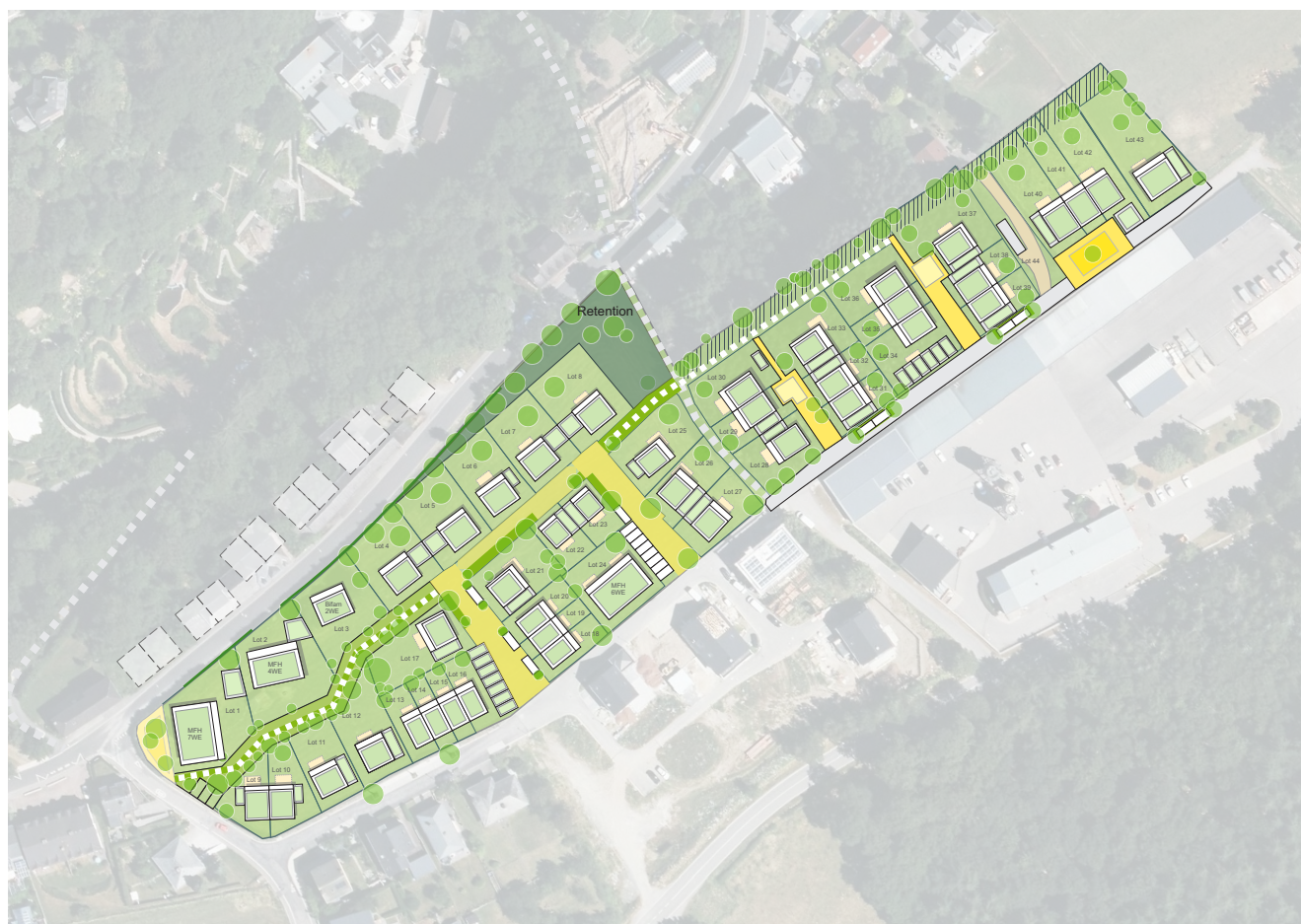


Projet d'aménagement particulier

Commune de Wiltz

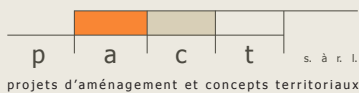
PAP NQ - 10 « Batzendell »



RAPPORT JUSTIFICATIF

Juillet 2026

Commune de Wiltz

Elaboré par:

bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme

58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
T 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86
mail@pact.lu
www.pact.lu

Grevenmacher, le 31 juillet 2026

Le présent dossier a été élaboré en conformité avec les dispositions légales suivantes :

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Toutes les illustrations et présentations, sauf indication contraire, ont été réalisées par pact s.à r.l., sans échelle et orientés vers le nord.

