



**Commune de WILTZ**

## **SCHÉMA DIRECTEUR NQ2 « Weidingen - Pëtz »**

*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

<b>1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>3</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. Eléments 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 .....	7
e. Infrastructures techniques majeures .....	7
<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
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>9</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°2 à réaliser dans la localité de Weidingen.

- PAG en vigueur : zone de sports et de loisirs
- Zone de base du projet de PAG : zone mixte villageoise (MIX-v)

**Enjeu : développer un nouveau quartier à majorité résidentielle créant une zone tampon entre la zone de loisirs et le quartier d'habitat mixte.**

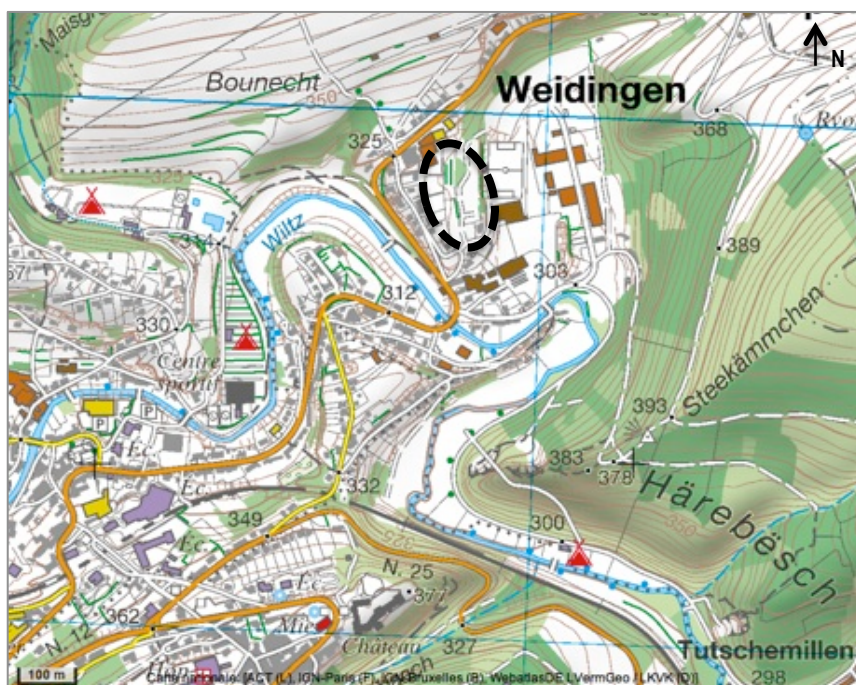


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

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

### Site et situation

- Superficie de la zone : 1,0 ha brut
- Localisation : nord-est de Wiltz, en périphérie de Weidingen, dans un secteur mixte (voir illustration 1)
- Topographie : terrain présentant une pente moyenne<sup>1</sup> avec versant abrupt en limite est et surfaces relativement planes dans la partie centrale, en contrebas du quartier d'habitat mixte situé à l'ouest
- Environnement bâti : zone mixte à l'ouest et zone de loisirs à l'est avec terrains de football (voir illustration 2)
- Accessibilité : au sud, depuis la rue Knupp, pour les automobiles.
- Eléments naturels : site couvert par une zone d'habitat protégé et/ou habitat d'espèces protégées (expertise « oiseaux ») / biotope protégé à l'est et au nord (forêt).

