



**Commune de WILTZ**

## **SCHÉMA DIRECTEUR NQ1 « Op Bolicht »**

*Version du 25/01/2017*

**ECAU**  
ETUDES ET CONSEILS  
EN AMÉNAGEMENT  
ET URBANISME

**VANDRIESSCHE**  
urbanistes et architectes

## Table des matières

<b>1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....</b>	<b>6</b>
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.....	6
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....</b>	<b>8</b>
a. Intégration au paysage.....	8
b. Coulées vertes et maillage écologique.....	8
c. Biotopes à préserver.....	8
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE.....</b>	<b>8</b>
a. Programme de réalisation du projet.....	9
b. Faisabilité.....	9
c. Phasage de développement.....	9
d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier.....	9
<b>6. CRITÈRES DE DURABILITÉ.....</b>	<b>9</b>
<b>7. IMAGES DE RÉFÉRENCE.....</b>	<b>10</b>



## 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°1 à réaliser dans la localité de Weidingen.

- PAG en vigueur : zone d'habitation d'attente
- Zone de base du projet de PAG : zone d'habitation 1

**Enjeu : développer un nouvel îlot résidentiel sur un site de qualité situé sur les hauteurs de la localité, en offrant néanmoins une bonne liaison au centre de Weidingen.**

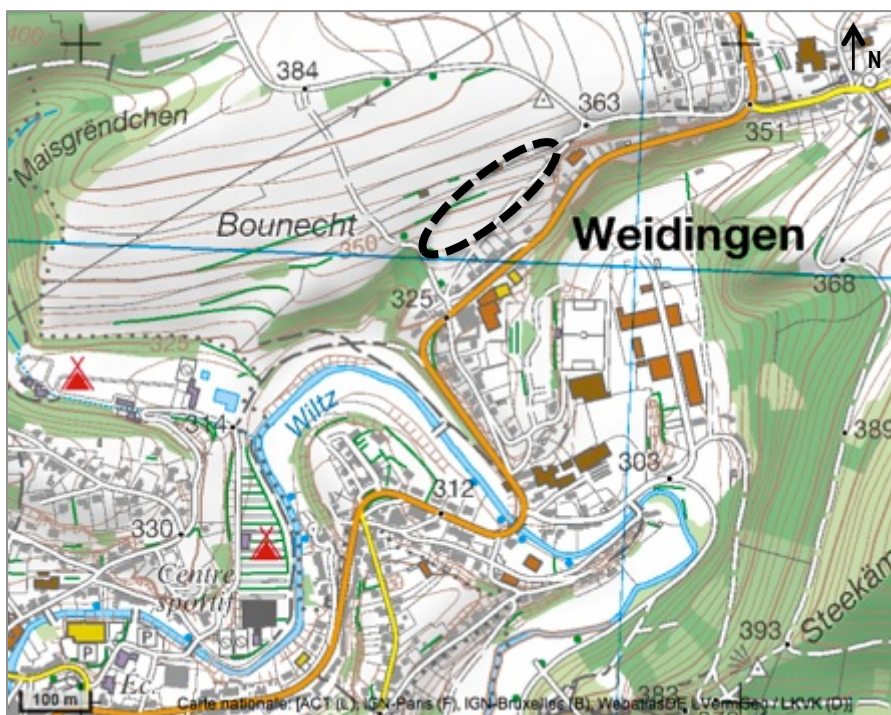


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

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 : 1,26 ha brut
- Topographie : terrain en pente selon un axe nord/sud, avec parties en surplomb
- Localisation : nord-est de Wiltz, en périphérie de Weidingen, en limite d'agglomération (voir illustration 1)
- Environnement bâti : en limite d'un quartier résidentiel au sud longeant la pénétrante RN12, séparé de celui-ci par un versant pentu, et à proximité d'un quartier mixte avec activités et loisirs au sud-est
- Accessibilité : depuis la route d'Erpeldange (RN12) au sud, par un chemin en pente
- Eléments naturels : site couvert par une zone d'habitat protégé et/ou d'habitat d'espèces protégées (expertise « chiroptères » et « oiseaux ») / biotope protégé en limite sud / forêt à l'ouest (voir illustration 2).

