions définies, sont admis le commerce, le logement de service à l'usage du personnel, des établissements de restauration ainsi que des parkings centralisés en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Le projet est donc conforme aux objectifs fixés dans le PAG.

La zone est également superposée par un habitat protégé selon les articles 17 et 21 de la loi modifiée *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.* Selon le PAG 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. »* Le long de la route nationale N26B, des haies linéaires sont indiqués comme des biotopes protégés par le PAG de Wiltz. La végétation à l'ouest, ainsi que la bande verte qui s'étend vers le sud-est sont également classifiés comme des biotopes protégés.

En outre, la zone de projet est soumise à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulaire « Nouveau quartier » [PAP NQ], qui doit s'orienter selon le schéma directeur (CO3, 08.05.2025). Le bureau d'études CO3 a été mandaté pour développer le PAP [NQ], pour cette zone (cf. annexe A3 et A4).

Un plan écologique et paysager doit accompagner le PAP [NQ] pour intégrer des constructions dans la topographie, les travaux de terrassement ainsi que les aménagements extérieurs. Ce manuel écologique a été élaboré par S&A en décembre 2025 et aborde les points nécessaires mentionnés (cf. Annexe A5).

2.6 Strategische Umweltprüfung (SUP)

La zone du « PAP ZAE Salzbaach » a été examinée dans le cadre de la SUP relative au PAG de la commune de Wiltz en tant que zone WI 04 (Oeko-Bureau, 27.02.2023).

Dans cette SUP, les impacts potentiels d'un projet sur les biens à protéger (santé humaine, plantes, animaux et biodiversité, sol, paysage, eau, climat et air, biens matériels et patrimoine culturel) ont pu être classés comme moyens, compte tenu des mesures d'atténuation.

Les mesures de prévention et d'atténuation suivantes ont été définies et des recommandations ont été formulées :

- *Herstellung einer Eingrünung der Fläche mit Hecken aus heimischen bzw. standortgerechten Arten und aufragenden Baumgruppen, ergänzt mit Gebüsch- und Heckenstrukturen.*
- *Berücksichtigung der vorhandenen Mobilfunkantenne und des IED-Betriebes bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren.*
- *Einhaltung eines Abstands zur Stromleitung beim Bau von Gebäuden.*
- *Überprüfung der Altlast- und Altlastverdachtsflächen vor der Inanspruchnahme von Flächen, ggf. Durchführung von Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen.*
- *Durchführung von Baugrundgutachten hinsichtlich der Stabilität des Untergrundes vor der Inanspruchnahme von Flächen.*
- *Bau- und betriebsbedingt sind stoffliche Einträge in die Oberflächengewässer zu verhindern.*
- *Sicherstellung eines Ausschlusses von Beeinträchtigungen des Grund- und Trinkwassers im Rahmen der Commodo-Genehmigung der jeweiligen Betriebe.*
- *Bei einer Erhöhung des Versieglungsgrades im Plangebiet muss eine lokale Kompensation der Retentionsvolumen gewährleistet werden.*
- *(…) Im Vorfeld eines Bauprojektes ist das INRA zu kontaktieren.*
- *Brutvögel:*
    - *Kompensation Faktor U1 (Art. 17) aufgrund des pot. Vorkommens von Arten des strukturierten Offenlandes.*
    - *Kompensation des Habitatverlusts nach Art. 21 gemäß dem CEF-Maßnahmenkatalog des Umweltministeriums (Erhalt von Arten mit ungünstigen nationalen EHZ): Bspw. Schaffung von Heckenstrukturen, Anpflanzung von Bäumen, Rodungsmaßnahmen nur im Winterhalbjahr zum Schutz des Brutgeschäfts von Vögeln.*
    - *Es wird empfohlen von den angrenzenden Heckenstrukturen einen Puffer von 15 m einzuhalten, um die Funktion der Habitate außerhalb der Fläche weiterhin zu erhalten.*
- *Fledermäuse:*
    - *Erhalt der angrenzenden Heckenstrukturen mit einem Puffer von 15 m (Erhalt von Leitlinien und Puffer zu angrenzenden Strukturen.*

- Création d'un espace vert avec des haies d'espèces indigènes ou adaptées au site et des d'arbres, complétés par des arbustes et des haies.
- Prise en compte de l'antenne de téléphonie mobile existante et des établissements IED dans les procédures d'autorisation ultérieures.
- Maintien d'une distance par rapport aux lignes électriques pendant la construction de bâtiments.

- Inspection des sites contaminés et suspectés de contamination avant leur utilisation, et mise en œuvre de mesures de protection et/ou d'assainissement si nécessaire.
- Réaliser des études de sol concernant la stabilité du sous-sol avant toute utilisation des terres.
- Empêcher les rejets de matériaux dans les eaux de surface pendant la construction et l'exploitation.
- Veiller à l'exclusion de tout impact sur les eaux souterraines et l'eau potable dans le cadre des autorisations Commodo pour les opérations concernées.
- En cas d'augmentation du degré d'imperméabilisation dans la zone concernée, une compensation locale des volumes de rétention doit être garantie.
- *(…) L'INRA doit être contactée avant tout projet de construction.*
- Oiseaux nicheurs :
    - Facteur de compensation U1 (selon article 17) en raison de la présence potentielle d'espèces vivant sur des terrains ouverts structurés.
    - Compensation de la perte d'habitat conformément à l'article 21, conformément au catalogue de mesures du CEF du ministère de l'Environnement (conservation des espèces d'intérêt communautaire dont l'état de conservation a été évalué non favorable) :
        - Par exemple, création de haies ;
        - Plantation d'arbres ;
        - Mesures de défrichement uniquement pendant les mois d'hiver afin de protéger la reproduction des oiseaux.
    - Il est recommandé de maintenir une zone tampon de 15 m entre les haies adjacentes afin de préserver la fonction des habitats situés à l'extérieur de la zone.
- Chauves-souris :
    - Préservation des haies adjacentes avec une zone tampon de 15 m (préservation des lignes directrices et des zones tampons des structures adjacentes).

2.7 Plan d'aménagement particulier (PAP)

Le PAP ZAE *Salzbaach* prend en compte les exigences du PAG et du SUP. Le partie graphique et partie écrite se trouvent dans les annexes A3 et A4.

Le PAP couvre une superficie de 3,63 ha et prévoit le développement de sept îlots, développé selon les principes de l'économie circulaire. Au total, six bâtiments sont prévus (îlots 1, et 3 à 7) et un parking couvert (îlot 2) (cf. Figure 7). La surface construit brute est environ 240 ares. Les espaces verts ouverts publics sont situés sur le lot 9 (757 m^2) et lot 10 (11.552 m^2). Le site du PAP est accessible par une route d'accès (Lot 8) depuis la N26B.

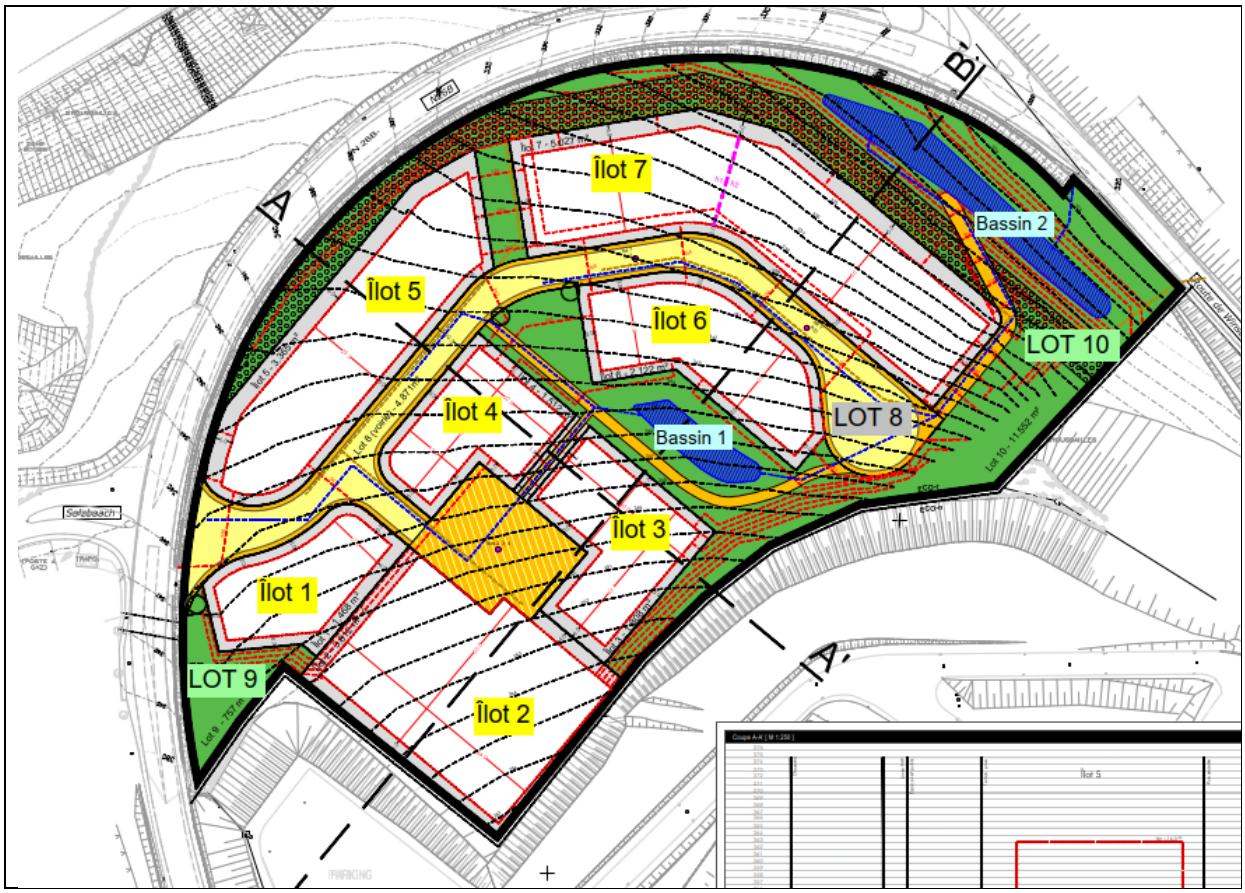


Figure 7 : Extrait du plan d'implantation et les îlots 1-7 (jaune), les deux bassins de rétention (bleu claire), l'accès (lot 8 en gris) et les espace vert ouvert au public (lots 9 et 10 en vert claire). Source : CO3 Plan n° 2426_01 Partie Graphique à caractère réglementaire du 09/12/2025, extrait modifiée par S&A le 09/12/2025.

Le projet prévoit :

- un parking silo pour accueillir de 375 à 575 emplacements (+10 % de véhicules utilitaires)[1]
- un bassin de rétention au nord-est du site et un deuxième au milieu du site.
- des toitures plates.

[1] Le nombre des emplacements peut varier au cours de la planification, mais restera approximent dans la même vergue.

- du Car-Sharing, l'optimisation de la mobilité douce etc.
- une hauteur (base) de max. 12 m / une hauteur (densification) d'env. 16-22 m

Parking centralisé : Un parking couvert est prévu sur le site du PAP en réponse à les besoins en stationnement de plusieurs entreprises. Celui-ci ne sera toutefois pas accessible au public, mais réservé aux clients et aux personnes à mobilité réduite (PMR). Ces parkings offriront entre autres des stationnements pour voitures, pour véhicules utilitaires (max. 3,5 T et/ou 8,5 m³) et pour véhicules deux roues. Des parkings centralisés à ciel ouvert peuvent être autorisés à titre provisoire et exclusivement pour une période transitoire qui se termine avec la finalisation d'un ou plusieurs parkings silos.

En outre, les places de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids maximal de 3,5 tonnes et/ou d'une longueur maximale de 8,5 mètres doivent être aménagées exclusivement dans un parking couvert situé dans le périmètre du plan d'aménagement (PAP).

Comme expliqué précédemment dans le chapitre 1.1, en raison de l'absence actuelle de planification des futures possibilités de stationnement, la procédure de screening-EIE correspondante sera traitée séparément dans une phase ultérieure.

Accès : L'accès interne aux terrains se fait par la route carrossable (Lot 8). Cette voie se divise afin de desservir les différentes parcelles. L'une des branches mène à une zone de rencontre permettant l'accès au parking centralisé, tandis que l'autre se termine dans une impasse aménagée en aire de retournement. Le gabarit de la chaussée est de 7,0 m de large et ce sur toute la longueur du tracé et s'élargit dans les virages respectivement dans les places de rebroussement. Il est également autorisable de créer des infrastructures destinées à la mobilité douce ainsi que les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

De plus un trottoir pour piétons d'une largeur de 1,50 m est prévu de chaque côté de la voirie. Ici, des matériaux semi-perméables sont choisis afin de garantir une meilleure perméabilité à l'eau. Le projet comprend également deux chemins réservés exclusivement aux piétons, qui servent également d'accès pour l'entretien des bassins de rétention.

A la hauteur de l'ilot 2, 3 et 4 (lot 8) le gabarit de la voirie s'élargit sur toute la largeur du domaine public afin d'obtenir une zone de rencontre au cœur du projet. Cette espace de rencontre sera utilisée pour des pauses et sera également aménagé de manière naturelle. Ici aussi, des matériaux perméables à l'eau seront utilisés.

Intégration paysagère : La conception du PAP *Salzbaach* doit s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Des mesures sont ainsi prévues, telles que la végétalisation extensive des toitures, l'utilisation de matériaux naturels pour le mur de soutènement (p. ex. mur en pierres sèches), la préservation des structures végétales, la plantation de nouveaux végétaux. Les détails peuvent être consultés dans le Manuel paysager (cf. annexe A5). Ainsi, la végétation existante à l'est et à l'ouest doit être préservée dans sa majeure partie et valorisée grâce à de nouvelles plantations. Les espaces verts PAP comprennent des espaces de loisirs et des espaces végétalisés et l'aménagement de bassins de rétention (Figure 8). Conformément à la partie écrite du PAP, au moins 60 % de la surface couverte par la servitude écologique doit être plantée d'arbres et d'arbustes indigènes adaptés au site et non invasives. Les arbres doivent être des hautes tiges. Les parcelles ne peuvent être clôturées que par des haies vives ou des grillages ajourés.

Végétation

- Limite PAP
- Limite de propriété
- Accès carrossable
- Accès piétons
- Arbres haute tige projeté
- Arbustes
- Strate arborée-arbustive caducifoliée (servitude écologique)
- Espace vert public
- Espace vert privé
- Zone boisée à préserver et à valoriser
- Prairie humide (bassin de rétention)

Figure 8 : Plan vert. Source : S&A, Plan Nr°21/1321_MDI_PAP_01, 09.12.2025.

À l'exception des parkings couverts, les toits des bâtiments principaux doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur surface. Les toits des bâtiments principaux, y compris les parkings couverts, peuvent être utilisés, entre autres, pour l'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs solaires thermiques.

Une vigilance particulière doit être apportée à l'intégration harmonieuse des volumes bâtis dans la topographie et le paysage environnant. Les dispositions autorisées sont détaillées dans le PAG et le PAP écrit, notamment la composition des volumes, la hauteur de construction et l'utilisation de la lumière.

La partie graphique du PAP montre que les bâtiments s'intègrent dans le terrain grâce à leur hauteur et qu'aucun point ne dépasse ou ne se distingue depuis la route N26B (cf. Figure 9).

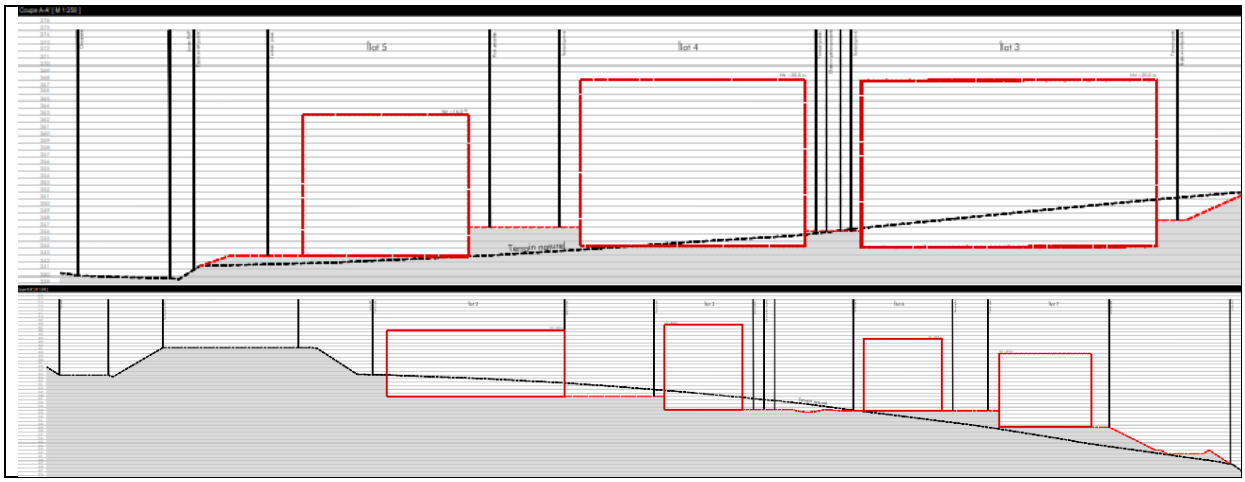


Figure 9 : Hauteur des bâtiments prévues. Source : Partie graphique à caractère réglementaire, CO3, Plan n° :2426_01, 08.12.2025.

Le traitement des façades participera à créer des ensembles harmonieux et à éviter des constructions banales. Ainsi, l'utilisation de matériaux brillants, réfléchissants ou bruts est interdite. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent également être intégrés dans la conception des façades. Lors de la conception des blocs 5 et 7 donnant sur la route nationale 26B, il faut tenir compte du fait que la façade doit comporter au moins 25 % d'ouvertures, les portes ne pouvant représenter plus de 10 % de la surface de la façade.

Eaux usées : Les bâtiments du PAP seront raccordés dans un système séparatif au réseau de Wiltz, garantissant ainsi l'acheminement des eaux usées vers la station d'épuration de Wiltz (cf. Figure 10).

Les eaux usées assimilables aux eaux usées ménagères à l'intérieur du projet seront évacuées par des canalisations de diamètre DN250 PP avec une pente minimale de 1 %. Le faible débit d'eaux généré permettra un raccordement sans surcharge hydraulique de la canalisation d'eaux mixtes existante dans la route nationale N26B.

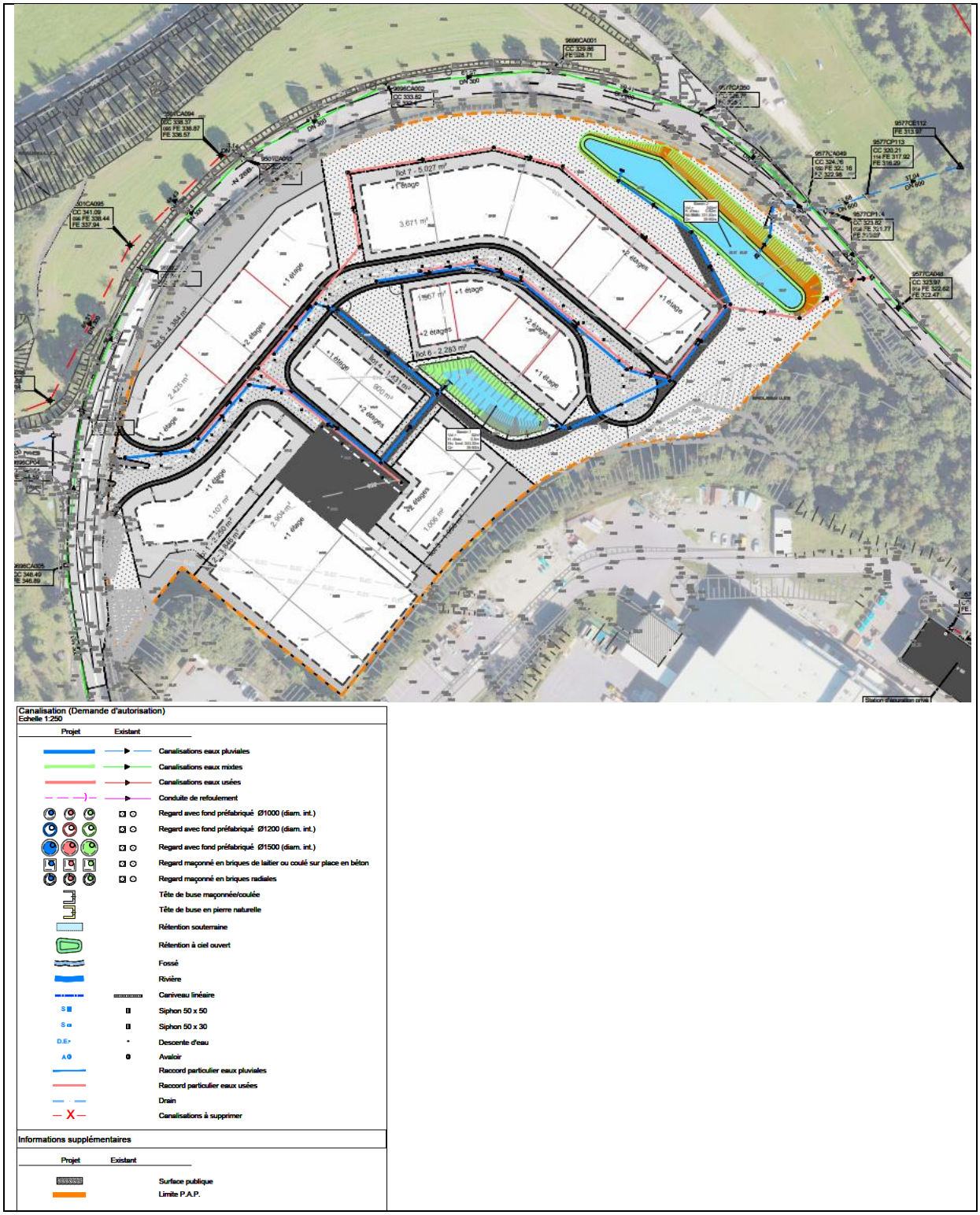


Figure 10 : Plan de situation – Canalisations. Source : S&A, Plan Nr°21-1321_VRD_APS_0500A, 22.07.2025.

Eaux pluviales : Toute nouvelle construction doit disposer d'une installation de récupération et de stockage des eaux pluviales, individuelle ou partagée avec d'autres constructions, pour une réutilisation ultérieure aux fins d'arrosage (notamment des façades ou toitures vertes), d'irrigation, pour les toilettes ou le nettoyage.

Les eaux de pluie récoltées en surface sur le domaine public à l'intérieur du PAP seront collectées par des siphons ou caniveaux linéaires pour être raccordées au bassin de rétention à ciel ouvert projeté et situé au point bas du projet. Le volume total de rétention nécessaire de 595 m^3 avec un débit de fuite de 39,90 l/s est assuré par la réalisation de deux bassins de rétentions à ciel ouvert, dans l'espace vert.

Au total, deux bassins de rétention ouverts sont prévus pour le PAP de *Salzbaach*. Le plus petit bassin 1, situé entre les bâtiments au milieu du site, dispose d'un volume de rétention d'environ 62 m^3 (cf. Figure 11) et est reliée au deuxième bassin plus grand (bassin 2). Lors d'un remplissage maximal la profondeur moyenne de l'eau dans le bassin 1 est de 0.50 m. La régulation du débit se fait par le biais d'une plaque en acier inoxydable avec une hauteur d'ouverture de 129 mm fixée devant avec une ouverture circulaire de 200 mm. Une vanne de sécurité de diamètre DN300 permettra de retenir l'eau en cas d'avarie. Le deuxième bassin allongé longe la limite nord-est de la parcelle et possède un volume de rétention de 545 m^3 (cf. Figure 12). Lors d'un remplissage maximal la profondeur moyenne de l'eau est de 0.82 m. La régulation du débit se fait par le biais d'une plaque en acier inoxydable avec une hauteur d'ouverture de 98 mm fixée devant avec une ouverture circulaire de 200 mm. Une vanne de sécurité de diamètre DN400 permettra de retenir l'eau en cas d'avarie. Le volume total de rétention est assuré par deux bassins à ciel ouverts avec un volume total de 607,00 m^3.

Il est prévu d'évacuer l'ensemble des eaux pluviales provenant du bassin 2 par le biais de nouvelles canalisations d'eaux pluviales projetée de diamètre DN500 B.A. à poser dans la zone verte publique en passant ensuite par la canalisation d'eaux pluviales existante de diamètre DN600. située dans la route Nationale. Cette canalisation d'eaux pluviales se déverse ensuite dans le cours d'eau Wiltz. Afin d'éviter toute dégradation de la situation par apport de forte précipitation et donc la surcharge de la *Wiltz* due aux débordements du bassin, le bassin 2 est équipé avec une paroi siphonnant conforme aux exigences de l'AGE.

Les bassins présentent une structure technique avec géomembrane PEHD et autres matériaux de stabilisation. Les talus internes stabilisés par plaques « nid d'abeille » recevront aussi un couvert herbacé simple permettant de limiter l'érosion sans affecter les couches techniques.

La pente sera légèrement inclinée, ainsi aucune clôture d'enceinte ne sera nécessaire. Toute plantation ligneuse (arbustes, jeunes arbres) est proscrite, car elle risquerait de compromettre l'étanchéité ou la stabilité de l'ouvrage. En revanche, les talus extérieurs, qui ne reposent pas sur la géomembrane et présentent une profondeur de sol suffisante, peuvent être plantés avec des arbustes ou des arbres indigènes. Ces secteurs constituent les zones principales de plantation structurelle et permettront d'assurer une transition paysagère plus naturelle entre les ouvrages techniques et les espaces environnants.

En outre, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la zone du PAP, on renonce par exemple aux bordures rehaussées afin de faciliter le passage des eaux pluviales entre les surfaces imperméables et les surfaces végétalisées. De plus, des matériaux perméables ou semi-perméables sont utilisés pour la construction du chemin piétonnier, afin de permettre l'infiltration de l'eau de pluie.

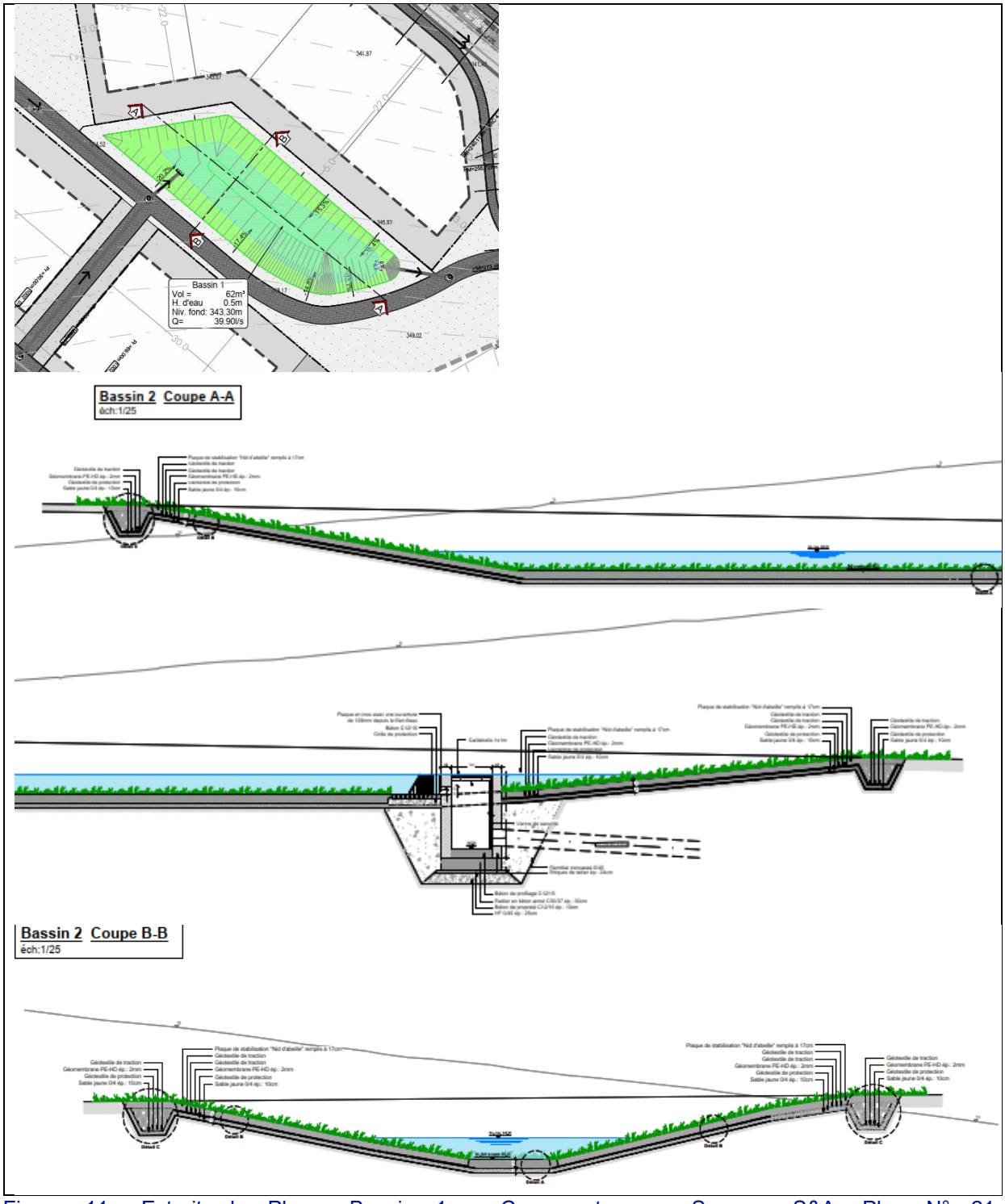


Figure 11 : Extrait du Plan « Bassin 1 – Coupes types ». Source : S&A, Plan N° 21-1321_VRD_APS_0400_A.

