



Commune de WILTZ

SCHÉMA DIRECTEUR NQ6 « An der Héicht »

*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	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	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°6.

- PAG en vigueur : zone verte de protection + zone mixte
- Zone de base du projet de PAG : zone d'habitation 2 (HAB-2)

Enjeu : développer un nouveau quartier à dominante résidentielle en entrée de ville, le long de la route nationale 26A.

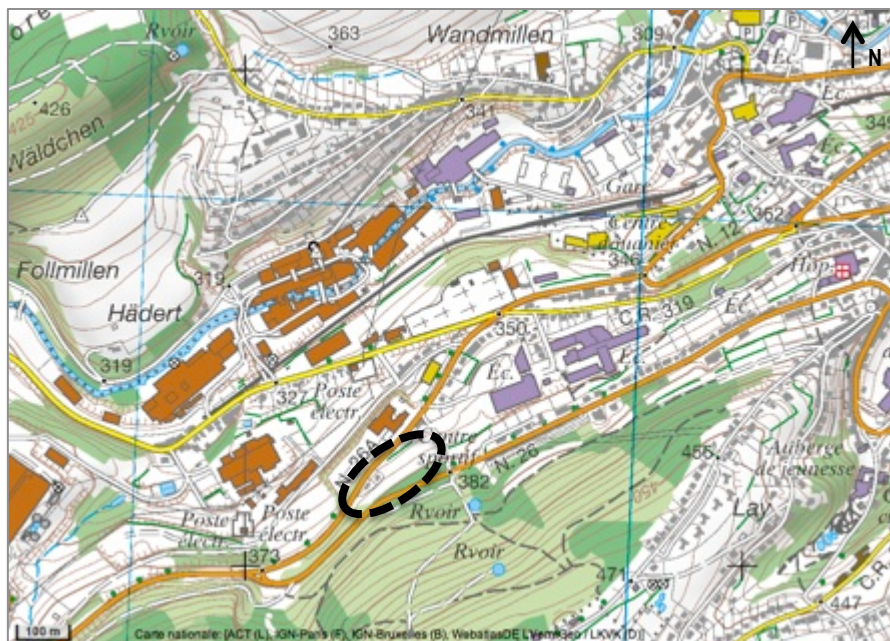


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

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 : 1,24 ha brut
- Topographie : terrain en forte pente¹ avec talus le long des routes N.26 et N.26A (rue M.Thilges)
- Localisation : sud-ouest de Wiltz, en limite de la zone urbanisée (voir illustration 1), en continuité de la zone de projet « Circuit Foil » (voir schéma directeur NQ9)
- Environnement bâti : équipements publics à l'est (lycée) et zone industrielle en mutation au nord et à l'ouest « Circuit Foil »
- Accessibilité : depuis la route nationale 26A au nord-ouest
- Éléments naturels : biotope au sud-ouest et bordé par la forêt au sud ainsi qu'une haie végétale au nord-ouest et un alignement d'arbres rue M.Thilges
- Éléments bâtis : deux habitations unifamiliales au sud en bord de voie intégrées dans la zone du projet.

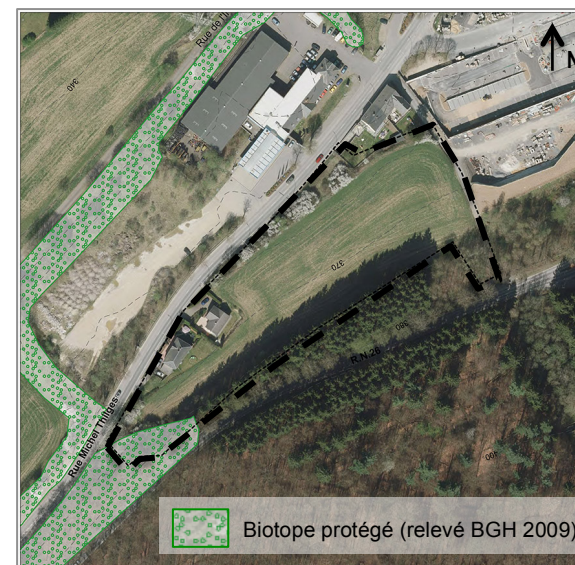


Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

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

- Développer un quartier de logements collectifs avec petits commerces/services, bien relié aux équipements à proximité, et offrant une forme urbaine contemporaine et conviviale.
- Marquer l'entrée de ville par un aménagement spécifique le long de la route nationale 26A, en cohérence avec le projet d'aménagement du site Circuit Foil au nord en aval (voir NQ9).