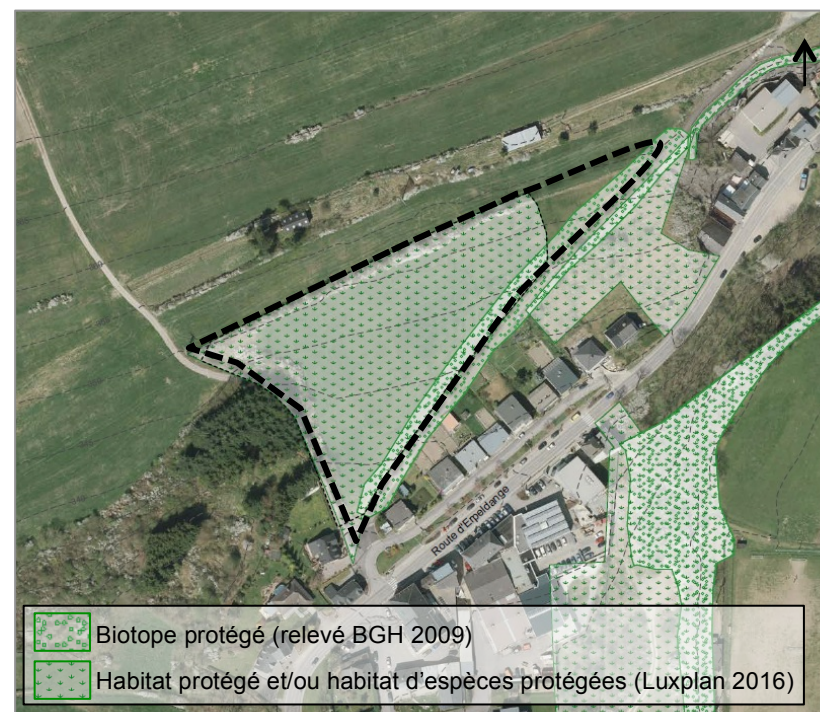


Illustration 2 : plan de situation (orthophoto 2010)

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Voir illustration 4.

### a. Identité et programmation urbaine

- Offrir du logement de qualité (typologie, formes urbaines, qualité environnementale) intégré dans un environnement vert dominant.
- Mettre en valeur les éléments naturels et le versant exposé au sud afin de préserver la qualité de vie existante : regrouper les constructions au centre pour privilégier les secteurs libres en bordure des secteurs non urbanisés et du biotope protégé. Les habitations et la voirie s'intégreront aux espaces verts publics et privés qui permettront une intégration harmonieuse de l'ilot résidentiel.
- Préserver des vues sur le paysage.

### 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, et en assurant les liaisons douces prévues participant au réseau communal de mobilité douce.

### c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- La desserte principale se fera en impasse, et l'axe sera abouti par une placette arborée servant d'aire de retournement et d'espace de rencontre pour le quartier, en privilégiant un trafic apaisé par la création d'une zone résidentielle.
- Un espace public sera prévu à l'entrée sud du quartier, pouvant accueillir un bassin de rétention si nécessaire et/ou des places de stationnement public.
- L'espace public se caractérisera par la mise en valeur des espaces verts sous différentes formes.

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

- Prévoir de relier le nouveau quartier, quelque peu isolé sur les hauteurs, au centre-village mixte de Weidingen et à la zone d'équipements sportifs, par des liaisons douces.

### e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Maintenir un recul sur le versant pentu comme zone de transition entre le bâti en contrebas et les espaces libres au nord et à l'ouest, en préservant sur le plateau une occupation du sol réduite, peu visible depuis la route d'Erpeldange et en préservant les haies.

### f. Centralités

- Relier le nouveau quartier aux centralités existantes à proximité (centre de Weidingen et équipements sportifs).

