



Commune de WILTZ

SCHÉMA DIRECTEUR NQ12 « Eiskneppchen »

Version du 22/06/2016 modifiée le 25/01/2017

ECAU
ETUDES ET CONSEILS
EN AMÉNAGEMENT
ET URBANISME

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

Table des matières

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....	2
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
a. Identité et programmation urbaine	4
b. Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public.....	4
c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	4
d. Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers	4
e. Interfaces entre îlots et quartiers	4
f. Centralités.....	4
g. Répartition sommaire des densités.....	4
h. Typologie et mixité des constructions	5
i. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	5
j. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	5
k. Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence	5
3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	5
a. Connexions	6
b. Hiérarchie du réseau de voirie	6
c. Concept de stationnement	6
d. Accès au transport collectif	6
e. Infrastructures techniques majeures	7
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	8
a. Intégration au paysage.....	8
b. Coulées vertes et maillage écologique	8
c. Biotopes à préserver	8
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE.....	9
a. Programme de réalisation du projet.....	9
b. Faisabilité	9
c. Phasage de développement.....	9
d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier	9
6. CRITÈRES DE DURABILITÉ.....	9
7. IMAGES DE RÉFÉRENCE.....	9

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Wiltz et oriente le PAP « nouveau quartier » n°12 à réaliser dans la localité de Weidingen.

- PAG en vigueur : zone verte de protection + petite partie en zone d'habitation pure au sud-ouest et en zone mixte au nord
- Zone de base du projet de PAG : zone d'habitation 1

Enjeu : proposer une typologie d'habitat diversifiée en continuité du quartier Eiskneppchen, marquant la limite entre zone urbanisée et zone verte.

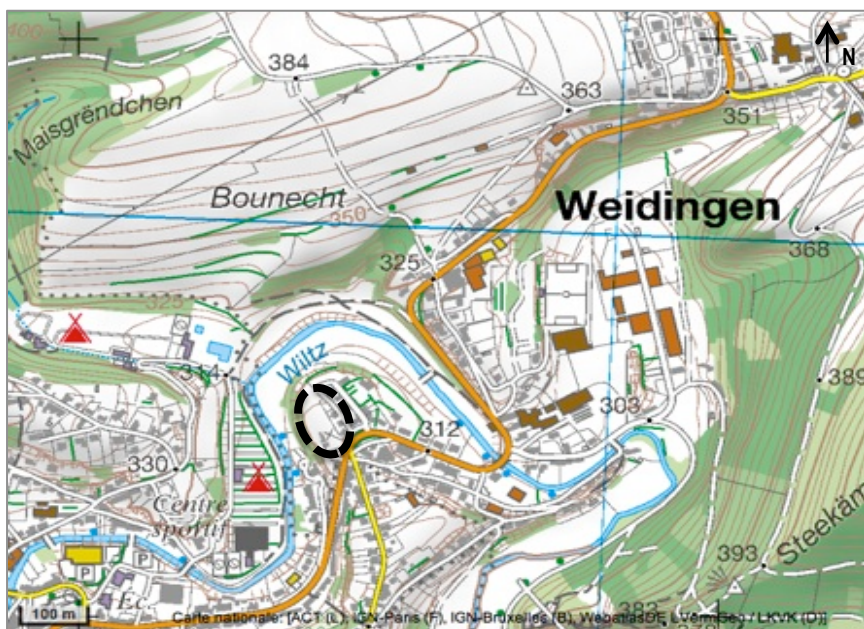


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

Fonds de plan : Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)

Site et situation

- Superficie de la zone : 0,57 ha brut
- Topographie : terrain en surplomb de la Wiltz, en pente selon un axe nord/sud
- Localisation : nord-est de Wiltz, entre Weidingen et Niederwiltz, en limite d'agglomération (voir illustration 1)
- Environnement bâti : en limite du quartier résidentiel Eiskneppchen à l'est et au sud (maisons unifamiliales et plurifamiliales), et en face du camping de Wiltz à l'ouest (voir illustration 2)
- Accessibilité : depuis la rue du X Septembre au sud, et l'aboutissement de la desserte en impasse du quartier Eiskneppchen au nord-est.
- Eléments naturels : versant pentu avec biotope protégé en limite nord et ouest, séparant le quartier de la Wiltz, avec petite partie à l'intérieur du nouveau quartier, au sud-ouest.

