



**Commune de WILTZ**

## **SCHÉMA DIRECTEUR NQ7 « Lay »**

*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 .....	7
	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°7.

- PAG en vigueur : zone soumise à un PAP + petite partie à l'ouest en zone verte
- Zone de base du projet de PAG : zone d'habitation 1

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

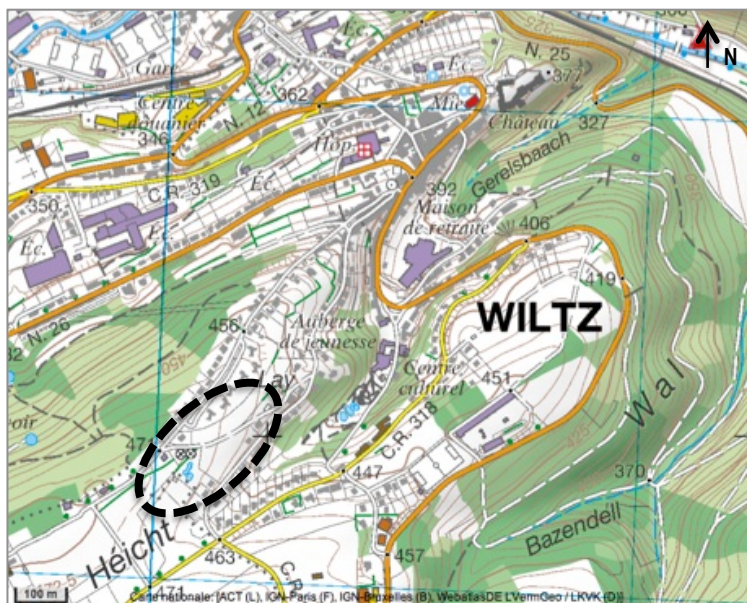


Illustration 1 : plan de situation (carte topographique)

### Site et situation

- Superficie de la zone : 3,12 ha brut
- Topographie : terrain en pente moyenne<sup>1</sup>
- Localisation : centre-sud de Wiltz, en entrée de ville secondaire (voir illustration 1)
- Environnement bâti : zone d'habitat individuel récent, antenne enclavée au centre sud du nouveau quartier (voir illustration 2)
- Accessibilité : par le haut rue des Charretiers en entrée de localité à l'ouest (intègre une section de la rue), et par le bas rue des Rochers à l'est (accès plus difficile)
- Éléments naturels : arbres et alignements d'arbres, petit verger au nord-est et jardin privé arboré au sud ; absence de biotopes
- Éléments bâtis : constructions existantes le long du chemin rural.



Illustration 2 : plan de situation (vue aérienne)

Fonds de plan : Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat 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

- Proposer un quartier résidentiel composé principalement de maisons d'habitations unifamiliales créant une entrée de localité de qualité au niveau de la rue des Charretiers et un nouvel îlot résidentiel en impasse bien intégré dans le tissu existant.
- Privilégier une offre de logements en maisons isolées et jumelées, bénéficiant d'une implantation favorable sur un versant orienté ouest 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

- L'axe de desserte principal en impasse sera animé par divers aménagements à ses abords tels que placettes et aires de jeux, en privilégiant un trafic apaisé par la création d'une zone résidentielle.
- Prévoir une aire de jeux au nord en aboutissement de rue, pouvant bénéficier à l'ensemble du nouveau quartier et aux habitations situées à proximité grâce à des connexions douces.
- Concevoir un réseau de chemins piétons reliant l'existant au nouveau quartier et les espaces publics entre eux.
- Prévoir des places de stationnement public à l'entrée du quartier par la rue des Charretiers.

Illustration 3 : exemple d'aboutissement de rue relié au chemin piéton



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

- Prendre les mesures nécessaires pour limiter les nuisances dues à l'antenne présente du centre sud du nouveau quartier.

### e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Privilégier de grandes parcelles en lien avec la typologie du quartier, et des gabarits similaires aux constructions avoisinantes.
- Porter une attention particulière aux raccords du relief avec l'existant.

### f. Centralités

- L'aire de jeux aura un rôle de centralité de quartier.

### g. Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité faible : compte tenu de la topographie, le nombre de logements desservis par la voie en impasse est limité à 30 au maximum.
- Nombre de logements et d'habitants estimé : maximum 12 logements par hectare, correspondant à 37 logements (environ 92 nouveaux habitants).