### g. Répartition sommaire des densités

- Le quartier étant desservi par un accès unique en forte pente, une densité faible sera privilégiée avec une large part d'espaces verts.
- Nombre de logements maximum : 16 logements par hectare, correspondant à 20 logements (soit environ 50 habitants).

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

HAB-1			
COS	0,30	CUS	0,50
	0		0
CSS	0,40	DL	16
			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, et autoriser les professions libérales et activités ne gênant pas la tranquillité du quartier dans la limite des 10% restants.
- Prévoir au minimum 2/3 de maisons unifamiliales et limiter les maisons plurifamiliales à 6 logements par bâtiment.
- Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de 4 unités au plus. Les maisons plurifamiliales jumelées ou groupées en bande sont interdites.
- Réserver 10% du nombre de logements construits / de la surface construite brute à la réalisation de logements subventionnés.

Proposition d'aménagement (partie ouest) :

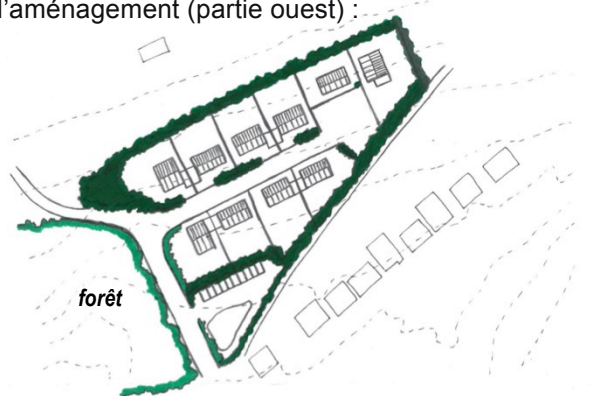


Illustration 3 : esquisse d'une proposition d'aménagement

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

- Porter une attention particulière à la topographie et au relief très spécifique : terrain en pente selon un axe nord/sud, avec pente inclinée au sud, sur les hauteurs de la route d'Erpeldange.
- Prévoir des mesures d'intégration pour limiter l'impact sur le biotope protégé le long du chemin piéton en limite sud et éviter l'implantation des constructions au sud de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la route d'Erpeldange, ainsi qu'en raison d'éventuels problèmes de stabilité à l'approche des versants pentus.

- Conserver la haie végétale existante au nord comme zone tampon entre le nouveau quartier et la zone verte.

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

- Aménager un seuil d'entrée sécurisé depuis la route d'Erpeldange au sud, par un espace public permettant de créer une ouverture vers l'ilot résidentiel.
- Dégager des vues vers le sud.
- Conserver les haies le long du chemin d'accès pour préserver l'intimité de l'ilot et la continuité de la forêt située à l'ouest. Les constructions ne doivent pas être visibles depuis la route d'Erpeldange.

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

- Conserver le biotope protégé en limite sud.
- Conserver la végétation existante dans la mesure du possible.



Illustration 4 : concept de développement urbain

### 3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Voir illustration 5.

#### a. Connexions

- Connexion routière existante : route d'Erpeldange au sud (sécuriser l'accès depuis cette voie).
- Connexions douces existantes : chemin bordant l'ilot au sud, vers la localité d'Erpeldange, et à l'ouest en prolongement de la voie d'accès vers le nord (liaisons à conserver).
- Connexions douces à créer : relier l'espace public du nouveau quartier aux chemins ruraux existants.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte du quartier en impasse depuis le chemin existant (nord-sud) avec prolongement par une nouvelle voirie (est/ouest) avec aire de retournement à l'est, en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontre entre les habitants du quartier).
- Réseau de circulations douces : liaison avec les chemins ruraux existants.
- Prévoir un élargissement de la voie d'accès depuis la route d'Erpeldange, notamment pour sécuriser les circulations douces.
- Implanter la voirie de desserte de manière à éviter les importants mouvements de terrain.

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison de deux emplacements par logement au maximum et de un emplacement au minimum.
- Prévoir des places de stationnement public à l'entrée du quartier, au sud, en nombre suffisant pour éviter le parking sauvage actuel le long du chemin piéton.

