



**Commune de WILTZ**

## **SCHÉMA DIRECTEUR NQ11 « auf der Hoh »**

*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.....	4
	j. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée .....	4
	k. Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence.....	4
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 .....	6
4.	CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	7
	a. Intégration au paysage .....	7
	b. Couloirs verts et maillage écologique .....	7
	c. Biotopes à préserver .....	7
5.	CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE.....	7
	a. Programme de réalisation du projet .....	7
	b. Faisabilité.....	7
	c. Phasage de développement .....	7
	d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier .....	7
6.	CRITÈRES DE DURABILITÉ.....	7
7.	IMAGES DE RÉFÉRENCE.....	8



## 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°11 dénommé « auf der Hoh ».

- PAG en vigueur : zone de parc et habitation
- Zone de base du projet de PAG : zone mixte urbaine (MIX-u)

**Enjeu : participer à la densification du cœur de Wiltz tout en préservant l'écrin vert autour du parc Simon**

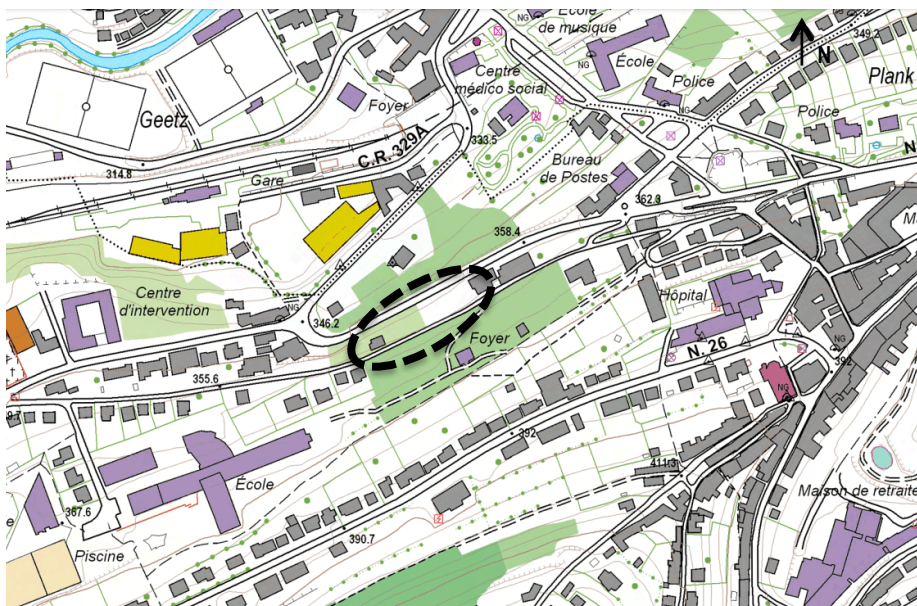


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

### Site et situation

- Superficie de la zone : 0,19 hectares
- Topographie : terrain en pente forte<sup>1</sup> (±30%) ; dénivelé de 10m entre les deux rues ; versant orienté nord
- Localisation : au centre de la localité de Wiltz
- Environnement bâti : quartier mixte (ancien Ciné-Nord, petits commerces, activités libérales, logements)
- Accessibilité : au nord par l'avenue du 31 août 1942 (R.N.12), au sud par la rue des Remparts
- Éléments naturels : zone de forêt (présence d'un habitat protégé et/ou habitat d'espèces protégées / absence de biotope protégé)
- Éléments bâtis : sans objet.

