



Commune de WILTZ

SCHÉMA DIRECTEUR NQ10 « Batzendell »

*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.....	3
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	3
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	4
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.....	10
7. IMAGES DE RÉFÉRENCE.....	10

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°10 dénommé « Batzendell ».

- PAG en vigueur : zone soumise à un PAP
- Zone de base du projet de PAG : zone d'habitation 1

Enjeu : développer un nouveau quartier résidentiel sur un terrain à flanc de coteau à mettre en valeur.

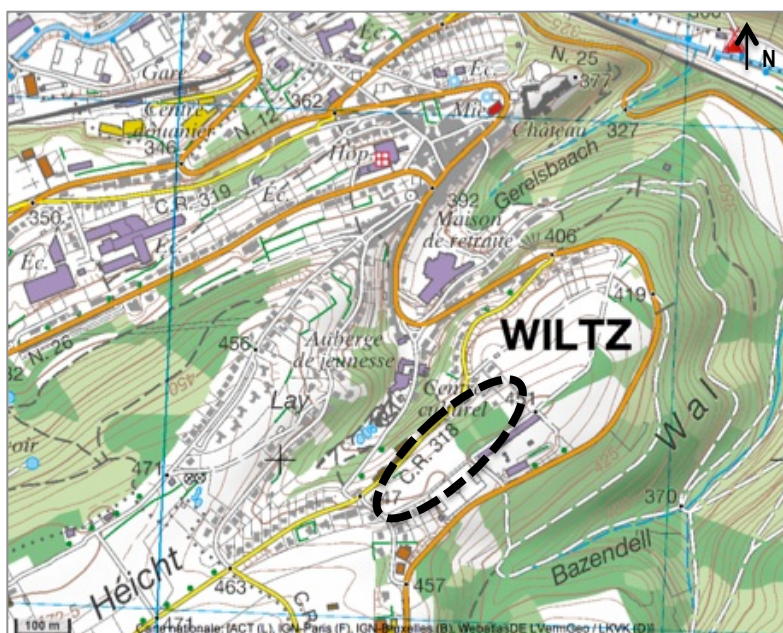


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

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 : 2,34 ha brut
- Topographie : terrain en pente forte¹ vers le nord-ouest
- Localisation : sud-est de Wiltz (*voir illustration 1*) en continuité avec le nouveau quartier 11 « Wal »
- Environnement bâti : maisons unifamiliales et terrain occupé par les Ponts et Chaussées (*voir illustration 2*)
- Accessibilité : par le nord route de Bastogne (C.R.318), par le sud route d'Ettelbruck (N.12) et par l'ouest rue Hedeknippchen
- Éléments naturels : site couvert par une zone d'habitat d'espèces protégées (expertise « oiseaux ») / petite massif de résineux inclus partiellement dans le site à l'est / absence de biotopes
- Éléments bâti : petite dépendance.