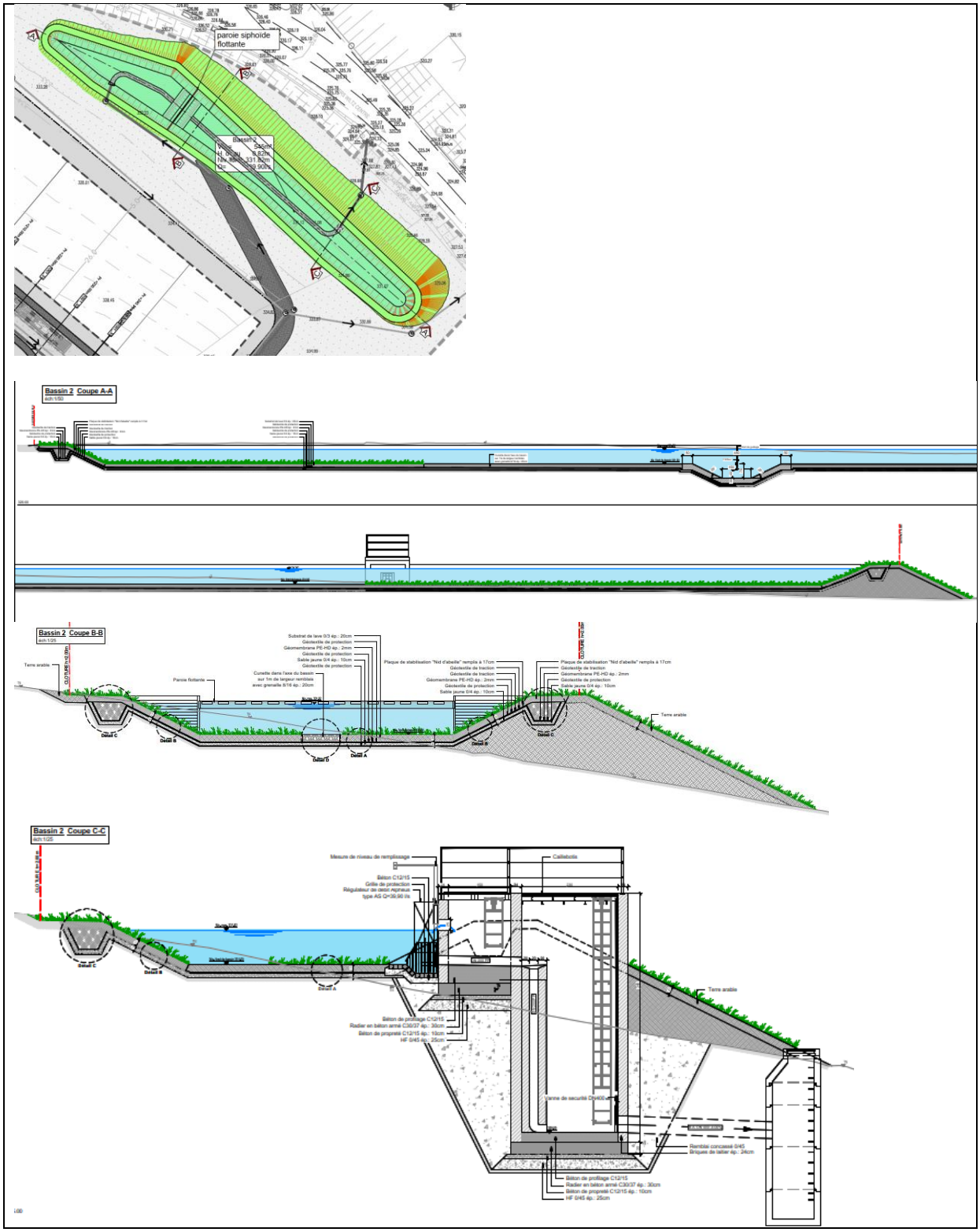


Figure 12 : Extrait du Plan « Bassin 2 – Coupes types ». Source : S&A, Plan N° 21-1321_VRD_APS_0401_A.

3 Informations spécifiques aux biens protégés

3.1 La population et la santé humaine

La zone est principalement utilisée comme surface agricole.

Loisirs et récréation : actuellement, la zone n'est pas utilisée pour des activités de loisirs ou de récréation. Les maisons les plus proches se situent à une distance d'environ 420 m.

Odeurs : actuellement, il faut s'attendre à des nuisances olfactives (par exemple dues à l'épandage de lisier ou d'engrais) liées à l'exploitation agricole.

Inondations : La *Wiltz* coule certes au nord et à l'est de la zone du projet, mais la zone à risque d'inondation HQ extrême se trouve à une distance d'environ 60 m en dehors de la zone étudiée (selon geoportail.lu, décembre 2025).

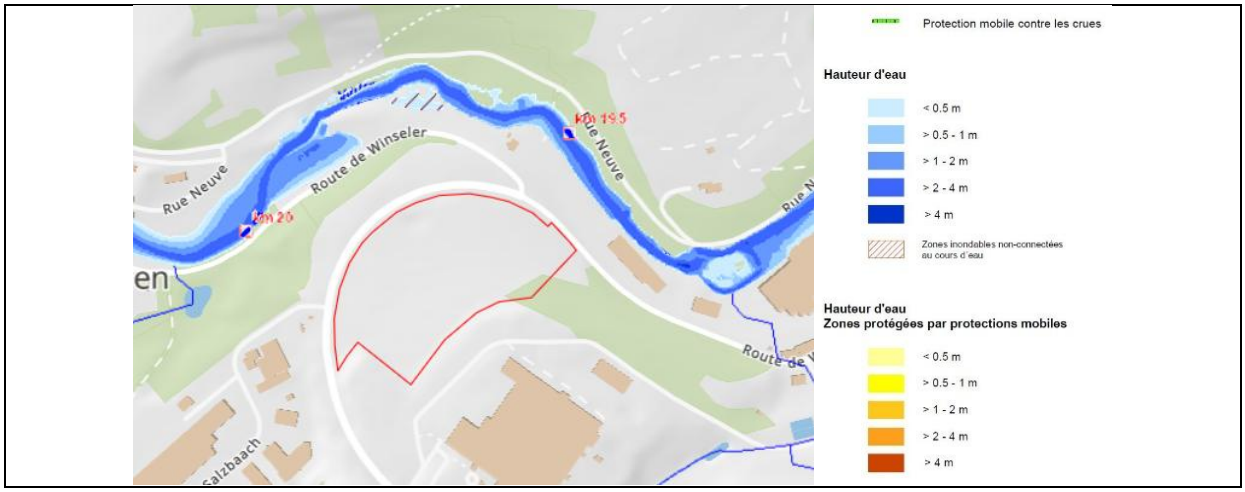


Figure 13 : Extrait de la carte des zones inondables 2021 avec un HQ extrême et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Mobilité : La *Route de Winseler* passe à l'est du projet et débouche sur la route nationale N26B, qui s'étend du nord au sud du site du projet. Au nord de la route coule la *Wiltz* (cf. Figure 14).

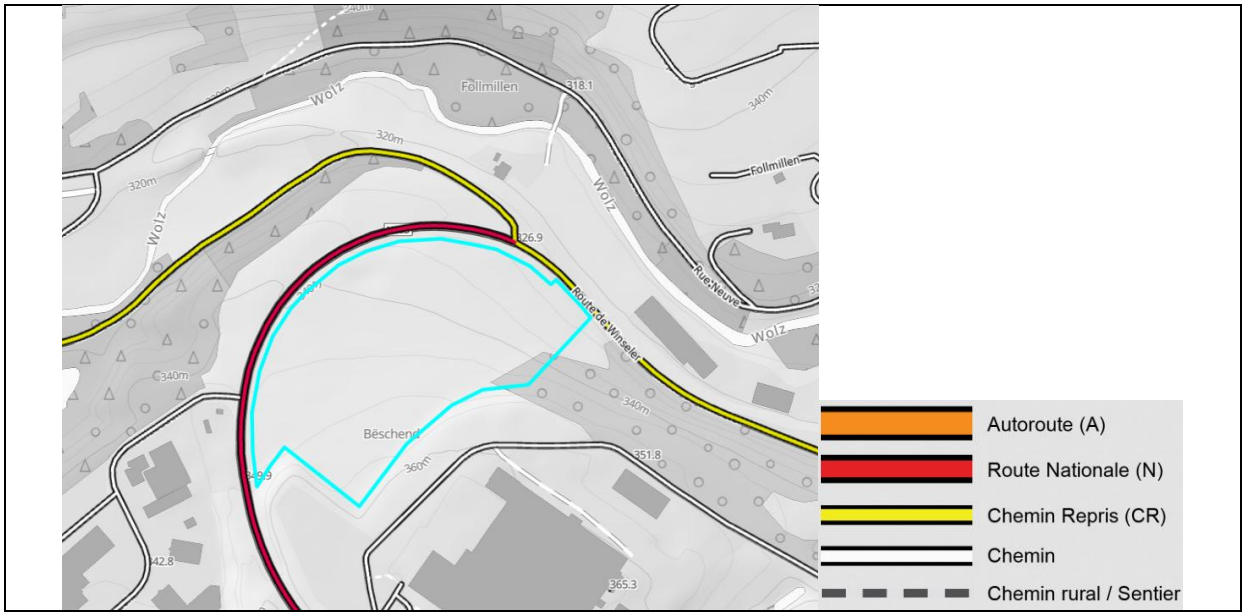


Figure 14 : Routes principales (rouge = route nationale et jaune= chemin repris) dans la zone d'étude (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

La ligne 120 (Wiltz – Bavigne – Redange) circule dans la *Route de Winseler* et dessert les arrêts *Wiltz Lameschmillen* und *Wiltz Follmillen* et sont situées dans un rayon d'environ 450 m du PAP Salzbaach (cf. Figure 15). La ligne 130 (Ettelbruck - Wiltz - Bastogne (B)) s'arrête également à l'arrêt *Wiltz Follmillen*, puis tourne sur la N26B et s'arrête à l'arrêt le plus proche, *Wiltz Salzbach*, à l'ouest de la zone du projet.

Comme la ligne ne circule que dans un sens, un autre arrêt de bus doit être créé, également en direction de Wiltz. Celui-ci doit être aménagé en face de l'arrêt existant *Wiltz Salzbach* et comporter un passage piéton sécurisé.

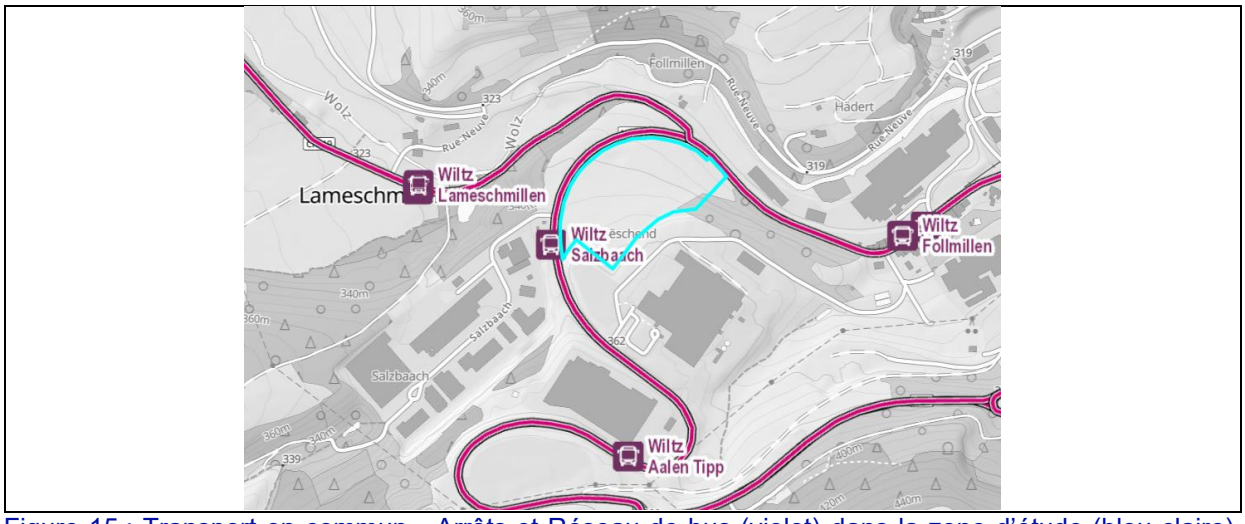


Figure 15 : Transport en commun - Arrêts et Réseau de bus (violet) dans la zone d'étude (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Il n'existe pas d'étude de mobilité pour le PAP Salzbaach. Cependant, un concept de mobilité a été commandé à S&A pour un développement ultérieur de la zone d'étude. Ce concept est en cours de réalisation. Il consiste en des entretiens et des enquêtes auprès des collaborateurs afin d'adapter l'offre future aux besoins réels. Sur cette base, un catalogue de mesures sera élaboré afin de promouvoir les

modes de transport écologiques et de favoriser la mobilité douce (transports publics, pistes cyclables et chemins piétonniers).

Bruit : Actuellement, selon la modélisation du bruit environnemental, aucune émission sonores (trafic routier, axes ferroviaires, aéroport) importante ne se trouve sur le site. La route la plus proche, émettant du bruit (N26), se trouve au sud, à une distance d'environ 460 m.

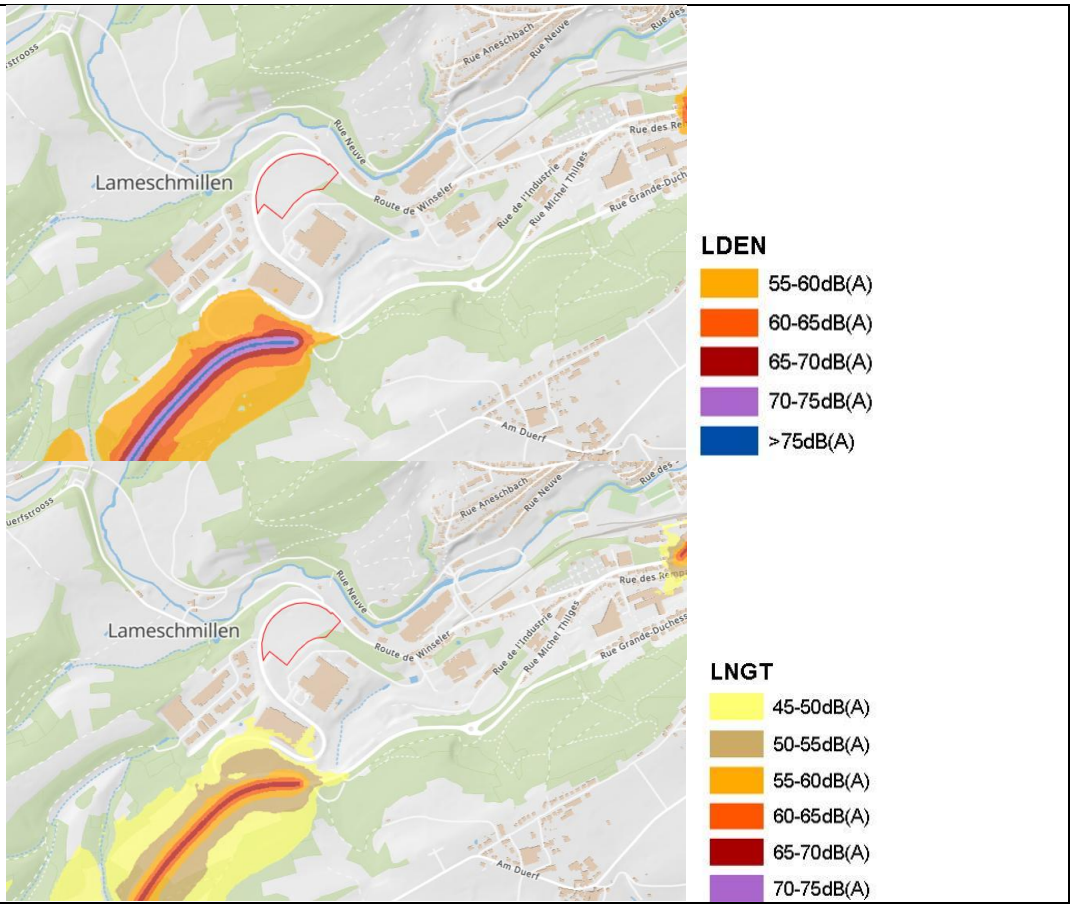


Figure 16 : Bruit des routes principales en dB pendent la jour (Lden) et pendent la nuit (Lngt) et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Pollution technogènique : un réseau public de téléphonie mobile (700 MHz, ≥ 50 watts) est implanté au sud de la zone du projet dans la zone industrielle adjacente à une distance de 120 m.

Figure 17 : Extrait du cadastre des stations de base des réseaux mobiles publics de communications mobiles ≥ 50 watts (rose) et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Les champs électromagnétiques peuvent entraîner des problèmes de santé pour les personnes sensibles. Il convient donc de respecter des distances suffisantes aux bâtiments résidentiels ou de bâtiments de travail.

Au sud du périmètre se trouve un pylône électrique dans la pente et la ligne électrice (65 kV) traverse le périmètre dans sa partie sud et se dirige vers l'ouest et alimente partiellement la commune de Winseler (cf. Figure 18).

Figure 18 : Lignes haute tension (ligne rouge) et poteau électrique (point rouge) dans la zone du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Entreprises IED : À 70 m au sud du PAP Salzbaach, dans la zone industrielle, se trouve une entreprise qui fabrique des feuilles de cuivre (cf. Figure 19).

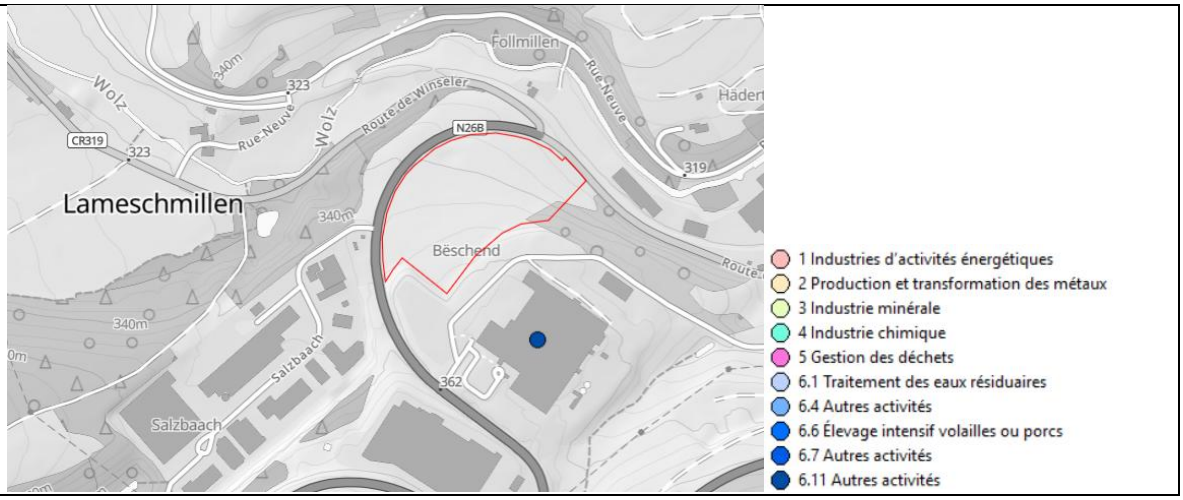


Figure 19 : Installations IED et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Autres : En raison de la suspicion de la présence d'une position militaire sur le sommet de la colline durant la Seconde Guerre mondiale, une enquête a été réalisée pour la détection de munitions. Dans ce contexte, des éléments perturbateurs ont été retirés du terrain (parcelle 1033/4462) en janvier 2024.

3.2 Flore, faune et biodiversité

3.2.1 Zones et biotopes protégées

Zones protégées communautaires (Natura2000) : Le projet se trouve à l'ouest de la zone Natura2000 – Directive Oiseaux « Région du Kiischpelt » ayant pour code : LU0002013 à une distance d'environ 2 km et au sud-est de la zone Natura2000 – Habitats « Vallée supérieure de la Wiltz » ayant pour code : LU0001005 (cf. Figure 20).

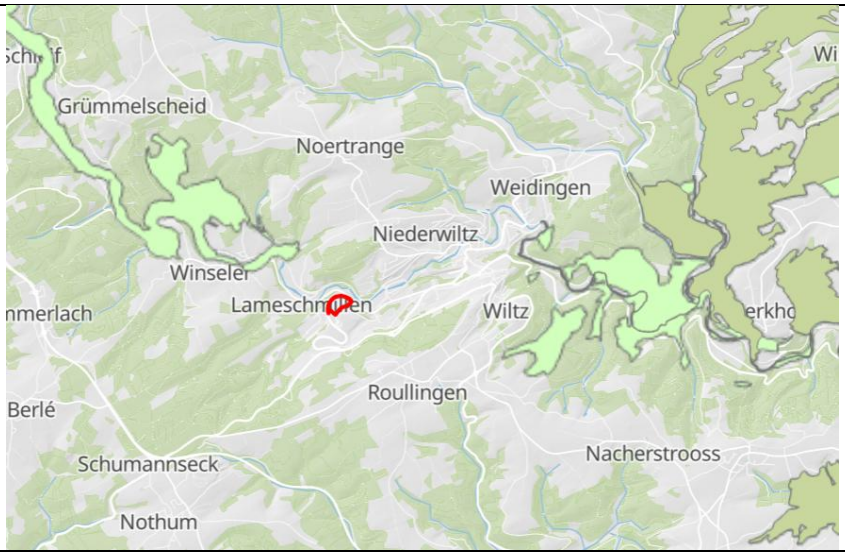


Figure 20 : Zones protégées communautaires et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Zones protégées d'intérêt national (**ZPIN) :** Aucune ZPIN ne se trouve à proximité de la zone d'étude, la zone la plus proche est la ZPIN « Sonlez Pamer », code national : ZH15. Elle se trouve à environ 6,3 km à l'ouest du périmètre (cf. Figure 21).

Figure 21 : Zones protégées d'intérêt national et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Biotopes protégés : Aucun biotope n'est indiqué sur geoportail.lu (cf. Figure 22). Cette carte n'est pas exhaustive, mais il convient de noter que des biotopes protégés sont indiqués dans le PAG (cf. Figure 6). De plus, les haies aux limites des parcelles et les lisières de forêt constituent des éléments structurels du paysage (Figure 22).

Figure 22 : Extrait de la carte avec des surfaces d'intérêt écologique et l'emplacement de la zone de planification (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

3.2.2 Espèces protégées et leur habitat

Donnes MNHN : Une première analyse des données présentes sur le site du Musée national d'histoire naturelle du Luxembourg (MNHN) a été faite en octobre 2025. Il n'existe aucune preuve selon le MNHN de la présence d'espèces d'importance européenne dont l'état de conservation est défavorable et mauvais.

Corridors faune sauvage : Le projet se trouve en dehors d'un corridor faune sauvage.

Résultats des SUP's :

Dans l'évaluation *environnementale stratégique* (francais : EES, allemand : SUP) d'Oeko-Bureau 2023 se base du screening avifaunistique du MILVUS 2021. Cette étude peut être considérée comme actuelle, car elle date de moins de six ans et la superficie et donc les qualités de l'habitat n'ont pas changé de manière significative depuis lors. Dans le SUP la zone étudie a été évaluée comme suit :

> *„Die Hecken, Bäume und Sträucher am Rand des UG eignen sich als pot. Habitat für Vogelarten des strukturierten Offenlandes (z.B. Klapper- und Dorngrasmücke, Goldammer, Grünspecht). Eine Bebrütung der Ackerparzelle durch bodenbrütende Arten wie bspw. die Feldlerche wird aufgrund des hohen Störungsbildes durch die angrenzenden Industriewerke und die Landstraße nicht prognostiziert. Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse sind aufgrund der Lage des UG und den Vegetationskanten von Hecken und Sträuchern (ggf. Leitlinienfunktion) Transfer- und Jagdflüge von Arten mit ungünstigen nat. EHZ anzunehmen. Die Bäume auf der Screeningfläche bieten keine pot. Quartiermöglichkeiten. Die Ackerflächen weisen für Fledermäuse keine besondere Bedeutung auf."*
>
> *Les haies, les arbres et les buissons situés en bordure de la zone étudiée constituent un habitat potentiel pour les espèces d'oiseaux des milieux ouverts structurés (p.ex., la fauvette grisette, la fauvette babillarde, le bruant jaune et le pic vert). En raison des perturbations importantes causées par les usines industrielles et la route adjacentes, il n'est pas attendu que des espèces nichant au sol, telles que l'alouette des champs, nichent dans le terrain agricole. De plus, la situation de la zone d'étude et les lisières de végétation formées par les haies et les arbustes (qui peuvent servir de lignes directrices) laissent supposer des vols de transfert et de chasse d'espèces chauves-souris dont l'état de conservation est défavorable. Les arbres de la zone d'étude n'offrent pas de possibilités de gîte potentielles. Les terres agricoles ne revêtent aucune importance particulière pour les chauves-souris.*

Les détails sur l'étude avifaunistique de MILVUS 2021 sont exposés et analysés dans le chapitre 4.2.

3.3 Géologie et sol

Des aspects tels que la qualité des sols, les sites contaminés, l'occupation des sols et le degré d'imperméabilisation, ainsi que les modifications du terrain et les risques qui en découlent, tels que le risque de glissements de terrain, revêtent une importance cruciale. L'état des sols est brièvement décrit ci-dessous.

Géologie : Le substrat géologique initial est principalement constitué de schiste de Wiltz [E3] (cf. Figure 23).

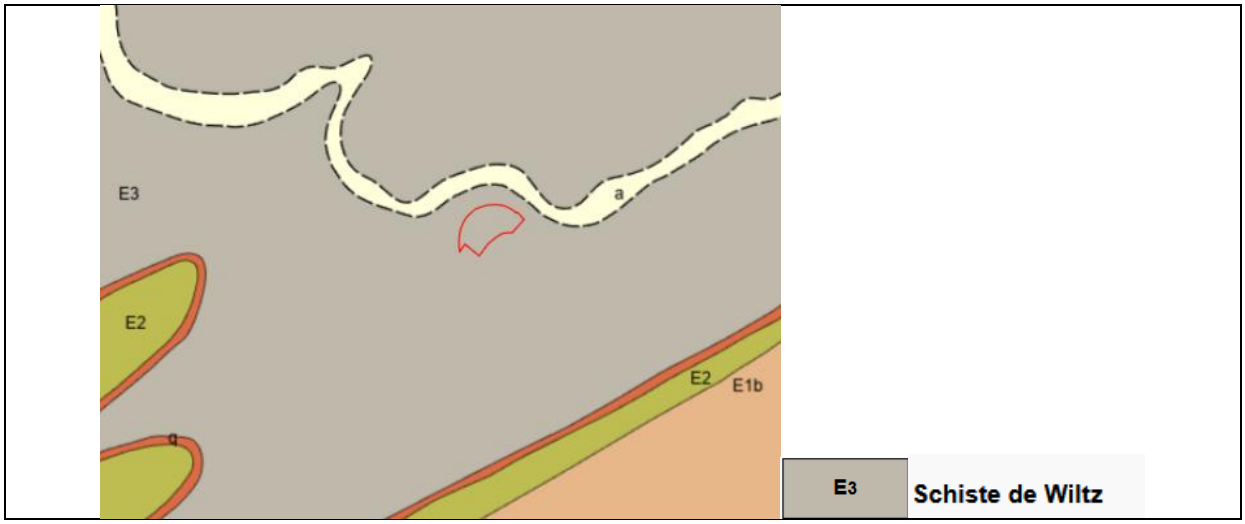


Figure 23 : Carte géologique harmonisée et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Sol : Selon la carte des sols 1 :100.000 de 1969 la surface du projet se trouve sur un sol limono-caillouteux à charge schisteuse, non gleyifiés et dans la zone des sols en pente (cf. Figure 24).

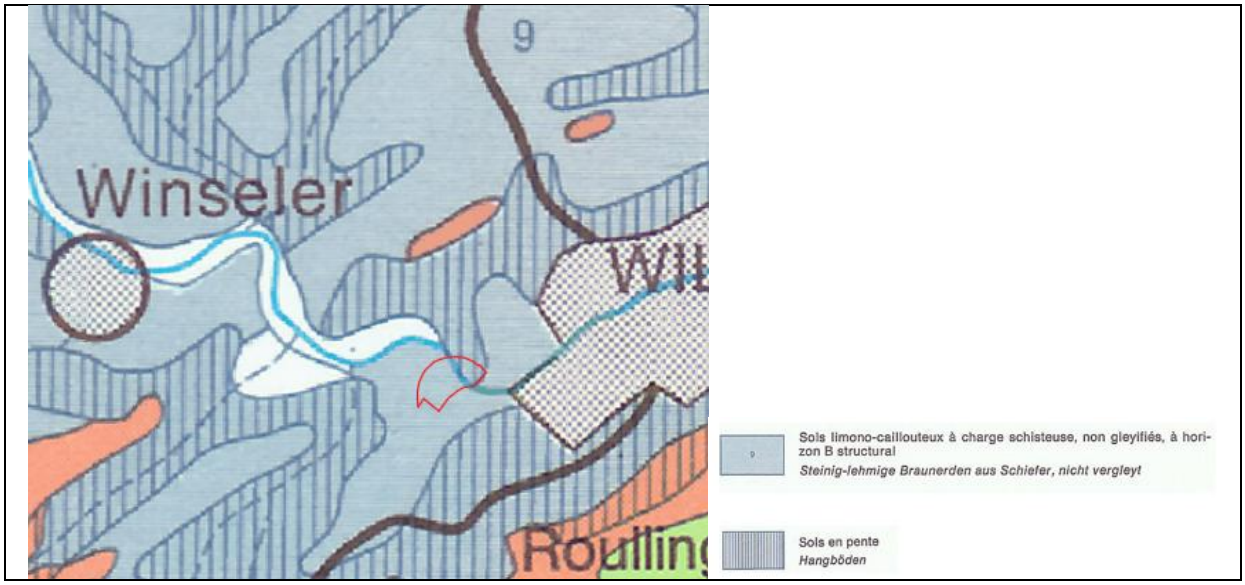


Figure 24 : Extrait de la carte des sols 1 :100'000 et l'emplacement de la zone de planification (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Selon le SUP 2023 phase 1 du Oeko-Bureau, avant d'utiliser le terrain, il convient de réaliser une expertise du sol afin d'évaluer la stabilité du sous-sol. L'étude géotechnique réalisée par WPW GEO-LUX S.à r.l. en 2025 a montré que, sous la couche arable, dans la partie centrale de la zone étudiée, se trouvent des sols argileux peu épais sous forme de limons de versant. En raison de leur caractère cohésif, les limons sont considérés comme susceptibles de se déformer et ils présentent une portance faible à modérée.

Principalement dans la partie nord-est du terrain étudié, on rencontre, sous la couche arable, des débris de talus graveleux dont l'épaisseur augmente vers la partie inférieure du versant. Présentant une stratification variable, de meuble à dense, ces débris possèdent une portance modérée à bonne ainsi qu'un comportement à la déformation modéré.

Sous les limons de versant et/ou les débris, ou directement sous la couche arable dans le reste de la zone du chantier, apparaît l'horizon d'altération de la roche massive, voire le rocher sain. Ces deux horizons présentent de très bonnes caractéristiques portantes et permettent une fondation des bâtiments avec des tassements négligeables.

Lors de périodes de fortes précipitations, la présence d'eau stratifiée et d'eau de ruissellement peut être observée à différents niveaux, notamment à la transition vers l'horizon d'altération de la roche massive, au moins de manière temporaire. Par ailleurs, des suintements d'eau temporaires au niveau des talus ne peuvent être exclus.