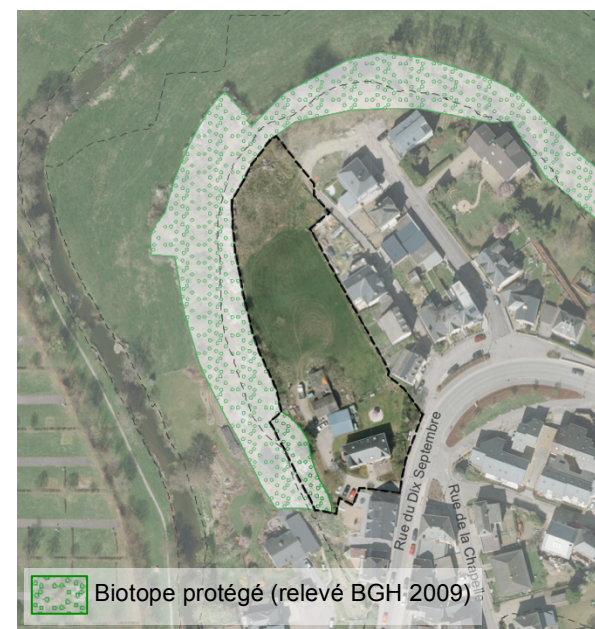


Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Voir illustration 4.

a. Identité et programmation urbaine

- Offrir du logement diversifié de qualité (typologie, formes urbaines) en complément de la résidence existante à conserver au sud : maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou en bande, intégrées dans un environnement vert dominant.
- Mettre en valeur les éléments naturels et le versant pentu à l'ouest : regrouper les constructions vers l'est, en lien avec le quartier existant Eiskneppchen, pour privilégier les espaces libres en bordure du biotope protégé. Les habitations et la voirie s'intégreront aux espaces verts publics et privés afin de permettre une intégration harmonieuse de l'îlot résidentiel.

b. Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder gratuitement au domaine public resteront dans le cadre des 25%, en permettant un aménagement de qualité de l'espace public et la mise en valeur des éléments naturels, dont la préservation des biotopes.

c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- La desserte principale se fera en continuité de la voie en impasse du quartier existant Eiskneppchen, en privilégiant un trafic apaisé par la création d'une zone résidentielle.
- La jonction sera matérialisée par une place arborée servant d'espace de rencontre pour les deux îlots, pouvant accueillir une aire de jeux, un bassin de rétention si nécessaire et/ou des places de stationnement public.
- Un espace public secondaire sera prévu au sud, pouvant servir d'aire de retournement et de lien avec les constructions existantes, relié si possible à la rue du X Septembre en continuité de la zone résidentielle.

d. Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Le quartier sera prévu en continuité de l'îlot résidentiel existant Eiskneppchen à l'est.

e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Maintenir un recul sur le versant pentu comme zone de transition entre les espaces libres en contrebas et le bâti à l'est, en assurant sur les hauteurs une occupation du sol réduite.

f. Centralités

- Relier le nouveau quartier aux centralités existantes à proximité (centres de Weidingen et de Niederwiltz).

g. Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité faible avec un maximum de 20 logements par hectare.
- Nombre de logements et d'habitants estimé : maximum 11 logements, correspondant à environ 27 habitants.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol (maximum autorisé) :

HAB-1			
COS	0,35	CUS	0,70
	0		0
CSS	0,40	DL	20
			0

COS (coefficient d'emprise au sol) : rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS (coefficient d'utilisation du sol) : rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS (coefficient de scellement du sol) : rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL (densité de logement) : rapport entre le nombre d'unités de logement et terrain à bâtir brut

h. Typologie et mixité des constructions

- Dédier au minimum 90% de la surface construite brute au logement (autoriser les professions libérales et activités ne gênant pas la tranquillité du quartier, dans la limite de 10% de la surface construite brute).
- Prévoir au minimum 50% de maisons unifamiliales et limiter les maisons plurifamiliales à 6 logements par bâtiment.
- Les maisons unifamiliales et bi-familiales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de 3 unités au plus. Les maisons plurifamiliales jumelées ou groupées en bande sont interdites.

Exemple d'aménagement :



Illustration 3 : esquisse d'une proposition d'aménagement

i. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Porter une attention particulière à la topographie : terrain en pente selon un axe est/ouest, avec versant pentu en limite ouest.
- Prévoir des mesures d'intégration pour limiter l'impact sur le biotope protégé au nord et à l'est (conserver la bande arbustive existante en favorisant l'implantation des constructions à l'est).

j. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Adapter les densités et les typologies à l'existant, en particulier en fonction du projet de construction de logements plurifamiliaux au niveau de l'entrée prévue au nord du site.
- Prévoir un seuil d'entrée vert au nord, entre le nouveau quartier et le quartier existant Eisknippchen, autour d'un espace public servant de lien entre ces deux quartiers.
- Conserver la végétation au sud du quartier existant, marquant le virage en venant de l'est par la rue Eisknippchen, et si possible, aménager un seuil d'entrée sécurisé depuis la rue du X Septembre au sud, au niveau de l'accès privé existant en impasse.

k. Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Conserver le biotope protégé à l'ouest du nouveau quartier, préservant l'intimité de l'îlot.