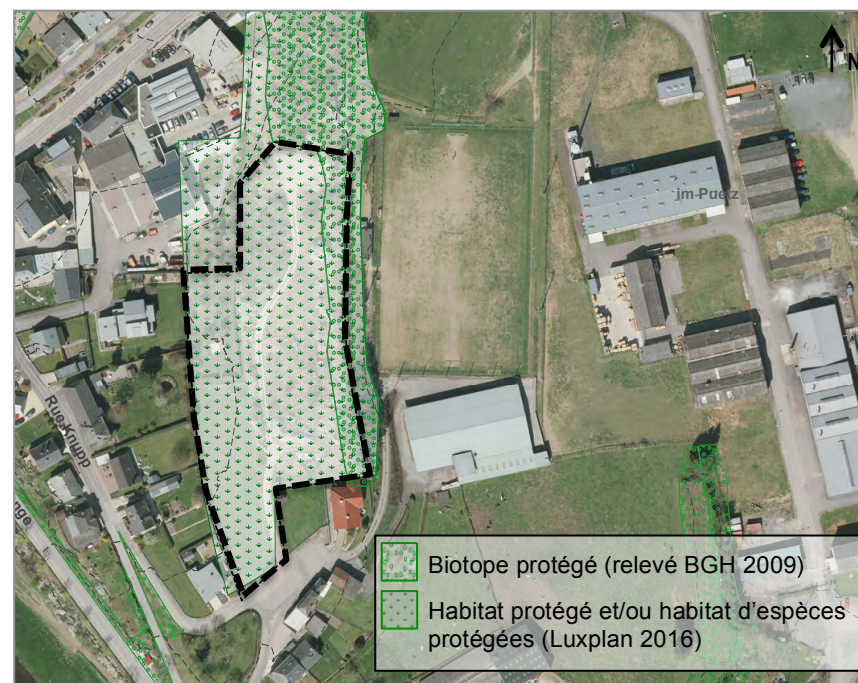


Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

<sup>1</sup> Pente douce : 0 à 6%, pente moyenne : 6 à 8%, pente forte : plus de 8%

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Proposer une offre de logement diversifiée de qualité (typologie, formes urbaines, qualité environnementale), intégrés dans un environnement vert dominant.
- Mettre en valeur les éléments naturels afin de préserver la qualité de vie existante : larges espaces libres, habitat peu consommateur de terrain, implantation favorable des constructions. Les habitations et la voirie s'intégreront aux espaces verts publics et privés.
- Profiter de l'orientation Est du terrain pour proposer une implantation favorable des constructions.

### 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 (notamment la liaison piétonne vers la route d'Erpeldange).

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

- L'axe de desserte principal sera animé par divers aménagements à ses abords tels que placettes ou espaces verts, en privilégiant un trafic apaisé par la création d'une zone résidentielle. Ainsi, l'espace public doit rester dominant et se caractériser par la mise en valeur des espaces verts sous différentes formes.

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

- Relier le quartier à vocation résidentielle au centre-village mixte de Weidingen et à la zone d'équipements sportifs par des liaisons douces, et prévoir un accès sécurisé vers l'aire de jeux existante au sud.

### e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Profiter du versant abrupt boisé comme zone tampon entre le bâti existant à caractère de pénétrante de la route d'Erpeldange en surplomb et le nouveau quartier et renforcer l'écran de verdure entre le nouveau quartier et les équipements sportifs.
- Préserver une densité d'occupation du sol réduite en proposant aussi de petits collectifs.

### f. Centralités

- Relier le quartier aux centralités existantes à proximité (centre de Weidingen et équipements sportifs) et aux zones d'activités existantes.

### g. Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité moyenne avec une occupation faible au sol.
- Nombre de logements estimé : maximum 20 logements par hectare, correspondant à 20 logements (soit environ 50 nouveaux habitants).

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

MIX-v			
COS	0,20	CUS	0,40
	0		0
CSS	0,30	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 80% de la surface construite brute au logement, et 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 maximum 2/3 de maisons plurifamiliales et les limiter à 6 logements par bâtiment.
- Privilégier une diversité de typologie et rechercher une occupation faible du sol ainsi qu'une orientation favorable. Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de 3 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.

## 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 relativement plat au centre, entouré d'un relief mouvementé, marqué à l'est et au nord par un versant abrupt.
- Prévoir des mesures d'intégration pour limiter les nuisances de la zone d'activités au nord (renforcer le talus arboré) et de la zone de loisirs à l'est (éviter l'implantation des constructions en limite est et conserver la bande verte existante).

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

- Utiliser l'environnement naturel de qualité pour mettre en valeur le quartier résidentiel.

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

- Conserver le biotope protégé présent au nord et à l'est.
- Conserver la végétation existante dans la mesure du possible.

