



Commune de WILTZ

SCHÉMA DIRECTEUR NQ3 « Am Bé »

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

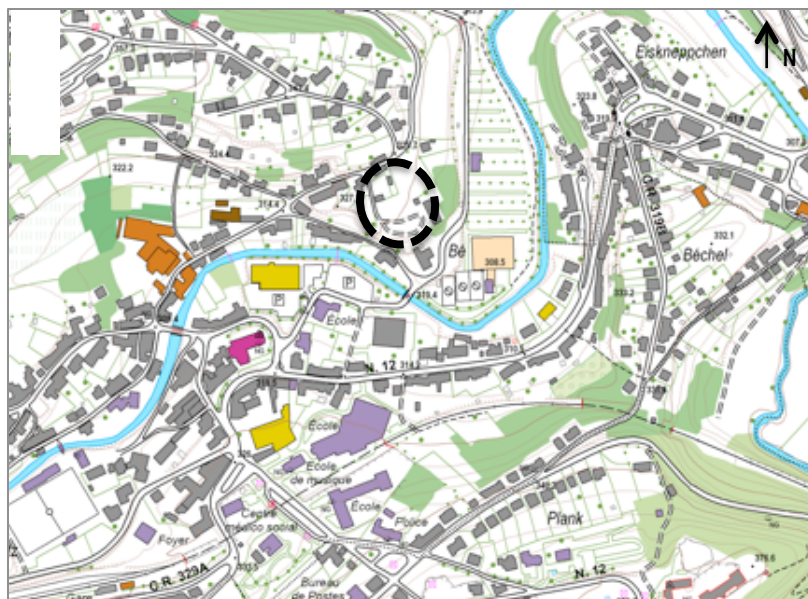
1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....	3
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
a. Identité et programmation urbaine	4
b. Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public.....	4
c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	4
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	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	6
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	8
a. Intégration au paysage	8
b. Couloirs verts 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.....	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°3 à réaliser au lieu-dit « Am Bé ».

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

Enjeu : développer un petit quartier résidentiel bien intégré au tissu urbain et au paysage existant.



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

Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

Site et situation

- Superficie de la zone : 0,58 ha brut
- Topographie : terrain en forte pente¹ avec talus en limite nord et versant abrupt en limite sud
- Localisation : nord-est de Wiltz, dans un secteur résidentiel à proximité d'équipements publics (*voir illustration 1*)
- Environnement bâti : zone d'habitat individuel en partie haute, séparé du camping par un bois en contrebas à l'est (*voir illustration 2*)
- Accessibilité : rue Joseph Simon au nord
- Éléments naturels : biotope protégé au sud et à l'est, à l'extérieur du site, au niveau de l'espace boisé.

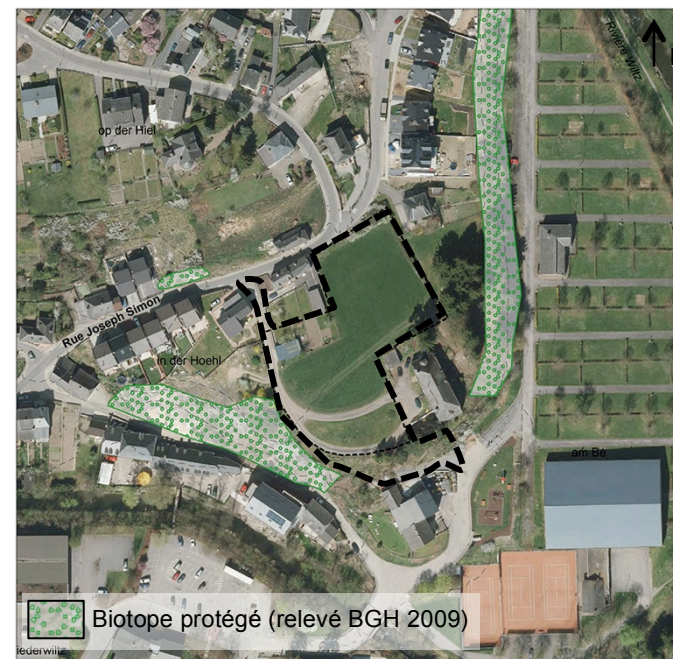


Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

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 une offre de logement de qualité, et faire participer les vues sur le paysage à la qualité résidentielle.
- Développer un habitat de petits gabarits s'intégrant dans un quartier à dominante unifamiliale à proximité du centre de Niederwiltz et favorable à une densification.

