



Commune de WILTZ

SCHÉMA DIRECTEUR NQ 4 « Wandmillen »

*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.....	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
3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	6
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
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	7
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.

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°4 à réaliser dans le quartier de Niederwiltz.

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

Enjeu : développer un quartier résidentiel de faible densité à flanc de coteaux sur des versants sud offrant une vue dégagée sur la commune mais difficiles d'accès.

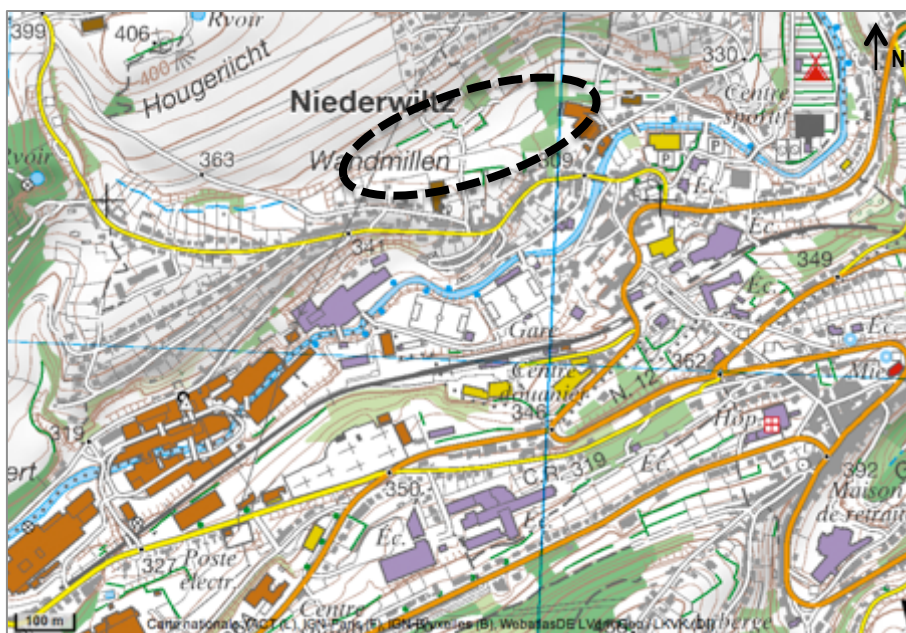


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

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 : 3,51 ha brut
- Topographie : versant sud en forte¹ pente
- Localisation : nord de Wiltz, dans le quartier de Niederwiltz (*voir illustration 1*)
- Environnement bâti : mixité des fonctions au sud (moulin, brasserie Simon, centre de Niederwiltz au sud-est) et quartiers résidentiels au nord-est (*voir illustration 2*)
- Accessibilité : au sud, depuis la rue du Moulin à Vent, et plus difficile au nord-est depuis la rue des Tisserands
- Eléments existants : site couvert par une zone d'habitat protégé et/ou habitat d'espèces protégées (expertise « oiseaux ») / jardins privés, boisements de feuillus / biotopes (arbre remarquable au nord et biotope recensé en tant que « roches, éboulis » en limite sud) / constructions à l'est



~~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

- Offrir du logement de qualité, adapté à la topographie du site (typologie, forme urbaine, qualité environnementale): maisons unifamiliales orientées nord-sud avec des parcelles peu profondes mais larges permettant l'intégration du nouveau quartier dans le paysage à flanc de coteau sans occasionner de forts mouvements de terrain.
- Profiter des belles vues sur le paysage.
- Mettre en valeur les bandes de plantations existantes par rapport aux courbes de niveaux et les jardins en fond de vallon afin de préserver la qualité de vie existante: larges espaces libres, habitat peu consommateur de terrain, implantation favorable des constructions, conservation de jardins privés.
- Offrir sur ce site difficile d'accès ne supportant pas une forte densité des habitations sur de grands terrains à bâtir, en complément des offres proposées dans les autres secteurs couverts par des schémas directeurs avec une densité de logements plus élevée et d'autres typologies urbaines.