Contenu

0.	Préface	4
1.	Extrait du Plan d'aménagement général en vigueur (PAG) et du Schéma directeur	6
2.	Synthèse des indices de densité urbaine	8
3.	Justification du concept urbanistique	9
4.	Illustration du concept urbanistique	10
	4.1. Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	10
	4.2. Aménagement des espaces publics	14
	4.3. Aménagement des espaces verts privés	15
	4.4. Contexte environnant	15
5.	Autres aspects	16
	5.1. Archéologie	16
	5.2. Etude faunistique	16
	5.3. Aménagement des voiries et assainissement	16
6.	Documentation photographique des environs	18
7.	Annexes	21

Liste des figures

Abb.1:	Extrait TC50 - Emplacement de la localité et du projet	4
Abb.2:	Plan de situation existante	5
Abb.3:	Extrait du PAG actuel de la commune de Wiltz	6
Abb.4:	Schéma Directeur SD NQ10 „Batzendell“	7
Abb.5:	Plan noir - situation existante et situation projetée	10
Abb.6:	Plan Directeur concept d'aménagement PAP	11
Abb.7:	Visualisation possible à partir de la vue axonométrique (IA)	11
Abb.8:	Vues axonométriques du projet de construction	12
Abb.9:	Espaces publics dans la zone d'aménagement	14
Abb.10:	Réseau écologique dans le contexte environnant de la zone	15
Abb.11:	Plans des aménagements de voirie et infrastructures d'assainissement (Icône)	17

Liste des tableaux

Tab.1:	Parcelles intégrées au PAP	5
Tab.2:	Répartition des surfaces privées et publiques	8

Liste des abréviations

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	hab/km ²	habitants par kilomètre carré
CR	Chemin Repris	km	kilomètre
COS	coefficient d'occupation du sol	km ²	kilomètre carré
CSS	coefficient de scellement du sol	m	mètre
CUS	coefficient d'utilisation du sol	PAG	Plan d'Aménagement général
DL	densité de logement	PAP	Plan d'aménagement particulier
hab	habitants	TC 50	Carte Topographique (échelle 1 :50.000)