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

HAB-1			
COS	0,20	CUS	0,40
	0		0
CSS	0,20	DL	12
			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, à l'exception des équipements collectifs présents au sud et à leurs éventuelles extensions.
- Autoriser les professions libérales et activités ne gênant pas la tranquillité du quartier uniquement rue des Charretiers.
- 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.
- Rechercher une occupation faible du sol ainsi qu'une orientation favorable.
- Réserver 10% du nombre de logements construits à la réalisation de logements subventionnés.

Exemple d'aménagement :



Illustration 4 : esquisse illustrant une proposition d'aménagement

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

- Privilégier une voie en impasse reprenant le tracé du chemin piéton existant et implanter les constructions en tenant compte de la topographie du site.
- Prévoir une étude de stabilité des sols.
- Eviter les mouvements de terrain importants.

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

- Créer un effet de porte au niveau de la rue des Charretiers avec une continuité plantée en lisière sur la partie arrière, au sud, afin de bien marquer l'entrée de ville en provenance de Roullingen.

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

- Conserver les éléments naturels existants tels que les alignements d'arbres et le verger, dans la mesure du possible (voir illustration 7).

**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**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie / agriculture
			équipements publics / loisir / sport
			faible
			moyenne
			forte densité

**Espace public**
 espace minéral fermé / ouvert  
 espace vert fermé / ouvert
**Centralité**
 Elément identitaire à préserver  
 Mesures d'intégration spécifiques
**Séquences visuelles**
 axe visuel  
 seuil / entrée de quartier, de ville, de village
*Illustration 5 : concept de développement urbain*

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

#### a. Connexions

- Connexion routière : Rue des Charretiers, qui dessert directement les terrains limitrophes au nord-ouest. L'accès pourra être déplacé légèrement plus au nord de la rue des Charretiers pour des raisons de sécurité après avis des Ponts et Chaussées.
- Connexion douce existante : chemin rural qui traverse le terrain depuis la rue des Charretiers au sud-ouest à la rue des Rochers au nord-est.
- Connexions douces à créer : au nord, reliant la future aire de jeux à la rue des Charretiers au niveau du terrain de tennis privé, et au sud, reliant la future place publique à la rue des Rochers.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale : desserte du quartier reprenant le tracé du chemin rural, avec aire de retournement au nord, en zone résidentielle (limitation de vitesse de 20km/h, prévue comme lieu de rencontre entre les habitants du quartier et plateforme de jeux attenante pour les enfants).
- Réseau de circulations douces : prévoir des liaisons avec la rue des Charretiers et la rue des Rochers, ainsi qu'un réseau interne au quartier séparé de la voirie principale.
- Conserver la partie nord du chemin rural, en continuité de la voirie principale, participant au réseau de mobilité douce de la commune.

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison d'un à deux emplacements par logement au maximum.
- Prévoir des places de stationnement public à l'entrée du quartier, en nombre suffisant.
- Les activités (5%) ne doivent pas nécessiter plus de stationnement que le logement auquel elles sont liées.



#### d. Accès au transport collectif

- Arrêt du city-bus « Chalets Scouts » à environ 200m, au niveau de la route Réimerwee (circuit Ville haute – Roullingen)
- Arrêts de bus RGTR « Chalets Scouts », desservis par la ligne n°618 (gare de 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 :

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 du petit verger existant. Le volume requis a été estimé à environ 400m<sup>3</sup>. Le volume de la rétention a été calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. Un axe principal dirigé ouest/est, longeant la voirie principale, amène les eaux pluviales vers la rétention. Un axe secondaire, longeant la limite au sud du PAP, pourra être réalisé en fossé ouvert.

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 des Rochers, une canalisation d'eaux pluviales DN300 a été posée en 2013, les eaux pluviales issues du PAP pourront être raccordées à cette canalisation.

##### Axes pour eaux usées

Les eaux usées sont acheminées vers la rue des Rochers où une canalisation pour eaux mixtes DN400 a été posée en 2013.

##### Axes pour eau potable

Le PAP en question se trouve dans la zone d'alimentation du réservoir de Roullingen. Il pourra être branché au réseau existant, or les niveaux de pression d'eau sont très faibles au niveau de la route des Charretiers (<2 bars).