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

- L'axe de desserte principal sera composé d'une voirie aussi étroite que possible réduite au minimum nécessaire, offrant quelques places de stationnement public sans nécessiter d'élargissement du profil, et en privilégiant un trafic apaisé par la création d'une zone résidentielle.
- L'espace public doit rester à dominante végétale et se caractériser par la mise en valeur des espaces verts et des plantations existantes sous différentes formes, et en respectant la topographie du site.

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

- Relier le quartier à vocation résidentielle au centre-village mixte de Niederwiltz par des liaisons douces, et prévoir un accès sécurisé vers l'aire de jeux existante à l'ouest.

e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Conserver une zone verte de transition entre le bâti mixte situé le long des rue du Moulin à Vent / rue du Pont / rue Joseph Simon et le nouveau quartier, en privilégiant des espaces verts publics, jardins ou zones boisées au sud.

f. Centralités

- Relier le quartier au centre de Niederwiltz, où se concentrent les équipements collectifs, par des liaisons douces.

g. Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité et une occupation du sol faibles en raison de l'accessibilité rendue difficile par le relief (au besoin, pour préserver le paysage, proposer de très grandes parcelles peu bâties).
- Le quartier étant desservi au nord par une route existante étroite et en forte pente (rue des Tisserands), la densité de logements est limitée à 15 logements/ha, correspondant à 52 logements au maximum (environ 130 nouveaux habitants).

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

HAB-1			
COS	0,25	CUS	0,50
	0		0
CSS	0,30	DL	15
			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 l'ensemble de la surface construite brute au logement.
- Proposer un habitat de qualité de type unifamilial ou bi-familial sur de larges parcelles, avec un minimum de 50% de logements unifamiliaux.
- Privilégier une diversité et une architecture contemporaine bien intégrée au relief en favorisant les maisons unifamiliales isolées. Les maisons en bandes 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

- Porter une attention particulière à la topographie et au relief très spécifique : versant sud en forte pente.
- Prendre en compte les contraintes liées à la ligne haute tension si celle-ci n'est pas enterrée.

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

- Marquer l'entrée sud (rue du Moulin à Vent) au niveau du croisement avec la route de Noertrange.

- Utiliser l'environnement naturel de qualité pour mettre en valeur le quartier résidentiel : privilégier une orientation des constructions nord-ouest/sud-est, adaptée à la pente, et dégager des vues pour l'ensemble des habitations par une implantation alternée le long de la voie de desserte.

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

- Conserver les deux saules situés au niveau de l'accès sud et l'arbre remarquable au nord.
- Conserver ou relocaliser si besoin les jardins privés existants.

Proposition d'aménagement du site :



Illustration 3 : esquisse illustrant une proposition d'aménagement (bureau IVD)