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

- Rester dans le cadre des 25% de surfaces à céder gratuitement au domaine public.

c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Prévoir une voie de desserte en impasse laissant une large place aux piétons et proposant comme place d'aboutissement un espace public fonctionnel de qualité.

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

- Relier le quartier à vocation résidentielle au centre-ville mixte de Niederwiltz par une liaison douce.

e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Créer un quartier résidentiel en continuité de l'existant.

f. Centralités

Sans objet.

g. Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité moyenne avec une occupation faible au sol.
- Nombre de logements et d'habitants estimé : maximum 21 logements par hectare, correspondant à 12 logements (soit environ 30 nouveaux habitants).

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol :

HAB-1			
COS	0,30	CUS	0,60
	0		0
CSS	0,50	DL	21
			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

- Majorité résidentielle : la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit représenter au minimum 90%. Des professions libérales et/ou des activités ne gênant pas la tranquillité du quartier pourront s'installer sur le site, 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 (de 3 logements et plus) jumelées ou groupées en bande sont interdites.
- Les bâtiments sont composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée ou un étage supplémentaire en retrait possible).
- La forme des toitures est laissée libre, à condition que sa volumétrie reste subordonnée à celle du bâtiment (ne dépasse pas 1/3 du volume total du bâtiment).

Illustration d'une proposition d'aménagement (logements de type unifamilial et bifamilial jumelés)

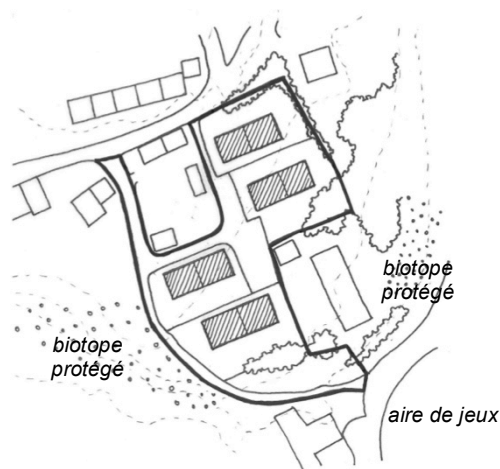


Illustration 3 : proposition d'aménagement (bureau IVD)

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

- Porter une attention particulière à la topographie et au relief très spécifiques : terrain type « chaise » limité en amont par un talus et en aval par un versant abrupt (voir illustration 4a).
- Privilégier une situation « en plateau » et des vues panoramiques sur le paysage, en orientant les constructions en fonction de la topographie du site (parallèlement aux courbes de niveaux).

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

- Conserver les arbres existants situés en bordure de la rue Joseph Simon, marquant l'entrée du quartier.
- Préserver une vue vers le sud depuis la rue Joseph Simon et la voie d'accès (voir illustration 4b).



Illustration 4a : plan de la topographie (orthophoto 2010, courbe de niveau 1m)



Illustration 4b : vue à conserver (photo IVD 2013)

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

- Conserver l'alignement d'arbres au nord, créant une séparation entre la route et les habitations.
- Pas de bâti à sauvegarder au sein du périmètre, mais conserver un large espace ouvert devant la construction située au sud-est.