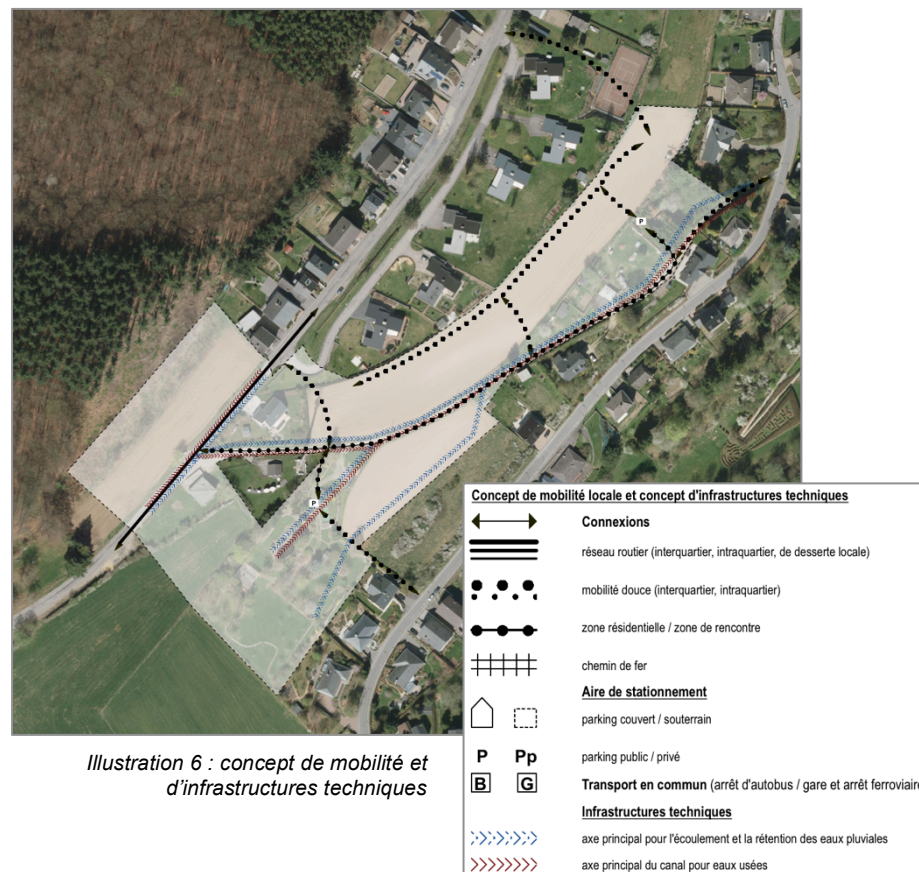


Illustration 6 : concept de mobilité et d'infrastructures techniques



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

Voir illustration 8.

### a. Intégration au paysage

- Conserver les éléments naturels dans la mesure du possible (arbres isolés et rangées d'arbres, verger,...).
- Eviter les mouvements de terrain importants.
- Eviter les murs de soutènement dépassant 2m de haut et les traiter en pierre sèche ou les couvrir de gabions.

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Utiliser les fonds de parcelles et les chemins piétons comme coulée verte, créant une continuité au nord vers les espaces non bâtis.
- Créer un front vert au sud, marquant la limite d'urbanisation de la localité, relié à la zone de forêt au nord-ouest.
- L'emprise de la canopée marquant la séparation entre le nouveau quartier et la zone verte à l'ouest et au sud sera de 7m de large minimum (2 rangées d'arbres de première grandeur), avec un espacement maximal de 5m entre deux canopées.
- Les coulées vertes seront composées d'essences indigènes.
- L'éclairage public nécessaire sera réalisé en priorité par des ampoules sans U.V. et le plus bas possible (recommandations suite à l'étude chiroptères).

### c. Biotopes à préserver

Aucun biotope présent au sein du périmètre.



Illustration 7 : carte topographique Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)



Illustration 8 : 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\_42 « Lay »

- Intérêt écologique : forte diversité structurelle (arbustes, arbres, bosquets, haies,...).
- Groupes / espèces visés : mésange huppée.
- Recommandations pour éviter ou réduire les incidences : développement d'une zone de transition entre les surfaces urbanisées et la zone verte à l'ouest et au nord ; respect de la topographie pour l'implantation des bâtiments.

(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

- Les parties situées au sud desservies par la rue des Charretiers, du quartier sont déjà viabilisées.
- 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

Plusieurs phases de développement pourront être prévues.

- phase 1 : traitement du seuil avec constructions situées le long de la rue des Charretiers, ne nécessitant pas de nouvelle voirie (environ 12 logements)
- phase 2 : aménagement du chemin rural en voirie de desserte et constructions à ses abords (environ 18 logements), avec conservation de la parcelle publique pour les antennes
- phase 3 : aménagement des jardins privés (environ 7 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.



## 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)



**Eco-quartier Sart Tilman** - Belgique (Réf. Thomas & Piron)