Actuellement, aucune information n'est disponible concernant les déblais attendus. Lors des travaux de la réalisation du PAP ZAE, il convient de réutiliser autant de déblais que possible. Seuls des matériaux naturels peuvent être utilisés pour le remblayage.

Cadastre des situes potentiellement pollués : La zone du projet n'est pas classée comme site contaminé selon le Cadastre des sites potentiellement contaminés (CASIPO, geoportail.lu, octobre 2025). De même, le site n'est pas une ancienne décharge. Par conséquent, aucun site contaminé n'est pas situé sur le site du projet.

Qualité des sols : Selon le SUP (Oeko-Bureau 2023), la qualité des sols dans cette région est considérée comme bonne à moyenne.

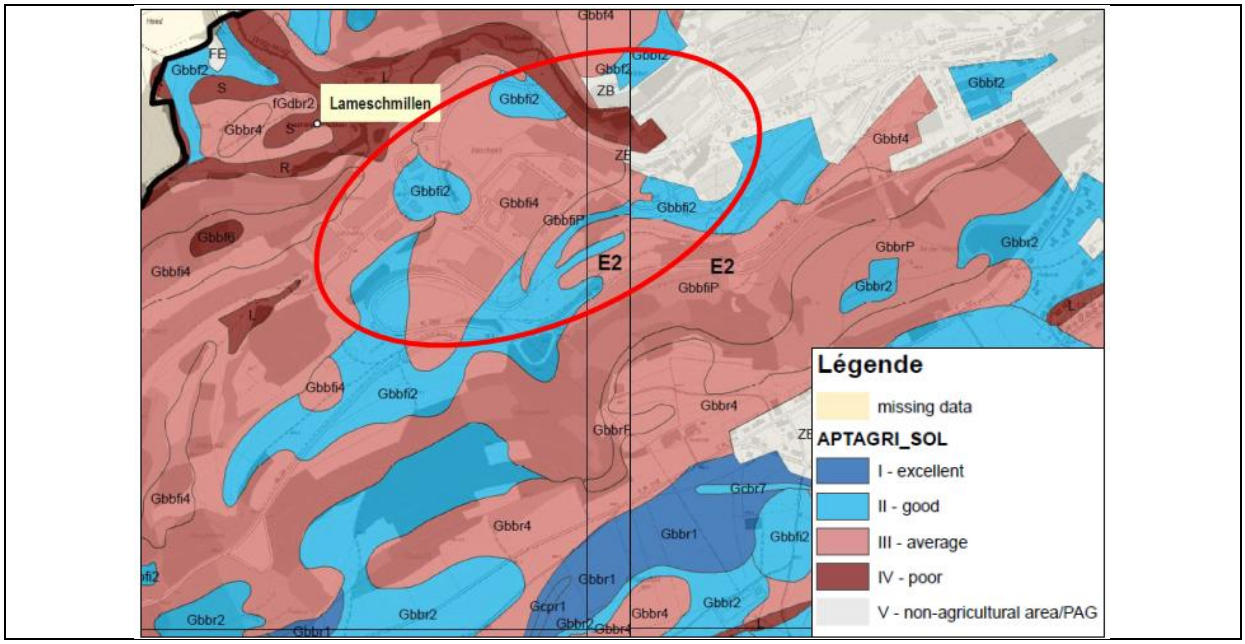


Figure 25 : Extrait de la carte de la qualité des sols 2017. Source : ASTA et modifié par Oeko-Bureau dans le SUP, 2023.

Glissement de terrain / Erosion du sol : La surface n'est pas exposée au risque d'érosion en raison de la faible pente du terrain, comprise entre 0 et 10° (cf. Figure 26). Le terrain s'élève légèrement depuis Wiltz vers l'ouest, ce qui fait que la zone de planification présente un dénivelé de près de 28 m sur une longueur d'environ 240 m (ligne rose). Dans le relief nord-sud, le terrain s'élève d'environ 13 m sur une longueur de 150 m (ligne bleue). Il est facilement visible depuis la route et entouré de reliefs légèrement plus élevés ce qui renforce sa présence dans le paysage.

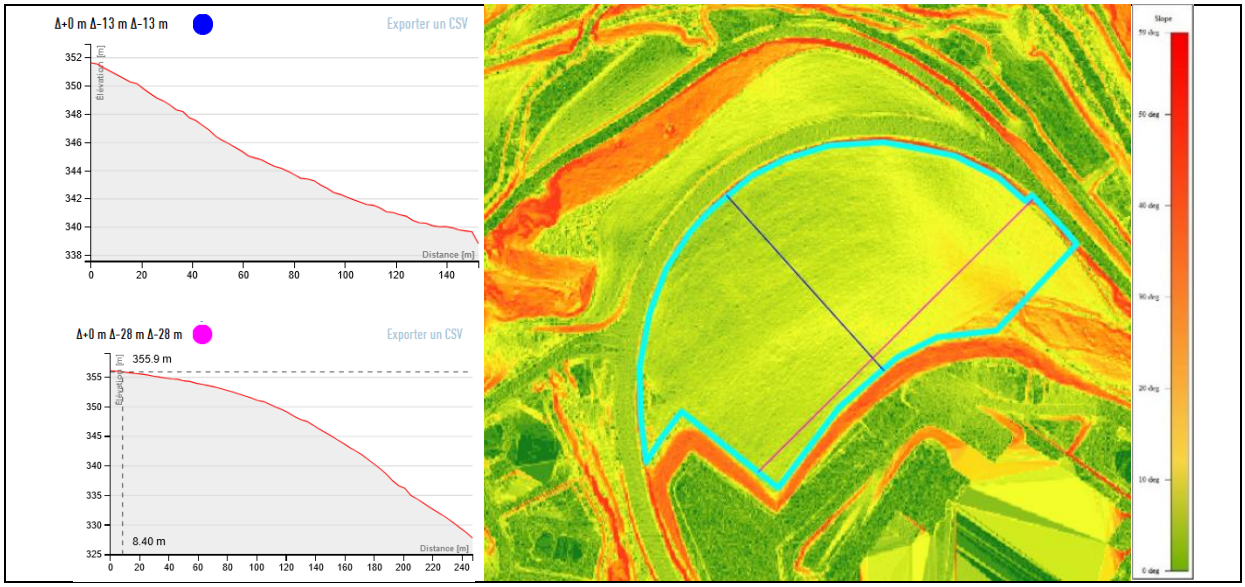


Figure 26 : Carte de la pente 2024 avec le profil du terrain et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Scellement : Le degré d'imperméabilisation du périmètre est actuellement de 0 % (cf.Figure 26 en bleu claire).

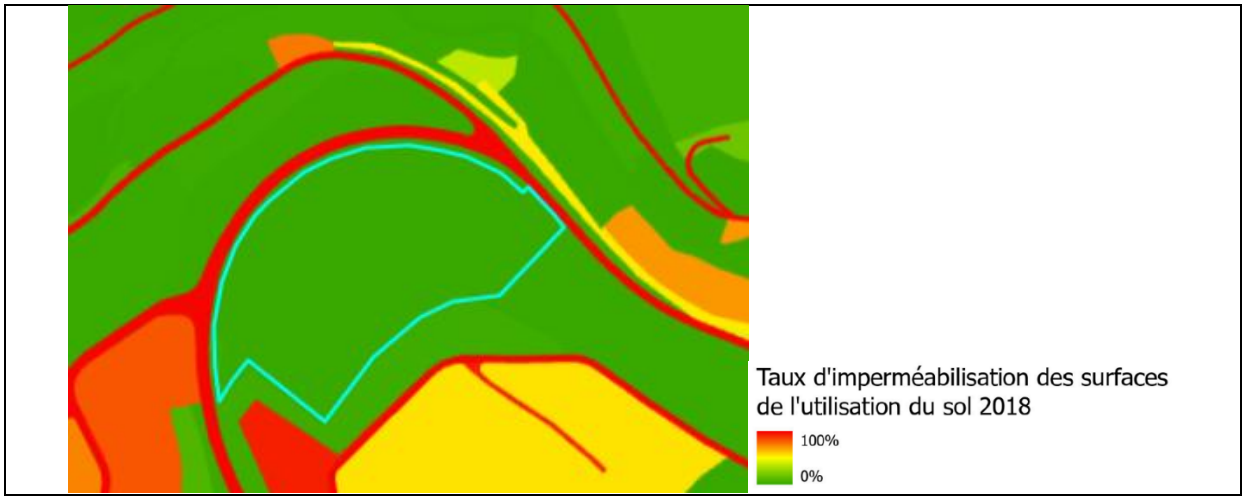


Figure 27 : Extrait de la carte d'imperméabilisation des surfaces d'utilisation du sol 2018 et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

3.4 Hydrologie

Eau souterraine : La zone d'étude ne se situe dans aucune zone de protection d'eau potable [ZPS]. La ZPS créés par RGD la plus proche se situe à 11 km au Nord et est nommée « Troine/SCC-601-01 » (Code : 1001) (cf. Figure 28). La ZPS autour du lac de la Haute-Sûre est située au sud-ouest de la zone du projet à une distance d'environ 2,7 km. Selon l'analyse géotechnique, aucune nappe phréatique n'a été détectée et, compte tenu de la situation topographique et de l'altitude du terrain à bâtir, il n'y a pas lieu de s'attendre à en trouver à une profondeur pertinente pour la construction.

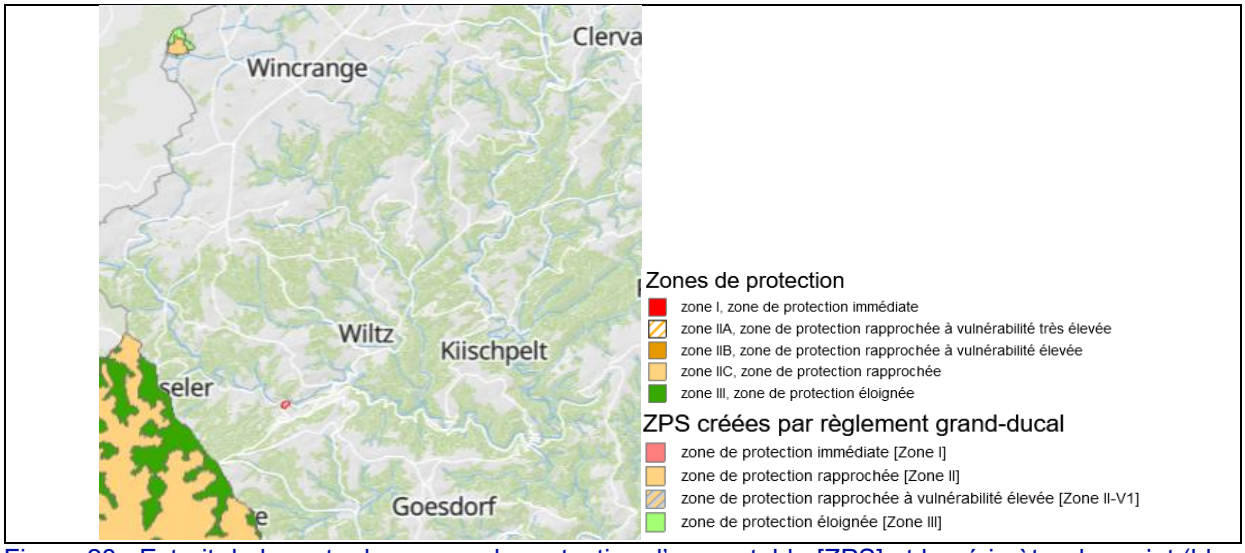


Figure 28 : Extrait de la carte des zones de protection d'eau potable [ZPS] et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Eau de surface : La *Wiltz* méandre du nord-ouest vers le sud-est et se jette dans la *Sûre* à Burscheid. En amont de la zone du projet, c'est-à-dire d'ouest en est, la rivière décrit un méandre (cf. figure Figure 29). Le périmètre du projet se situe à une distance de la *Wiltz* d'environ 60 à 130 m. En outre, un ruisseau (sans nom) coule au sud-est de la zone du projet, à une distance d'environ 270 m.

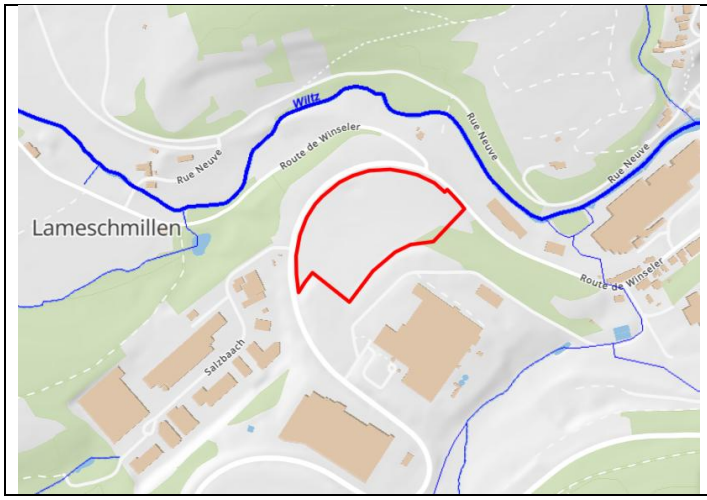


Figure 29 : Extrait de la carte des eaux des surfaces et le périmètre du projet (bleu claire). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Inondations : La Wiltz coule certes au nord et à l'est de la zone du projet, mais la zone à risque d'inondation HQ extrême se trouve à une distance d'environ 60 m, c'est-à-dire en dehors de la zone étudiée (cf. Figure 13).

Fortes pluies : La surface étudiée n'est pas exposée à un risque de fortes pluies (selon geoportail.lu, décembre 2025). Un risque accru se trouve en dehors de la zone du projet, sur la route nationale N26B et dans la zone autour de la *Wiltz*.

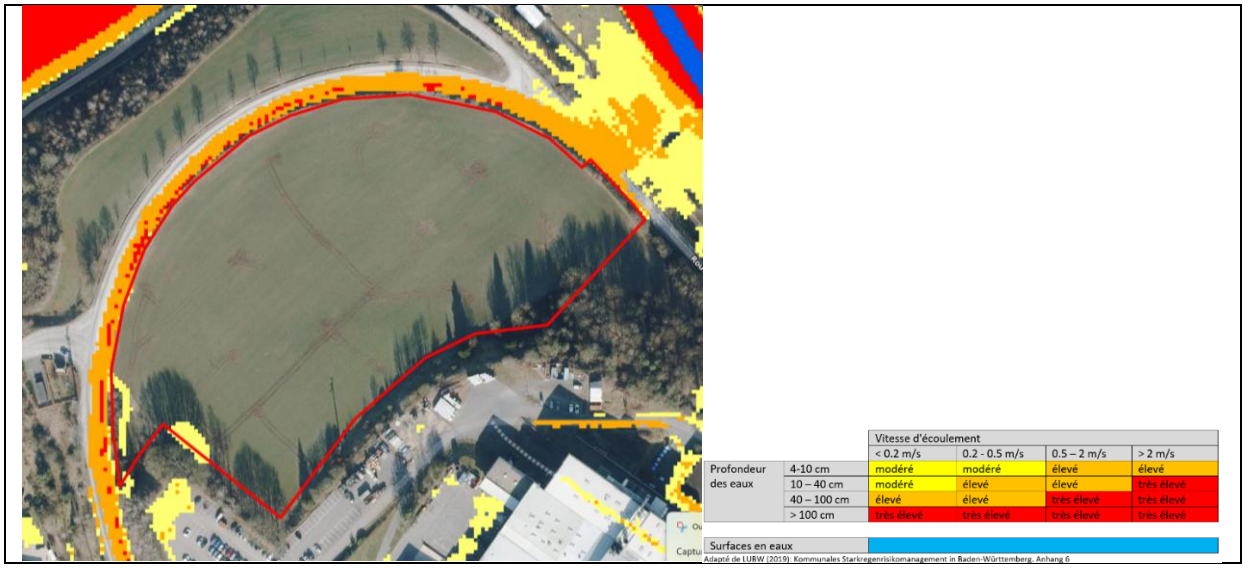


Figure 30 : Extrait de la carte de danger de fortes pluies. Source : geoportail.lu, décembre 2025.

Canalisation : Le site du projet n'est à l'heure actuelle pas connecté au réseau de canalisations. Seules les eaux en surface du champ ne s'infiltrant pas s'évacuent vers le fossé qui se situe en contre-bas de la parcelle et qui longe la route Nationale N26B pour se raccorder à la grille avaloir. Une canalisation d'eaux mixtes se situe dans la route Nationale N26B situé au point bas du projet. De plus une canalisation d'eaux pluviales de diamètre DN600 B.A. traverse la route Nationale N26B et reprend les eaux du fossé. Cette canalisation d'eau pluviales se déverse dans le cours d'eau Wiltz.

3.5 Climat et air

La carte d'analyse climatique et la carte indicative de planification du Luxembourg servent de base à l'évaluation climatique de la surface du plan. Les principales émissions dans l'air sont les émissions liées aux gaz d'échappements des voitures, des parkings, des routes provoquant un effet d'îlot de chaleur très faible à faible. Les usines environnantes génèrent, avec un risque faible, un îlot de chaleur dont la température dépasse 18 °C (au sud du projet) respectivement, avec un risque élève, un îlot de chaleur dont la température dépasse 19 °C (au sud-est et au sud-ouest).

La densité de flux d'air froid décrit la quantité d'air froid qui s'écoule par seconde à travers la section transversale de 1 m de large de la surface. L'espace vert et ouvert est classé avec une densité de flux d'air froid de 15 à 120 m^3 /(s*m) (cf. Figure 31). Dans la zone d'étude, de l'air froid se génère et s'écoule d'ouest en est. Les constructions aux alentours constituent des obstacles à l'écoulement de l'air froid. Les zones étendues au nord-est de Wiltz et au sud du ruisseau (sans nom) sont des zones d'air froid limitées par des structures adjacentes (telles que des bâtiments ou des forêts).

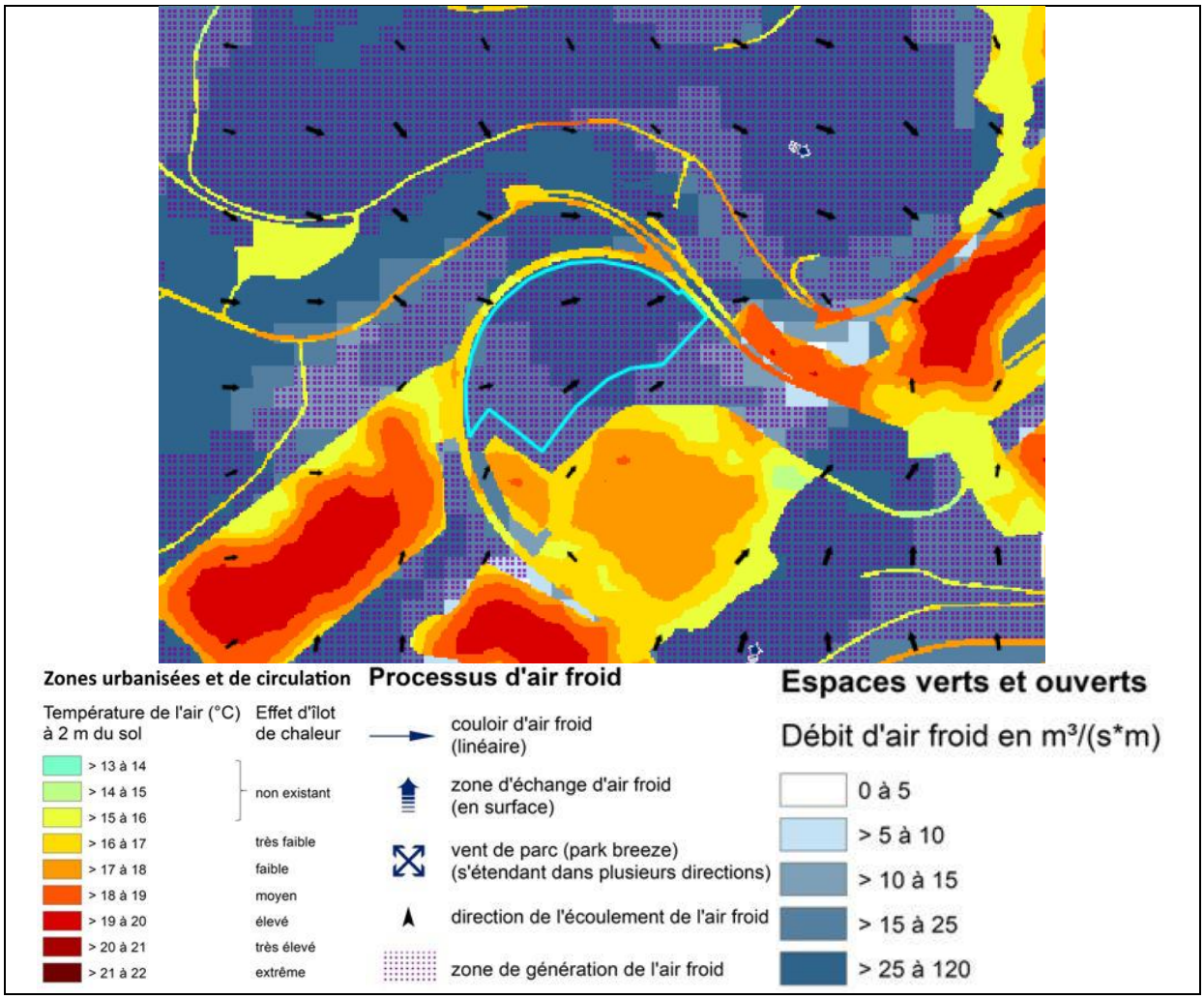


Figure 31 : Extrait de la carte d'analyse climatique du Grand-Duché de Luxembourg. La surface de planification est encadrée en bleu claire. Source : geoportail.lu, décembre 2025.

La carte indicative de planification, qui se base sur ces détails, décrit en conséquence la surface du plan et ses environs directs comme une surface de grande importance bioclimatique (cf. Figure 32). Cette

surface correspond à une zone périphérique des couloirs d'air froid, des zones d'échange d'air froid et des vents de parc.

La ceinture verte qui s'étend légèrement dans le périmètre dans le sud-est a une très grande importance bioclimatique et représentent également une importance accrue pour la retraite de la chaleur actif pendant la journée pour la population.

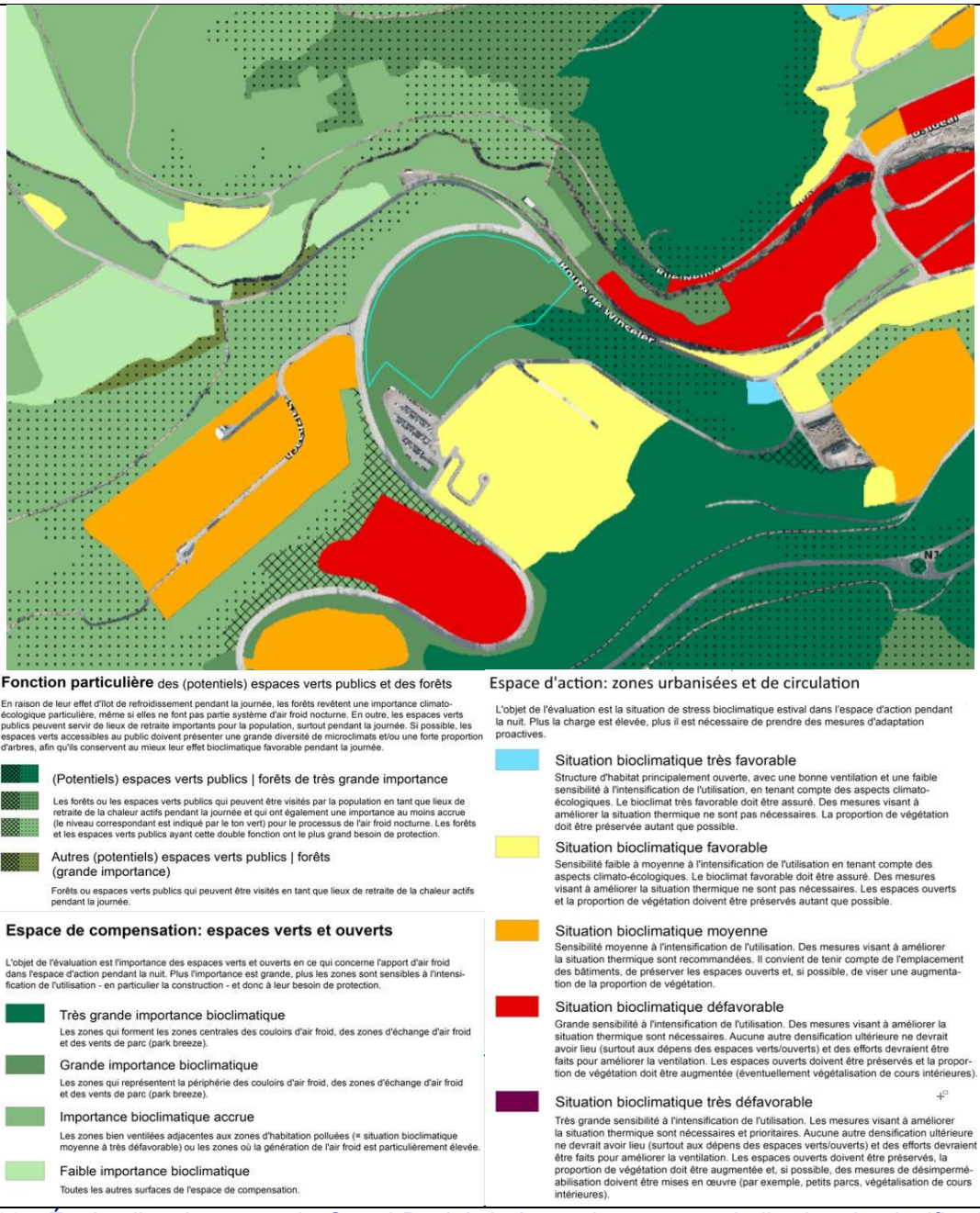


Figure 32 : Étude climatique pour le Grand-Duché de Luxembourg, carte indicative de planification. La surface de planification est encadrée en bleu claire. Source : geoportail.lu, décembre 2025.

3.6 Paysage

La zone d'étude n'est pas concernée par les désignations du Plan sectoriel « paysages » (selon geoportail.lu, décembre 2025).

Le site est situé dans une zone économique et est actuellement utilisé comme terre arable. La qualité du sol du site est classée comme bonne à moyenne (cf. Figure 25).

Aux limites des parcelles, les lisières de forêt constituent des éléments structurels du paysage (cf. Figure 22).

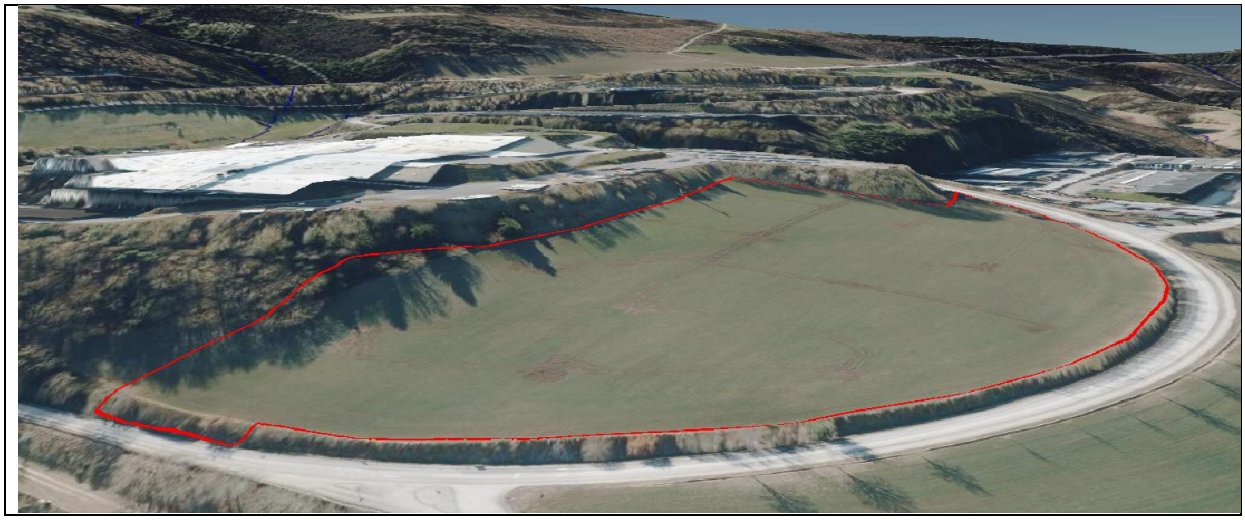


Figure 33 : Vue sur le PAP ZAE *Salzbaach* avec le périmètre du projet (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

3.7 Patrimoine culturel et matériel

Patrimoine culturel : La zone du projet se trouve dans une sous-zone d'observation archéologique (cf. Figure 34).

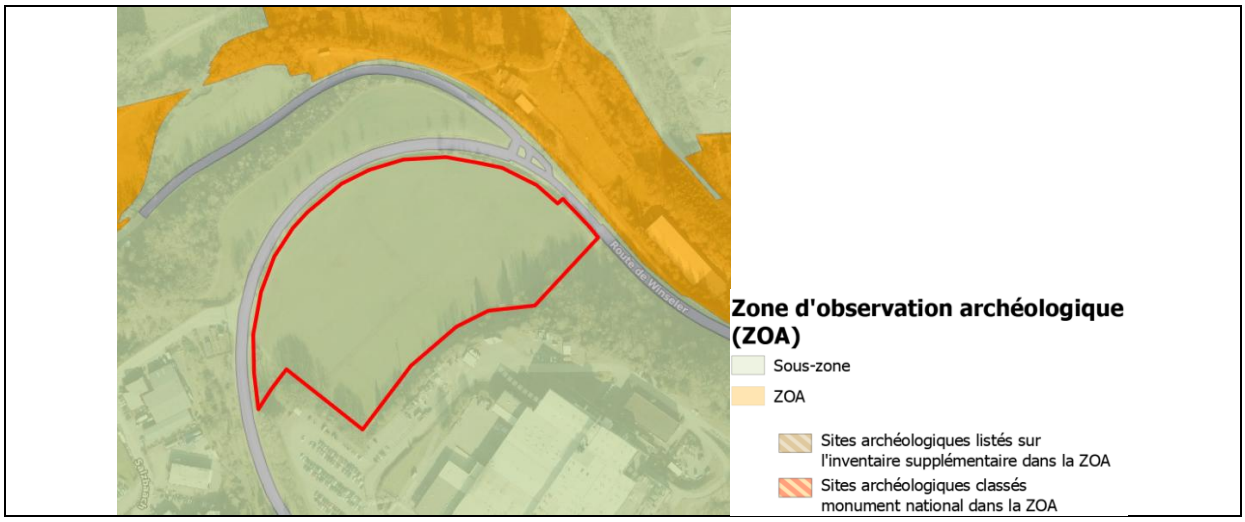


Figure 34 : Extrait de la carte zone d'observation archéologique et le périmètre du projet (rouge). Source : geoportail.lu, décembre 2025.