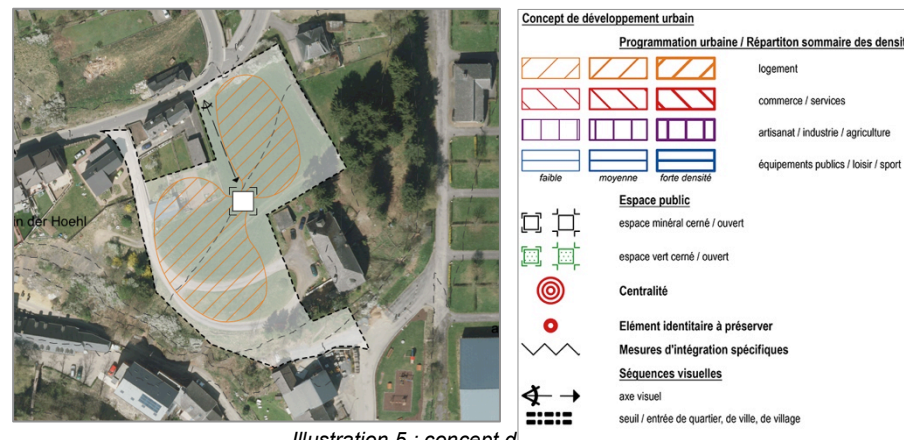


Illustration 5 : concept d'aménagement

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Connexions routières : route Joseph Simon, reliée au C.R.329 et à la route N.12.
- Connexions douces : chemin pour piétons existant au nord en direction du camping, et chemin projeté au sud en direction du centre-ville.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte du quartier à créer depuis la rue Joseph Simon, en impasse centrale, avec aire de retournement, en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontres entre les habitants du quartier et plateforme de jeux pour les enfants).
- Réseau de mobilité douce : créer un axe nord/sud relié au réseau communal.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison d'un emplacement au minimum par logement et deux emplacements au maximum.
- Privilégier le stationnement intégré à la maison.
- Proposer des places de stationnement au niveau de l'aire de retournement.

d. Accès au transport collectif

- Arrêt de bus RGTR à environ 500m, dans le centre ville au niveau de la route nationale 12, desservis par les lignes n°642, 645, 655 et 825.
- Arrêt du city-bus à 150m, circuit « Ville basse – Weidingen ».
- Terrain situé à environ 900m de la gare ferroviaire de Wiltz.

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.

(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. 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.

Une rétention pour eaux pluviales devra être prévue au point bas du site, près du biotope protégé au sud. Le volume requis a été estimé à environ 60 m³. Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. Un axe principal dirigé nord/sud, suivant le réseau de mobilité douce amène les eaux pluviales vers la rétention.

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 120 mètres.

Axes pour eaux usées

En aval du site, il n'existe pas de réseau d'assainissement. Les eaux usées sont acheminées vers le point bas du site, puis une nouvelle canalisation pour eaux usées devra être posée sur une longueur d'environ 120 mètres jusqu'au raccord au collecteur pour eaux usées existant.

Axes pour l'eau potable

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













Concept de mobilité locale et concept d'infrastructures techniques	
	Connexions
	réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
Aire de stationnement	
 	parking couvert / souterrain
P Pp	parking public / privé
B G	Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
Infrastructures techniques	
	axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	axe principal du canal pour eaux usées
Légende supplémentaire:	
	bassin de rétention / eaux pluviales

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

- Privilégier les jardins exposés au sud, bénéficiant d'une bonne orientation et de la vue vers le centre de Wiltz, et vers la forêt pour les parcelles situées à l'est, participant à la création d'une coulée verte.
- Conserver ou créer des haies arborées (essences indigènes vives) en limite de parcelles à l'est et au sud, comme séparation avec la construction existante.
- Intégrer au paysage la silhouette à bâtir en tenant compte de l'exposition du site aux vues depuis les versants opposés.
- Eviter les mouvements de terrain importants et ainsi les murs de soutènement (préférer les talus plantés).

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Intégrer les jardins des parcelles est à la coulée verte composée de l'alignement d'arbres en bord de rue Joseph Simon et de la zone de forêt à l'est du terrain.
- Intégrer et/ou prolonger les éléments naturels existants au voisinage dont les biotopes au sud-ouest et à l'est.

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

Recommandations de l'évaluation environnementale

Site W_49 « Am Bé »

- Intérêt écologique : arbustes, broussailles, bosquets, haies.
- Groupes / espèces visés : chiroptères, oiseaux.
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : préservation des structures végétales existantes.

(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

- Le sud du PAP n'est pas viabilisé, des travaux de canalisation devront être réalisés pour relier le PAP au réseau d'assainissement existant.
- Vérifier la pente des accès et les mouvements de terrain engendrés.
- Vérifier la stabilité des sols.
- Effectuer une vérification au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.

c. Phasage de développement

Le terrain sera aménagé 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, à l'exception des fonds de jardin au nord-ouest suivant disponibilité foncière.

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)



Maison unifamiliale, Schwebsange
(Réf. HSA)