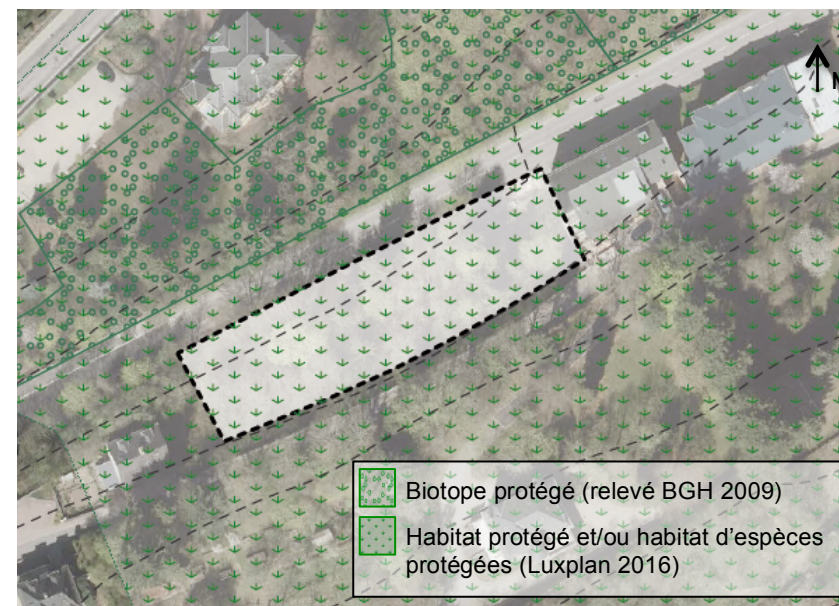


Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

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

<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

- Aménager un quartier mixte à caractère urbain, en favorisant des maisons d'habitation plurifamiliales limitant le scellement du sol.
- Proposer une typologie de logements adaptée à la topographie du site.

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

- Les surfaces à céder au domaine public ne dépasseront pas 10%.

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

*Sans objet.*

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

- Le nouveau quartier mixte s'intègre dans un tissu urbain vert, aéré, composé de constructions isolées avec des gabarits importants ne générant que peu de nuisances.

### e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Le site sert de jonction entre l'espace boisé au sud et le parc Simon au nord.

### f. Centralités

*Sans objet.*

### g. Répartition sommaire des densités

- Compte tenu de la proximité au centre de la localité de Wiltz et des gabarits importants des constructions existantes à proximité, une forte densité est privilégiée, avec un maximum de 65 logements par hectare.
- Nombre de logements maximum : 12 logements.

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

HAB-1			
COS	0,35	CUS	1,40
	0		0
CSS	0,50	DL	65
			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 70% de la surface construite brute de l'ensemble du PAP au logement.
- Privilégier les fonctions autres que le logement au rez-de-chaussée, le long de l'avenue du 31 août 1942.
- Prévoir au maximum 2 maisons plurifamiliales isolées, dans la limite de 6 logements par bâtiment.

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

- Planter les constructions en tenant compte de la topographie du site, en évitant des hauteurs trop importantes au nord.
- Proposer une large coulée verte selon un axe nord/sud, avec une occupation faible du sol pour préserver le couloir écologique.

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

- Étudier l'implantation des constructions afin de dégager des vues sur le paysage, notamment entre les villas au nord et au sud.

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

*Sans objet.*



Exemple d'aménagement :