La parcelle d'implantation du projet se trouve dans une sous-zone d'observation archéologique [ZOA] (cf. Figure 34).

La zone est située en PAP « quartier existant » [QE] et est reclassée en PAP « nouveau quartier » [NQ]. Étant donné que la zone du projet est supérieure à 1 ha, une demande d'évaluation de l'impact sur le patrimoine archéologique selon la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel a été déposée auprès de l'Institut national de recherches archéologiques en juillet 2023 (Réf. INRA 0807-AU/23.4825). Le ministère de la Culture a prescrit des opérations archéologiques diagnostiques (tranchées continues ; sondages sur 10 % de la surface) en août 2023. L'opération avait pour objectif de vérifier la présence ou l'absence de vestiges archéologiques. Elle visait également à évaluer l'impact des travaux projetés sur d'éventuels vestiges en place et à documenter leur nature, leur étendue, leur chronologie ainsi que leur état de conservation. Par suite de l'évaluation des résultats préliminaires des sondages par best Ingénieur-Conseils en mars 2024, aucune opération archéologique supplémentaire n'est nécessaire. C'est pourquoi le ministère de la Culture a ordonné la levée des contraintes archéologiques en avril 2024.

Dans le cadre des opérations archéologiques, en raison de la suspicion de la présence d'une position militaire sur le sommet de la colline durant la Seconde Guerre mondiale, une enquête a été réalisée en janvier 2024. Dans ce contexte, des éléments perturbateurs ont été retirés du terrain.

Aucun objet n'est répertorié comme monument protégé dans le secteur du projet. L'aspect de la protection des monuments historiques peut donc être considéré comme sans objet dans le cadre du présent projet.

Patrimoines matériels : Au sud du périmètre se trouve un pylône électrique dans la pente et la ligne à haute tension traverse le périmètre dans sa partie sud et se dirige vers l'ouest (cf. Figure 18).

4 Analyse des effets potentiels sur l'environnement spécifiques aux biens à protéger

Le présent document sert, au sens de l'article 4 de la *loi EIE*, à une vérification préliminaire (screening EIE) et a donc pour objectif de déterminer si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Il s'ensuit donc une évaluation des effets potentiels du projet sur l'environnement.

4.1 Population et la santé humaine

Un nouvel arrêt de bus viendra compléter l'arrêt existant, et la construction de voies piétonnes et cyclables permettra une liaison douce vers le PAP et s'inscrira dans le concept global de mobilité de la commune de Wiltz.

L'aménagement de la zone d'étude via la N26B et donc l'extension de la zone industrielle de *Salzbaach* probablement entraîneront une augmentation et déplacement du trafic, en particulier pendant la phase d'exploitation. Aux heures de pointe, il faut s'attendre à une augmentation du trafic et donc à une augmentation des nuisances sonores causées par les voitures aux entrées et sorties de la N26B depuis le PAP. Une concentration du trafic est possible dans la zone du parking.

Cependant, la zone étudiée n'est pas une zone densément peuplée, c'est pourquoi les effets sont considérés comme insignifiants et une étude sur le trafic n'est pas jugée nécessaire. En outre, un catalogue de mesures visant à promouvoir la mobilité douce est en cours d'élaboration pour cette zone. Ainsi, un concept de mobilité réalisée par S&A est actuellement mise en œuvre et les solutions sont formulées en fonction des résultats des sondages des entreprises. La mise en œuvre des exigences définies dans le PAP et la mise en œuvre des mesures proposées devrait impliquer un impact limité.

Afin d'éviter la pollution lumineuse et surtout d'éviter un sur éclairage dans la zone d'activités, il est recommandé de prendre en compte le guide « Leitfaden „Gutes Licht“ im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg », (MDDI, 2018) ainsi que le guide « Pollution lumineuse – préserver l'environnement nocturne pour la biodiversité » (ANF, 2021) et de prévoir une marge ne dépassant pas les 10% de la norme EN à respecter.

Les champs électromagnétiques des lignes électriques peuvent avoir des effets négatifs considérables sur la santé humaine. Pour les projets de construction à proximité de lignes électriques importantes, il convient donc de respecter des distances suffisantes, dans lesquelles ne se trouvent ni habitations ni lieux de travail selon la « Circulaire n° 1644 » du ministère de l'Intérieur du 11 mars 1994 adressée aux administrations communales (distance de 20 m). Cependant, la ligne électrique qui longe le bord du PAP est projetée de passer en souterraine et le pylône sera alors enlevé. Donc l'impact sur les personnes sensibles aux rayonnements peut être considéré comme faible.

En raison de l'utilisation historique du site, les éléments perturbateurs d'origine militaire ont certes été retirés, mais la contrainte liée à la présence de munitions anciennes demeure. En particulier dans les zones inaccessibles, une concertation devrait avoir lieu avant le début des travaux et, le cas échéant, des investigations complémentaires devraient être menées.

➔ **En respectant la mise en œuvre des mesures d'atténuation, aucun impact significatif sur les biens *Population* et *Santé humaine* n'est à attendre. Les questions détaillées font l'objet de la procédure *Commodo* en aval.**

4.2 Flore, faune et biodiversité

Zones protégées : La zone du projet ne se situe pas dans une zone protégée communautaire ou dans une zone d'intérêt national. Un impact du projet sur ces zones n'est donc pas attendu.

Biotopes protégés selon l'art. 17 : Le périmètre du projet abrite des biotopes protégés au sens de l'art. 17 de la loi PNRN. En cas de destruction de celles-ci, il est nécessaire de réaliser un bilan écologique, qui sera pris en compte dans le cadre de la procédure en aval relative à la demande d'autorisation PNRN. Ce bilan permet de calculer la valeur des biotopes protégés et de déterminer les besoins en compensation pour la réalisation du projet. À condition que les paiements compensatoires requis soient effectués et que les mesures compensatoires décrites soient mises en œuvre, aucun impact significatif sur les biens protégés n'est à prévoir.

Le plan d'aménagement des espaces verts élaboré par S&A accorde une attention particulière à la plantation d'éléments végétaux, d'arbres ou de haies indigènes qui s'intègrent dans l'aménagement du PAP (cf. annexe A5). La plantation apporte une valeur ajoutée à la faune et aux conditions climatiques locales. Ces plantations peuvent être comptabilisées comme une mesure *in situ* (compensation sur site) dans le cadre du bilan écologique.

Habitats protégés selon l'art. 17 et 21 :

Avifauna : Selon MILVUS 2021 les haies, les arbres et les buissons situés en bordure de la zone étudiée constituent un habitat potentiel pour les espèces d'oiseaux des milieux ouverts structurés (p.ex., la fauvette grisette, la fauvette babillarde, le bruant jaune et le pic vert).

En raison des perturbations importantes causées par les usines industrielles voisines et la route nationale, il n'est pas attendu que des espèces nichant au sol, telles que l'alouette des champs, nichent sur cette parcelle agricole (habitat essentiel selon l'art. 21).

Par contre, comme décrite au-dessus, les haies, les arbres et les buissons situés en bordure de la zone étudiée constituent un habitat potentiel pour les espèces d'oiseaux des milieux ouverts structurés (p.ex., la fauvette grisette, la fauvette babillarde, le bruant jaune et le pic vert). Il est prévu de préserver ces biotopes existants dans les zones périphériques.

Chauves-souris : De plus, la situation de la zone d'étude et les lisières de végétation formées par les haies et les arbustes (qui peuvent servir de lignes directrices) laissent supposer des vols de transfert et de chasse d'espèces chauves-souris dont l'état de conservation est défavorable. Les structures végétales (habitat régulièrement fréquenté selon l'art. 17) seront préservées. En outre, selon MILVUS 2021, les terres agricoles ne revêtent aucune importance particulière pour les chauves-souris.

Les arbres de la zone d'étude n'offrent pas de possibilités de gîte potentiels, une atteinte d'un habitat essentiel au sens de l'art. 21 est donc peu probable. Avant d'abattre de la végétation, il faut toutefois inspecter les arbres à la recherche de sites de nidification (cavités, fissures).

Bilan écologique

La zone tampon recommandée par MILVUS 2021 de 15 m par rapport à ces structures existantes ne peut être que partiellement mise en œuvre et doit être prise en compte dans le bilan écologique afin de réduire les impacts au minimum. Dans la partie est du périmètre, c'est-à-dire dans la zone du bassin de rétention

2, une distance suffisante par rapport à la végétation existante à la bordure du périmètre sera maintenue. Cependant, au sud-ouest, les constructions prévus s'étendent jusqu'au talus, dépassant ainsi la zone tampon recommandé. La perte de cette zone tampon est possible, mais doit être prise en compte et évaluée dans le bilan écologique.

Dans le cas où l'habitat essentiel conformément à l'article 21 est perturbé ou détruit, la perte d'habitat doit être compensée conformément au catalogue de mesures CEF (mesures anticipées à mettre en œuvre avant la réalisation concrète du projet de construction) du MECB (préservation des espèces dont l'état de conservation national est défavorable et qui utilisent l'habitat essentiellement), dans le cadre de la demande d'autorisation PNRN.

Pour les habitats régulièrement fréquentés selon l'art. 17, la valeur de base des structures dans le bilan écologique doit donc être revalorisée par l'application de facteurs de correction correspondant à l'état de conservation des espèces concernées (U1).

La carte plus détaillée avec les habitats selon l'art 17 et 21 sera élaborée dans le cadre de la demande d'autorisation PNRN et l'élaboration du bilan écologique.

En outre, conformément à la loi PNRN, afin de protéger les sites de nidification potentiels des oiseaux, toutes les mesures de défrichage doivent être effectuées uniquement pendant la saison hivernale (entre début octobre et fin février). Les coupes de bois doivent être évacués rapidement en hiver afin d'éviter la colonisation des arbres abattus.

Aménagement extérieur : Le manuel écologique tient compte de tous les points requis dans les instruments d'aménagement du territoire, est adapté à l'état actuel des connaissances et s'oriente vers la durabilité et la protection des espèces. Ainsi l'aménagement des espaces verts publics tient compte des lignes directrices du Pacte Nature. Les plantations des arbres, arbustes et haies projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques. Lors de la plantation d'arbres sur des espaces publics, il convient également de veiller à ce que le système racinaire puisse bien se développer (par exemple, respecter une surface minimale perméable à l'eau de 3 x 3 mètres autour de l'arbre, travailler le sol à une profondeur minimale de 1,5 m).

En outre, la gestion des espaces verts est mise en œuvre de manière durable (p.ex. aucune produit phytosanitaire, fauchage tardif, feuilles mortes restent sur le sol). Il faut également saluer la mise en place de nichoirs pour les oiseaux, les abeilles sauvages et les chauves-souris, ainsi que de refuges tels que des piles de bois, des murs en pierres sèches ou des hôtels à insectes.

Afin d'éviter la pollution lumineuse et surtout d'éviter un sur éclairage dans la zone d'activités, il est recommandé de prendre en compte le guide « Leitfaden „Gutes Licht“ im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg », (MDDI, 2018) ainsi que le guide « Pollution lumineuse – préserver l'environnement nocturne pour la biodiversité » (ANF, 2021) et de prévoir un éclairage adapté aux insectes et aux chauves-souris.

À l'exception des parkings, les toits des bâtiments principaux seront végétalisés de manière extensive sur au moins 50 % de leur surface. Ces toits ralentissent l'écoulement des eaux de pluie, améliorent le microclimat et créent des habitats écologiques supplémentaires. La végétalisation des toits doit s'orienter selon le guide „Anlage von naturnahen Grünflächen im Siedlungsbereich - Ein Praxisratgeber für Gemeinden“ (MECDD, 2022). Grâce à leur caractère inaccessible, ces toitures constituent également des

lieux favorables à l'accueil de la petite faune, par exemple au moyen de petits tas de pierres, de piles de bois ou de refuges pour insectes et abeilles sauvages.

La clôture de terrains privés n'est possible que si elle garantit le passage des petits animaux sauvages et si elle est visuellement perméable.

Les murs de soutènement seront réalisés en mur en pierres sèches, les gabions ou les constructions en blocs de pierre favorisent l'installation de petits animaux et de plantes sauvages.

➔ **Avec la réalisation ultérieure du bilan écologique et en respectant la mise en œuvre des mesures de réduction et de compensation, l'impact sur les biens *Flore, faune et biodiversité* est moyen. Les détails feront l'objet de la demande d'autorisation relative à la protection de la nature et des ressources naturelles.**

4.3 Géologie et sol

Une superficie de 3,63 ha sera utilisée, ce qui entraînera une perte importante de sol pour donner suite à la réalisation du PAP. Toutefois, compte tenu de l'ampleur de l'intervention, il convient de noter qu'il s'agit d'une zone d'activité économique déjà approuvée dans le PAG.

En fonction du volume de terrassement, une demande d'autorisation selon les établissements classés (loi modifiée du 10 juin 1999) doit être déposée.

Une étude du sol a été effectuée en mai 2025 par WPW GEO LUX afin de garantir la stabilité des constructions prévues dans le PAP.

L'adaptation des bâtiments et des accès carrossables à la topographie du terrain permet ainsi de limiter les travaux de terrassement. Néanmoins, compte tenu de la hauteur prévue des bâtiments et du relief actuel du terrain, des travaux de terrassement seront nécessaires sous forme d'enlèvement de terre au sud/sud-ouest du chantier et de remblayage pour niveler le terrain.

Lors des travaux de terrassement, une attention particulière doit être portée à la réutilisation de la couche arable. Les déblais fins issus de l'excavation ainsi que les sols argileux ne peuvent être réutilisés que dans des zones où des tassements sont admissibles et où aucune protection contre le gel n'est requise, par exemple pour le modelage du terrain. En revanche, les matériaux de schiste provenant du terrassement ainsi que les sols conformes aux exigences peuvent être utilisés pour le remblayage au nord de la zone du projet, jusqu'à une épaisseur d'environ 5,5 m. Les matériaux réutilisables doivent être protégés contre les intempéries et leur qualité contrôlée durant la construction.

Dans la majorité des zones, les fondations peuvent être réalisées de manière conventionnelle. Toutefois, dans les zones remblayées soumises à des charges concentrées élevées avec des exigences strictes en matière de tassement, un transfert de charge vers la roche ne peut être exclu. Selon WPW GEO LUX, un conseil en matière de fondations pour les bâtiments doit être fourni dans le cadre d'une étude géotechnique détaillée.

Afin de garantir la résistance au gel de la dalle de fondation, une jupe antigel doit être prévue dans les zones concernées.

Les travaux de terrassement et de fondation sont à réaliser de préférence par temps sec. Les derniers 30 cm de l'excavation ne doivent être enlevés qu'immédiatement avant la poursuite des travaux, afin d'éviter toute dégradation du fond de fouille. Les sols détrempés ou perturbés doivent être remplacés par une couche de gravier compactée. Les eaux pluviales accumulées doivent être évacuées rapidement à l'aide d'un système de drainage adapté.

Pour la réalisation des voies de circulation, rampes et places de stationnement, un contrôle approfondi du sol au moyen d'essais de charge sur dalle est requis.

Les tranchées peuvent être sécurisées à l'aide d'éléments de blindage préfabriqués, qui sont mis en place parallèlement à l'excavation. Dans les zones éventuellement présentant des sols limons de versant, il convient d'intercaler un géotextile (GRK 3) entre les matériaux de remblayage et les sols cohésifs en place.

Un emplacement dans les zones les moins pentues ou parallèlement aux courbes de niveau réduit les interventions et atténue l'impact visuel des bâtiments. Le modelage du terrain doit, si possible, se faire progressivement. Les talus raides doivent être évités et les plateformes doivent être reliées au terrain naturel par des pentes douces. Les murs de soutènement peuvent également contribuer à l'intégration écologique du site. Les gabions en pierre, remplis de matériaux locaux, constituent une solution durable et discrète. Si des piliers en béton sont nécessaires, ils doivent être réalisés avec soin afin de minimiser leur visibilité.

➔ **Sous condition de respecter les prescriptions techniques de l'étude de sol, aucun impact significatif n'est à attendre.**

4.4 Hydrologie

Étant donné que ni les eaux de surface ni les zones de protection de l'eau potable ne sont directement affectées par le projet, que la zone concernée n'est pas exposée à un risque d'inondation et que les eaux usées et les eaux pluviales sont évacuées par un système séparatif, les effets potentiels sont très probablement négligeables. La création de bassins de rétention contribuera en outre à réduire encore d'avantage la probabilité de tels événements.

En principe, plus l'imperméabilisation augmente, plus la proportion d'eaux de surface augmente, tandis que les capacités de rétention et d'infiltration diminuent. Une gestion adaptée de l'eau permet de remédier à cette situation. Il est prévu de construire deux bassins de rétention, ce qui permettra de soulager les réseaux d'égouts, en particulier en cas de fortes pluies, grâce au retardement du ruissellement.

Afin d'éviter toute dégradation de la situation par apport de forte précipitation et donc la surcharge de la *Wiltz* due aux débordements du bassin, le bassin 2 est équipé avec une paroi siphonnant conforme aux exigences de l'AGE.

La végétalisation des toitures a un effet positif sur la rétention temporaire des eaux pluviales.

➔ **Aucun impact significatif sur l'hydrologie n'est à attendre. Les détails font l'objet de la demande d'autorisation relative à l'eau.**

4.5 Climat et air

La ceinture verte qui s'étend dans la zone à la limite d'est, et qui présente une fonction bioclimatique très élevée, sera préservée.

Le développement de la zone d'activité économique entraînera inévitablement l'imperméabilisation des terres autrefois agricoles. La zone terre agricole fait partie d'une zone de production d'air froid, d'où l'air froid s'écoule vers l'est. De ce fait, elle est considérée comme présentant des fonctions climatiques et de qualité de l'air de haute qualité. Cependant, le périmètre ne représente qu'une petite partie d'une zone de formation d'air froid plus vaste. Les surfaces actuellement en terre arable ne participent que partiellement à la régulation thermique locale, en raison de leur faible végétalisation. Les îlots de chaleur environnants bénéficient plutôt des courants d'air froid provenant des structures forestières situées au sud. L'orientation du bassin de rétention à l'est et au centre de la zone de planification permet néanmoins la circulation de l'air froid, ce qui est considéré comme positif.

En outre, les arbres et les espaces végétalisés prévus dans le projet joueront un rôle important dans le rafraîchissement de l'air ambiant, par évapotranspiration et ombrage. Bien que les revêtements en béton et enrobé puissent contribuer à l'élévation des températures locales par leur forte inertie thermique, la création de nouvelles zones vertes permettra d'en atténuer les effets et de maintenir un certain équilibre thermique à l'échelle du site. Étant donné que l'imperméabilisation de la surface a déjà été approuvée par le ministère en raison de son emplacement à l'intérieur du périmètre de construction, une certaine dégradation est également tolérée par les autorités compétentes.

Le parking lui-même ne produit pas d'émissions polluantes directes. Toutefois, les véhicules à combustion des visiteurs émettent des gaz d'échappement. Cependant ces émissions ne sont pas considérées comme significatives et l'impact reste faible.

La végétalisation des toits favorise le microclimat de la zone du projet.

➔ **Aucun impact significatif sur le climat et l'air n'est pas à attendre, compte tenu des mesures décrites.**

4.6 Paysage

Bien qu'aucun paysage exceptionnel ne soit concerné, une vaste zone ouverte sera construite, ce qui aura inévitablement un impact sur le paysage actuel de la région. En raison du classement de la zone comme zone PAP-NQ, l'objectif d'utilisation de la zone et l'impact qui en résulte sur le paysage ont déjà été tolérés par les autorités compétentes.

Selon le PAP parte écrite, seuls les bâtiments qui s'intègrent dans le paysage sont autorisés, que ce soit par le choix et la conception de la façade (pas de matériaux brillants ou voyants), la végétalisation des toits, l'utilisation réglementée de la lumière et la hauteur des bâtiments. Aucun point culminant proéminent n'est prévu. En raison de la pente, la hauteur visible des bâtiments situés en contrebas sera réduite visuellement.

Des zones végétalisées sont prévues dans le PAP, tant dans les espaces publics que privés. Les espaces verts comprennent des espaces de loisirs, des espaces végétalisés et l'aménagement de bassins de rétention. Conformément à la partie écrite du PAP, au moins 60 % de la surface couverte par la servitude

écologique doit être plantée d'arbres et d'arbustes indigènes adaptés au site et non invasives. Les arbres doivent être des hautes tiges. Les parcelles ne peuvent être clôturées que par des haies vives ou des grillages ajourés.

La préservation des structures végétales en bordure, la plantation prévue dans le cadre de l'intégration paysagère sont considérées comme positives. Compte tenu des mesures d'atténuation mentionnées, aucune atteinte notable au bien à protéger « paysage » n'est à craindre.

Les murs de soutènement sont construits à partir de murs en pierres sèches, de gabions ou de blocs de pierre, ce qui améliore leur intégration dans le paysage. L'utilisation de béton apparent n'est toutefois pas autorisée.

➔ **Aucun impact significatif sur le paysage n'est pas à attendre, compte tenu des mesures décrites.**

4.7 Patrimoine culturel et matériels

La parcelle d'implantation du projet se trouve dans une sous-zone d'observation archéologique (ZOA). Le ministère de la Culture a pris la décision de levée de contrainte archéologique suite à l'opération de diagnostic archéologique (Réf. INRA 0807-AU/23.4825). En cas de découverte de vestiges extraordinairement bien conservés ou de structures exceptionnelles pendant le chantier, l'Institut national de recherches archéologiques (INRA) doit être informé.

La ligne électrique qui longe le bord du PAP est projetée de passer en souterraine et le pylône sera alors enlevé.

➔ **Aucun impact significatif sur le patrimoine culturel et le bien matériel n'est pas à attendre.**

4.8 Effets cumulatifs

Dans le cadre du processus EIE, il convient de tenir compte des effets cumulatifs sur les biens à protéger qui dépassent la planification proprement dite du projet. À l'exception du site PAP de la ZAE *Salzbaach*, le bureau d'études n'a connaissance d'aucun autre projet dans la région.

➔ **Aucun effet cumulatif n'est attendu.**

4.9 Influence transfrontalière

Dans le cadre du processus EIE, il convient également d'examiner, si nécessaire, les aspects transfrontaliers en termes d'impacts potentiels. En raison de la connexion de la route nationale N26B à la N26 et de la proximité de la Belgique (distance à vol d'oiseau d'environ 5 km), la zone industrielle de *Salzbaach* est attractive pour les frontaliers. Il faut donc s'attendre à ce que la réalisation du PAP entraîne une augmentation du nombre de navetteurs et donc du volume de trafic sur les N26, N26B et N15, ainsi qu'à un léger impact sur le trafic en direction de Wiltz. Cette situation sera examinée dans le concept de mobilité et le concept de circulation sera adapté si nécessaire, de sorte qu'aucun impact significatif sur le

trafic n'est à attendre. Les nouveaux emplois créés pourraient permettre de désengorger le trafic en direction de l'agglomération de Luxembourg-ville.

➔ Aucune influence transfrontalière significative à attendre.

4.10 Risque d'accidents, notamment par les substances et technologies mises en œuvre

Le risque d'accidents majeurs ou de catastrophes (naturelles et/ou environnementales) dépend en fin de compte des entreprises implantées sur place et est réglementé dans le cadre de l'autorisation Commodo. Dans ce contexte, les effets résultant de risques naturels peuvent probablement être exclus.

➔ Il n'y a pas de risque significatif d'accident, notamment par les substances et technologies mises en œuvre. Les questions détaillées font l'objet de la demande Commodo pour les entreprises.

4.11 Réversibilité

La mesure prévue implique l'imperméabilisation d'une zone jusqu'alors utilisée à des terres agricoles. La remise en état est certes possible, mais la densification du sol liée au projet (partie de l'accès et du bâtiment) réduira considérablement leur productivité. Seules des mesures d'ameublissement du sol et de réenrichissaient de la couche arable en nutriments permettraient d'y remédier dans une certaine mesure. En conséquence, la réversibilité de la zone réalisée semble possible, mais peu probable.

4.12 Variante zéro

Si le projet n'est pas mis en œuvre, la poursuite de l'utilisation actuelle de la zone ne semble garantie qu'à court terme. La désignation figurant dans le PAG de la commune de Wiltz indique que l'extension de la zone d'activités économiques est souhaitée. Une utilisation agricole à long terme de la zone n'est pas prévue. Si le projet ne sera pas réalisé, la pression sur d'autres zones pour accueillir ces infrastructures s'accentuera.

5 Evaluation globale

Le tableau Tableau 1 résume les résultats de la vérification préliminaire des impacts sur les biens protégés (sections 4.1 à 4.12). Aucun impact environnemental significatif du projet n'a été identifié lors de l'examen préalable actuel, sous réserve du respect des mesures requises et de l'obtention des autorisations nécessaires. Par conséquent, un **EIE n'est pas requis** pour le projet.

Tableau 1 : Aperçu de l'importance des effets aux biens à protéger et évaluation globale des résultats de le vérification préliminaire aux biens à protéger. S&A, décembre 2025.

Bien à protéger	Evaluation	Caractéristiques pertinentes
Santé humaine		- Trafic, bruit ➔ Concept de mobilité en cours, et, si nécessaire, mettre en œuvre des mesures - Pollution lumineuse - Ligne à haute tension (à mettre hors service) - Ancienne position militaire (Concertation)
Flore, faune et biodiversité		- Biotopes protégés selon l'art.17 - Habitats protégés selon l'art. 17 (Chauves-souris, Oiseaux de milieu ouvert) - Habitats protégés selon l'art.21 (Oiseaux de milieu ouvert) - Aménagement du PAP ➔ Réalisation d'un bilan écologique déterminant les mesures de compensation (monétaire, plantation *in situ* des haies et arbres indigènes et dans le cas échéant des mesures CEF) ainsi que des mesures de réduction (p.ex. mesures prise en compte pendant la construction, l'aménagement écologique, conception d'éclairage) ➔ Introduction d'une demande d'autorisation selon la *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.*
Géologie et sol		- Scellement du sol - Terrassement ➔ Introduction d'une demande d'autorisation selon la *loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.* - Stabilité du sol ➔ Mettre en œuvre des mesures définies ➔ Effectuer un conseil détaillé pour la fondation des bâtiments dans le cadre d'une étude géotechnique approfondie.
Hydrologie		- Evacuation des eaux usées (système de séparation) - Evacuation des eaux pluviales (réalisation de deux bassins de rétention, équipement avec un paroi siphonnant et raccordement à la *Wiltz*) ➔ Introduction d'une demande d'autorisation selon la *loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*.
Air et climat		Situation méso- et microclimatique ➔ Mesures nécessaires (préservation de la végétation existante, végétalisation)
Paysage		Intégration paysagère ➔ Mesures nécessaires (Concept de végétalisation, aménagement écologique, conception des façades)
Patrimoine culturel		Archéologie (INRA)
Autres		Aucun
Légende : Impact très faible Impact faible Impact moyen Impact élevé		

6 Résume et conclusion non technique

La commune de Wiltz prévoit l'élaboration d'une zone d'activité économique régionale dans le PAP « ZAE Salzbaach » à Wiltz. La zone couvre une surface brute d'environ 3,6 ha. En outre, un parking avec 280 places est prévu.

Conformément à la *loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement*, les projets figurant dans l'annexe III et l'annexe IV du règlement grand-ducal modifié du 15 mai 2018 établissant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement sont soumis à une vérification préliminaire. L'établissement d'une zone économique est répertorié à l'annexe IV du règlement mentionné ci-dessus et tombe sous le point de nomenclature 65, tout comme la création d'espaces des parkings sous le point de nomenclature 65. En raison de l'absence actuelle de planification des futures possibilités de stationnement, la procédure de screening-EIE correspondante sera traitée séparément dans une phase ultérieure. Le présent dossier rassemble les informations pertinentes (chapitre 2 et 3) pour le processus de screening EIE conformément à l'annexe II de la loi EIE pour le point de nomenclature 65.

En outre, une estimation préalable est effectuée afin de déterminer si la mise en œuvre du projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (chapitre 4).

Il ressort clairement des analyses correspondantes que tout effet négatif significatif peut être exclu pour tous les biens protégés, à condition que les mesures d'atténuation (mobilité, sol, faune et flore, aménagement des espaces vertes) ou de compensation appropriée soient mises en œuvre dans le cadre de procédures en aval (par exemple, procédure Commodo, demande d'autorisation relative à l'eau, demande d'autorisation PNRN).

En conséquence, on peut en conclure qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une EIE. Néanmoins, certains aspects doivent être clarifiés en détail aux niveaux des procédures d'autorisation en aval du screening-EIE.

Annexes

1. Plateforme de concertation pour le projet « Salzbaach » à Wiltz (Ministère des Affaires intérieures, Réf : PCE/23C/442/2025, 24.07.2025).
2. Plan Directeur « Salzbaach – Plateau F » (CO3, 29.08.2024).
3. PAP partie écrite « Salzbaach – Plateau F », Section WA de Wiltz, Volume 2 (CO3, Decembre 2025).
4. PAP partie graphique « Salzbaach – Plateau F à Wiltz (CO3, Plan n° : 2426_01, échelle 1/500 ; 1/250, 09.12.2025).
5. Plan vert (S&A, N°Plan : 21/1321_MDI_PAP_01, échelle 1/500, 10.12.2025).
6. Plan topographique (geoportail.lu, 20/08/2025, échelle 1/20.000, 27.11.2025).
7. Plan d'aménagement général (PAG) (geoportail.lu, 26.11.2025).
8. Plan cadastral et Relevée parcellaire (Administration du cadastre de la topographie, 17.10.2025).
9. Avis du Ministère de la Culture (Réf INRA : 0807-AU/23.4825).

Annexe 1

Plateforme de concertation pour le projet « Salzbaach » à Wiltz (Ministère des Affaires intérieures, Réf : PCE/23C/442/2025, 24.07.2025).