## Proposition d'aménagement du site :



Illustration 3 : esquisse illustrant une proposition d'aménagement

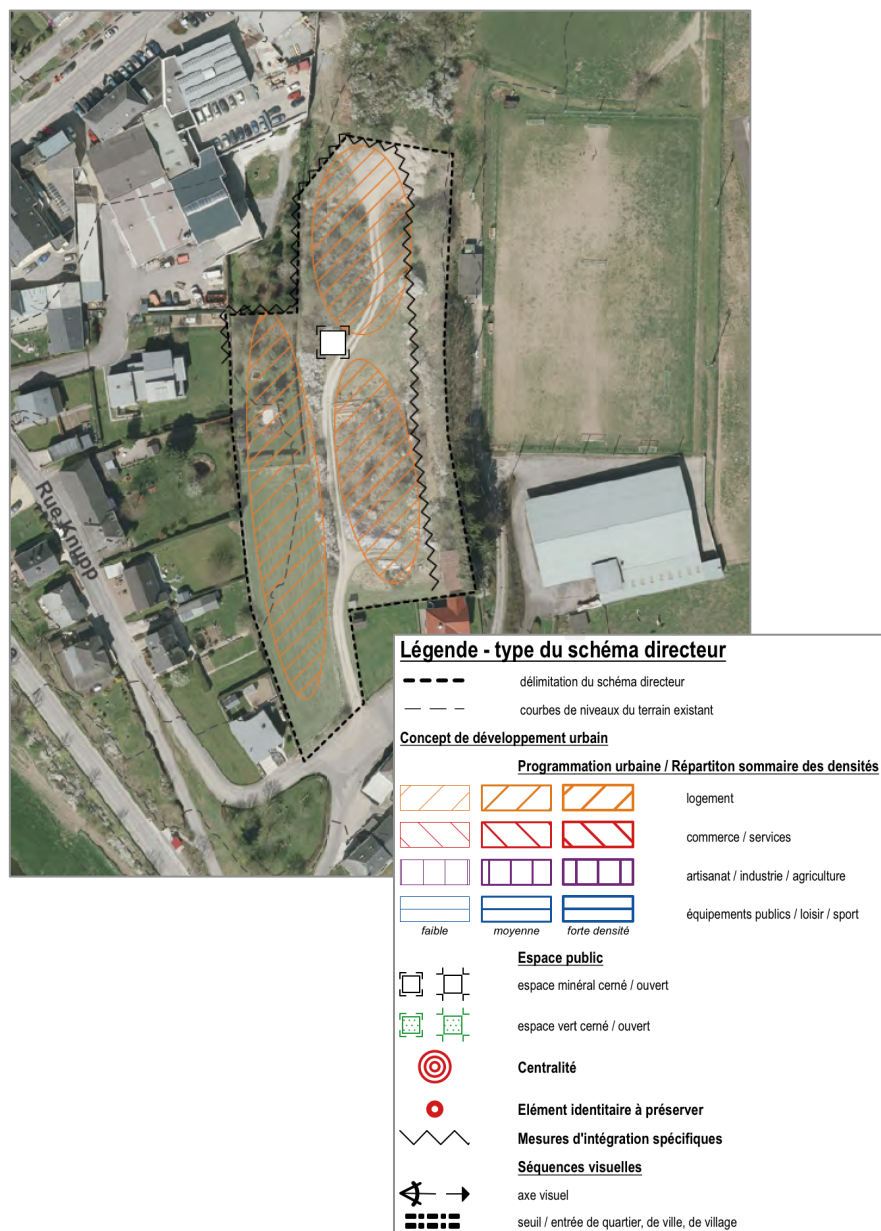


Illustration 4 : concept de développement urbain

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

#### a. Connexions

- Connexion routière existante : rue Knupp au sud.
- Connexion douce existante : chemin traversant le quartier du sud au nord, vers la zone de loisirs (liaison à conserver).
- Connexion douce à créer : liaison nord/sud reliant la route d'Erpeldange au nord à la rue Knupp au sud et liaison est/ouest reliant la rue Knupp aux terrains de sport et aux activités à l'est.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte du quartier selon un axe nord/sud, avec aire de retournement au nord, en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontre entre les habitants du quartier et plateforme de jeux pour les enfants).
- Réseau de circulations douces : liaison avec la piste cyclable de la Wiltz et le circuit auto-pédestre au sud, vers la zone de loisirs à l'est, la zone résidentielle au nord et le centre de Weidingen à l'ouest.
- Le garage implanté en limite nord doit conserver ses accès à l'extérieur du nouveau quartier résidentiel.