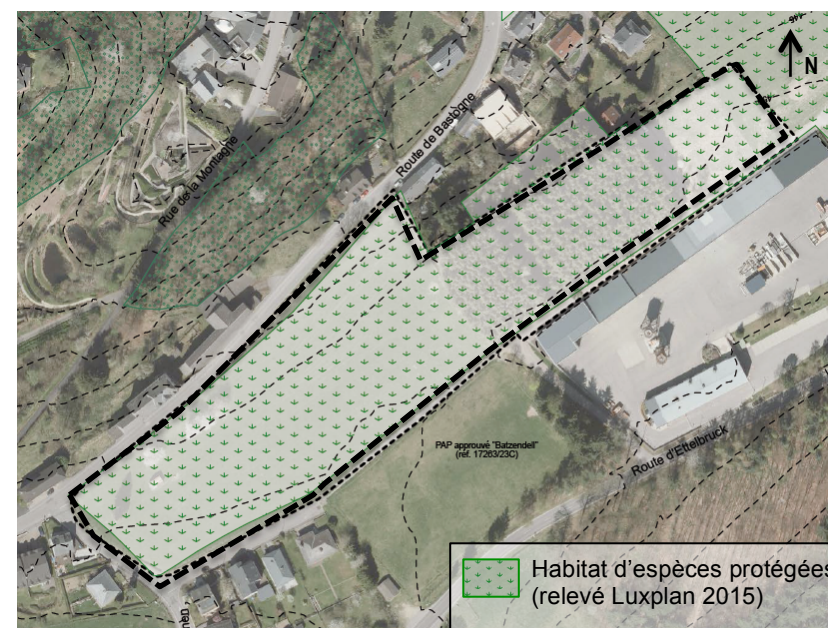


Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

¹ 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 un quartier résidentiel composé en majorité de maisons d'habitations formant un tissu urbain aéré pour permettre une continuité verte entre le parc de Wiltz situé au nord et la zone de PAP approuvé « Batzendell » au sud.
- Privilégier une offre de logements bénéficiant d'une implantation favorable et tenant compte de la topographie du site.

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

- Les surfaces à céder au domaine public resteront dans le cadre des 25%, en permettant un aménagement de qualité de l'espace public.

c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Desservir les constructions situées au nord par la route de Bastogne, et privilégier un trafic apaisé par la prolongation de la zone résidentielle au sud (rue Hedeknippchen prolongée vers la voie de desserte des Ponts et Chaussées) pour desservir le reste du quartier, ponctuée de places publiques.
- Concevoir un réseau de mobilité douce reliant l'existant au nouveau quartier et les espaces publics entre eux.
- Prévoir un espace vert au nord face à la zone de forêt pouvant bénéficier à l'ensemble du quartier et aux habitations situées à proximité grâce à des connexions douces.
- Prévoir des places de stationnement publiques au niveau des places de dessertes.

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

- Le quartier à vocation résidentielle s'intègre dans un tissu urbain peu dense composé de maisons unifamiliales et des bâtiments des Ponts et Chaussées situés à proximité immédiate, qui ne génèrent que peu de nuisances. Il n'y a donc pas de conflit de fonctions.

e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer le quartier en continuité du PAP approuvé au sud, route d'Ettelbruck, qui prévoit un habitat principalement unifamilial isolé et jumelé, sur des parcelles de 4 à 8 ares, organisées autour de placettes.

f. Centralités

- L'espace vert, pouvant servir d'aire de jeux, pourra avoir un rôle de centralité de quartier.

g. Répartition sommaire des densités

- Compte tenu de la topographie et de la situation périphérique du quartier, dans un secteur très vert, privilégier une densité faible (maximum 16 logements par hectare).
- Nombre de logements et d'habitants estimé : 37 logements, correspondant à environ 92 nouveaux habitants.

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

HAB-1			
COS	0,20 0	CUS	0,40 0
CSS	0,30	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 de l'ensemble du PAP 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 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 3 unités au plus. Les maisons plurifamiliales jumelées ou groupées en bande sont interdites.
- Réserver 10% du nombre de logements construits à la réalisation de logements subventionnés.

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

- Privilégier une implantation des constructions autour d'une placette face au bâtiment des Ponts et Chaussées afin de limiter les nuisances (voir esquisse ci-contre).
- Implanter les constructions en tenant compte de la topographie du site, notamment de la ligne de crête avec un chemin derrière les bâtiments des Ponts et Chaussées.
- Prévoir une étude de stabilité des sols.
- Éviter les mouvements de terrain importants.

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

- Marquer les angles des rues, aux croisements de la route de Bastogne et de la rue Hedeknippchen, et à l'entrée sud-ouest (voir esquisse ci-contre).

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

- Conserver une partie des arbres situés au nord-est afin de conserver un couloir vert, mais les remplacer par des feuillus autochtones.