Notre réf. : PCE/23C/442/2025

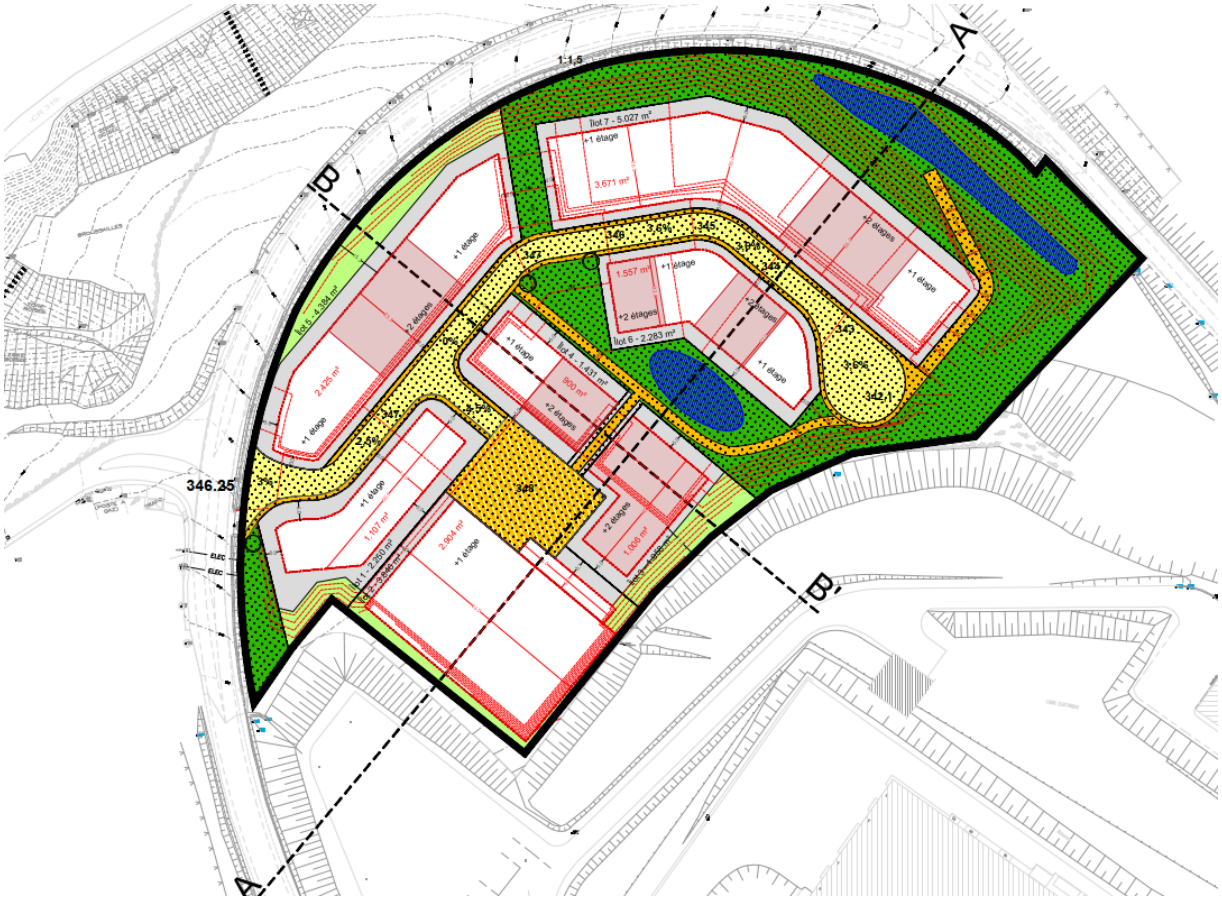
Dossier suivi par :	Jeanny METZGER
Téléphone :	247-84666
E-mail :	jeanny.metzger@mai.etat.lu

PLATEFORME DE CONCERTATION : Compte-rendu

Objet de la réunion :	Projet « *Salzbaach* » à Wiltz (A.C. Wiltz)		
N° de référence projet :	PCE/23C/442/2025		
Date de la réunion :	15 mai 2025	Date d'envoi :	24 juin 2025

1. Concept de développement urbain

1.1. Plan présenté lors de la plateforme de concertation



1.2. **Description du projet**

Informations générales

Le site (parcelle cadastrale n°1033/4462), d'une superficie de 362,94 ares (≈ 3,63 hectares) se trouve dans la zone d'activité économique nationale « Salzbaach » le long de la route nationale « N26B Salzbaach ».

Description du projet[1]

La zone d'activité Salzbaach comprend actuellement une zone nationale de 17 hectares (Circuit Foil, IVC, United Caps) et une zone régionale de 7,5 hectares accueillant plusieurs PME (No-Nail Boxes, Alipa, Tarkett, …). Dans les années à venir, cette dernière sera étendue sur plusieurs plateaux.

Le projet comprend l'aménagement d'un nouveau plateau (plateau F), de 3,63 hectares, développé selon les principes de l'économie circulaire. Ainsi, des objectifs ont été définis autour de: 1. Santé et bien-être 2. Énergie et eau 3. Services et logistique 4. Urbanisme et aménagement 5. Économie et ressources.

D'autres mesures concernent : la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la connexion aux axes de mobilité douce, la mise en place d'un parc à matières pour valoriser les matériaux de constructions, la création d'un poste « Kümmerer » pour coordonner la gestion des espaces partagés.

Mode d'utilisation du sol, Type et implantation des constructions

Le projet prévoit l'aménagement de **7 îlots**, destinés exclusivement aux autres fonctions que de l'habitat.

Densité de logement [DL] et cession :

Le taux de cession au domaine public communal approximatif est de 23 % de la surface brute du projet, soit environ ≈ 83,43 ares.

Urbanisme

Le projet prévoit :

- un parking centralisé (pour voitures et véhicules utilitaires)[2].
- un bassin de rétention au nord-est du site et un 2e au milieu du site.
- des toitures plates.
- un shared Service Center.
- du Car-Sharing, l'optimisation de la mobilité douce etc.
- une hauteur (base) de max. 12m / une hauteur (densification) d'env. 16-22m

1.3. Classement au plan d'aménagement général [PAG]

[1] https://www.infogreen.lu/extension-de-la-zone-salzbaach-economie-circulaire-et-croissance-durable.html

[2] **Emplacements** : PAG : […]

ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	minimum : 1 par tranche de 75 m² SCB* maximum : libre
ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET D'ARTISANAT (surface de production artisanale)	minimum : 1 par tranche de 100 m² SCB* maximum : libre
ACTIVITÉS DE COMMERCE DE DÉTAIL ET D'ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale)	
surface de vente < 2.000 m²	minimum : 1 par tranche de 75 m² SCB* maximum : libre
surface de vente ≥ 2.000 m²	selon étude d'accessibilité à réaliser

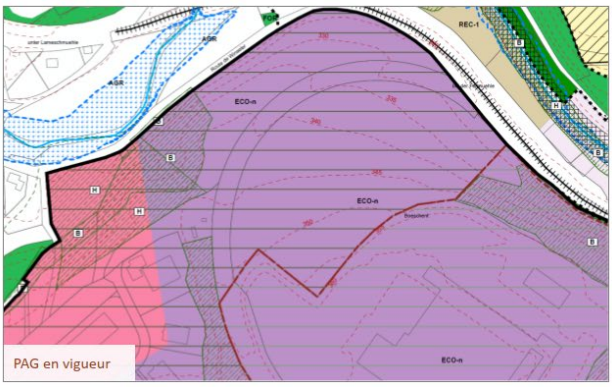
Lors de la présentation, les terrains étaient classés en « *Zone d'activités économiques nationale* » [3][**ECO-n**] superposées par un « quartier d'activités économiques »[4] [**QE ECO**].

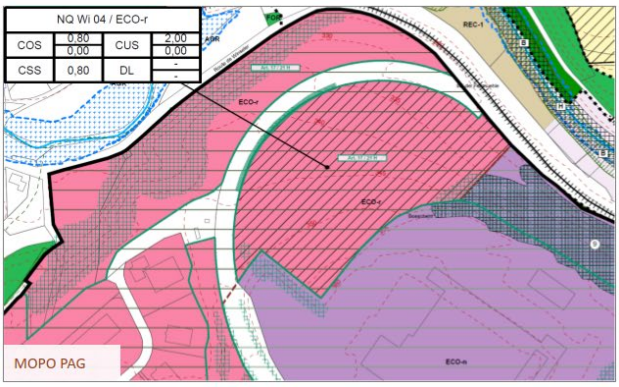
1.4. Autres classements :

- Biotopes protégées et habitats d'espèces protégées[5] (art. 17 et 21) à titre indicatif et non-exhaustif.
- Zone soumise à un plan directeur sectoriel [PDS] « zone d'activité économiques »[6]

1.5. Conformité du projet au PAG :

Le projet, tel que présenté, semble **conforme** à la modification ponctuelle du approuvé en date du 29 avril 2025 par le ministre des Affaires Intérieures.





Changements majeurs :

- Zone de base ECO-n → ECO-r1[7] ;
- Quartier existant → Nouveau quartier[8] avec le schéma directeur « NQ Wi 04 – « Auf Boeschent » »[9] ;
- Ponctuellement superposé d'une *zone de servitude « urbanistation » - biotopes* et d'un biotope protégé linéaire (indiqué à titre indicatif → article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).

[3] **ECO-n** : La zone d'activités économiques nationale de Wiltz est prioritairement destinée à accueillir des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des entreprises de prestation de services ayant une influence motrice sur le développement économique national. Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Les activités correspondant aux zones d'activités économiques régionales type 1 sont admises sous condition que les activités relevant de la zone d'activités économiques nationale telles que définies ci-avant restent prioritaires. L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

[4] **QE ECO** : Art. 6 Quartier d'activités économiques « QE ECO » […] > le sous-quartier « QE ECO-n », destiné à accueillir des activités économiques à caractère national. Pour ce sous-quartier « QE ECO-n », les prescriptions du présent article sont à respecter sans préjudice des dispositions du règlement grand-ducal du 2 février 1981 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel portant création de zones industrielles à caractère national dans les régions du pays autres que le sud.

[5] **Art. 17 et 21** : Les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

[6] **PDS** « Zone d'activité économiques » **:** Chapitre 6 Art. 8 (2) §2 : À l'intérieur des zones d'activités économiques régionales existantes et projetées, seuls le maintien et la désignation de la zone de base définie à l'article 13 du *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune* sont autorisés.

[7] **ECO-r1** : Art. 7. Zone d'activités économiques régionale – Type 1 [ECO-r1] : La zone d'activités économiques régionale de type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes. Le commerce de détail, limité à 2.000 m2 de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place. Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

[8] PAP NQ : COS ≤ 0,80 ; CUS ≤ 2 ; CSS ≤ 0,80; 20 ≤ DL -.

[9] **SD** : schéma directeur – partie graphique

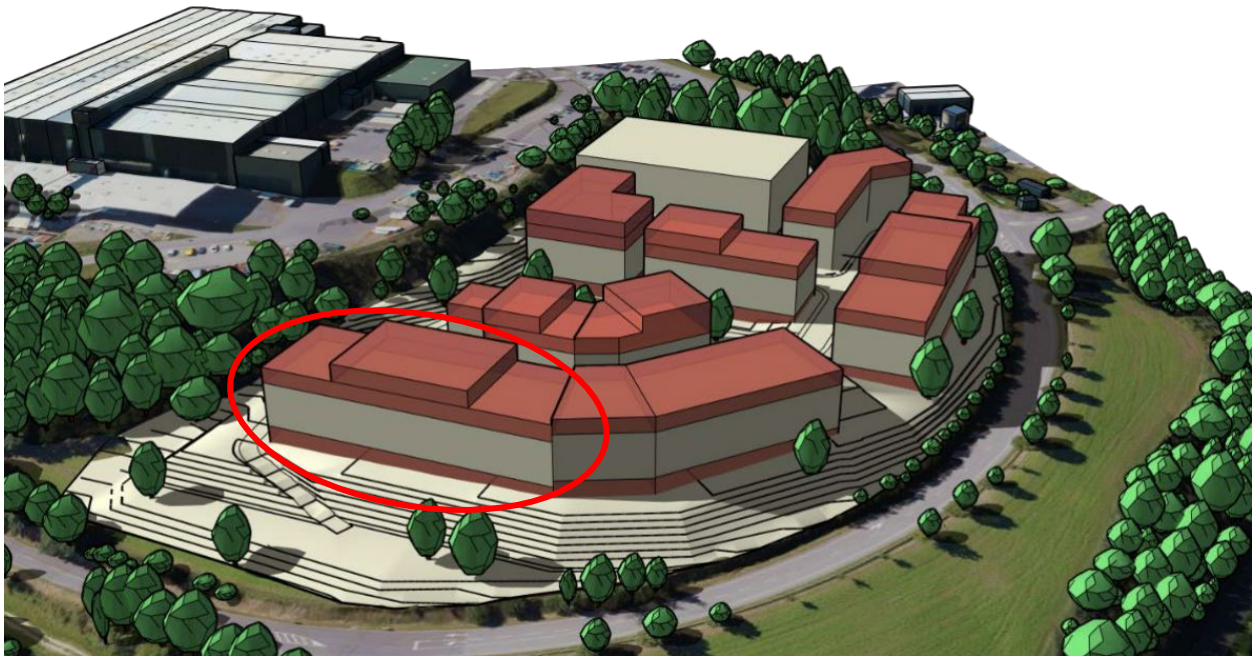
1.6. Enjeux urbanistiques

Insertion des volumétries dans la topographie et le paysage

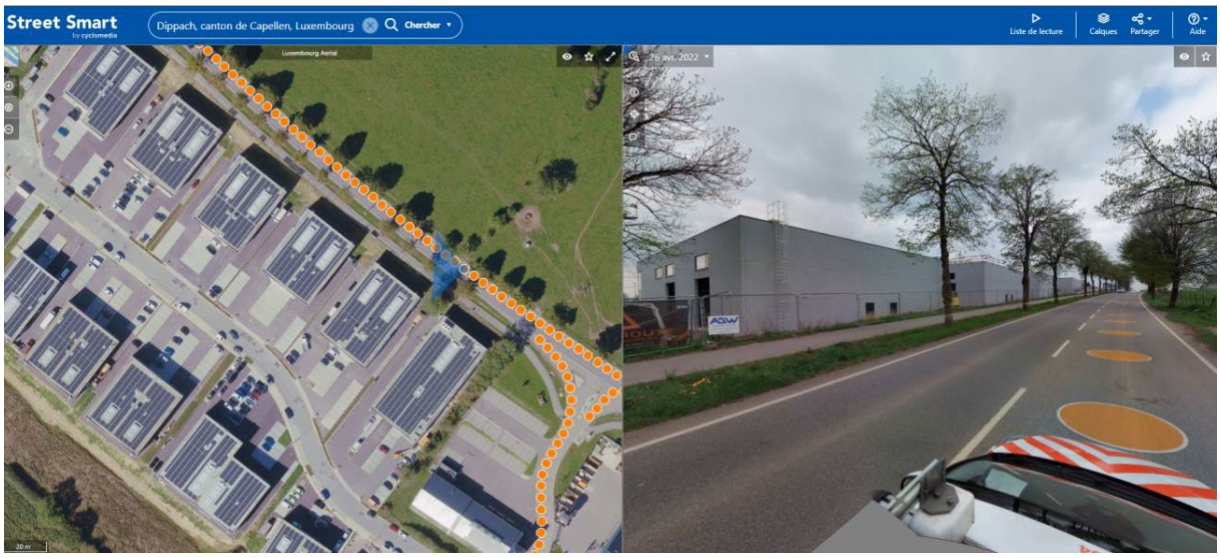
De manière générale, le projet présente une bonne qualité urbanistique, avec une attention portée à l'échelle humaine des constructions, tout en intégrant une densification en hauteur conforme aux orientations du ministère de l'Économie, qui encourage une utilisation optimale des surfaces dédiées aux activités économiques. Néanmoins, une vigilance particulière doit être apportée à l'intégration harmonieuse des volumes bâtis dans la topographie et le paysage environnant.

Dans cette optique, et afin d'atténuer l'impact visuel des hauteurs en bordure de la route nationale – notamment au niveau de l'îlot 7, particulièrement exposé en raison de la configuration du terrain –, il serait pertinent d'envisager l'aménagement d'un second niveau en rez-de-jardin. Une densification orientée vers le bas contribuerait à une meilleure insertion dans le site, en particulier pour la partie du bâtiment faisant face au bassin de rétention, où le dénivelé est le plus marqué. Toutefois, cette option suppose une réflexion approfondie quant à la nature des activités susceptibles d'occuper un rez-de-jardin sur deux niveaux, et à l'attractivité de ce type de configuration pour les entreprises ciblées. Alternativement, il est suggéré de répartir cette SCB sur d'autres volumes, comme par exemple sur l'îlot 5.

Par ailleurs, la qualité architecturale devra être rigoureusement assurée, notamment par le traitement soigné des ouvertures en façade, le choix des teintes des hangars et l'esthétique générale des bâtiments, afin de garantir une intégration paysagère cohérente. Il est recommandé, à ce titre, d'inscrire un pourcentage minimal d'ouvertures en façade dans la partie écrite du PAP et d'insérer une palette de couleur autorisée sous forme d'annexe, ceci afin d'encadrer ces exigences qualitatives.
Afin de favoriser davantage l'insertion du projet dans le paysage, il est également recommandé de végétaliser le talus au nord du site à l'aide de quelques arbres à haute tige.



1.7. Contre-exemple à éviter



Contre-exemple qui se démarque par des volumes fermés implantés de manière répétitive le long de l'espace-rue.

2. Autres concepts

2.1. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

- ***Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité – Administration de la gestion de l'eau [AGE]***

  La représentante de l'Administration de la gestion de l'eau est favorable quant au concept d'assainissement présenté, qui semble, à première vue, acceptable. Toutefois, les détails de conception restent à affiner et à développer.

  La répartition des bassins est à saluer, de même que leur intégration dans la place centrale et leur conception écologique. Cependant, dans la zone d'activités, les bassins devront être équipés d'une paroi siphoïde. Celle-ci devra être soigneusement intégrée dans le concept global d'aménagement extérieur.

  Le raccordement existant vers le cours d'eau Wiltz peut être utilisé, sous réserve d'une capacité suffisante. Il convient néanmoins de souligner que les surfaces situées en aval sont déjà aujourd'hui affectées par des épisodes de fortes précipitations. Il est donc impératif que le bureau d'études démontre que le trop-plein des bassins pourra être évacué sans aggraver la situation actuelle.
  Les capacités de traitement des eaux usées à la station d'épuration doivent être clarifiées en concertation avec l'exploitant, en tenant compte du type d'activités économiques qui s'implanteront sur le site. Il en va de même pour la capacité en eau potable, qui devra également faire l'objet d'une vérification.

  Dans une optique de durabilité, l'intégration d'un système de récupération et d'utilisation des eaux de pluie est fortement recommandée. Une combinaison avec un bassin de rétention souterrain pourrait

être envisagée. Le syndicat ou la commune pourrait alors assurer l'exploitation de la citerne, notamment pour l'arrosage des infrastructures vertes.

- ***Ministère de la Mobilité et des Travaux publics – Administration des ponts et chaussées [PCH]***

  Le PAP en question longe la route nationale N26B et le CR319. Une permission de voirie sera nécessaire pour toute construction ou travaux à une distance de 25 mètres de la route nationale et de 10 mètres du chemin repris.
  Le PAP a également une influence sur le carrefour N26B/voie d'accès vers le plateau A. Dès que les entreprises avec les véhicules y relatives seront connues pour le site « Plateau F », une étude de trafic doit être lancée pour analyser si ledit carrefour devra être réaménagé.

2.2. *Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains*

- ***Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité – Direction des Évaluations et des Autorisations [ENV]***

  <u>Evaluation d'incidences environnementales (EIE)</u>
  Selon les informations du requérant, le projet a plus de 3 ha et est susceptible d'avoir une surface de scellement du sol[10] entre 20'000 m2 et 100'000 m2. Par ailleurs, le projet est classé en zone d'activités économiques et prévoit des parkings. Ainsi, le projet semble tomber sous le point 65 de l'annexe IV : « Chantiers et travaux d'aménagement : Construction d'un projet d'aménagement urbain en exécution d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la surface de scellement du sol est comprise entre 20'000 m^2 et 100'000 m^2. - Construction de centres commerciaux et de parkings » et le point 66 de l'annexe IV : « Construction d'une zone d'activités économiques dont la surface de scellement du sol est comprise entre 20'000 m2 et 100'000 m2" du règlement grand-ducal du 15 mai 2018 établissant les listes de projets soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement. Une vérification préliminaire « screening » serait donc à effectuer.
  En cas d'incertitudes, il est indiqué de prendre contact avec la Direction D3 des évaluations des incidences sur l'environnement – eie@mev.etat.lu en ce qui concerne la procédure de l'EIE.

  La surface (Wi4) a été analysée dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG *« Strategische Umweltprüfung Phase 1 – Umwelterheblichkeitsprüfung für die geplante Änderung des « plan d'aménagement général » der Gemeinde Wiltz im Bereich der „zones d'activités economiques régionales et nationales" version 27. februar 2023* élaboré par le bureau Oeko-Bureau.
  Elle est susceptible de comprendre des biotopes et habitats protégés selon la loi modifiée du 18 juillet 2018. Si la réalisation de votre projet présuppose la destruction de biotopes et /ou d'habitats protégés en vertu des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018, une autorisation en bonne et due forme en vertu de l'article 17 et le cas échéant des articles 21 et 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 est nécessaire avant toute intervention sur le terrain. En ce sens, un dossier d'autorisation comportant une évaluation des biotopes et habitats protégés ainsi qu'un bilan écologique (éco-points) est à élaborer

[10] Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

conformément à la prédite loi et à ses règlements d'exécution du 1er août 2018 et à introduire à l'Administration de la Nature et des Forêts[11] - Service autorisations.
Au cas où le projet détruit des sites de reproduction et/ou sites de repos, le dossier devra également comporter des « mesures d'atténuation anticipatives » (mesures CEF) à mettre en œuvre en vertu de l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018. Ladite évaluation est à élaborer par une personne agréée. En cas d'incertitude concernant les approches mentionnées ci-dessus, il est indiqué de prendre contact avec la direction D3 du MECB.

Afin de réduire le déficit en termes d'éco-points (la destruction des biotopes et habitats est quantifiée en termes d'éco-points), des mesures compensatoires « in situ » moyennant des infrastructures vertes[12], c.-à-d. à l'intérieur du projet de PAP NQ (dans l'espace vert PUBLIC et PRIVE) peuvent être mises en œuvre.

A noter encore que le projet de la loi modifiée du 18 juillet 2018, a été mis en procédure en date du 2 octobre 2024 et amendé en février 2025, et que des modifications pour les articles 17 et 21/27 sont prévues. A l'heure actuelle, il n'est pas clair quand ce projet de loi entrera en vigueur.

<u>Aménagements du PAP</u>
Afin de promouvoir l'aménagement écologique des espaces verts public et privés dans la lutte contre la crise climatique et de promouvoir la résilience climatique[13], il est recommandé :

- d'aménager le bassin de rétention ouvert (naturel, écologique) de façon écologique. Les bords du bassin ont une pente douce et la plantation se compose d'un mélange de semence régionales et spécifiques du type « milieux et prairies humides » ou du type « pelouse fleurie » ;
- d'éviter la pollution lumineuse et surtout d'éviter un sur-éclairage dans la zone d'activités et le long de la servitude urbanisation. Pour ce faire, il est recommandé de prendre en compte les guides[14] « Leitfaden Gutes Licht » et « pollution lumineuse », et de prévoir une marge ne dépassant pas les 10% de la norme EN a respecter ;
- de promouvoir la plantation de structures vertes dans la zone d'activités tout en assurant la survie des structures vertes (nouvelles et existantes) en garantissant :
    - l'approvisionnement en eau de pluie (p.ex. renoncer à la pose de bordures rehaussées afin de favoriser la transition de l'eau pluviale entre les surfaces minéralisées et végétalisées) ;
    - une surface minimale perméable à l'eau de 3 x 3 mètres autour des arbres pour les arbres situés dans l'espace vert public, notamment autour un espace fortement scellé. L'arbre est placé dans de la terre reconstituée d'une profondeur minimale de 1,5 mètre. La cuve de plantation n'a pas de fond consolidé de façon à permettre au système racinaire de

[11] Vous avez désormais 3 possibilités de soumettre vos demandes d'autorisation en vertu de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment :l'assistant numérique via MyGuichet.lu, en recherchant « Autorisation protection de la nature » , l'envoi du dossier complet à l'adresse mail de@anf.etat.lu, l'envoi du dossier complet à l'adresse suivante :Administration de la nature et des forêts Service autorisations 3, rue Neihaischen L-2633 Senningerberg.
[12] Arrêté ministériel du 1er avril 2024 relatif aux modalités de calcul du système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points https://legilux.public.lu/filestore/eli/etat/adm/amin/2024/04/01/b1566/jo/fr/pdfa/eli-etat-adm-amin-2024-04-01-b1566-jo-fr-pdfa.pdf
[13] https://environnement.public.lu/content/dam/environnement/documents/klima_an_energie/stratgie-et-plan-national-dadaptation-v32-projet-congo.pdf
[14] Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf | pollution-lumineuse-GDL-mai2021-BD-planches.pdf

l'arbre de pénétrer dans le sol naturel. Tout remplissage de la cuve avec des déchets quelconques est interdit.

- une protection de la végétation existante.

. d'aménager les emplacements de parkings publics (selon le principe d'un aménagement écologique (voir les deux guides dédiés à cette thématique[15]) :

- recourir à un éclairage adapté aux insectes et aux chauves-souris ;
- intégrer à l'aménagement des éléments végétaux, arbres ou haies indigènes adaptés au milieu.

. d'éviter des couleurs criardes et d'utiliser les couleurs de la région, afin de favoriser l'insertion du projet dans le paysage.

. de planter intégralement le talus au Nord.

Pacte Nature

Vu que la commune de Wiltz s'est engagée dans le Pacte Nature – ma Commune s'engage pour la nature il est à noter que l'espace vert public d'un futur PAP NQ peut bénéficier des points dans le cadre du Pacte Nature. Il est renvoyé dans ce contexte au site www.pactenature.lu et la rubrique « Milieu urbain » comprenant plusieurs guides permettant de planifier un espace vert public de qualité.

2.3. *Concept de mise en œuvre*

- ***Ministère des Affaires intérieures – Corps Grand-Ducal et Incendie [CGDIS]***

Évacuation

Toutes les sorties accessoires qui ne sont pas accessibles au moyen d'une auto-échelle doivent pouvoir être atteintes avec une échelle portable. La longueur maximale autorisée à parcourir à pied pour accéder aux surfaces d'appui de l'échelle portable est de 50 mètres. Cette longueur est mesurée à partir de la place de stationnement du véhicule d'intervention.

Façades combustibles

Les façades d'une hauteur allant jusqu'à 10 m au-dessus du niveau du sol extérieur, doivent être accessibles avec une échelle portable. Dans ce cas, la distance maximale autorisée à parcourir à pied depuis la place de stationnement du véhicule d'intervention est de 50 mètres. Les façades d'une hauteur supérieure à 10 m et inférieure à 26 m au-dessus du niveau du sol extérieur doivent être accessibles au moyen d'une auto-échelle. Dans ce cas, des surfaces d'appui correspondantes doivent être aménagées pour l'auto-échelle.

Parking hors-sol

La profondeur du parking projeté (44m) est acceptable avec une seule façade longitudinale accessible aux services de secours s'il s'agit d'un parking doté d'une une façade ouverte. Attention au niveau de

[15]Voir les deux guides ci-dessous :
Nature et construction : https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html
Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen: https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

l'aménagement de la place entre parking et le « shared service center », qui doit garantir l'accessibilité aux bâtiments pour le CGDIS.
Il importe aussi de faire attention aux longueurs des chemin d'évacuation dans le parking, en raison de la profondeur du bâtiment.

Évacuation
Dans le cas où une deuxième issue de secours ne peut se faire par l'échelle des services de secours, il faudra garantir deux issues de secours au sein du volume, (par exemple, deux niveaux du rez-de-jardin en cas d'inaccessibilité de la façade supérieure ou à travers une répartition longitudinale de l'utilisation du bâtiment).

Compartimentage
Afin de pallier la propagation des flammes, il importe de maintenir une distance minimale de 8m entre deux volumes (chemin piéton entre l'ilot 3 et 4).

Eaux d'extinction
Pour assurer une lutte efficace contre l'incendie, un débit d'eau d'au moins 800 l/min pendant 2 h doit être fourni à une pression minimale de 1,5 bar.

3. Élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Il est rendu attentif au fait que tous les règlements et dispositions relatifs à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont à respecter.

Notre réf. : PCE/23C/442/2025

Liste de présences

NOM/Prénom	Organisme	Adresse mail
MULLER Serge	Commune de Wiltz – Service technique	serge.muller@wiltz.lu
BOUVY Ariane	Commune de Wiltz – Economie circulaire	ariane.bouvy@wiltz.lu
HIEFF Laure	Conseiller économique ZAE (Ministère de l'Economie)	laure.hieff@eco.etat.lu
HALTER Alexandre	Bureau d'études *CO3*	a.halter@co3.lu
SIMON Thomas	Bureau d'études *CO3*	t.simon@co3.lu
LAMMAR Laura	Ministère des Affaires Intérieures – Corps Grand-Ducal Incendie & Secours (*Nord*)	nord-prevention@cgdis.lu
NIMAX Fabien	Ministère de l'Économie – Direction générale Zones d'activités économiques	fabien.nimax@eco.etat.lu
SMIT Stéphanie	Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité *– Administration de la gestion de l'eau*	stephanie.smit@eau.etat.lu
SCHNEIDER Cynthia	Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité *– Direction des Evaluations des incidences sur l'environnement* *(Absente – contribution écrite)*	cynthia.schneider@mev.etat.lu
SCHMIT Marc	Ministère de la Mobilité et des Travaux publics *– Administration des ponts et chaussées*	marcnic.Schmit@pch.etat.lu
CASTELLANA Gaetano	Ministère des Affaires Intérieures *– Département de l'Aménagement communal et du Développement urbain*	gaetano.castellana@mai.etat.lu
SCKUVIE Vanessa	Ministère des Affaires Intérieures *– Département de l'Aménagement communal et du Développement urbain*	vanessa.sckuvie@mai.etat.lu

Annexe 2

Plan Directeur « Salzbaach – Plateau F » (CO3, 29.08.2025).