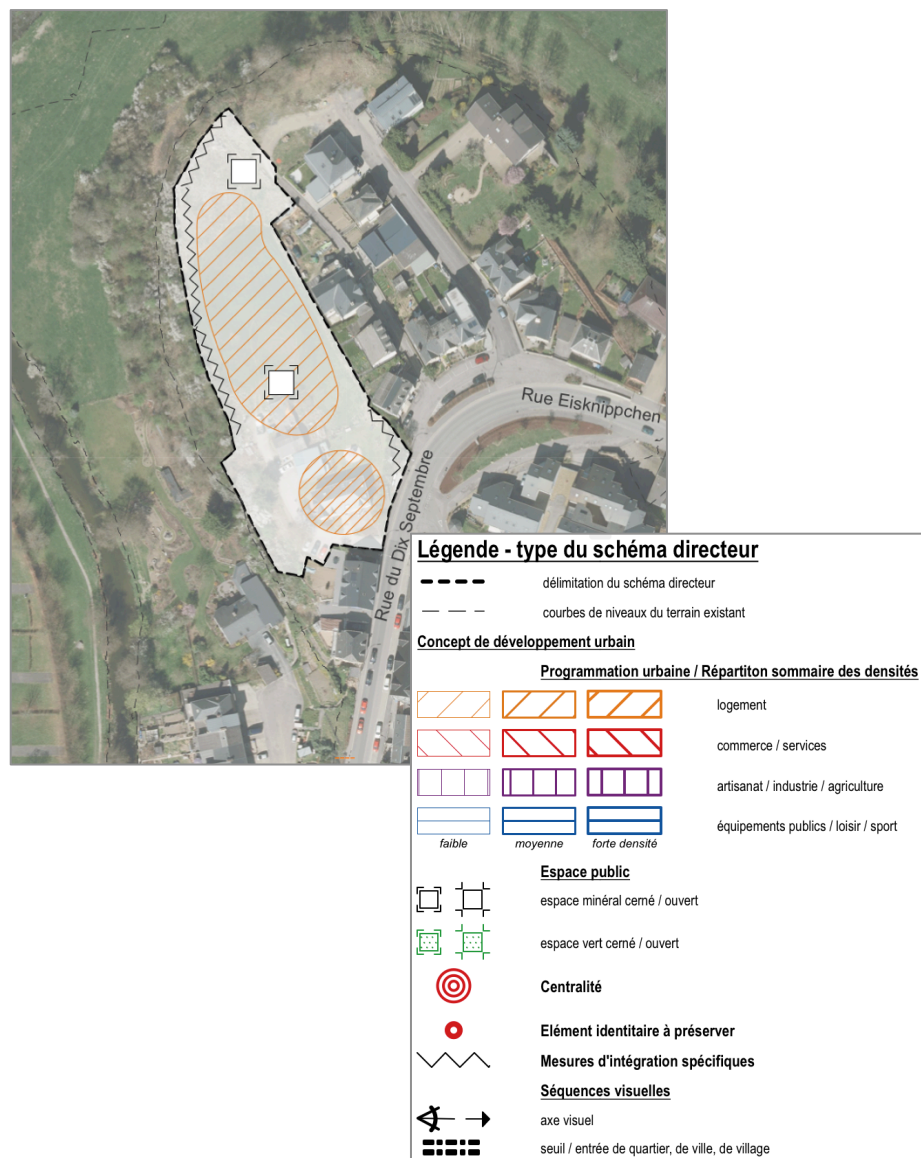


Illustration 4 : concept de développement urbain

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Voir illustration 5.

a. Connexions

- Connexion routière existante : dessertes en impasse du quartier Eisknippchen au nord-est, et des constructions existantes au sud.
- Connexions douces existantes : chemin longeant la Wiltz, à proximité du nouveau quartier, dont la liaison avec la rue du X Septembre est prévue au sud du quartier.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte du quartier depuis la voie de desserte du quartier existant Eisknippchen au nord-est, avec aire de retournement au sud ou liaison avec la rue du X Septembre, en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontre entre les habitants du quartier).
- Etudier la possibilité de relier l'accès de la résidence existante au sud à l'accès prévu au nord, au niveau du croisement rue du X Septembre - rue de la Chapelle.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, et agrandir le parking privé existant au sud du quartier.
- Prévoir des places de stationnement public à l'entrée nord du quartier.