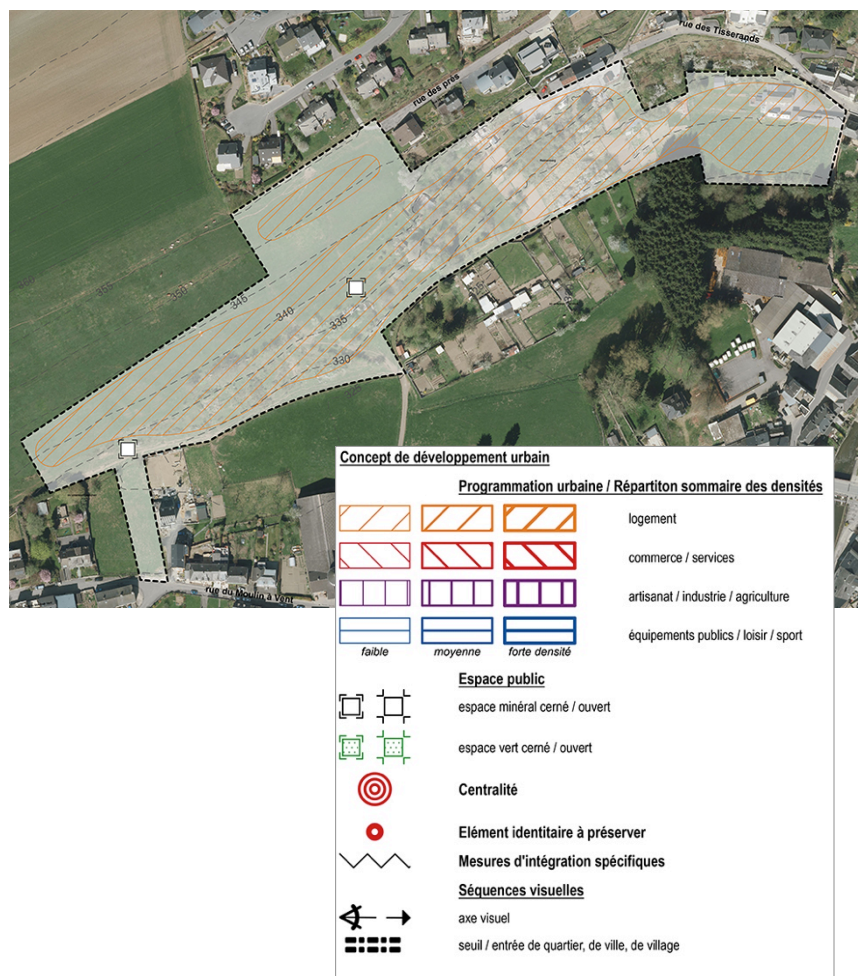


Illustration 4 : concept de développement urbain

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Connexion routière existante : rue du Moulin à Vent au sud et rue des Tisserands au nord-est plus difficile.
- Connexion douce existante : chemin rural depuis la route de Noertrange, à l'est du moulin (liaison à valoriser et à intégrer au réseau de mobilité douce du nouveau quartier).
- Connexions douces à créer afin d'intégrer le quartier dans un réseau de mobilité douce inter quartiers : liaison est/ouest continue, liaison nord/sud depuis la rue du Pont jusqu'au quartier résidentiel nord existant (rue des prés et rue Léopold Richard).

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte du quartier selon un axe sud-ouest/nord-est respectant la pente du site en restant parallèle aux courbes de niveau, en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontre entre les habitants du quartier et faisant partie intégrante du réseau de mobilité douce).
- Prévoir si besoin une aire de retournement au nord dans un premier temps, dans le cas d'un accès unique depuis la rue du Moulin à Vent, pouvant accueillir des places de stationnement (sans élargir le profil de la rue) ou une aire de rencontre.
- Réseau de circulations douces : à relier au réseau communal avec liaison vers la piste cyclable de la Wiltz et le circuit auto-pédestre, en privilégiant un accès sécurisé vers le centre de Niederwiltz.

c. Concept de stationnement

- Prévoir un stationnement privé sur la parcelle, à raison de deux emplacements par logement au maximum et un emplacement au minimum.
- Prévoir des places de stationnement public pour visiteurs le long de la voie de desserte, en nombre suffisant, de manière alternée pour éviter une largeur de la voie trop importante.

d. Accès au transport collectif

- 2 arrêts de bus RGTR : Arrêt « Aneschbach » situé au sud-ouest, route de Noertrange, à environ 200m de l'accès prévu rue du Moulin à vent, et arrêt « Lann » situé au centre de Nierderwiltz
- City bus, circuit Ville basse (arrêts route de Noertrange, rue du Pont et rue Joseph Simon)
- City-shuttle, arrêt « Lann » situé au centre de Nierderwiltz
- Gare ferroviaire de Wiltz à environ 800m.

e. Infrastructures techniques majeures

Le terrain concerné n'est pas viabilisé mais peut être connecté aux réseaux d'électricité, de communication, d'eau et d'assainissement existants en limite du terrain.

Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.

(Nombre maximum de logements prévus : 52 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-ouest/sud-est. Le point le plus bas est situé au sud, au niveau du vallon.

Une rétention pour eaux pluviales devra être prévue au point bas du site, au niveau de l'entrée est du quartier. Le volume requis a été estimé à environ 425 m³. Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. Un axe principal dirigé nord-est/sud-ouest suivant la voie de desserte amène les eaux pluviales vers la rétention.

En aval du PAP un axe pour eaux pluviales devra garantir l'évacuation des eaux pluviales vers la Wiltz 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 200 mètres.

Axes pour eaux usées

Les eaux usées seront raccordées à la canalisation EM D400 existant.

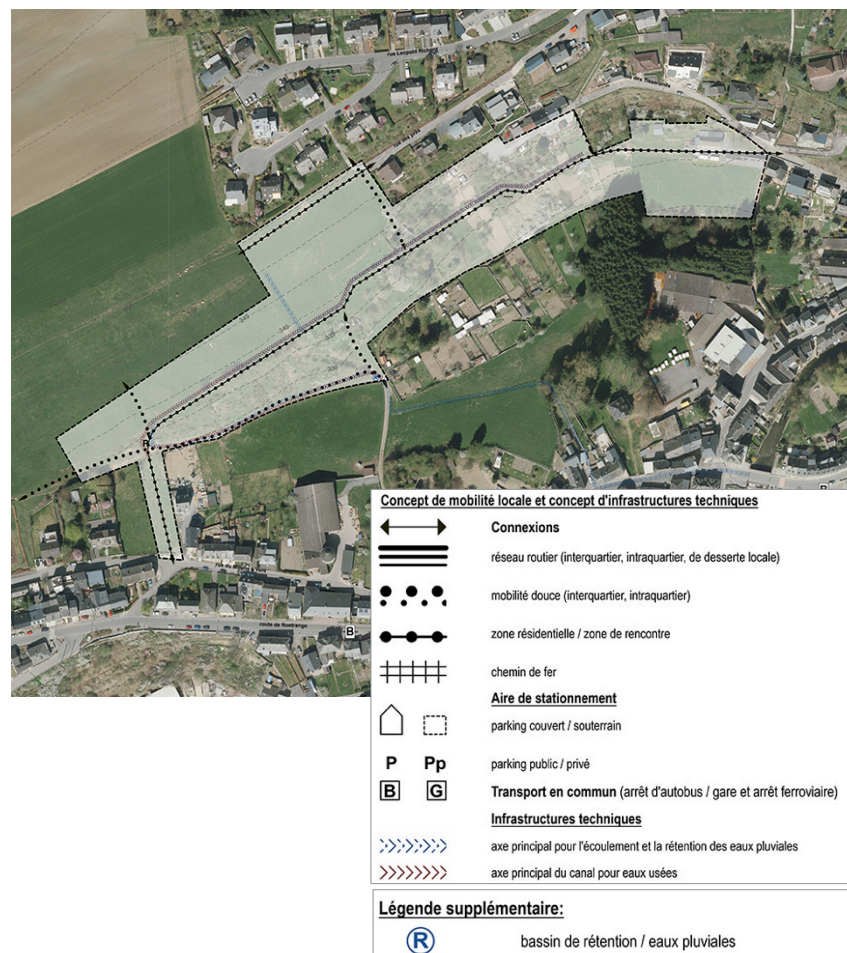


Illustration 5 : concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

a. Intégration au paysage

- Conserver le front végétal, les alignements d'arbres et les bois de feuillus et de conifères au sud-est, participant à la continuité verte est/ouest communale.
- Conserver dans la mesure du possible les jardins privés, en les relocalisant si besoin, qui participent au paysage caractéristique de Wiltz alternant les bandes construites et les bandes vertes de transition.