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

- Les surfaces à céder gratuitement au domaine public resteront en-dessous du cadre des 25%, en permettant un aménagement de qualité de l'espace public et en préservant les éléments naturels.

c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Prévoir l'accès depuis la rue Michel Thilges (N26A) directement dans le socle du bâtiment avec un espace d'entrée-sortie pour deux immeubles au moins. Ce socle compensera le talus en accueillant des places de stationnement en souterrain, et en permettant l'installation de commerces en façade sur rue, ou socle végétalisé.
- Relier le chemin piéton bordant la forêt au socle.
- Un espace vert situé au nord-est servira de liaison piétonne entre le nouveau quartier, la zone de forêt au sud, et le secteur d'équipements publics à l'est.

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

- Relier le quartier à la zone d'habitat prévue en contrebas au nord de l'autre côté de la route N.26A et au secteur d'équipement public à l'est.

e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Prévoir une implantation des constructions et une architecture cohérente avec le projet du Circuit Foil, afin de marquer le seuil d'entrée de localité rue Michel Thilges : proposer une implantation en quinconce pour offrir des vues sur la vallée entre les immeubles du site Circuit Foil.
- Proposer un gabarit des constructions plus réduit au sud, en lien avec la zone non bâtie, et plus important au nord, en lien avec le secteur d'équipements publics et la pénétrante principale.
- Créer une interface entre le nouveau quartier et le lycée de Wiltz, matérialisée par un espace vert public.

f. Centralités

Sans objet.

g. Répartition sommaire des densités

- Nombre de logements et d'habitants estimé : maximum 43 logements, soit environ 100 nouveaux habitants.

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

HAB-2			
COS	0,60	CUS	0,80
	/		/
CSS	1,00	DL	35
			/

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

- Prévoir une zone majoritairement dédiée à l'habitat, en dédiant au moins 80% de la surface construite brute au logement.
- Proposer des habitations plurifamiliales avec possibilité de bureaux et/ou commerces en rez-de-chaussée et premier étage le long de la rue Michel Thilges. Des logements en lien avec le pôle scolaire pourront être prévus à l'est. Les maisons unifamiliales sont interdites.
- Privilégier des gabarits en cohérence avec le projet du Circuit Foil, et des constructions de qualité permettant une bonne intégration dans un environnement naturel boisé, d'au maximum 4 niveaux (R+3) et un étage en retrait possible.
- Réserver 10% du nombre de logements construits / de la surface construite brute à la réalisation de logements subventionnés.

Illustration d'une proposition d'aménagement :