d. Accès au transport collectif

- Arrêt du city-bus (circuit Ville basse-Weidingen), rue Eisknippchen.
- Arrêt de bus RGTR, rue Eisknippchen, desservi par les lignes n°642, 645, 655 et 825.
- Gare ferroviaire de Wiltz à environ 1,2km.

e. Infrastructures techniques majeures

Le terrain concerné n'est pas viabilisé. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.

(Nombre maximum de logements prévus : 17 logements)

Axes pour eaux pluviales

Dans le cadre de la viabilisation des « PAP nouveau quartier » un assainissement en système séparatif sera prévu conformément aux prescriptions de l'administration de la Gestion de l'Eau. Les eaux pluviales sont de préférence évacuées de manière superficielle.

La pente naturelle du site est orientée nord/sud. Le point le plus bas est situé à l'entrée prévue au nord du quartier.

Une rétention pour eaux pluviales devra être prévue au point bas du site, près de la place publique projetée. Deux axes principaux dirigés nord-est/sud-ouest amènent les eaux pluviales vers la rétention : l'un longeant le tracé de la voirie principale, l'autre longeant le biotope protégé à l'ouest du PAP. Ce dernier pourra être réalisé en fossé ouvert.

Axes pour eaux usées

Les eaux usées sont acheminées vers le point bas du site, à l'entrée du quartier. Un axe principal dirigé nord-est/sud-ouest longeant le tracé de la voirie principale devra être réalisé.

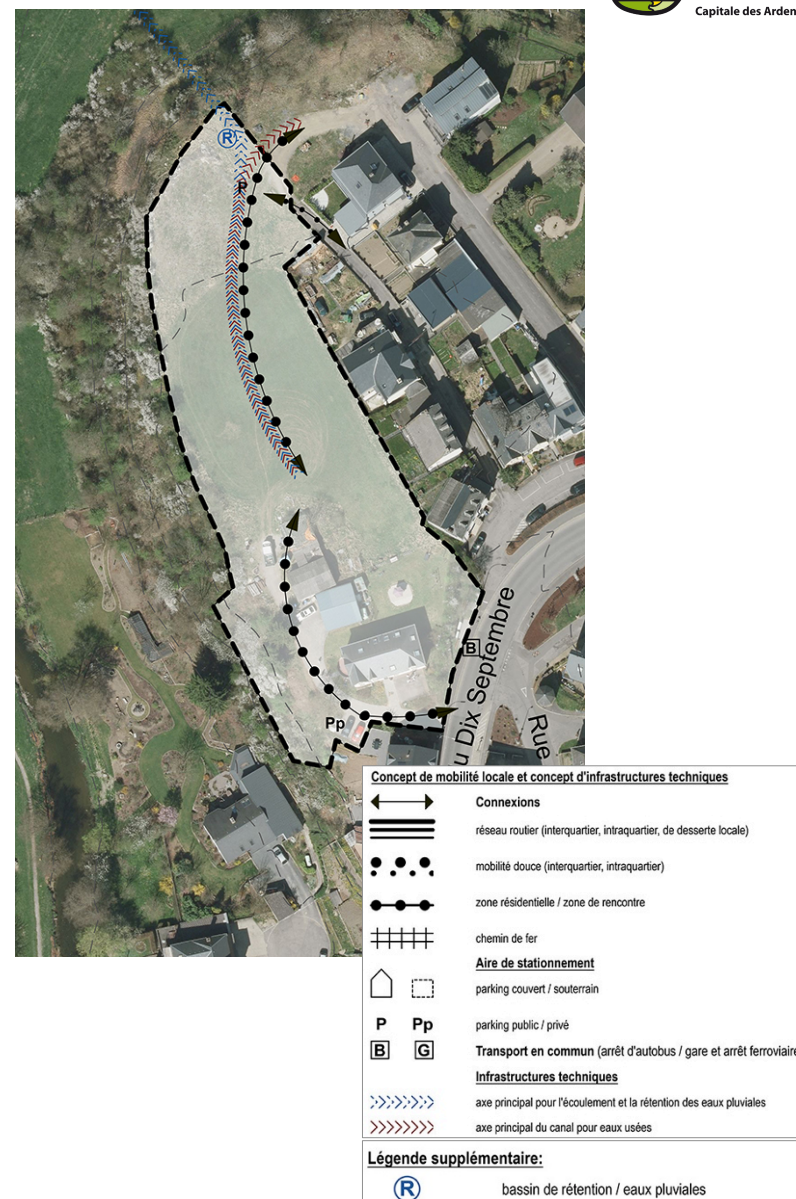


Illustration 5 : concept de mobilité et d'infrastructures techniques

4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Voir illustration 7.