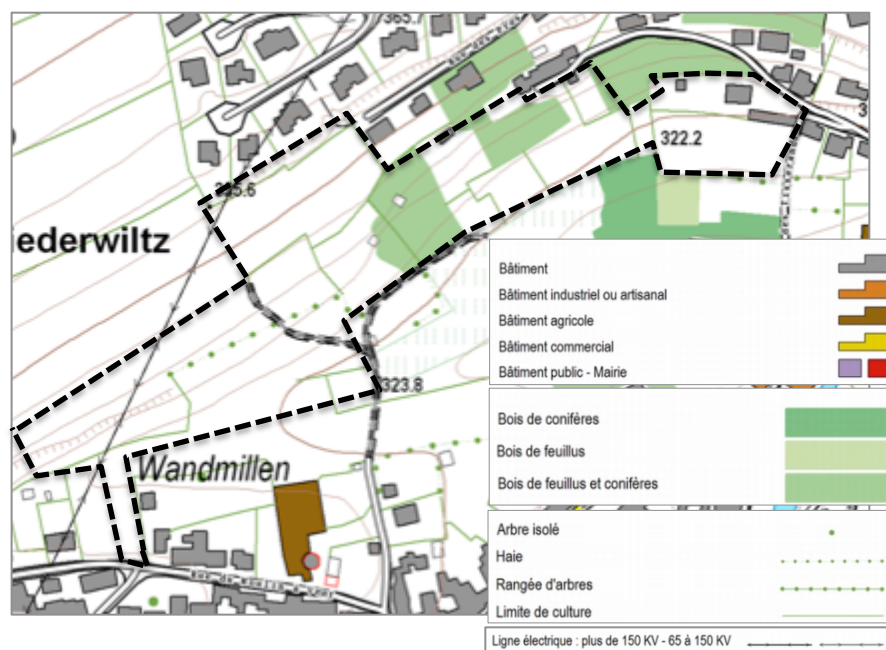


Illustration 6 : carte topographique

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

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir une large coulée verte au sud servant d'espace de transition entre la zone mixte et le quartier résidentiel.
- Marquer l'aménagement par strates suivant la topographie en créant une coupure verte entre les constructions desservies par la rue des prés et celles desservies par la nouvelle voie.
- Planter au moins 1 arbre de moyenne ou haute tige par parcelle.

c. Biotopes à préserver

- Conserver l'arbre remarquable répertorié comme biotope article 17, à intégrer dans un jardin privé en fonds de parcelle.



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_15 « Wandmillen »

- Intérêt écologique : surface riche en structures végétales, à l'interface de la zone urbanisée et de la zone verte.
- Groupes / espèces visés : alouette des champs, pic vert, martin pêcheur, tarier des prés, pipit farlouse, bergeronnette printanière, rougequeue à front blanc, pie-grièche écorcheur.
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : préservation et valorisation des structures végétales existantes ; maintien d'un couloir vert est/ouest continu ; création de parcelles peu profondes et larges adaptées à la topographie.

(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 sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.
- Une étude de stabilité du sol est à faire.
- Une étude des mouvements de terrain sera effectuée de manière à minimiser les murs de soutènements lors du choix du tracé de la rue.

c. Phasage de développement

- Toutes les infrastructures requises seront réalisées dans le premier PAP.
- Dans le cas où l'accès nord par la rue des Tisserands (parcelle privée) ne serait pas disponible, dans un premier temps le quartier sera accessible par un accès unique au sud. Une aire de retournement sera alors prévue au nord.
- Dans le cas où l'aménagement du site nécessiterait la disparition de jardins privés aménagés existants, une nouvelle surface de même importance sera aménagée en jardinets en compensation.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra celui du schéma directeur dans son intégralité, ou sera défini selon les phases de développement prévues ci-dessus.

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

Maison unifamiliale, Wahlhausen
(Réf. HSA - HEISBOURG + STROTZ ARCHITECTES SARL)



Maison unifamiliale, Dahl
(Réf. bureau d'architecture WeB)