ZAS
zone d'activité
SALZBAACH

CONCEPT, CONSEIL, COMMUNICATION
EN URBANISME, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

Plan Directeur „Salzbaach – Plateau F“

29. Août 2024

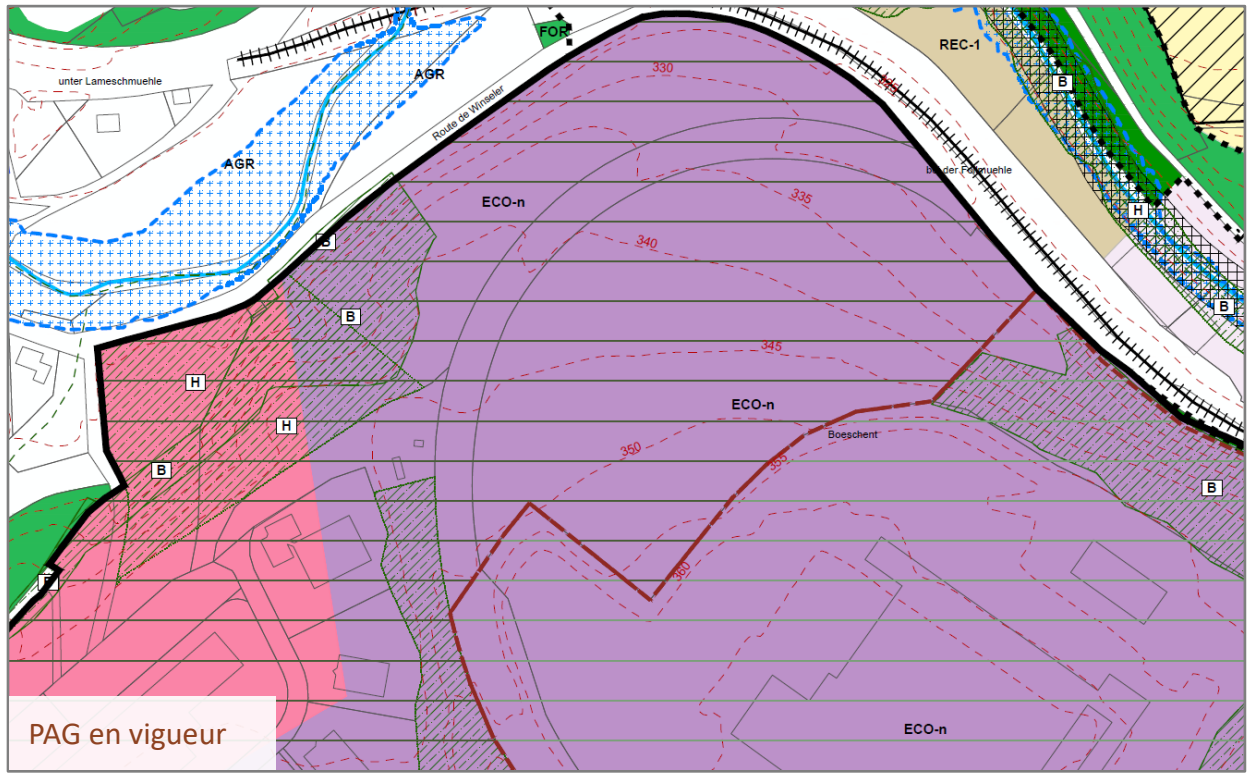
Coefficients MOPO PAG:

- Surface brute : ca. 3,6ha
- Surface construite brute max. : ca. 72.588m²
- Surface d'emprise au sol max.: ca. 28.800m²

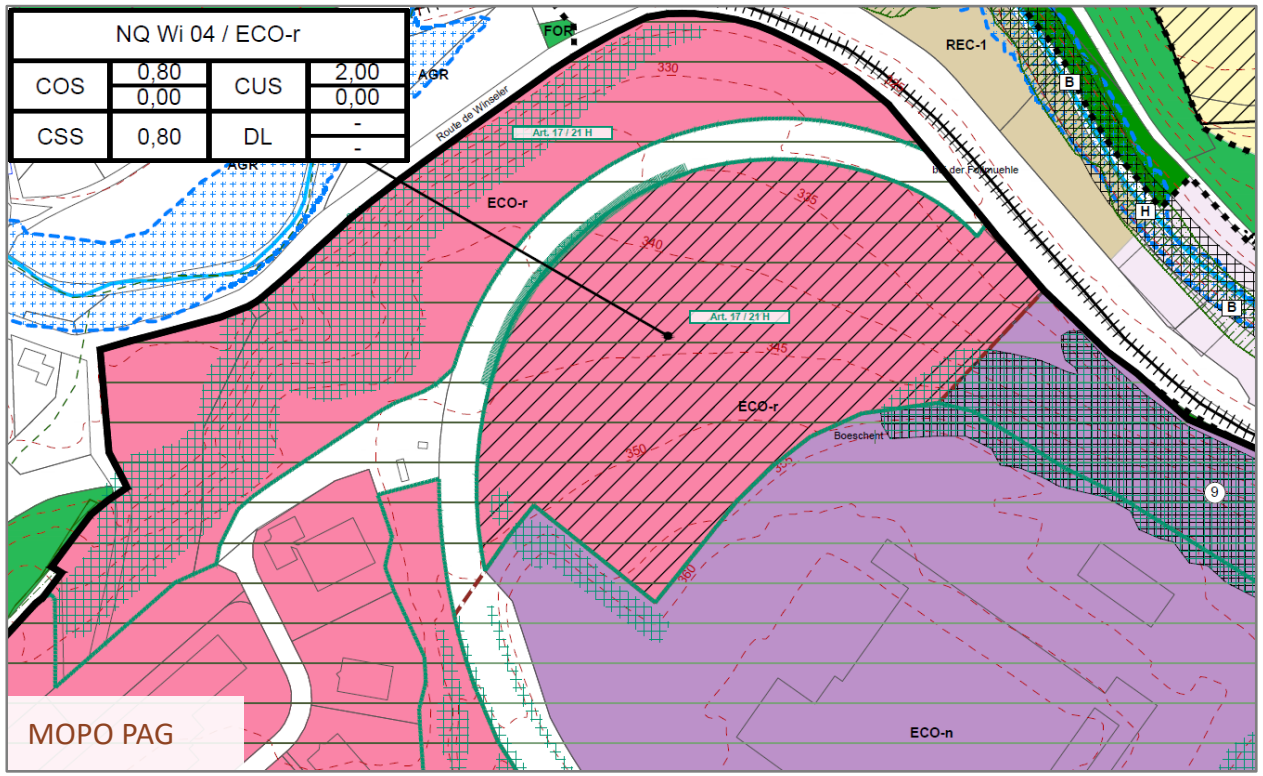
Activités autorisées par le PAG modifié pour la zone d'activités économiques régionale :

- Industries légères
- Artisanat
- Commerces de gros
- Services de transport ou de logistique
- Parking centralisé / établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone
- Commerce de détail / Services commerciaux ou artisanaux*

*Des conditions s'appliquent



PAG en vigueur



MOPO PAG

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

ECO-r

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

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

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

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

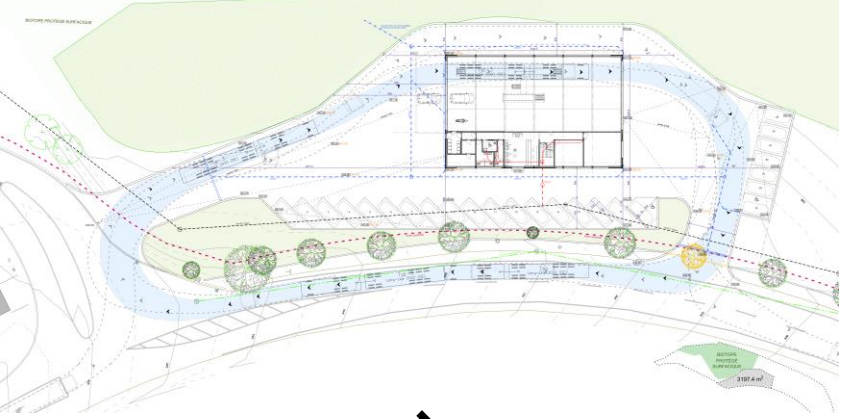
Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

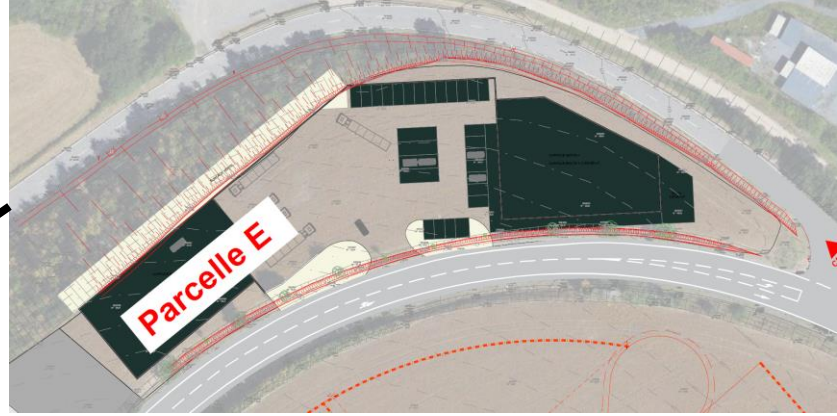
Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les autorités décisionnelles compétentes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti,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

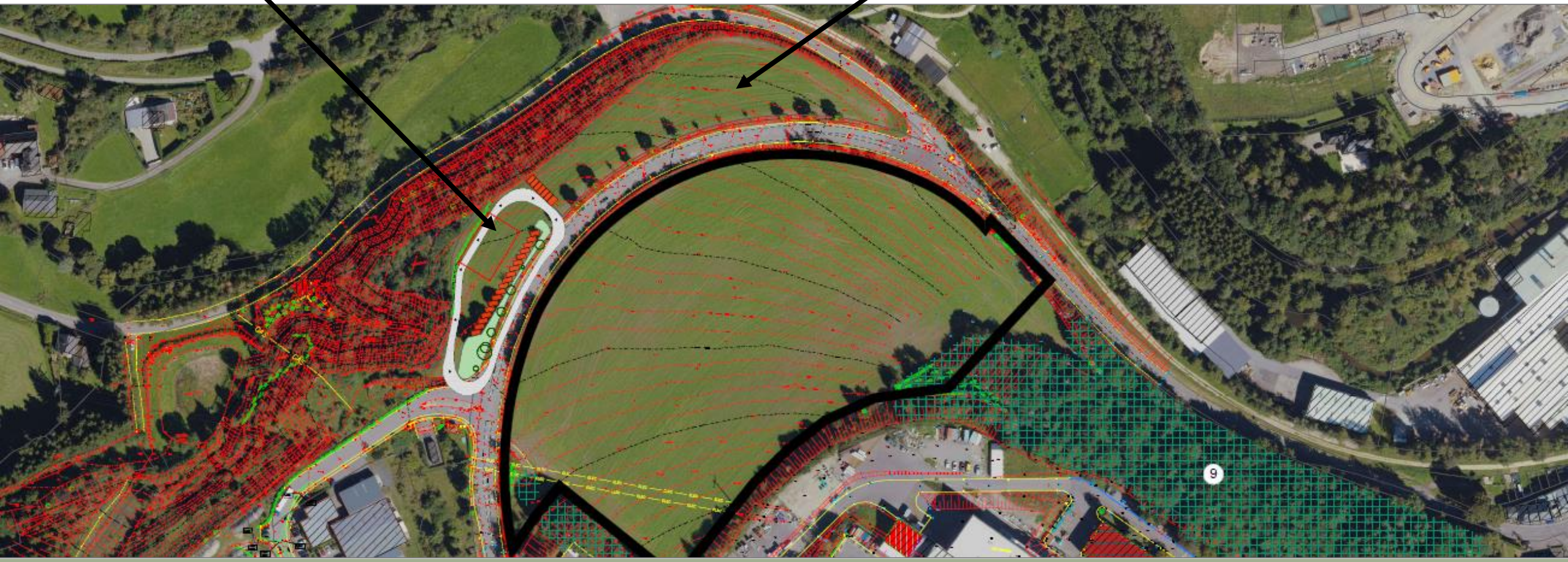
Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa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

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

CONTEXTE URBAIN



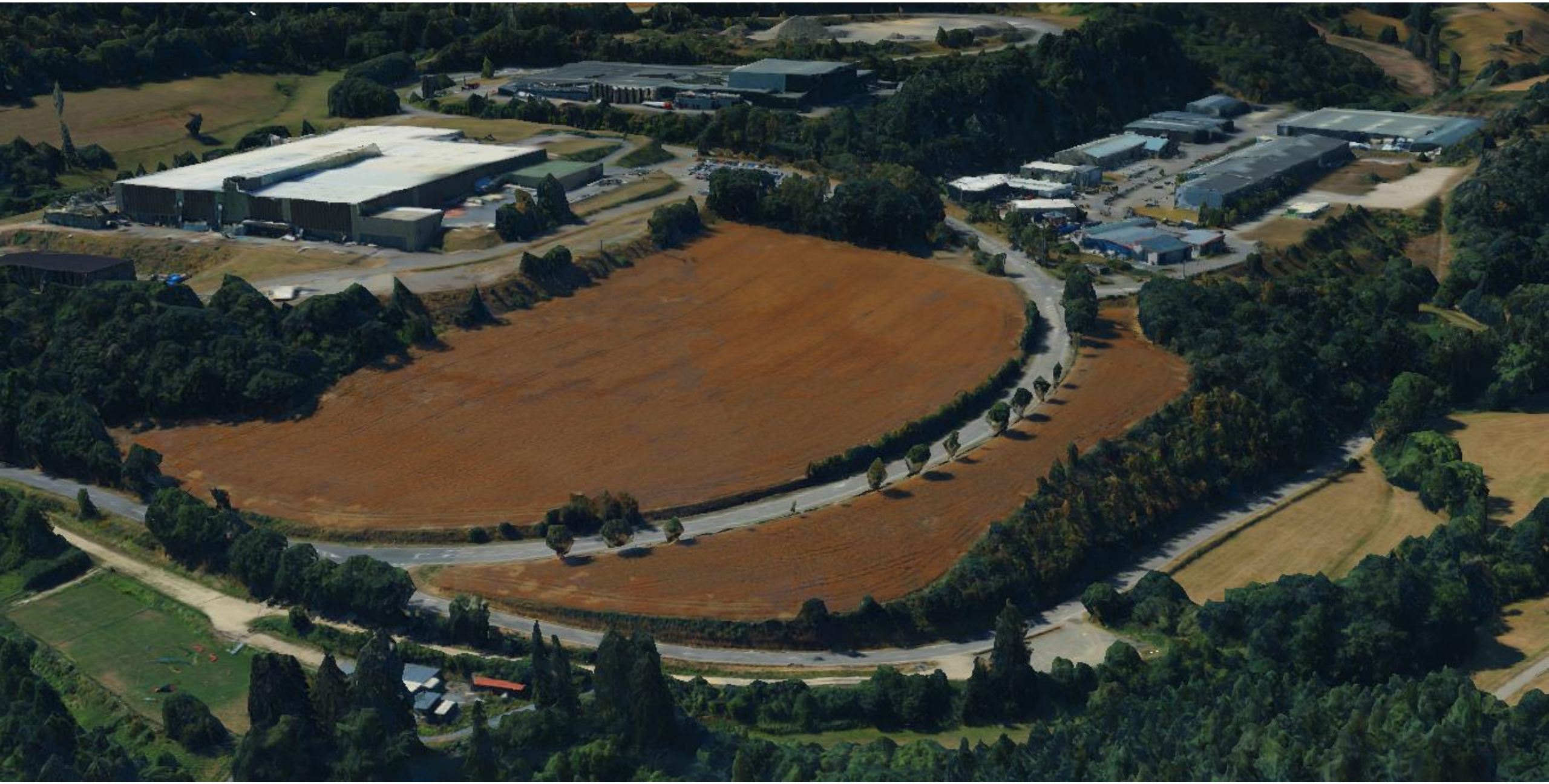




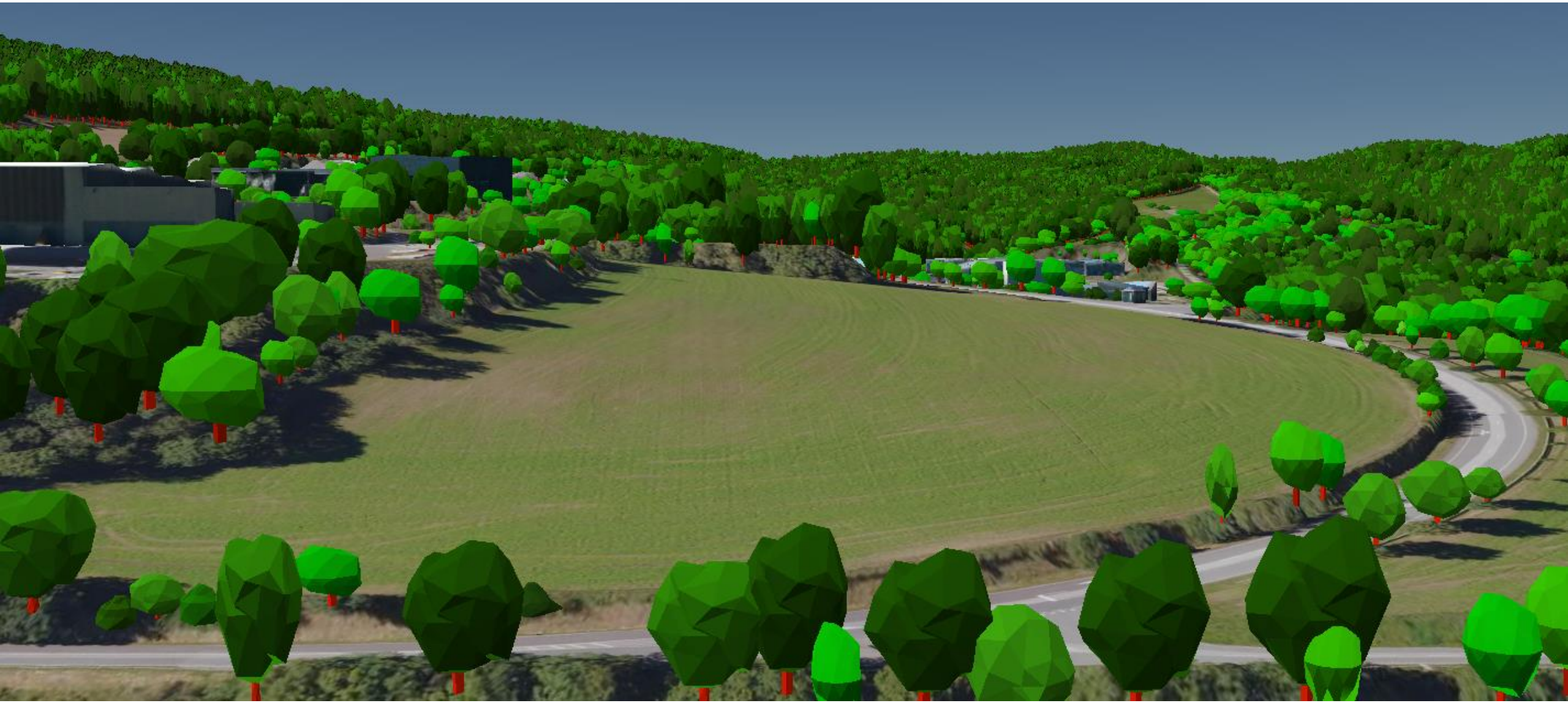
CONTEXTE URBAIN

TOPOGRAPHIE

TOPOGRAPHIE



TOPOGRAPHIE

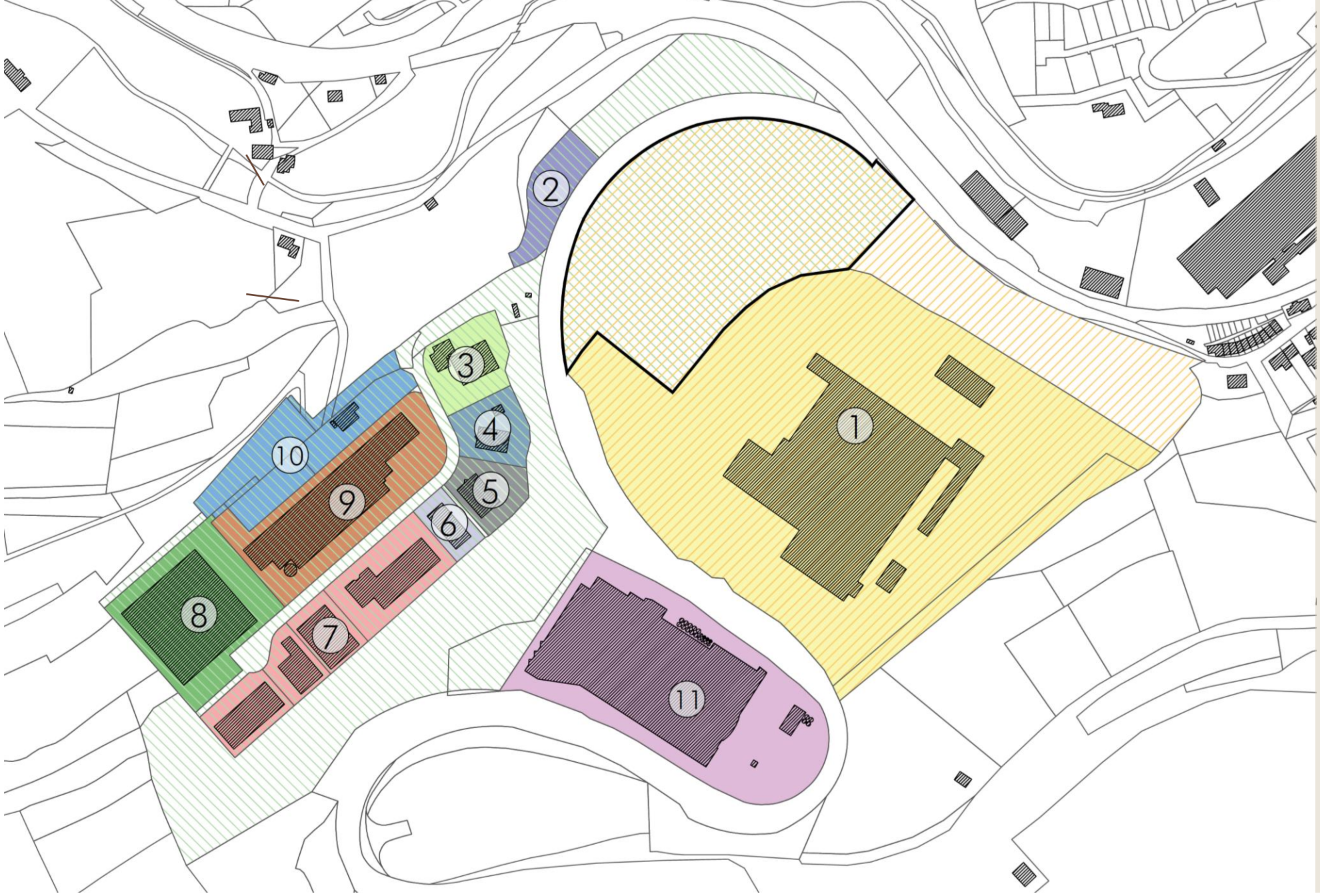


TOPOGRAPHIE

Pour toute la zone : Habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée

- Habitat potentiel pour certaines espèces d'oiseaux de milieux ouverts
- Zone de passage ou de chasse de certaines espèces menacées de chauves-souris

CONTEXTE NATUREL



Domaine de l'Etat

Syndicat intercommunal

Noms des superficiaires

- 01 – Circuit Foil
- 02 – Luerenzweiler Kontrollstatioun
- 03 – Delisalades Luxembourg
- 04 – Telus Applications for industry
- 05 – Garage J.P. STROTZ
- 06 – Peintures-décors Oestreicher
- 07 – Servalux
- 08 – No-Nail Boxes (Europe)
- 09 – Tarkett Sommer
- 10 – ASTEL Medica
- 11 – PROCAP Wiltz (Propriétaire)

PROPRIETES

Objectifs :

- Parking centralisé (pour voitures et véhicules utilitaires)
- Shared Service Center
- Parc à Matières
- Création d'un cadre de vie et de travail agréable
- Car-Sharing, optimisation de la mobilité douce etc.

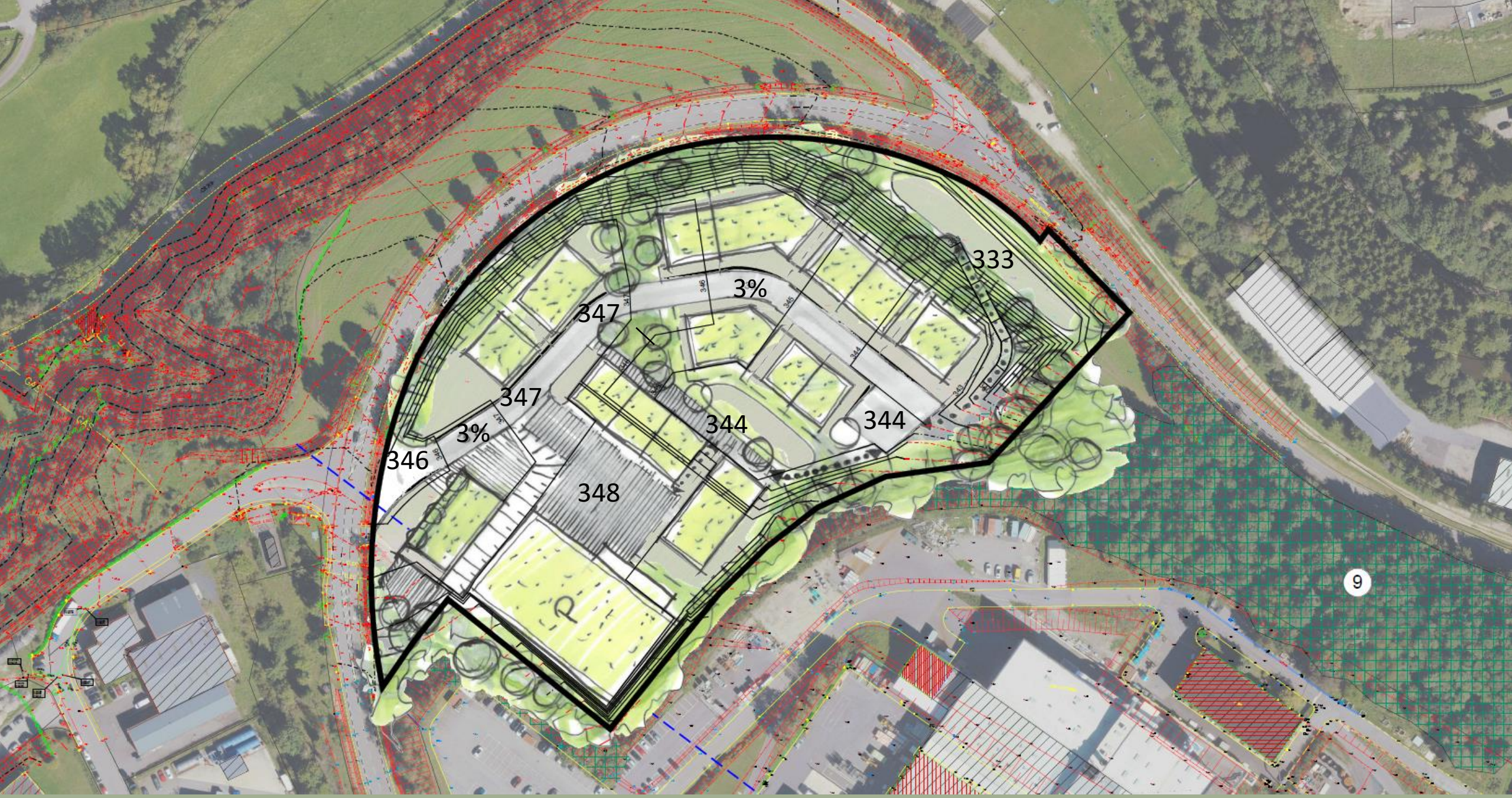
PLAN DE BASE

VARIANTE 1

VARIANTE 1 - CONCEPT

VARIANTE 1 – EXEMPLE D'INTEGRATION DE L'ETAGE EN RDJ

VARIANTE 1 – EXEMPLE TOITURE VEGETALISEE



VARIANTE 1 - NIVEAUX

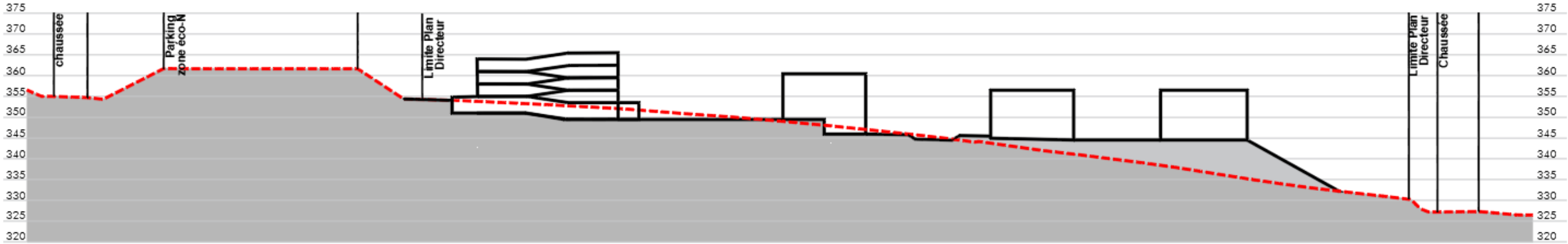
Surfaces constructibles :

Surface publique: env. 40 %

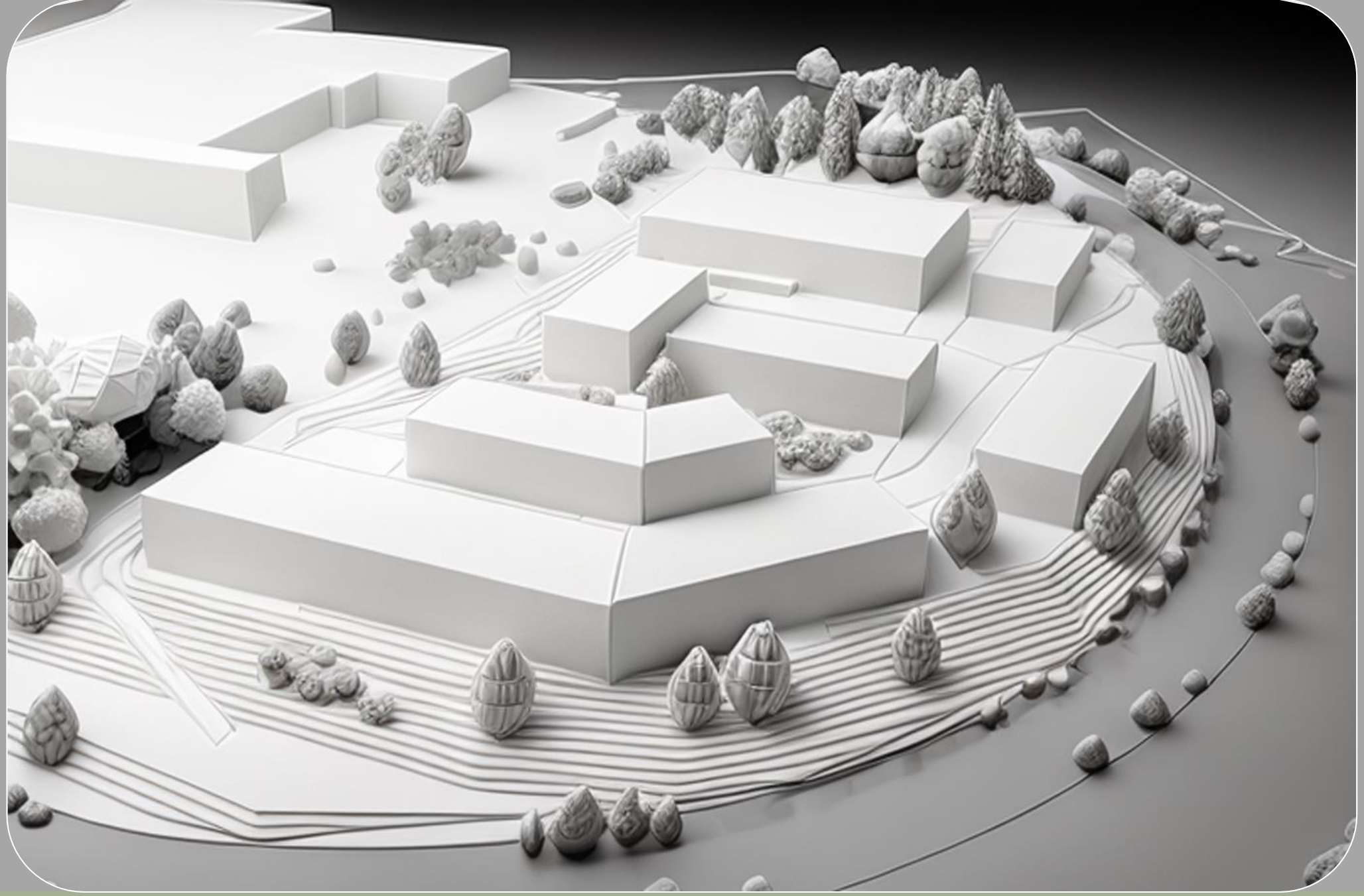
Surface d'Emprise au Sol estimée :