Proposition d'aménagement (partie ouest) :

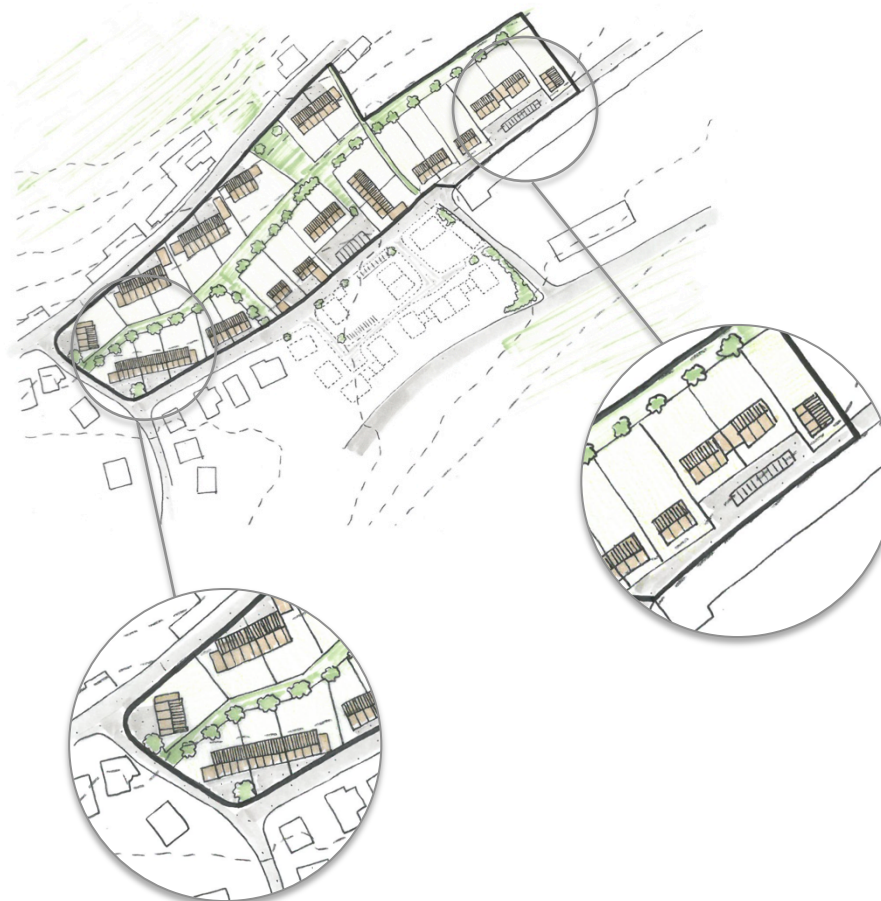


Illustration 3 : esquisse illustrant une proposition d'aménagement du site

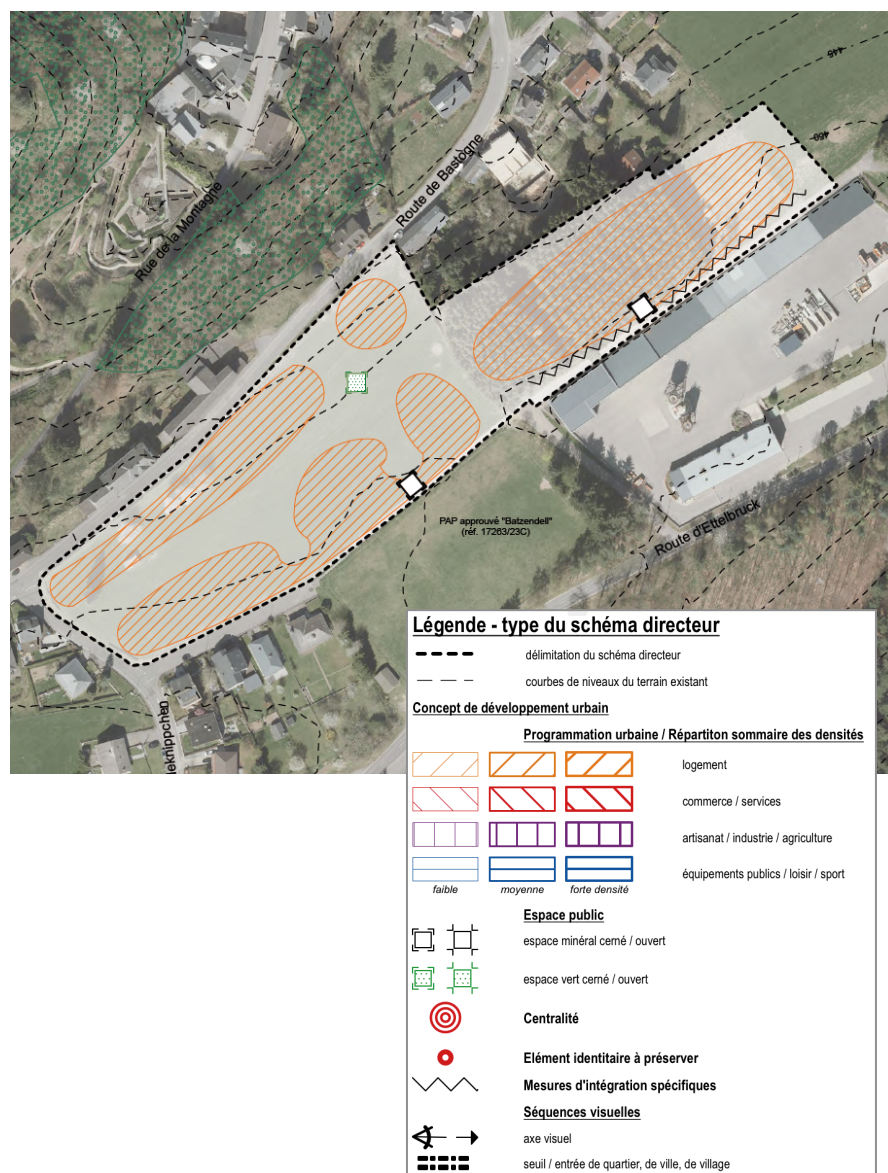


Illustration 4 : concept de développement urbain

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Connexions routières existantes : route de Bastogne au nord (C.R.318) et rue Hedeknippen au sud-ouest.
- Connexion douce existante : chemin rural au nord-est.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte existante en limite nord-ouest du quartier par la route de Bastogne et la rue en impasse (accès rue Hedeknippen) devant être aménagée selon le PAP approuvé « Batzendell », à prolonger vers l'est.
- Prévoir l'ensemble de la desserte en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontre entre les habitants du quartier) avec places publiques de desserte à ses abords.
- Réseau de circulations douces : créer un réseau interne au quartier séparé de la voirie principale et relié au réseau vers les autres quartiers, par des liaisons nord/sud et est/ouest, en conservant les chemins existants et les fonds de jardin.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison de 1,5 emplacements par logement.
- Prévoir des places de stationnement public au niveau des espaces publics de desserte, en nombre suffisant.

d. Accès au transport collectif

- Arrêt du city-bus « Hedeknippen/Coopérations », au niveau de la route Hedeknippen (circuit Ville haute – Roullingen)
- Arrêt de bus RGTR « Hedeknippen », au niveau de la route de Bastogne, desservi par les lignes n°610 (Goebelsmühle, Gare / Goesdorf, Gemeng), 618 (Wiltz – Esch-sur-Sûre).
- A environ 1km de la gare ferroviaire de Wiltz.

e. Infrastructures techniques majeures

Le terrain concerné est à viabiliser. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.

(Nombre maximum de logements prévus : 37 logements)

Axes pour eaux pluviales

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 rue Hedeknippchen représente un point haut. Le site présente une pente naturelle orientée sud/nord, en direction de la route de Bastogne (C.R.318). La rétention pour eaux pluviales devra être prévue au point bas, situé au nord-est, près de la connexion douce avec la route de Bastogne, C.R.318 (volume requis estimé à environ 310 m³). Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117.

Les axes d'eaux pluviales suivront le tracé de la voirie principale à l'intérieur du quartier. Dans la mesure du possible, ils pourront être réalisés en fossés ouverts.

En aval, un axe pour eaux pluviales devra garantir l'évacuation 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.