#### d. Accès au transport collectif

- Arrêt du city-bus (circuit Ville basse-Weidingen), route d'Erpeldange.
- Arrêt de bus RGTR « Erpeldangerstroos/Weidingen », route d'Erpeldange, desservi par les lignes n°642, 645, 655 et 825.
- Gare ferroviaire de Wiltz à environ 1,5km.

#### 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 : 20 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 au sud, à l'entrée du quartier.

Une rétention pour eaux pluviales devra être prévue au point bas du site, près du parking public projeté. Le volume requis a été estimé à environ 180 m<sup>3</sup>. Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. 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'est du PAP. Ce dernier pourra être réalisé en fossé ouvert.

En aval du PAP, ces eaux propres sont acheminées via le réseau de canalisation pour eaux mixtes DN300 de la route d'Erpeldange vers la station d'épuration. La capacité de cette canalisation doit être vérifiée.

### 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.

Dans la route d'Erpeldange se trouve une canalisation pour eaux mixtes DN300. Il reste à vérifier si la capacité hydraulique de cette canalisation est suffisante pour supporter les eaux usées en provenance du PAP en question.



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, ainsi que les haies le long du chemin ouest créant un rappel de la zone boisée. Si l'aménagement de l'accès entraîne une dégradation de la haie, un prolongement de la haie au nord sera prévu en compensation, afin d'augmenter la structuration et la diversité de la zone agricole.
- Mettre en valeur le biotope protégé au sud le long du chemin, en continuité avec l'espace vert à créer en pointe sud du projet, l'ensemble permettant de créer un écrin de verdure autour de l'îlot, et de maintenir libre de construction le versant entre les deux quartiers.
- Privilégier une implantation des constructions en accord avec la topographie du site, en évitant des hauteurs trop importantes en limite d'urbanisation.



Illustration 6 : carte topographique

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir une large coulée verte servant d'espace de transition entre la zone non bâtie au nord et le nouvel îlot résidentiel, notamment pour limiter l'impact de celui-ci, en utilisant les haies végétales existantes.
- Créer en continu des bandes plantées parallèles aux courbes de niveau : structures en strates alternées (végétation/bâti) caractéristiques du paysage de Wiltz.
- Planter un arbre par maison d'habitation.
- Renforcer le maillage avec la zone de verdure située au sud-est.

### c. Biotopes à préserver

- Réaliser une expertise des biotopes, habitats protégés et habitats d'espèces protégées existants préalablement au projet afin de réaliser un état des lieux des espèces présentes et circonscrire les mesures de préservation.
- Conserver le biotope protégé au sud (répertorié en tant que « pelouses sèches, landes »), bordant le périmètre le long du chemin piéton, participant à la continuité de la coulée verte, et le mettre en valeur tout en permettant l'aménagement du chemin si nécessaire.



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 We\_18 « Bounecht »

- Intérêt écologique : prairie fauchée, structures végétales linéaires.
- 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), Bruant jaune, Fauvette grisette, Linotte mélodieuse.
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : maintien d'une zone de transition entre les surfaces urbanisées et les surfaces destinées à rester libres (en particulier biotope protégé) ; limitation de la densité d'habitation, regroupement des constructions au centre de la zone ; développement d'une végétation anti-érosion sur les espaces libres.

(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 de la faisabilité du projet sera effectuée concernant la pression d'eau, la stabilité du sol (en particulier le long du chemin piéton au sud), la protection du biotope et/ou sa compensation, etc.

#### 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.
- Les toitures plates qui ne seront pas aménagées en terrasse accessible seront de préférence végétalisées.
- Des matériaux durables seront privilégiés pour les constructions.
- L'eau de pluie pourra être récupérée pour les toilettes et l'arrosage, moyennant une vérification de la faisabilité.
- 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.
- 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)



**Concours Jong Mëtt, Junglinster**  
(Réf. STDM + Tracol Immobilier)