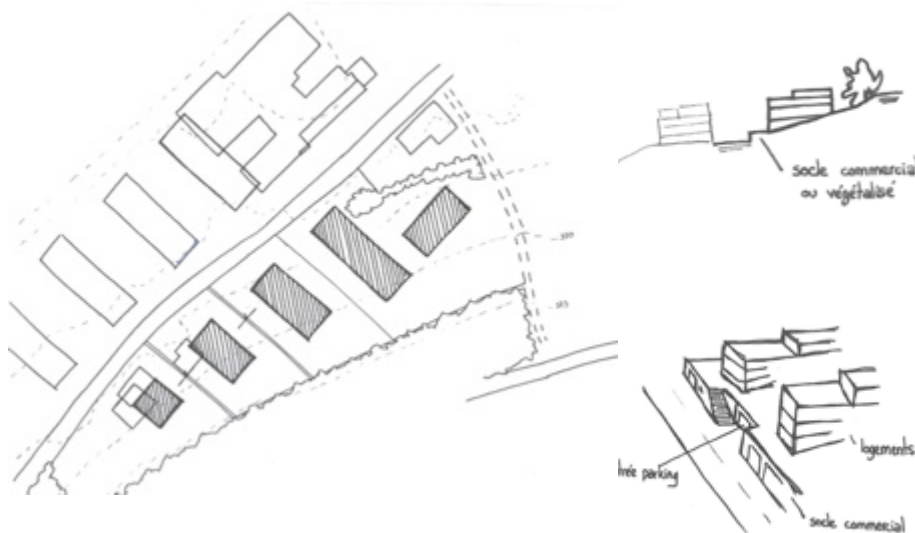


Illustration 3 : proposition d'aménagement

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

- La topographie du terrain nécessite un aménagement spécifique, notamment pour permettre un accès aisé depuis la rue Michel Thilges.
- Prévoir une zone tampon entre les constructions et la forêt au sud, en aménageant un chemin piéton en lisière de forêt.
- Implanter les constructions côté rue formant un alignement, laissant une zone non bâtie à l'arrière, pour des raisons écologiques et paysagères.

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

- Marquer l'entrée de ville depuis la rue Michel Thilges, en cohérence avec le projet d'aménagement du Circuit Foil au nord.
- Dégager des vues vers la forêt en marquant un décalage entre les implantations des bâtiments situés de part et d'autre de la rue Michel Thilges et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la voie, permettant une bonne orientation des constructions.
- Créer un alignement le long de la rue afin de marquer un front urbain vers le centre de localité, avec un traitement visuel des façades sur rue permettant une intégration harmonieuse.

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

- Conserver l'espace non bâti au sud, en continuité avec le biotope protégé, au niveau du seuil d'entrée.
- Conserver la haie végétale au nord-est, créant une barrière naturelle avec la construction existante.
- Les constructions situées au sein du périmètre ne présentent pas de caractère particulier digne de protection et pourront être démolies en vue d'un aménagement cohérent de l'ensemble du périmètre.