Il y a deux possibilités :

- soit une canalisation pour eaux pluviales devra être posée dans la route de Bastogne (C.R.318) depuis la rétention projetée jusqu'à la canalisation DN500 existante dans la route d'Ettelbrück (R.N.12) sur 430m
- soit les eaux pluviales seront acheminées vers le nouveau quartier 11 sur 180m où les eaux pluviales seront acheminées ultérieurement vers la route d'Ettelbrück (R.N.12).

Axes pour eaux usées

Les eaux usées seront acheminées vers le point bas du site, au nord-est. Dans le C.R.318 se trouve une canalisation pour eaux mixtes DN300. Or, il s'avère que la capacité hydraulique de cette canalisation est déjà insuffisante à l'heure actuelle. Une nouvelle canalisation pour eaux mixtes devra être posée sur une longueur d'environ 450m, ou les eaux usées seront acheminées vers le nouveau quartier 11 sur 210m où les eaux usées seront acheminées ultérieurement vers la route d'Ettelbrück.

Axes pour l'eau potable

Le PAP en question se trouve dans la zone d'alimentation du réservoir de Roullingen et de la station hydrophore. Il pourra être branché au réseau existant, les niveaux de pression d'eau resteront acceptables.

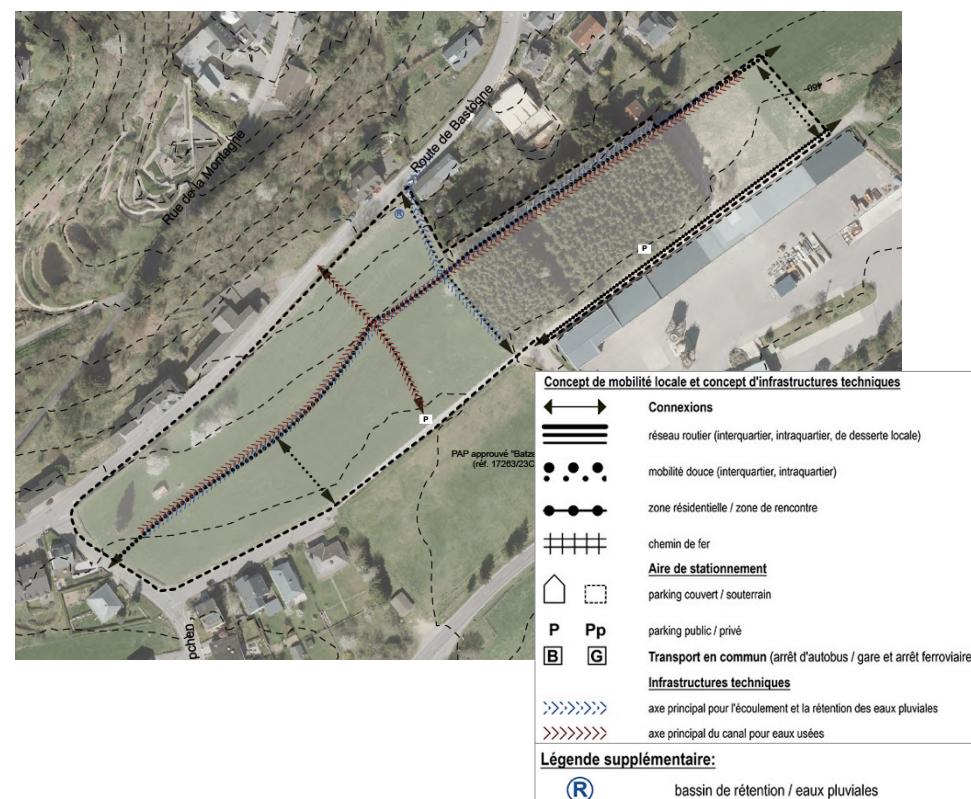


Illustration 5 : concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

a. Intégration au paysage

- Conserver les arbres isolés et rangées d'arbres dans la mesure du possible.
- Eviter les mouvements de terrain importants.
- Eviter les murs de soutènement dépassant 2m de haut et les traiter en pierre sèche ou couvrir de gabions.
- Structurer le versant par des coulées vertes parallèles aux courbes de niveaux

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Utiliser les fonds de parcelles et les chemins piétons comme coulée verte, créant une continuité vers les espaces non bâtis au nord, à l'est et au sud.
- Maintenir un front vert au nord-est, en fonds de parcelle vers la zone boisée.
- Compenser la perte partielle du massif de résineux par la plantation de feuillus autochtones le long des chemins de mobilité douce et fonds de jardin.
- Planter un arbre feuillu par maison d'habitation.

c. Biotopes à préserver

Aucun biotope présent au sein du périmètre.