- Parking : 2.800 m² (75 emplacements VU et 280 emplacements V)
- Bâtiment de services : 750 m²
- Bâtiments : 6.550 m²
- Total SES estimée : env. 10.100 m²

Total SCB estimée : env. 33.100 m²



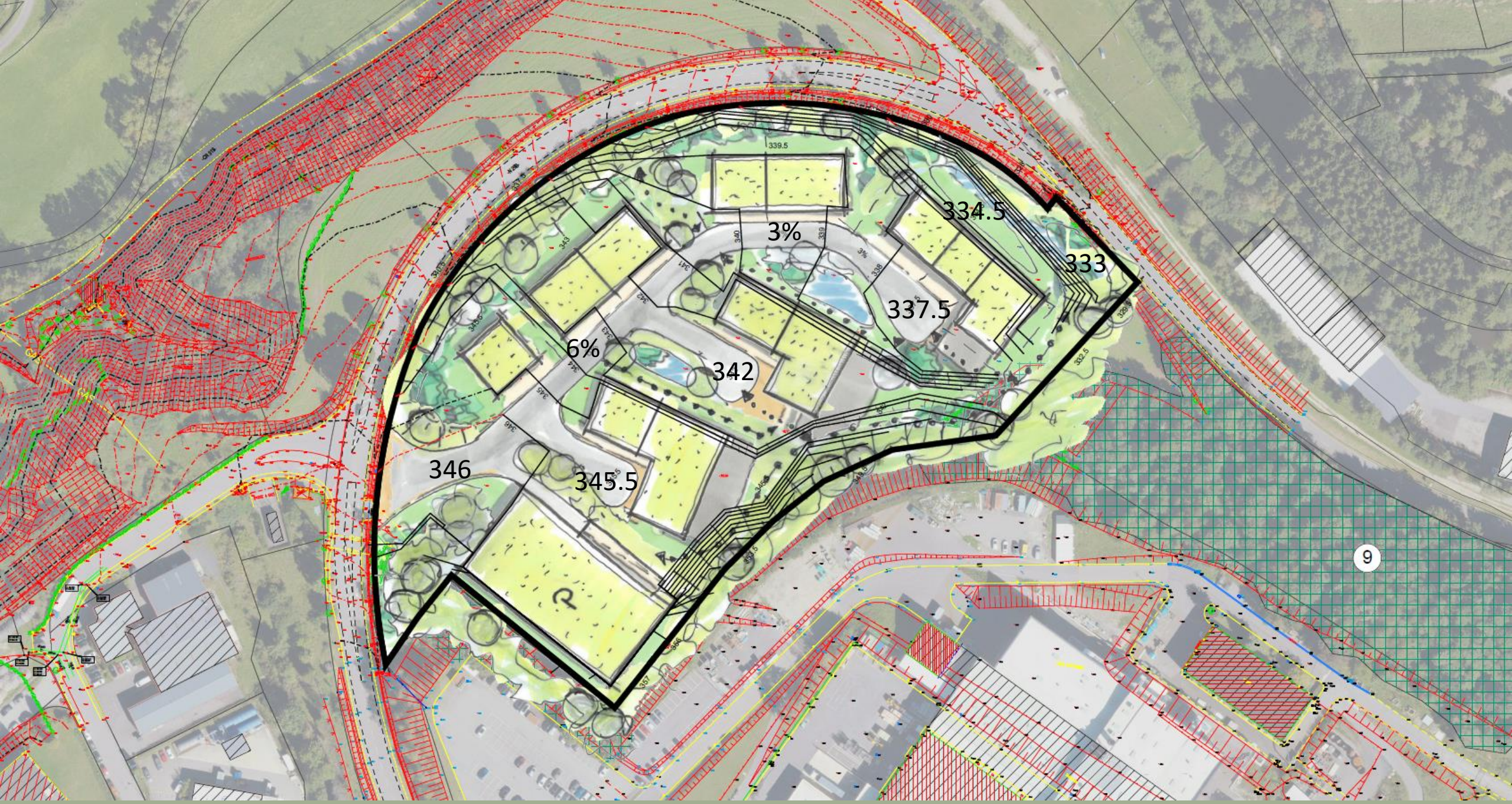
VARIANTE 1 - COUPE



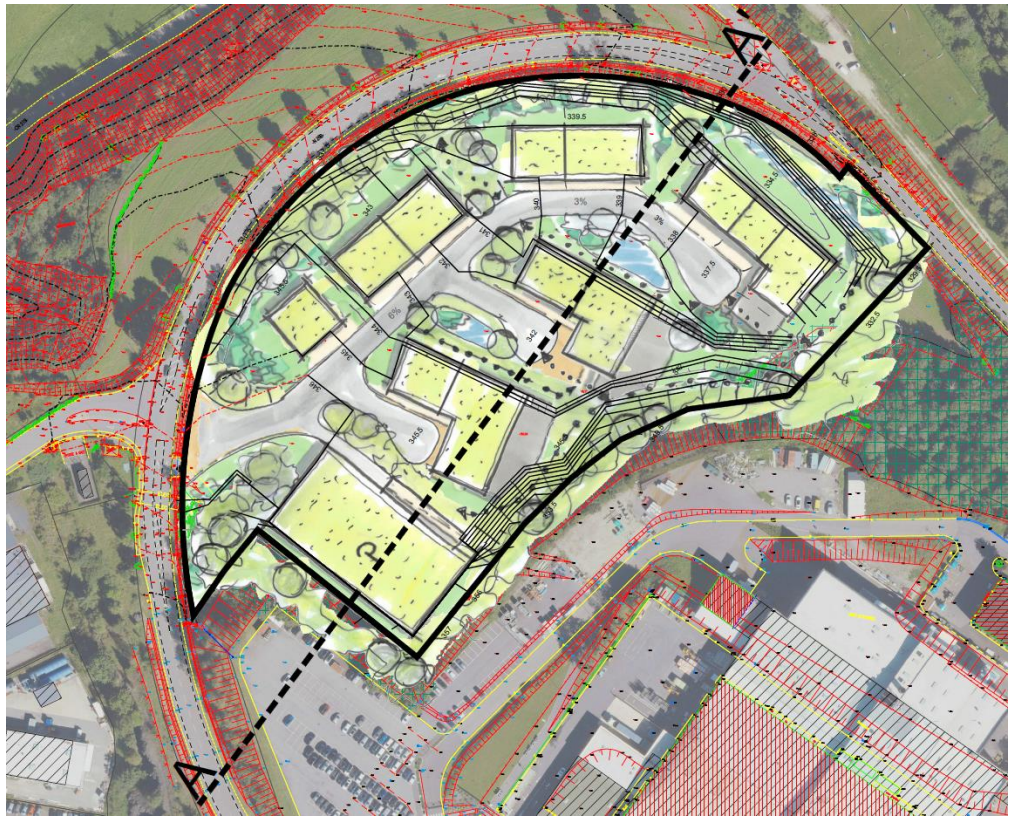
VARIANTE 1 – REPRESENTATION 3D

VARIANTE 2

VARIANTE 2 - CONCEPT



VARIANTE 2 - NIVEAUX



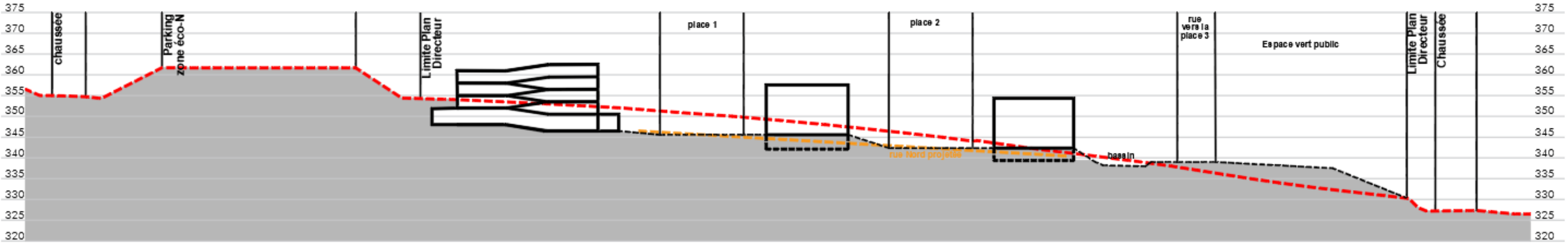
Surfaces constructibles :

Surface publique: env. 40 %

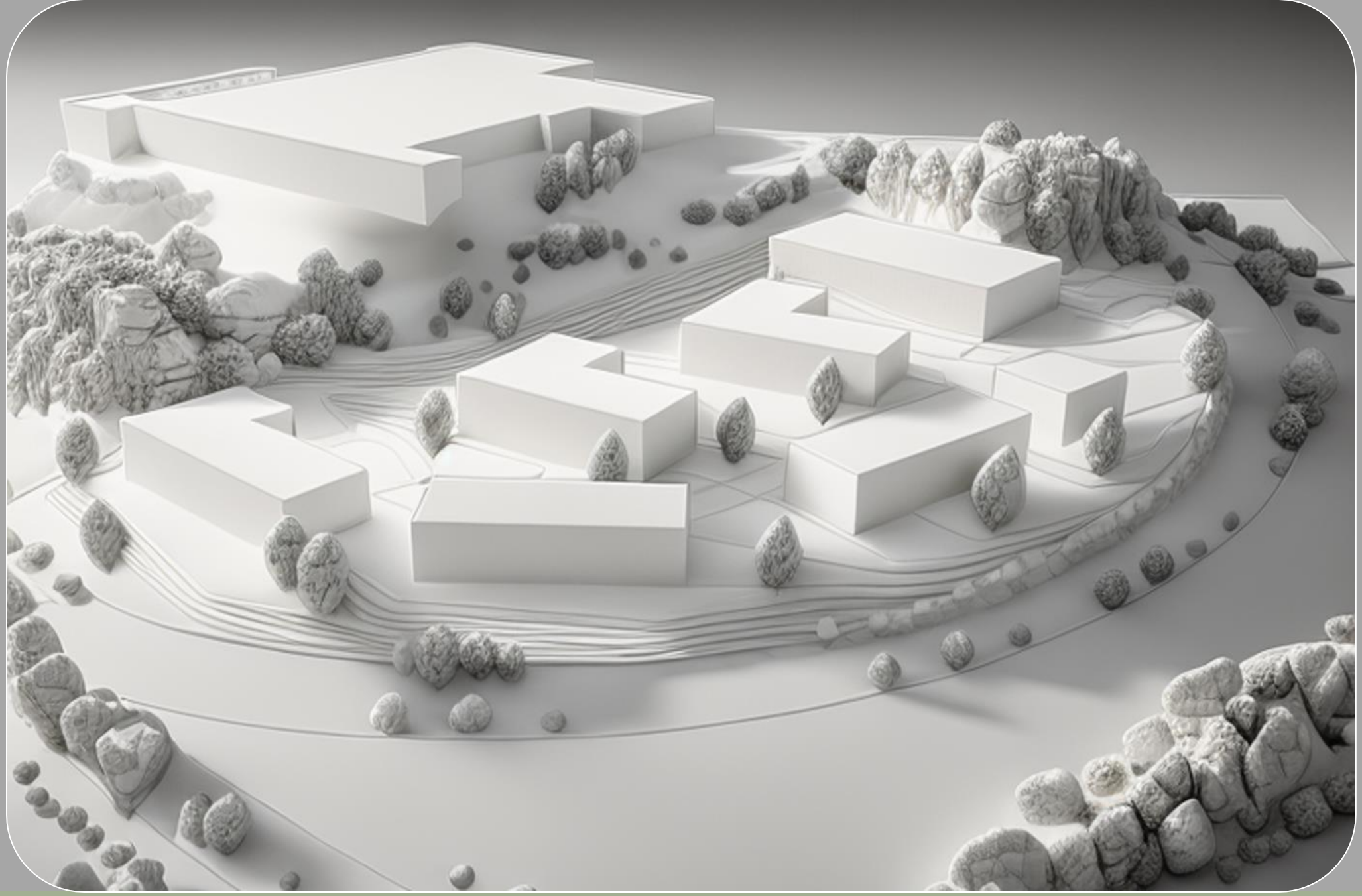
Surface d'Emprise au Sol estimée :

- Parking : 2.800 m² (75 emplacements VU et 280 emplacements V)
- Bâtiment de services : 400 m²
- Bâtiments : 6.100 m²
- Total SES estimée : env. 9.300 m²

Total SCB estimée : env. 30.700 m²



VARIANTE 2 - COUPE



VARIANTE 2 – REPRESENTATION 3D

ZAS
zone d'activité
SALZBAACH

CONCEPT, CONSEIL, COMMUNICATION
EN URBANISME, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

MERCI !

Annexe 3

PAP partie écrite « Salzbaach – Plateau F », Section WA de Wiltz, Volume 2 (CO3, Decembre 2025).

PAP « SALZBAACH – PLATEAU F »

SECTION WA DE WILTZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

DÉCEMBRE 2025

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Responsables :

Uta Truffner
DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter
Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1. CHAMPS D'APPLICATION 1

2. RÈGLES D'URBANISME 2

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL 2
2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL 2
2.3 ARCHITECTURE 4
2.4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES 5
2.5 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT 6
2.6 SERVITUDES 6

3. ECONOMIE CIRCULAIRE 7

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier est situé dans la commune de Wiltz, Section WA de Wiltz. La surface totale du PAP est de 3,63 hectares.

La répartition des surfaces se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface publique (mètre carré)	Surface publique (pour cent)
PAP	36.294	36.294	0	0

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Salzbaach – Plateau F“, annexes PAP „Salzbaach – Plateau F“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Salzbaach – Plateau F“
- Partie graphique : Plan n° 2426_01 (règles d'urbanisme)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d´utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune de Wiltz.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'activités économique régionale ».

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface d'emprise au sol

Toute construction y compris les dépendances sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Sont considérés comme dépendances, les volumes accolés ou isolés, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle et dont la surface au sol ne dépasse pas 35,00 mètres carrés.

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots :

- la surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot ;
- la surface maximale d'emprise au sol doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, tout en respectant les reculs sur les limites de parcelle tels que définis dans l'article 2.2.c).

b) Ouvrage de liaison

Sur l'îlot 2, la réalisation d'un ouvrage de liaison (passerelle, rampe ou ouvrage d'art léger) est autorisée à l'intérieur et à l'extérieur des limites de surfaces constructibles. L'ouvrage peut assurer un accès piéton et/ou carrossable (véhicules) ainsi qu'un accès de secours.

c) Alignement et recul des constructions

Les constructions seront érigées en ordre contigu ou non.

Lors de la répartition des îlots en lots le recul sur la limite latérale est soit nul (uniquement pour les constructions en ordre contigu) soit de 4,00 mètres au minimum.

Le recul des constructions est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite du lot.

La distance entre 2 constructions principales séparées (non contiguës et non reliées entre elles) sur un même lot est de 6,00 mètres au minimum.

La distance entre une construction principale et une dépendance est de 3,00 mètres, il est de même pour la distance entre 2 dépendances non reliées entre elles.

Ces dispositions s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions supérieures, notamment en matière de sécurité incendie et d'accessibilité.

d) Surface construite brute

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale construite brute en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

e) Surface scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du présent PAP peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots :

- la surface maximale pouvant être scellée en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

f) Hauteur des constructions

A l'exception des îlots 2, 3, 4 et 7, la hauteur maximale hors tout est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. La hauteur maximale hors tout, installations techniques et éléments de desserte interne non compris, est fixée par îlot sur la partie graphique du présent PAP.

Pour les îlots 2, 3, 4 et 7, la hauteur maximale hors tout est mesurée depuis des points de références définis en partie graphique du présent PAP.

Pour l'îlot 7, deux points de référence sont définis, leur champ d'application étant délimité par une ligne séparative. Si plus de la moitié de la surface d'emprise au sol d'une construction principale se trouve à l'intérieur de l'une des zones définies, le point de référence correspondant est à appliquer.

Les éléments de desserte interne peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50 mètres au maximum, sous respect de la condition suivante :

- la surface maximale autorisée est de 20 pour cent de la surface construite brute du dernier étage.

Les installations techniques, y compris celles qui sont abritées ou encloisonnées, peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50 mètres au maximum, sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale autorisée est de 50 pour cent de la surface construite brute du dernier étage ;
- la distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage est de 3,00 mètres.

2.3 ARCHITECTURE

a) Composition des volumes

Les constructions projetées peuvent être composées de plusieurs volumes.

Les cloisonnements comporteront des éléments standardisés démontables, si techniquement possible.

La construction de volumes annexes est autorisée à l'intérieur de la surface maximale constructible. Les volumes annexes devront former – avec les autres volumes – un ensemble de qualité.

L'installation de containers, notamment pour le tri des déchets et le stockage de matériaux, est autorisée.

b) Façades

Le traitement des façades ainsi que le traitement particulier de certains éléments de façade participeront à créer des ensembles harmonieux et à éviter des constructions banales.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques situés en façade sont à intégrer au plan de la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières.

Est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants.

Les façades des îlots 5 et 7 donnant sur la route nationale « 26B » doivent comporter au minimum 25 % d'ouvertures, dont les portes peuvent représenter au maximum 10 % de la façade.

Lorsque des ouvertures sont impossibles pour des raisons fonctionnelles, au moins 50 % de la longueur des façades concernées doit être traitée par des mesures architecturales (variation de matériaux ou de couleurs, éléments structurants, végétalisation, etc.).

c) Toitures

Végétalisation

A l'exception des parkings silos les toitures des constructions principales doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface.

Prédisposition solaire

Les toitures des constructions principales, y compris celles des parkings silos, doivent au minimum satisfaire aux exigences statiques, techniques et structurelles nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs solaires thermiques (toitures PV-ready).

Autres usages

Les surfaces de toitures peuvent être affectées à d'autres usages (installation de panneaux solaires, terrasses ou similaire), tant que les prédispositions précédentes sont appliquées.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale hors tout, à condition de ne pas excéder 1,10 mètre par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les citernes d'eau sont autorisées en toiture.

Dépassements en hauteur

A l'exception des parkings silos, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques situés en toiture peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum.

Pour les parkings silos, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, ainsi que leurs structures portantes, sont autorisés au-dessus du dernier niveau.

2.4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

a) Parkings silos

La construction d'un ou plusieurs parkings silos, regroupant les besoins en stationnement de plusieurs entreprises, est admise à l'intérieur des limites de surfaces constructibles du présent PAP.

Ces parkings silos offriront entre autres des stationnements pour voitures, pour véhicules utilitaires (max. 3,5 T et/ou 8,5 m^3) et pour véhicules deux roues.

Des parkings centralisés à ciel ouvert peuvent être autorisés à titre provisoire et exclusivement pour une période transitoire qui se termine avec la finalisation d'un ou plusieurs parkings silos.

b) Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis pour chaque lot est déterminé par le PAG en vigueur.

Les emplacements de stationnement pour voitures correspondant à ce minimum réglementaire doivent être implantés exclusivement dans un parking silo situé à l'intérieur du périmètre du PAP.

Seuls peuvent être aménagés au sein des espaces libres du lot :

- les emplacements destinés aux clients, et
- les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Ces informations doivent être indiquées dans la demande d'autorisation de bâtir et comprendre :

- le nombre d'emplacements à implanter dans le parking silo, accompagné du calcul justifiant ce nombre au regard des exigences du PAG ;
- l'identification précise, au sein des espaces libres du lot, des éventuels emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite et, le cas échéant, des emplacements destinés aux visiteurs.

c) Emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires

Les emplacements pour véhicules utilitaires jusqu'à un maximum de 3,5 t et/ou 8,5 m de longueur doivent être implantés dans un parking silo situé à l'intérieur du périmètre du PAP. Les véhicules utilitaires dont les caractéristiques dimensionnelles (p. ex. hauteur ou largeur non compatibles) ne permettent pas le stationnement dans le parking silo ne sont pas soumis à cette obligation. Sont également exclus de cette obligation les véhicules utilitaires qui, pour des raisons opérationnelles, ne peuvent être affectés audit parking silo.

Le nombre d'emplacements à implanter dans le parking silo doit être indiqué dans la demande d'autorisation de bâtir.

d) Accès

Les accès aux parcelles se feront à partir de la voie de circulation motorisée. Ils ne sont pas repris sur la partie graphique du présent PAP et seront fixés en fonction des besoins de l'entreprise.

Un seul accès peut être réalisé par lot. Exceptionnellement et selon les besoins de l'entreprise et la taille du lot, des accès supplémentaires peuvent être autorisés ou, le cas échant, exigés.

2.5 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

a) Espace vert ouvert au public (lots 9 et 10)

Il englobe les zones de loisirs, les zones de plantations ainsi que les zones réservées à l'aménagement de bassins de rétention (en dur et/ou en naturel). Sont également autorisés des chemins piétons et carrossables, des aménagements d'intérêt public de faible envergure (p.ex. transformateurs, lampadaires, etc.), des constructions légères d'intérêt public (p.ex. pergolas, abris à vélos, etc.), les infrastructures et réseaux techniques ainsi que les infrastructures liées à la production, au stockage et à l'exploitation d'énergie.

Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

b) Travaux de terrassement

Le modelage du terrain doit correspondre aux indications figurant sur la partie graphique du présent PAP.

Il peut être réalisé sous forme de talus ou de murs de soutènement (cf. art. 2.5c).

Sur les lots privés, des écarts par rapport au modelage indiqué sur la partie graphique du présent PAP sont autorisés avec des tolérances maximales de 1,50 mètre.

Pour des raisons techniques ou topographiques, le modelage du terrain peut être adapté sans limitation de tolérance dans les espaces ouverts au public (voirie, espace vert ouvert au public).

Ces adaptations doivent toutefois garantir une intégration harmonieuse dans le paysage.

c) Murs, clôtures et haies

Les parcelles ne peuvent être clôturées que par des haies vives ou des grillages ajourés.

La hauteur des grillages ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.

La construction de murs, à l'exception de murs de soutènement est interdite.

Sur les lots privés, les murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètre. En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de soutènement le plus haut, sans toutefois pouvoir être inférieure à 1 mètre.

Dans les espaces verts ouverts au public, les murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 3,00 mètres. Cette hauteur peut être dépassée pour des raisons techniques ou topographiques.

2.6 SERVITUDES

a) Servitude écologique - Paysage

Les terrains couverts par la zone de servitude Paysage, telle que définie dans la partie graphique du présent PAP, ont pour objectif d'assurer l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques.

Ces terrains doivent être occupés sur au moins 60 % de leur surface par une couverture végétale arbustive ou arborée. Les arbres doivent être des hautes tiges. Les plantations doivent être constituées d'essences non invasives et adaptées aux lieux.

Sont autorisées sur l'ensemble de ces terrains les infrastructures destinées à la mobilité douce ainsi que les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.

3. ECONOMIE CIRCULAIRE

a) Gestion de l'eau

Toute nouvelle construction doit disposer d'une installation de récupération et de stockage des eaux pluviales, individuelle ou partagée avec d'autres constructions, pour une réutilisation ultérieure aux fins d'arrosage (notamment des façades ou toitures vertes), d'irrigation, pour les toilettes ou le nettoyage.

Les installations de récupération et de stockage des eaux pluviales peuvent être adaptées au besoin des entreprises sous respect des conditions suivantes :

- les eaux pluviales d'au minimum 80 pour cent de la surface des toitures sont à récupérer et à stocker ;
- le volume de stockage est de 10 mètres cubes au minimum.

b) Eclairage et publicité lumineuse

Éclairage public

L'éclairage public doit respecter le guide de l'éclairage public en vigueur dans la Commune de Wiltz.

Éclairage extérieur des lots privés

Les luminaires doivent être équipés d'optiques dirigeant le flux lumineux exclusivement vers le bas.

Le rapport du flux lumineux émis au-dessus du plan horizontal (ULOR) ne doit pas dépasser 0,5 %, conformément aux exigences techniques communales.

Les luminaires sont à orienter à l'horizontale (0°) selon leur description technique. Des optiques asymétriques peuvent être utilisées pour un guidage précis du flux lumineux.

La température de couleur des sources lumineuses doit être inférieure ou égale à 3.000 K (blanc chaud).

Les skybeamers et les émetteurs lasers sont interdits.

Annexe 4

PAP partie graphique « Salzbaach – Plateau F à Wiltz (CO3, Plan n° : 2426_01, échelle 1/500 ; 1/250, 09.12.2025).

Partie graphique [M 1:500]

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot

Îlot 1:

surface du lot (ares)	
± 14,68	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 1.050	min.	max. 5.700
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 1.468	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 20m	min.	max. VII

Îlot 2:

surface du lot (ares)	
± 38,12	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 3.150	min.	max. 14.750
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 3.812	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 18,5m	min.	max. IV+1S

Îlot 3:

surface du lot (ares)	
± 18,08	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 1.300	min.	max. 7.400
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 1.808	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 20m	min.	max. VI+1S

Îlot 4:

surface du lot (ares)	
±15,12	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 1.100	min.	max. 6.500
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 1.512	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 20m	min.	max. VII / VI+1S

Îlot 5:

surface du lot (ares)	
±33,65	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 2.350	min.	max. 11.750
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 3.365	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 16m	min.	max. V

Îlot 6:

surface du lot (ares)	
±21,22	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 1.550	min.	max. 7.700
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 2.122	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 20m	min.	max. VI

Îlot 7:

surface du lot (ares)	
±50,27	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 3.700	min.	max. 18.400
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 5.027	oc/onc	min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-25°)	hht= max. 16m	min.	max. VI

Lot 8:

surface du lot (ares)	
±48,71	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 4.871		min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
		min.	max.

Lot 9:

surface du lot (ares)	
±7,57	

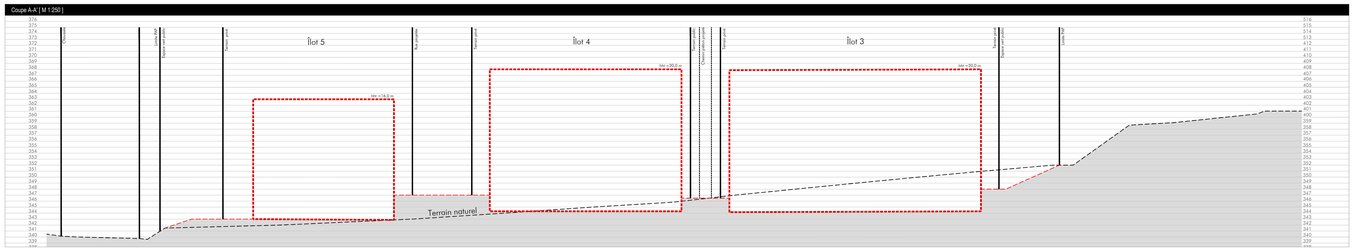
surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 150		min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
		min.	max.

Lot 10:

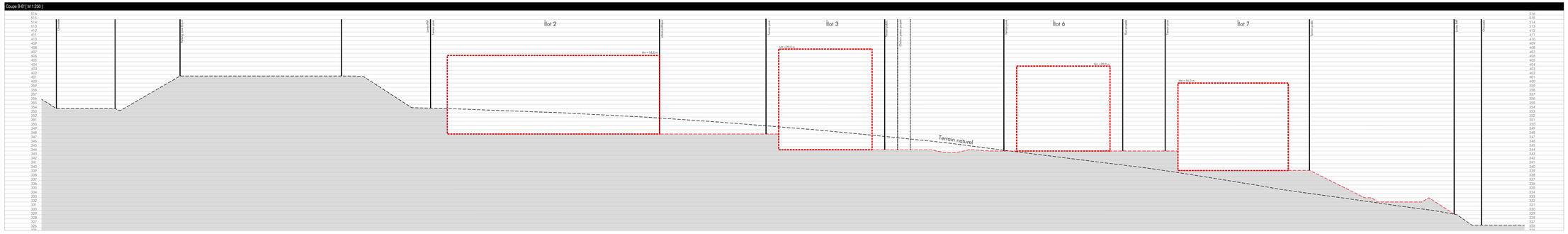
surface du lot (ares)	
±115,52	

surface d'emprise au sol [m²]		surface constructible brute [m²]	
min.	max. 250	min.	max. 250
surface du scellement du sol [m²]	type, dispositions et tailles des constructions	type et nombre de logements	
min. 2.325		min.	max.
type de toiture des constructions principales	hauteur des constructions [m]	nombre de niveaux	
tp, t1/t2 (5°-30°)	hht= max. 4,50m	min.	max. I

Coupe A-A' [M 1:250]



Coupe B-B' [M 1:250]



Legende

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III... nombre de niveaux pleins
- +1, 2...8 nombre d'étages en retrait
- +1, 2...6 nombre de niveaux sous combles
- -1, 2...5 nombre de niveaux en sous-sol

Hauteurs des constructions

- hcx hauteur à la corniche de x mètres
- hex hauteur à l'acrotère de x mètres
- hfx hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre de constructions

- x-m x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- ty (a°-b°) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- DMI-PU pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- PFUN pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- A pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé (à titre indicatif)
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales (à titre indicatif)
- canalisation pour eaux usées (à titre indicatif)
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Eléments complémentaires

- espace vert ouvert au public
- cotation intérieure des gabarits (à titre indicatif)
- points de référence des îlots 2, 3, 4, 7
- limite séparative pour les points de référence de l'îlot 7
- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- hbx hauteur hors tout de x mètres

Ref n° :	
Date de la Lettre d'Evocation	
Date du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
Plan de Surface PAP réalisé par BCR S.à r. (2025), Levé topographique réalisé par Schroeder & Associés S.A. (2025)

COncept COnseil COmmunication
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
CCO-Lux s.r.l.
2, rue du Moulin
L-7241 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 48 41 20
Fax: (+352) 26 48 41 21
www.cco-lux.lu

Titre : **PAP "Salzbaach" Wiltz**

Objet : Partie Graphique à caractère réglementaire

Modifications	Ab	Date	Indice

1/500 - 1/250	Réf n° : 2426.01		
Dessiné : A. Huber	Date : 09.12.2025		
Dessiné : A. Huber	Contrôlé : T. Simon	Validé : U. Trulliaux	

Tous droits réservés au bureau d'urbanisme. Toute copie ou reproduction, partielle ou totale, est interdite sans l'accord du bureau d'urbanisme.