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir un stationnement privé sur la parcelle, à raison d'un emplacement au minimum et deux emplacements au maximum par logement.
- Prévoir des places de stationnement public à l'entrée du quartier, au sud, en nombre suffisant.
- Les activités éventuelles doivent être dimensionnées et choisies de manière à ne pas nécessiter plus d'emplacements de stationnement que le logement.

#### d. Accès au transport collectif

- Arrêt route d'Erpeldange du city-bus (circuit Ville basse-Weidingen)
- Rayon d'accessibilité de deux arrêts de bus RGTR : « Wegdicher Breck » à l'ouest et « Erpeldangerstroos/Weidingen » au nord, desservis par les lignes n°642, 645, 655 et 825
- Gare ferroviaire de Wiltz à environ 1,5km.

#### e. Infrastructures techniques majeures

Le terrain concerné est en partie viabilisé et connecté aux réseaux d'électricité, de communication, d'eau et d'assainissement existants. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.

##### 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 est ouest/est. 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 150 m<sup>3</sup>. Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. Deux axes principaux dirigés nord/sud 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 un axe pour eaux pluviales devra garantir l'évacuation des eaux pluviales vers un cours d'eau afin de ne pas acheminer ces eaux propres via le réseau de canalisation pour eaux mixtes vers la station d'épuration. Ainsi, une canalisation pour eaux pluviales devra être posée depuis la rétention projetée jusqu'au cours d'eau, la Wiltz, sur une longueur d'environ 130 mètres.

##### Axes pour eaux usées

*(Nombre maximum de logements prévus : 20 logements)*

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

Dans la rue Knupp se trouve une canalisation pour eaux mixtes DN200 dotée d'une pente relativement élevée. Il reste à vérifier si la capacité hydraulique de cette canalisation est suffisante pour supporter les eaux usées en provenance du PAP en question. Si non, une nouvelle canalisation pour eaux mixte devra être posée sur une longueur d'environ 80 mètres.

##### Axes pour l'eau potable

Le PAP en question se trouve dans la zone d'alimentation du réservoir Steekammchen. Il pourra être branché au réseau existant et les niveaux de pression d'eau vont rester acceptables.

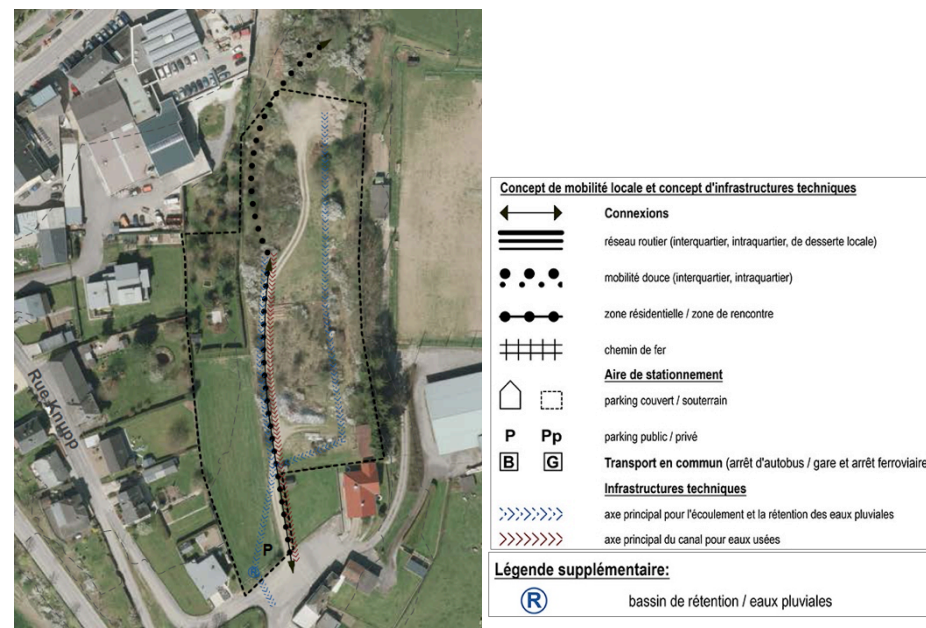


Illustration 5 : concept de mobilité locale et d'infrastructures techniques



## 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 et la forêt au nord, le long de la R.N. 12.
- Mettre en valeur le biotope protégé à l'est créant une barrière naturelle entre les habitations et les équipements sportifs.