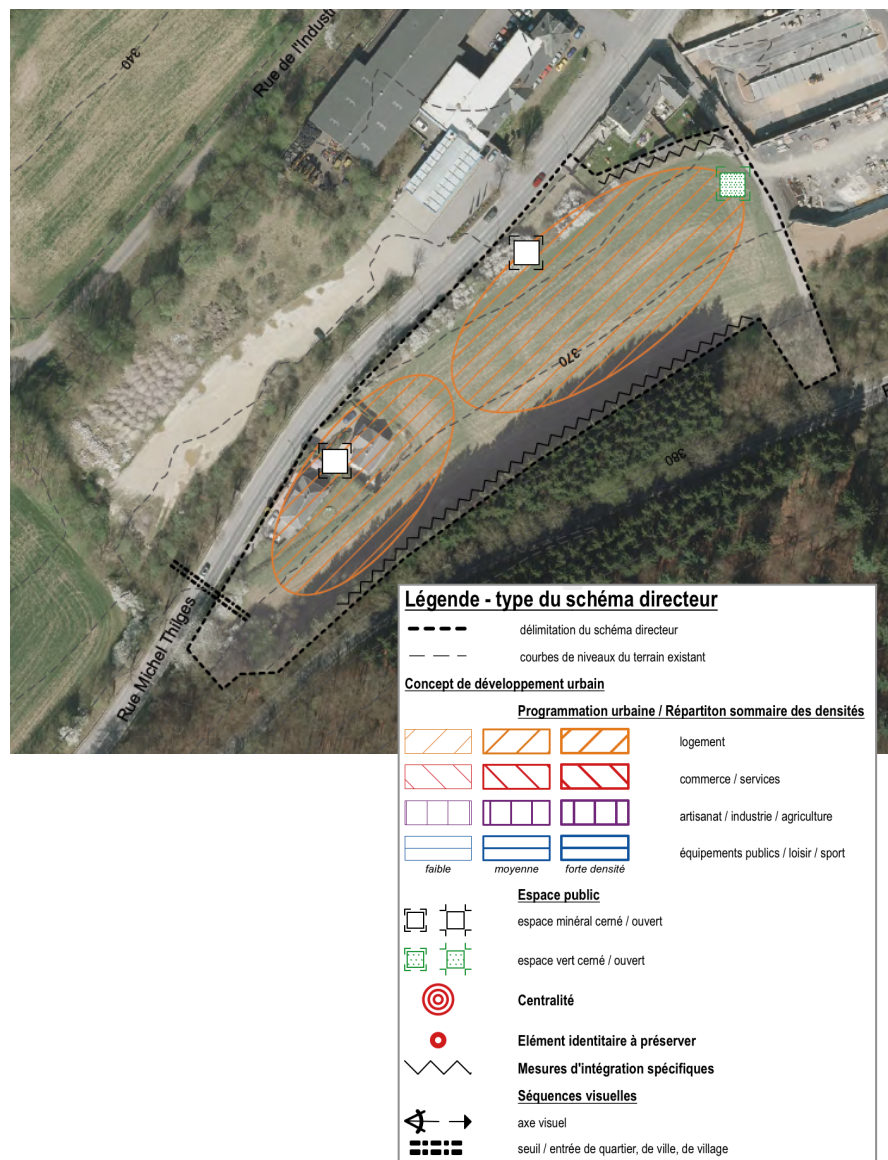


Illustration 4 : concept de développement urbain

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Connexion routière existante : route nationale 26A (rue Michel Thilges) au nord.
- Connexion douce existante : chemin pour piétons existant qui borde le terrain à l'est et relie la route N.26 à la rue Michel Thilges (RN26A).

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Pas de nouvelle voirie au sein du quartier, uniquement réseau de mobilité douce.
- Accès automobile directement dans le socle des nouvelles constructions depuis la rue Michel Thilges, permettant d'accéder au stationnement souterrain desservant les bâtiments.
- Le réseau de mobilité douce reliera les différents espaces publics et constructions privées entre eux, et sera connecté au chemin rural existant à l'est.

c. Concept de stationnement

- Prévoir un stationnement en souterrain pour les bâtiments accueillant les habitations plurifamiliales, commerces et services.
- L'habitat individuel n'est pas prévu sur le site. Dans le cas contraire, l'accès doit être mutualisé au parking souterrain (stationnement en copropriété).

d. Accès au transport collectif

- Arrêt du city-shuttle au niveau du lycée de Wiltz.
- 2 arrêts de bus RGTR : au niveau de la route nationale 26 au sud et de la route nationale 26A au nord.
- A environ 750m de la gare ferroviaire de Wiltz.
- Bus scolaire à proximité immédiate.

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 : 43 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 sud-ouest/nord-est. Le point le plus bas est situé au nord-est.

Une rétention pour eaux pluviales devra être prévue au point bas du site, près de l'espace vert projeté. Le volume requis a été estimé à environ 150m³. Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. Un axe principal dirigé sud-ouest/nord-est 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. Dans le cadre du réaménagement de la rue Michel Thilges, une canalisation d'eaux pluviales DN300 est projetée, les eaux pluviales issues du PAP pourront être raccordées à cette canalisation.

Axes pour eaux usées

Les eaux usées sont acheminées vers la rue Michel Thilges où se trouve une canalisation pour eaux mixtes DN200 dotée d'une pente très élevée, et d'une capacité hydraulique suffisante.

Axes pour l'eau potable

Le PAP en question se trouve dans la zone d'alimentation des réservoirs Huuschtewee 1 et Leiteschbaach. Il pourra être branché au réseau existant et les niveaux de pression d'eau vont rester acceptables.