a. Intégration au paysage

- Conserver le front végétal marquant la limite d'urbanisation au nord et à l'ouest (voir illustration 6), et prévoir des haies d'essences indigènes en limite de parcelles créant une transition avec la zone boisée.
- Privilégier une implantation des constructions en accord avec la topographie du site, en évitant des hauteurs trop importantes en limite d'urbanisation, et porter une attention particulière à l'esthétique des constructions en regard de l'impact identifié sur le paysage (vues sur et depuis le site).



Illustration 6 : carte topographique

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir une coulée verte au sud du quartier, comme coupure entre la résidence existante et les nouvelles constructions et reliée à la large bande de verdure à l'ouest.
- Prévoir des haies en fond de jardin constituées d'espèces indigènes.

c. Biotopes à préserver

- Conserver le biotope protégé entourant le quartier à l'ouest (recensé en tant que « haies, broussailles, bosquets »), participant à la continuité de la coulée verte le long de la Wiltz, permettant de créer un écrin de verdure autour de l'ilot et de maintenir libre de construction le versant abrupt.



Illustration 7 : concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Recommandations de l'évaluation environnementale

Site W_56 « Eiskneppchen »

- Intérêt écologique : broussailles.
- Groupes / espèces visés : Grand Murin (espèce-cible LU 0001005), Pipistrelle commune (annexe IV), Sérotine commune (annexe IV), Noctule de Leisler (annexe IV), Oreillard gris (annexe IV).
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : conservation et développement de deux seuils verts au nord et au sud ; délimitation des habitations par des haies vives, alignements arborés en bord de voirie ; aménagement écologique des surfaces publiques et parkings.

(Source : Evaluation des incidences environnementales – Luxplan, 2016)

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, le maître d'ouvrage n'est pas encore identifié.

b. Faisabilité

- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité (stabilité des sols, évacuation des eaux usées et pluviales, acheminement en eaux potables, sécurisation et fluidité des accès).

c. Phasage de développement

- L'aménagement ne pourra être réalisé qu'en une seule et unique phase.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra celui du schéma directeur dans son intégralité.

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Les bâtiments seront de formes simples et compacts. Une bonne orientation des constructions sera recherchée, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest, tout en tenant compte de la topographie du site et de la stabilité du sol.
- Les toitures plates qui ne seront pas aménagées en terrasse accessible seront végétalisées.
- Des matériaux durables seront privilégiés pour les constructions.
- L'eau de pluie pourra être récupérée pour les toilettes et l'arrosage.
- La conception des constructions doit être adaptée à l'utilisation d'énergies renouvelables, permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace, et favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien.
- Les parcelles devront respecter au moins 60% de perméabilité. Le degré de scellement du sol sur les parcelles privées doit être réduit au minimum nécessaire, en localisant l'entrée de garage et l'espace de stationnement le plus près possible de la limite entre la parcelle et la voie de desserte, et en utilisant des matériaux perméables pour les surfaces qui ne doivent pas être stabilisées.
- Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics ou privés, les surfaces d'enrobé devront être limitées au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé... et de diminuer les eaux de ruissellement par exemple par une chaussée semi-poreuse, l'utilisation de matériaux perméables.
- Les emprises à bâtir seront peu profondes et le bâtiment lui-même servira de soutènement en amont.
- Une gestion intégrée et écologique des eaux pluviales doit être poursuivie (intégrer les ouvrages de rétention dans l'espace public, favoriser la mise en place de toitures vertes, fossés ouverts, etc.). Le guide « Regenwasserleitfaden » de l'Administration de la gestion de l'eau fournit des informations détaillées à ce sujet.

7. IMAGES DE RÉFÉRENCE

Cité du Soleil, Bettembourg : maisons unifamiliales, maisons en bande
(Réf. Architecture + aménagement - Bertrand Schmit)



Doppelhaushälfte Modern Plus - Musterhaus, Allemagne
(Réf. Arcade Wohnbau)