Illustration 6 : carte topographique Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'État du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)



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_39 « Bazendell »

- Intérêt écologique : peuplement résineux, territoire de chasse.
- Groupes / espèces visés : héron cendré.
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : conserver le peuplement avec la héronnière et amorcer un couloir de déplacement vert ; conservation des structures végétales existantes ; création de coulées vertes parallèles aux courbes de niveau, non-modification du relief ; plantation d'un arbre dans chaque lot, séparation des parcelles par des haies vives indigènes.

(Source : Évaluation 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, par exemple pour la pression d'eau, ainsi qu'une étude de stabilité des sols.
- La capacité hydraulique du réseau d'assainissement est insuffisante, des travaux de canalisation sont à prévoir (eaux pluviales et eaux mixtes).

c. Phasage de développement

Deux phases de développement pourront être prévues (dans ce cas, un bassin de rétention de taille suffisante devra être prévu pour chaque phase du projet).

- phase 1 : aménagement de l'ilot nord avec espace vert public (environ 25 logements)
- phase 2 : aménagement de l'ilot est en impasse, face aux bâtiments des Ponts et Chaussées et correspondant actuellement à la zone boisée (environ 10 logements).

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

Les plans d'aménagement particulier reprendront les périmètres définis dans le phasage de développement ci-dessus.

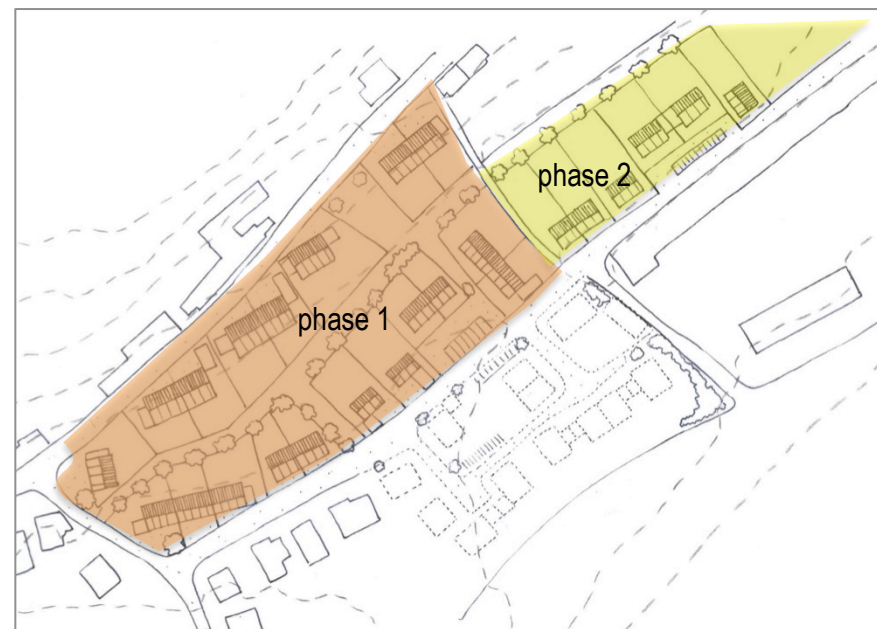


Illustration 8 : esquisse illustrant la proposition de phasage de développement

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 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.
- 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

Habitat intermédiaire – ilot piano à queue, Dockland – Lyon, France
(Réf. Régis Gachon architecte)



Doppelhaus Mainz 148 modern (Réf. Town & Country Haus)