Annexe 5

Plan vert (S&A, N°Plan : 21/1321_MDI_PAP_01, échelle 1/500, 10.12.2025).

Végétation

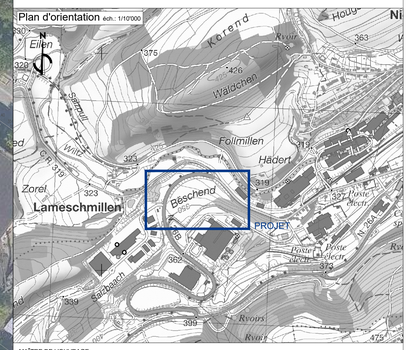
- Limite PAP
- Limite de proprieté
- Accès carrossable
- Accès piétons
- Arbres haute tige projeté
- Arbustes
- Strate arborée-arbustive caducifoliée (servitude écologique)
- Espace vert public
- Espace vert privé
- Zone boisée à préserver et à valoriser
- Prairie humide (bassin de rétention)

Fond de plan

© Origine : Administration du Cadastre et de la Topographie
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg - OpenData (plate-forme de données luxembourgeoise)

IND.	DATE	DESSINÉ	CONTROLÉ	MODIFICATIONS

Plan d'orientation échh.: 1/10'000



MAÎTRE DE L'OUVRAGE

ZARW - Synidicat intercom. Wiltz-Winseler

PROJET

Extension ZAR Salzbaach platform F à Wiltz

PLAN

Plan vert

N° PLAN:	CODE:	SERVICE:	PHASE/ETUDE:	NUMERO:	INDICE:	DATE:	ECHELLE:
	21/1321	MDI	PAP	01		09/12/2025	1/500
						DESSINE:	CONTROLE:

Ce document contient des informations confidentielles. Ce document reste notre entière propriété.
Sans notre autorisation écrite, il ne peut être reproduit, ni communiqué à des tiers de quelque manière que ce soit,
ni utilisé à d'autres fins que celles de la réalisation du projet en question.

Schroeder & Associés

Schroeder & Associés
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31-1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Société Anonyme
RC Luxembourg B 69336
TVA LU 17890818

PLAN-C:\Users\Mes\Documents\0 - PROJETS\21-1321 - Parc Drinklo Steisel\ACTE_Plans\DWG\21-1321 MDI PAP PLAN VERT 01.DWG, LAYOUT-A0, , Date: 9, Dezember 2025, User:Ihne

Annexe 6

Plan topographique (geoportail.lu, 20/08/2025, échelle 1/20.000, 27.11.2025).

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

Plan topographique

map.geoportail.lu

Das öffentliche Geoportal des Grossherzogtums Luxemburg

Date d'impression: 27/11/2025 08:24

www.geoportail.lu ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von den öffentlichen luxemburgischen Behörden zur Verfügung gestellt werden Haftung: Obwohl die Behörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Informationen ohne rechtliche Garantie.
Copyright: Administration du Cadastre et de la Topographie. http://g-o.lu/copyright

Ungefährer Maßstab 1: 20000

0 200 400600m

http://g-o.lu/3/4l1t

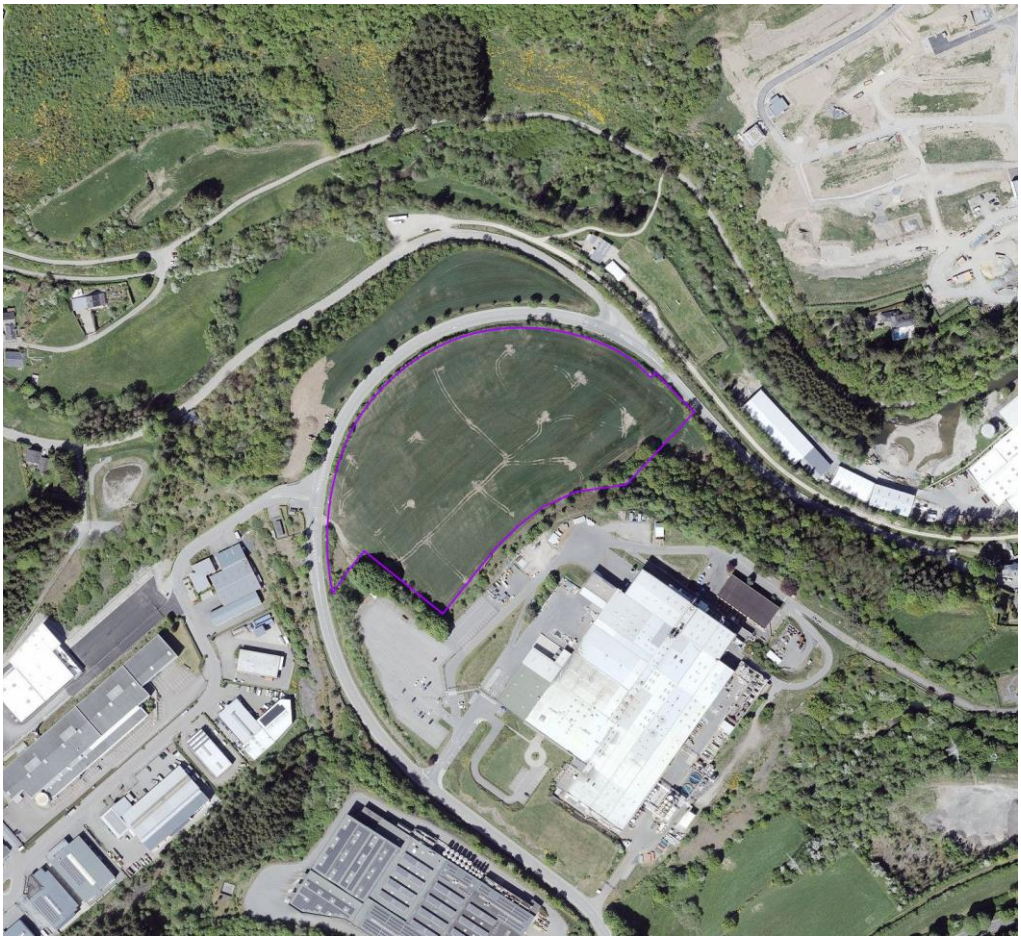
Annexe 7

Plan d'aménagement général (PAG) (geoportail.lu, 26.11.2025).

RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

Parcelle(s) concernée(s)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

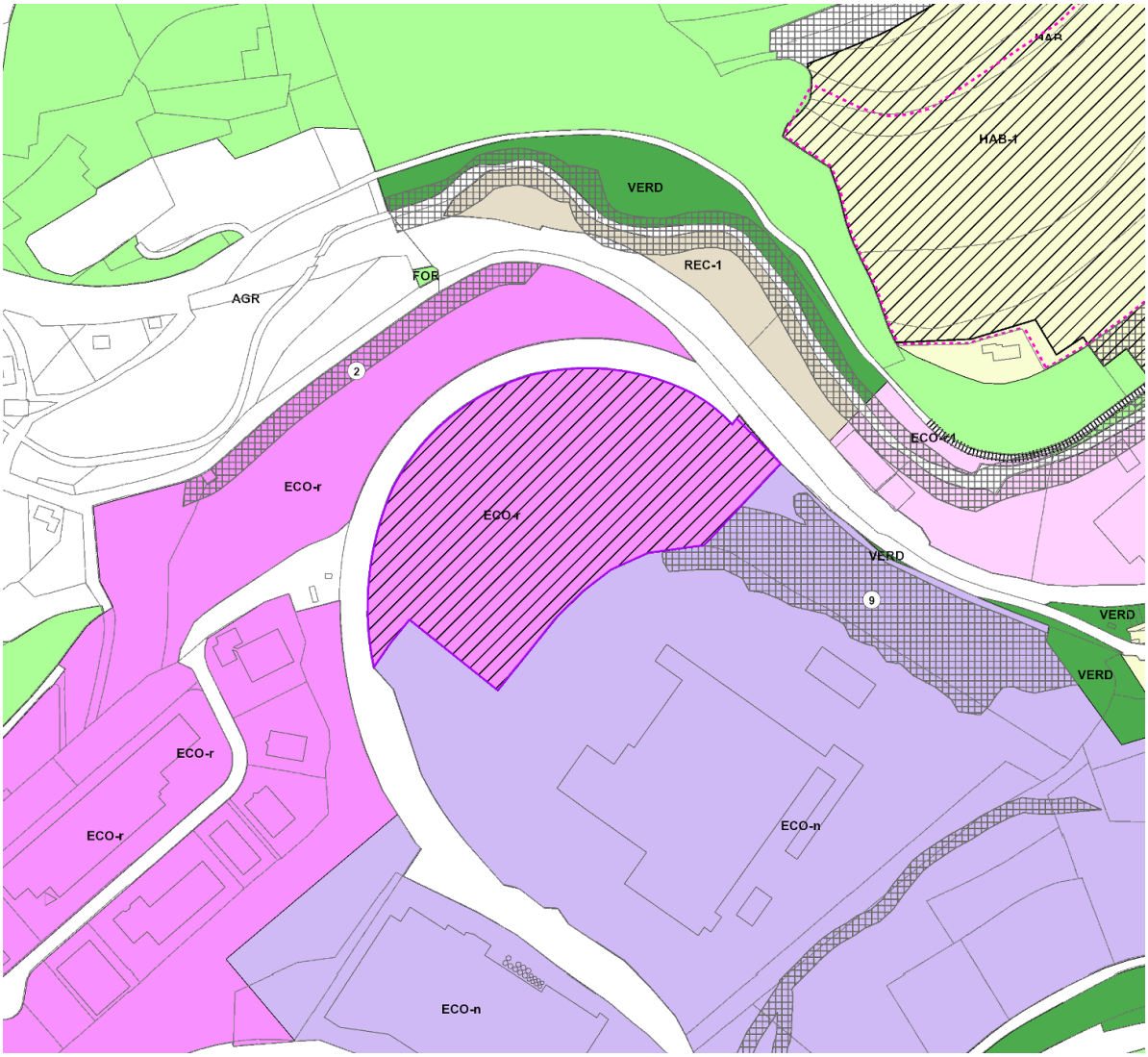
ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE
DE WILTZ

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être compléter par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende

Parcelle cadastrale / immeuble
Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

Biotopes

Zone verte :

- AGR — **Zone agricole**
- FOR — **Zone forestière**
- VIT — **Zone viticole**
- HOR — **Zone horticole**
- PARC — **Zone de parc public**
- VERD — **Zone de verdure**

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-c — zone mixte urbaine centrale
- MIX-u — zone mixte urbaine
- MIX-v — zone mixte villageoise
- MIX-r — zone mixte rurale
- BEP — **Zone de bâtiments et d'équipements publics**

Zones d'activités

- ECO-c1 — zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 — zone d'activités économiques communale type 2
- ECO-r — zone d'activités économiques régionale
- ECO-n — zone d'activités économiques nationale
- SP-n — zone d'activités spécifiques nationale
- COM — **Zone commerciale**
- MIL — **Zone militaire**
- AERO — **Zone d'aérodrome**

Zones portuaires

- PORT-m — zone de port de marchandises
- PORT-p — zone de port de plaisance
- GARE — **Zone de gares ferroviaires et routières**
- REC — **Zone de sport et de loisirs**
- SPEC — **Zone spéciale**
- JAR — **Zone de jardins familiaux**

Zones superposées :

- **Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"**
- **Zone d'aménagement différé**
- **Zone d'urbanisation prioritaire**
- **Zone de servitude "urbanisation"**

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

- couloir pour projets routiers ou ferroviaires
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

- Ⓒ — secteur protégé de type "environnement construit"
- Ⓝ — secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Ⓐ — secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
- construction à conserver
- petit patrimoine à conserver
- alignement d'une construction existante à préserver
- gabarit d'une construction existante à préserver

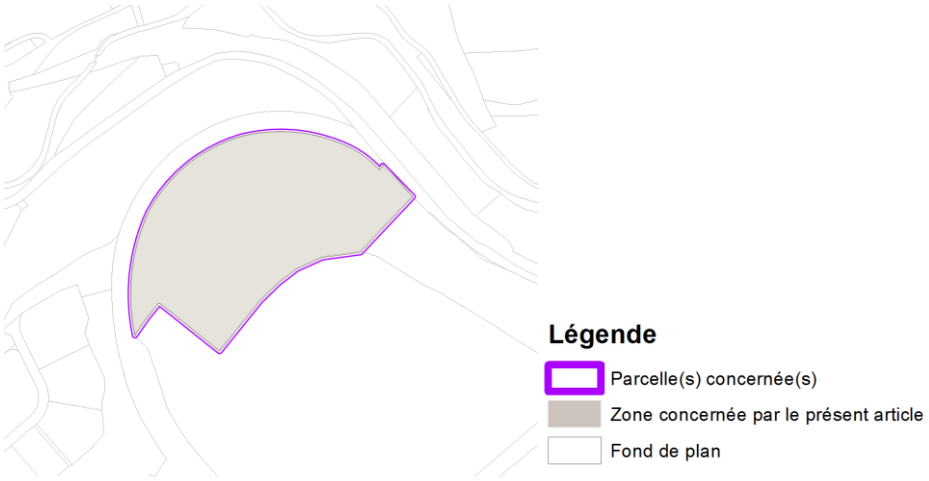
Zones de risques naturels prévisibles

- Ⓖ — zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
- Ⓜ — zone de risques d'éboulement miniers
- Ⓘ — zone inondable
- Ⓢ — **Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes**
- **Zone de bruit**
- **Zone d'extraction**
- *Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)*

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

- à l'aménagement du territoire
- à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

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

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

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

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

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

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

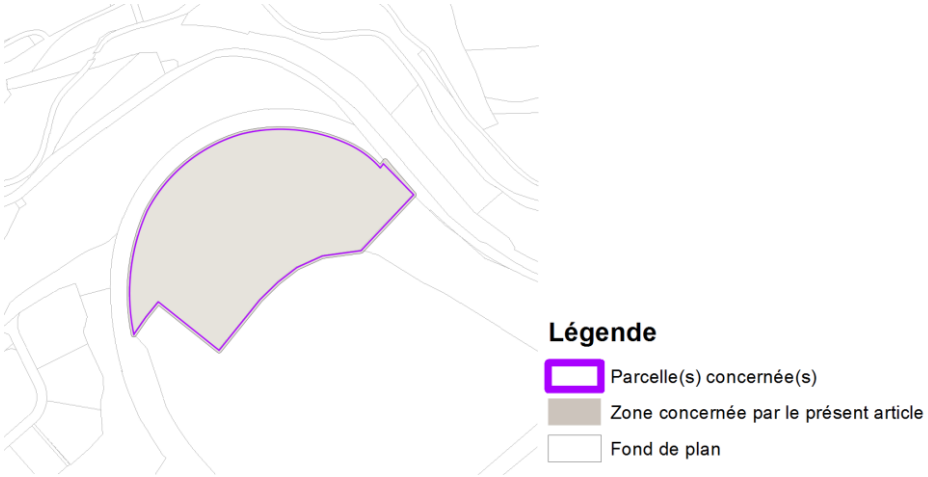
- le coefficient d'utilisation du sol (CUS)
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL); cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

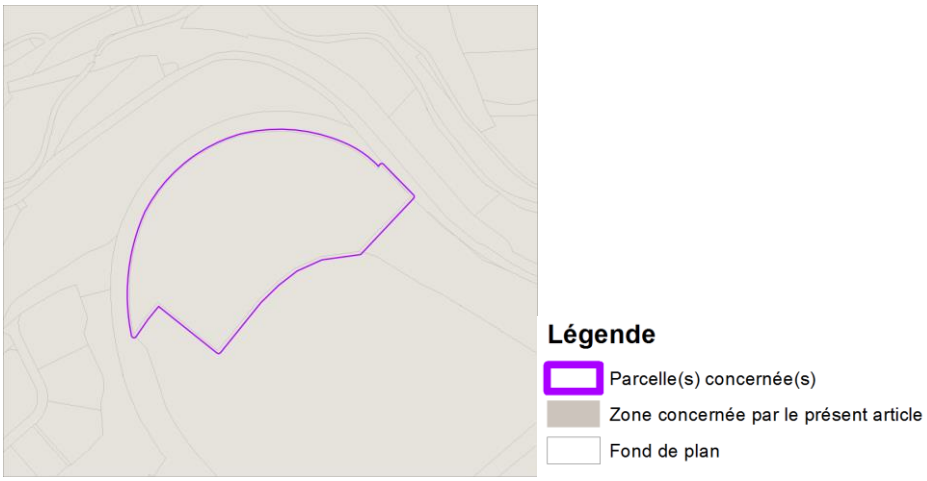
Dénomination de la ou des zones			
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

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



COS	0.80 MIN	CUS	2.00 MIN
CSS	0.80	DL	MAX MIN

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 12 Emplacements de stationnement

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

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

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

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

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

Art. 12.1 Emplacements de stationnement pour automobiles

	Nombre d'emplacements pour automobiles
Maison d'habitation unifamiliale ou plurifamiliale	minimum: 1 par logement 1 pour 4 logements étudiant maximum: libre
Activité de services administratifs et professionnels	minimum: 1 par tranche de 75m^2 SCB* maximum: libre

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Activité industrielles et d'artisanat (surface de production artisanale)	minimum: 1 par tranche de 100m^2 SCB* maximum: libre pour les entreprises situées en zone d'activités économiques régionale et nationale, le nombre d'emplacements de stationnement requis est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'entreprise. Une étude y relative pourra être exigée.
Activité de commerce de détail et d'artisanat (surface de vente directement liée à une activité artisanale)	
Surface de vente < 2.000m^2	minimum: 1 par tranche de 75m^2 SCB* maximum: libre
Surface de vente > 2.000m^2	selon étude d'accessibilité à réaliser
Cafés et restaurants	minimum: 1 par tranche de 75m^2 SCB* maximum: libre
Équipements sociétaux, cultuels, culturels et sportifs acceuillant du public	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement, avec possibilité de mutualisation des emplacements par équipements
Établissement hôteliers et d'hébergement collectifs, hospitaliers et de gériatrie	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

**SCB: surface construite brute*

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

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

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

Art. 12.2 Emplacements de stationnement pour vélos

	Nombre d'emplacements pour automobiles
Maison d'habitation plurifamiliale de plus de 3 logements	minimum: 1 par logement maximum: libre
Équipements scolaires et sportifs, Activités de service administratifs et professionnels de plus de 500m^2 de SCB*, Activités de commerce de plus de 1.000m^2 de surface de vente	minimum 5 emplacements, à compléter en fonction des besoins spécifiques
Autre fonctions	en fonction des besoins spécifiques

4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SCHÉMA DIRECTEUR

Le **schéma directeur** est un document d'orientation élaboré par les autorités communales dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, qui oriente l'élaboration des futurs PAP NQ.

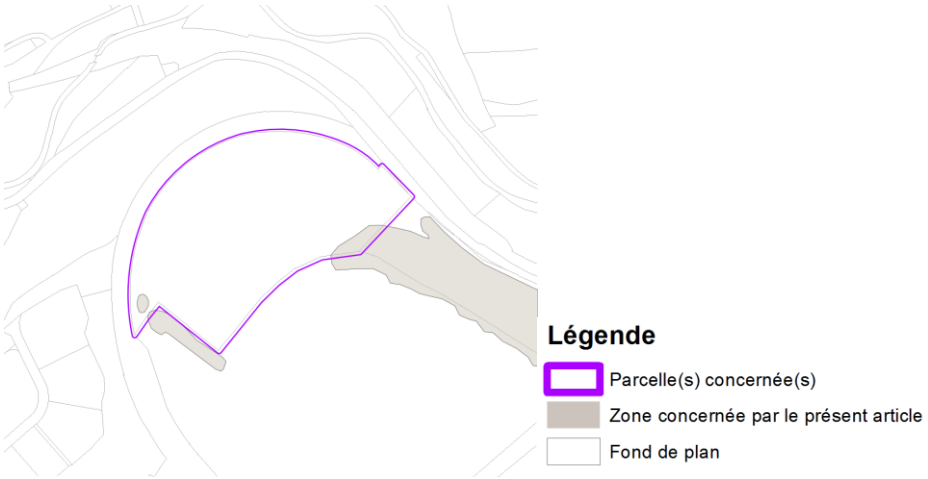
Schéma directeur partie graphique

023_SD_GR_Wiltz_NQ04_Auf_Boeschent.pdf

Schéma directeur partie écrite

023_SD_PE_Wiltz_NQ04_Auf_Boeschent.pdf

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



Art. 23bis Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres définis en fonction des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

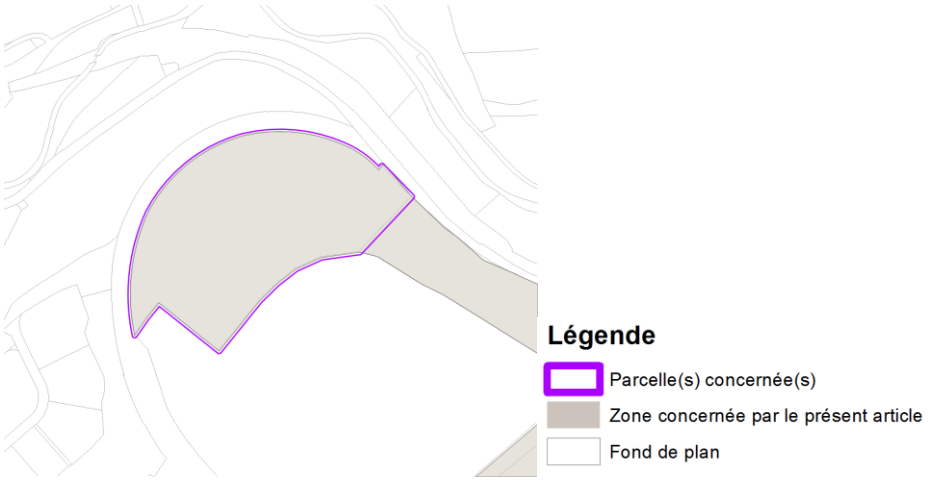
Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- les biotopes définis en fonction de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source: CO3 2021 et Mersch Ingenieurs-Paysagistes 2017);

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 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



Art. 23bis Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres définis en fonction des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

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

- les habitats et habitats d'espèces définis en fonction des articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales relative au PAG (source: Oeko-Bureau 2023).

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 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère des Affaires intérieures met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu. Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».
Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.
Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère des Affaires intérieures, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.
L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.
Le Ministère des Affaires intérieures se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.
La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédits textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.
Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.
Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère des Affaires intérieures.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.
Le Ministère des Affaires intérieures réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère des Affaires intérieures, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.

Annexe 8

Plan cadastral et Relevée parcellaire (Administration du cadastre de la topographie, 17.10.2025).

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	**EXTRAIT CADASTRAL**
Date d'émission : 17 octobre 2025	Responsable : Romain SCLISIZZI

Commune :	**WILTZ**	Lieudit :	AUF BOESCHENT
Section :	**WA de WILTZ**	Revenu bâti :	**0**
No cadastral :	**1033** / **4462**	Mesurage(s) :	**1026, 1537, 1624, 1662**
Contenance :	**3ha62a94ca**		

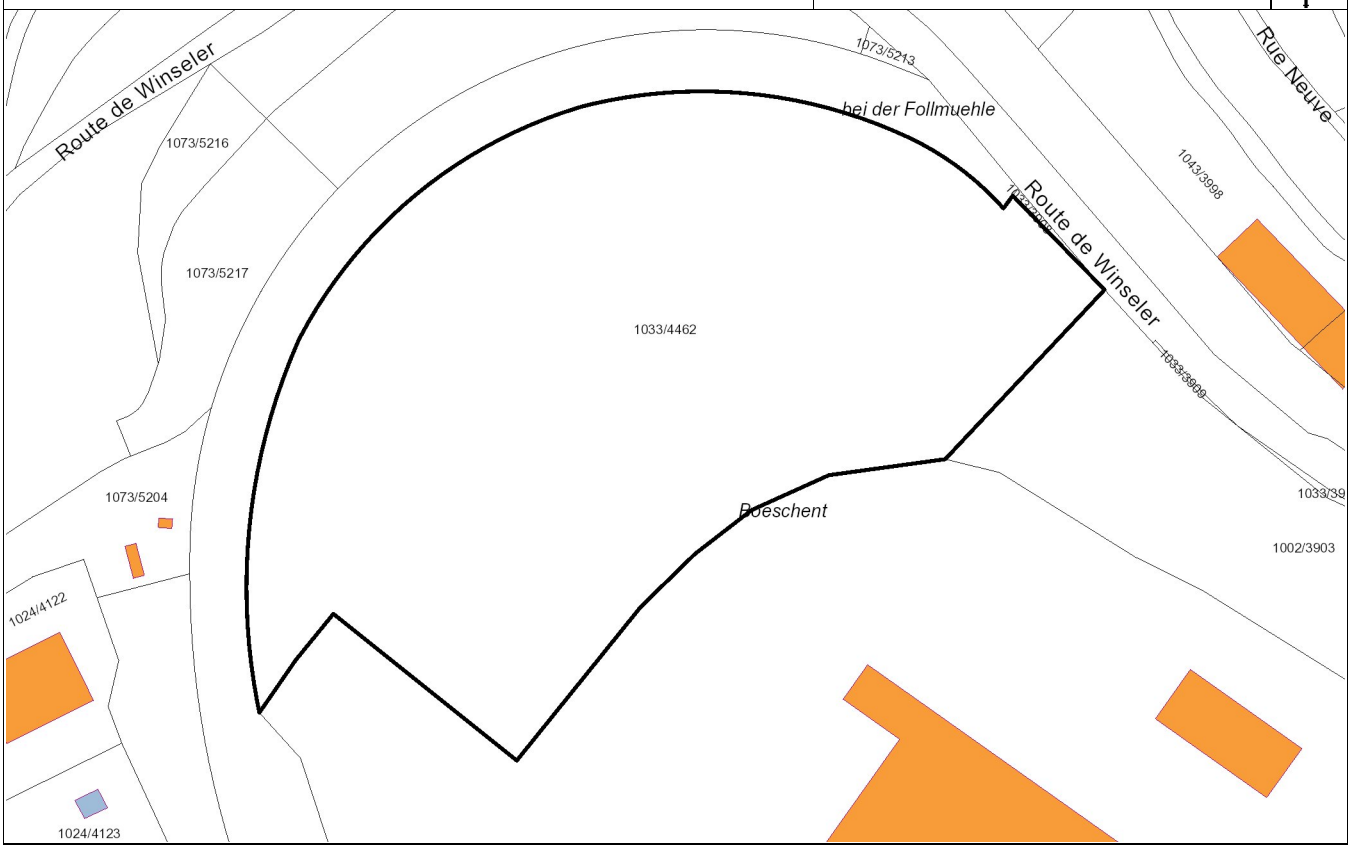
	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	terre labourable		36.29	0	3ha62a94ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Domaine de l'Etat			

Superficiaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional à Wiltz			

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle approximative: 1/2500



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

PF001

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	**RELEVE PARCELLAIRE** **par commune et section cadastrale**	Commune : WILTZ Section : WA de WILTZ
Date d'émission : 10 novembre 2025	Responsable : Micael DA CUNHA	

No parcelle		Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP / QP	Usufruitier	QP	Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
1002	**3903**	Domaine de l'Etat				AUF BOESCHENT bois	-	**73.10**	**0**	**1ha70a00ca**
1002	**4461**	Domaine de l'Etat S : Circuit Foil Luxembourg, Sàrl				Salzbaach place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	**0.00**	**54700**	**8ha10a00ca**
1033	**3908**	Domaine de l'Etat				AUF BOESCHENT bois	-	**0.25**	**0**	**60ca**
1033	**4462**	Domaine de l'Etat S : Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional à Wiltz				AUF BOESCHENT terre labourable	-	**0.00**	**0**	**3ha62a94ca**
1082	**4468**	Domaine de l'Etat				Salzbaach route nationale	-	**0.00**	**0**	**4ha21a54ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

PF006

Annexe 9

Avis du Ministère de la Culture (Réf INRA : 0807-AU/23.4825).

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Culture

COMMUNE DE WILTZ
22 AVR. 2024
scanné ☐

Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional à Wiltz
c/o Madame Ariane BOUVY
2, Grand-Rue
L-9530 WILTZ

Luxembourg, le 08 avril 2024

Objet : Levée de contrainte archéologique suite à l'opération de diagnostic archéologique n° 2024-034 relative au projet Extension de la zone d'activité régionale Salzbaach, sis à Wiltz, section WA de Wiltz, au lieu-dit « Auf Boeschent »., parcelle cadastrale n° 1033/4462.
Conformément à l'article 6, dernier alinéa, de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Référence INRA : 0807-AU/23.4825

Madame,

J'ai l'honneur de vous informer que l'opération de diagnostic archéologique prescrite dans le cadre du projet mentionné en objet a été effectuée entre le 11 mars 2024 et le 22 mars 2024. Suite à l'évaluation des résultats préliminaires de cette opération, aucune opération archéologique supplémentaire n'est nécessaire. Conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, le terrain du projet en question bénéficie d'une levée de contrainte archéologique.

Toutefois, comme seulement environ 10 % de l'ensemble du terrain a fait l'objet de cette opération de diagnostic archéologique, la présence d'éléments faisant partie du patrimoine archéologique ne peut pas être entièrement exclue. En cas de découverte fortuite d'éléments du patrimoine archéologique, il y a lieu d'appliquer les articles 16 et 17 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.

Par ailleurs, en cas de modification du projet en question, notamment relative à la profondeur des travaux d'aménagements ou/et à la surface totale du projet, ce dernier doit être soumis à l'INRA pour une réévaluation.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric THILL
Ministre de la Culture

Annexe : Plans de l'opération de diagnostic archéologique

Engineering the future together

Schroeder & Associés

Schroeder & Associés
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31-1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Société Anonyme
RC Luxembourg B 69336
TVA LU 17890818