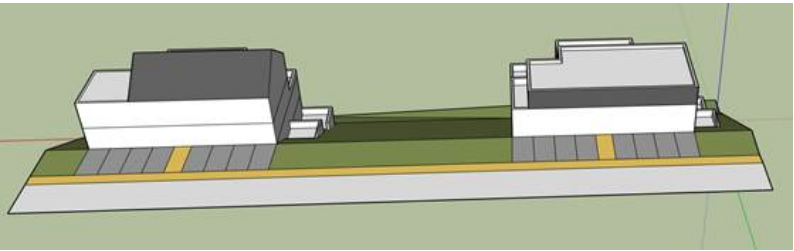
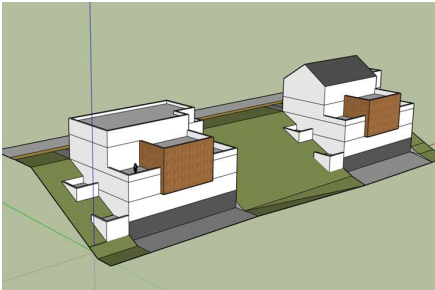
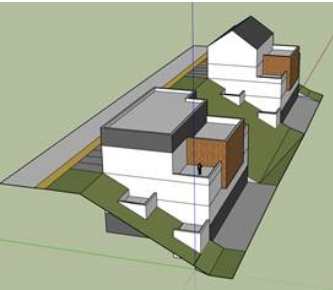
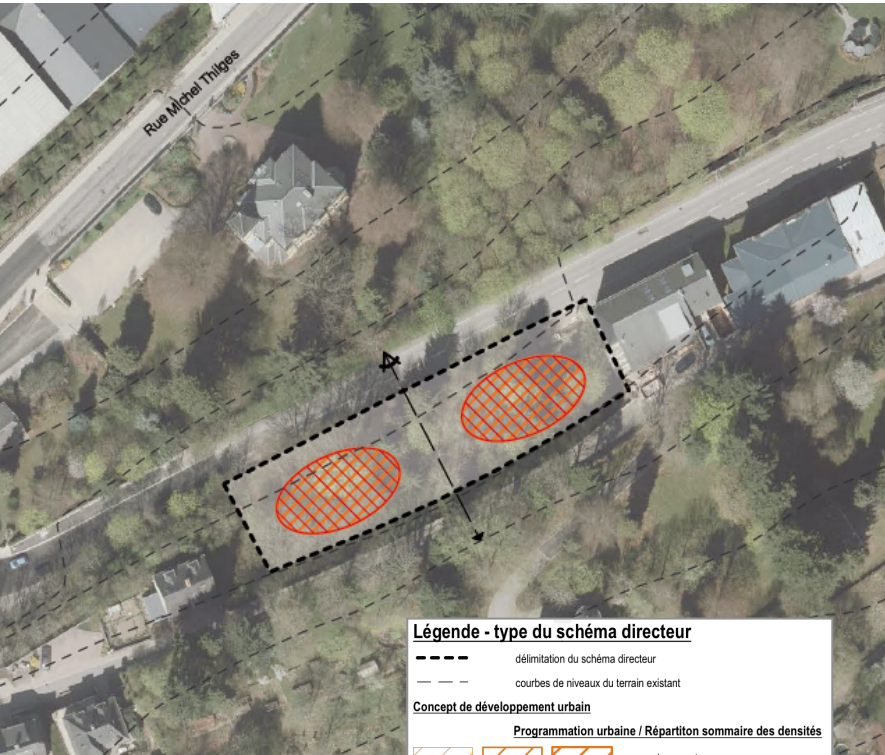


Illustration 4 : esquisses illustrant une proposition d'aménagement  
(Commune de Wiltz)



**Légende - type du schéma directeur**

---	délimitation du schéma directeur
- - -	courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

[Orange hatched]	[Orange hatched]	[Orange hatched]	logement
[Red hatched]	[Red hatched]	[Red hatched]	commerce / services
[Purple hatched]	[Purple hatched]	[Purple hatched]	artisanat / industrie / agriculture
[Blue hatched]	[Blue hatched]	[Blue hatched]	équipements publics / loisir / sport
[Blue hatched]	[Blue hatched]	[Blue hatched]	faible
[Blue hatched]	[Blue hatched]	[Blue hatched]	moyenne
[Blue hatched]	[Blue hatched]	[Blue hatched]	forte densité

**Espace public**

[Green hatched]	[Green hatched]	espace minéral cémenté / ouvert
[Green hatched]	[Green hatched]	espace vert cémenté / ouvert

**Centralité**

[Red dot]	Elément identitaire à préserver
-----------	---------------------------------

**Mesures d'intégration spécifiques**

**Séquences visuelles**

[Arrow]	axe visuel
[Dashed line]	seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Illustration 5 : concept de développement urbain

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

#### a. Connexions

- Connexions routières existantes : ne permettre l'accès automobile que par l'avenue du 31 août 1942, au nord (R.N.12) ; réserver l'accès depuis la rue des Remparts, au sud, comme accès pour mobilité douce.
- Connexion douce existante : chemin piéton au sud-est.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie : pas de nouvelle voirie nécessaire.
- Réseau de circulations douces : pas de nouveau couloir nécessaire.

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison d'un à deux emplacements par logement au maximum, ainsi que des emplacements vélos couverts ou fermés.

#### d. Accès au transport collectif

- A environ 300m de la gare ferroviaire de Wiltz.
- Arrêt du city-bus « Post », à 100m, au niveau de l'avenue du 31 août 1942, (circuit Wiltz - Gare).
- Arrêt de bus RGTR « Wiltz - Post », à 100m, au niveau de l'avenue du 31 août 1942, desservi par la ligne n°620 (Rambrouch-Gare / Wiltz-Lycée).

#### e. Infrastructures techniques majeures

Le terrain concerné est viabilisé.

(Nombre maximum de logements prévus : 12 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.