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir une large coulée verte sur les versants pentus servant d'espace de transition entre la zone mixte et le nouveau quartier résidentiel, notamment pour limiter les nuisances de l'activité (garage) au nord-ouest.

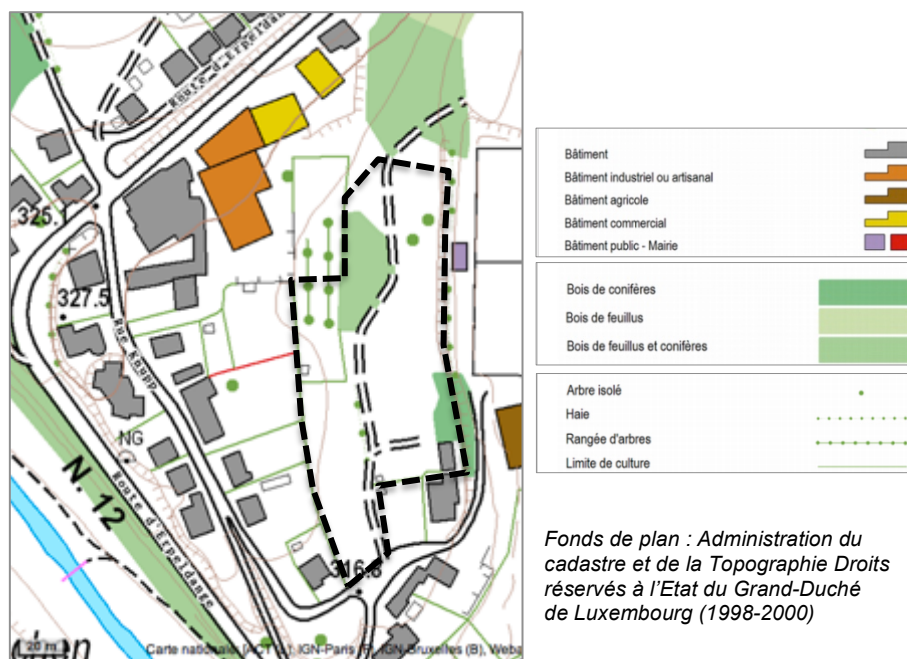


Illustration 6 : carte topographique

### c. Biotopes à préserver

- Conserver le biotope protégé article 17 (répertorié en tant que « haies, broussailles, bosquets »), au nord et à l'est, bordant le périmètre, permettant de limiter les éventuelles nuisances ponctuelles de la zone de loisirs et de participer à la continuité boisée au nord-est.
- Renforcer éventuellement le biotope protégé.



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\_27 « Pétz »

- Intérêt écologique : zones riches en structures végétales, cordon boisé, corridor potentiel de chasse et de migration.
- Groupes / espèces visés : Grand Murin (espèce-cible LU 0001005), Pipistrelle commune (annexe IV), Sérotine commune (annexe IV), Noctule de Leisler (annexe IV), Oreillards gris (annexe IV), espèces urbaines de l'avifaune.
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : maintien du couloir vert boisé à l'est dans son intégralité, limitation de l'occupation au sol et des surfaces imperméabilisées (parking écologique,...).

(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

- Les parties situées au sud du quartier, rue Knupp, sont déjà viabilisées.
- Une vérification de la faisabilité sera à effectuer, par exemple pour la pression d'eau.
- Une vérification de la capacité hydraulique du réseau de canalisation en aval du PAP sera à effectuer.

#### 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.
- 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, voire en mutualisant les accès, 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.
- 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)



**Maisons unifamiliales passives, Oberanven**  
(Réf. Moreno Architecture et Associés)