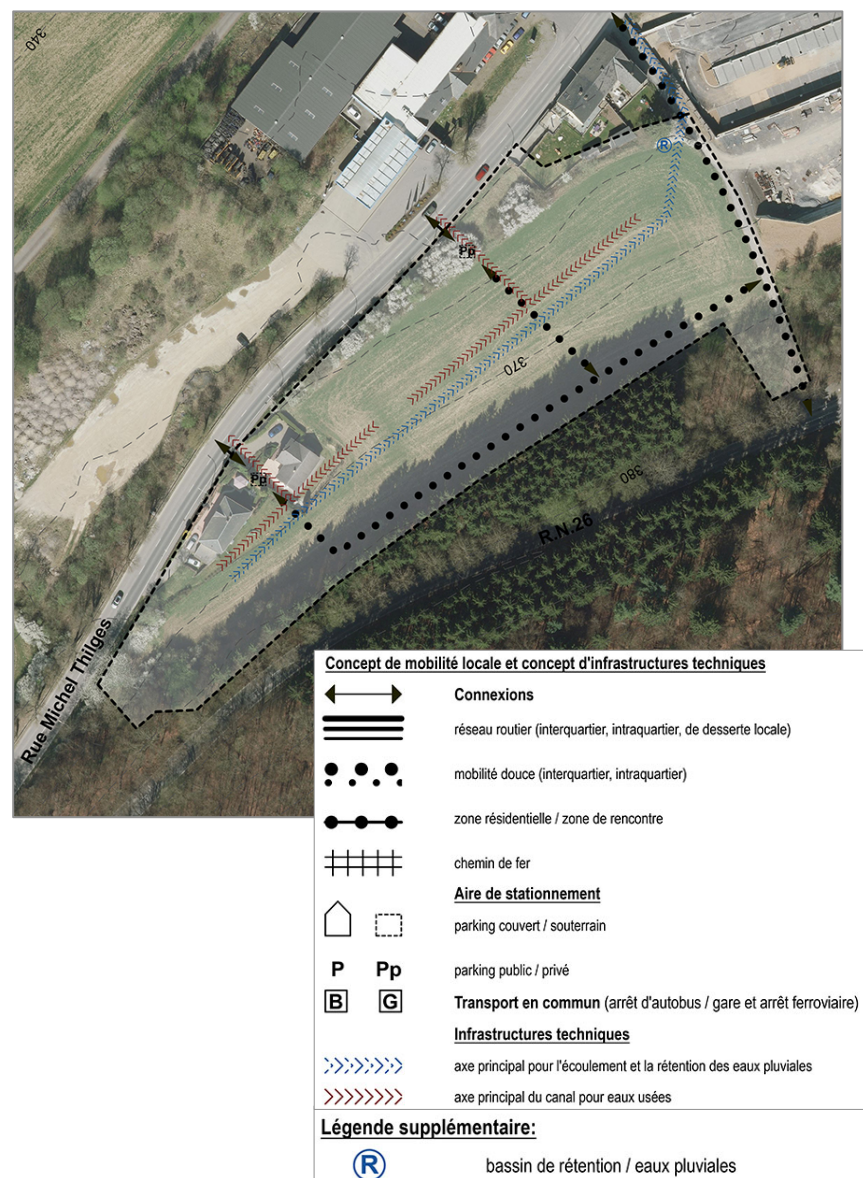


Illustration 5 : concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

a. Intégration au paysage

- Conserver l'alignement d'arbres le long de la rue Michel Thilges.
- Préserver la forêt au sud créant une barrière naturelle entre les constructions et la route nationale 26.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Créer des coulées vertes pénétrantes depuis la forêt vers les espaces publics, appuyant le fait que le quartier est un espace de transition entre les espaces bâtis au nord et la forêt au sud.

c. Biotopes à préserver

- Préserver le biotope protégé art.17 (recensé en tant que forêt) au sud-ouest, bordant le périmètre.



Illustration 6 : 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_46 « An der Héicht »

- Intérêt écologique : prairie fauchée, territoire de chasse potentiel.
- 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).
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : préservation des structures végétales existantes.

(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

- L'importance des déblais résultant des parkings souterrains est à estimer.
- Les accès à la route nationale sont à réduire au minimum.

c. Phasage de développement

- L'aménagement pourra être réalisé en une ou deux phases, selon la disponibilité des terrains déjà construits au sud.



Illustration 7 : proposition de phasage

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le ou les périmètres des plans d'aménagement particuliers reprendront ceux indiqués dans le phasage de développement 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

Immeuble résidentiel au Pfaffenthal (Réf. Michel Petit Architecte)



Immeuble de 40 logements HQE à Sucy en Brie, France
(Réf. SOA architectes, Laumond-Faure BET, Babylone paysagiste)