L'accès sud représente un point haut. Le nouveau quartier présente une pente naturelle orientée nord/sud, en direction de l'avenue du 31 août 1942 (R.N.12). Le point bas est donc situé au nord, en limite du nouveau quartier. En raison de la faible superficie du site, un unique bassin de rétention pour eaux pluviales pourra être prévu le long de la voie de desserte nord. Les eaux pluviales seront acheminées ultérieurement vers l'avenue du 31 août 1942 (R.N.12).

##### Axes pour eaux usées

Les eaux usées seront acheminées vers le point bas du site, au nord. Dans l'avenue du 31 août 1942 se trouve une canalisation pour eaux mixtes dotée d'une capacité hydraulique suffisante pour supporter les eaux usées en provenance du nouveau quartier.

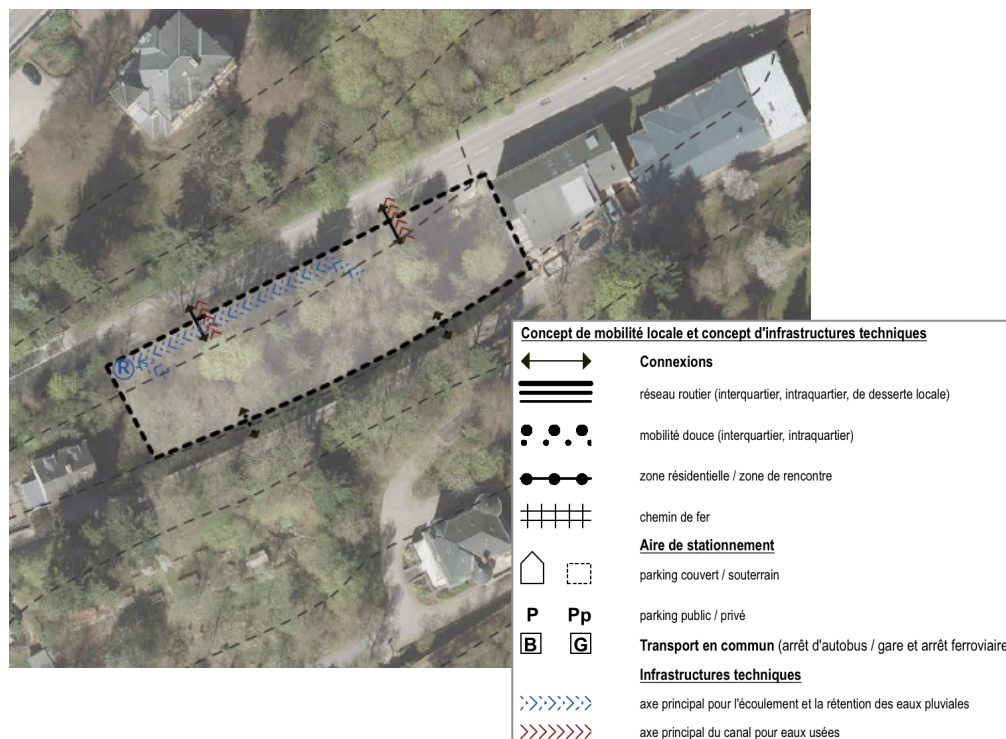


Illustration 6 : concept de mobilité et d'infrastructures techniques



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

### a. Intégration au paysage

- Prévoir un couloir vert visuel et écologique d'au moins 20 mètres de large, selon un axe nord/sud.
- Traiter le front des façades des constructions en face du parc de manière à créer une continuité verte visuelle.
- Utiliser l'espace libre entre les constructions et la rue des Remparts comme accès piéton aménagé qualitativement (traitement paysager).
- Traiter les murs de soutènement en pierre sèche ou les couvrir de gabions.
- Aménager et entretenir les espaces verts de manière écologique, afin d'établir des transitions fluides entre le milieu bâti et le paysage environnant.

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- La coulée verte au centre du site sera composée d'essences indigènes.

### c. Biotopes à préserver

Aucun biotope présent au sein du périmètre.



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

## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### 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.

### 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 logements sera recherchée 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.
- 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 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

### «Andara», Cessange

(réf. Baumschlager Hutter Partners, Michel Petit Architecte, Moreno Architecture, Radlet Architectes, SchmelWirtz Architectes et François Neveux & Bernard Rouyer)



### Habitat semi-collectif

(source : <https://leblogdes2clochers.wordpress.com>)