0. Préface

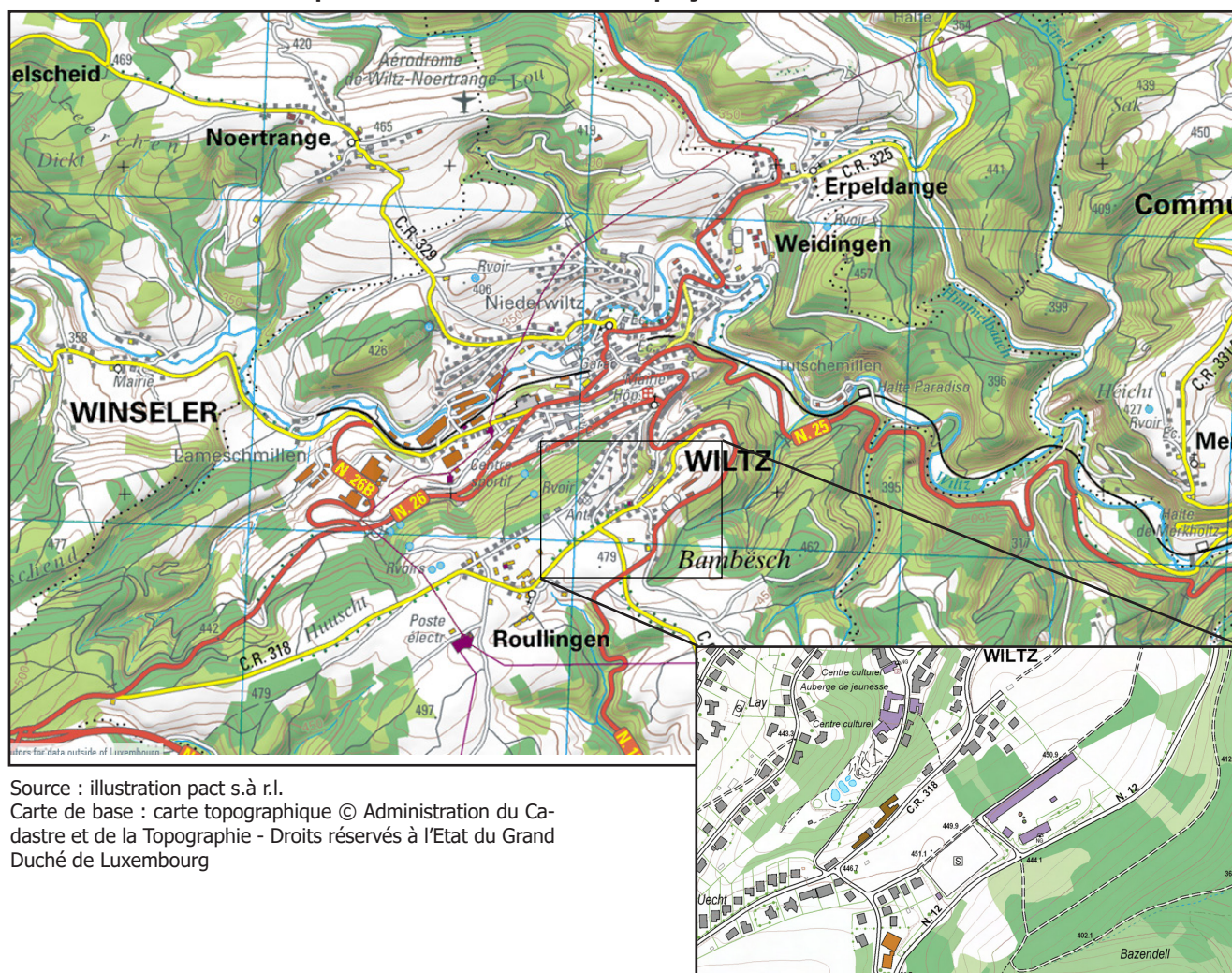
La commune de Wiltz, située dans le canton du même nom, regroupe les localités d'Erpeldange, d'Eschweiler, de Knaphoscheid, de Roullingen, de Selscheid, de Weidingen et de Wiltz. Elle s'étend sur une superficie totale de 39,3 km² et compte environ 8.588 habitants, soit une densité d'environ 218 habitants/km². À l'instar de nombreuses communes luxembourgeoises, Wiltz a connu ces dernières années une croissance démographique continue. Dans le contexte actuel du marché immobilier, la demande en logements est appelée à rester élevée, voire à augmenter davantage. La ville de Wiltz constitue le principal pôle urbain de la commune avec 6.202 habitants, représentant environ 72 % de la population communale. Les communes voisines sont Kiischpelt à l'est, Goesdorf et Lac de la Haute-Sûre au sud, Winseler à l'ouest, ainsi que Wincrange et Clervaux au nord.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière grâce aux axes nationaux N12, N25 et N26. En complément du transport individuel motorisé, Wiltz dispose d'une offre en transports publics comprenant plusieurs arrêts de bus, dont quatre à proximité immédiate de la zone concernée, ainsi qu'une gare ferroviaire équipée d'une station d'autopartage. Outre sa fonction résidentielle importante, la Ville de Wiltz assume un rôle de centre de développement et d'attraction régional.

Elle concentre différents équipements et services publics, des établissements HORECA, des écoles fondamentales, le Lycée du Nord, le château de Wiltz, le Centre Hospitalier du Nord – site de Wiltz, un camping avec piscine en plein air, un stade, des supermarchés, ainsi que plusieurs entreprises, commerces et services de proximité.

Le terrain concerné par le PAP nouveau quartier se situe au sud de la ville de Wiltz. Il est desservi par la Route de Bastogne, la Rue Hedeknippchen et la rue Op Batzendell. Le site est actuellement majoritairement non bâti et se compose principalement de prairies ainsi que d'anciennes surfaces forestières à dominante résineuse. Un seul bâtiment existant est présent à l'est du périmètre. Les abords immédiats du site sont principalement caractérisés par des quartiers d'habitation. Le dépôt des Ponts et Chaussées se situe en limite sud-est, tandis que le parc Jardin de Wiltz se trouve à proximité directe au nord du terrain.

Abb.1: Extrait TC50 - Emplacement de la localité et du projet



Source : illustration pact s.à r.l.

Carte de base : carte topographique © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Le projet prévoit le développement d'un quartier résidentiel mixte, intégrant différentes typologies d'habitat afin de répondre à des besoins diversifiés. Le programme comprend trois immeubles collectifs, une maison bifamiliale ainsi qu'une majorité d'unités unifamiliales, sous forme de maisons isolées, jumelées ou groupées en bande. Cette diversité typologique permet d'assurer une transition adaptée avec le tissu bâti existant, tout en contribuant à une utilisation rationnelle du foncier et à la création d'un quartier résidentiel cohérent, intégré dans son environnement urbain et paysager.

Les parcelles énumérées dans le tableau 1 sont concernées par le PAP (Commune de Wiltz):

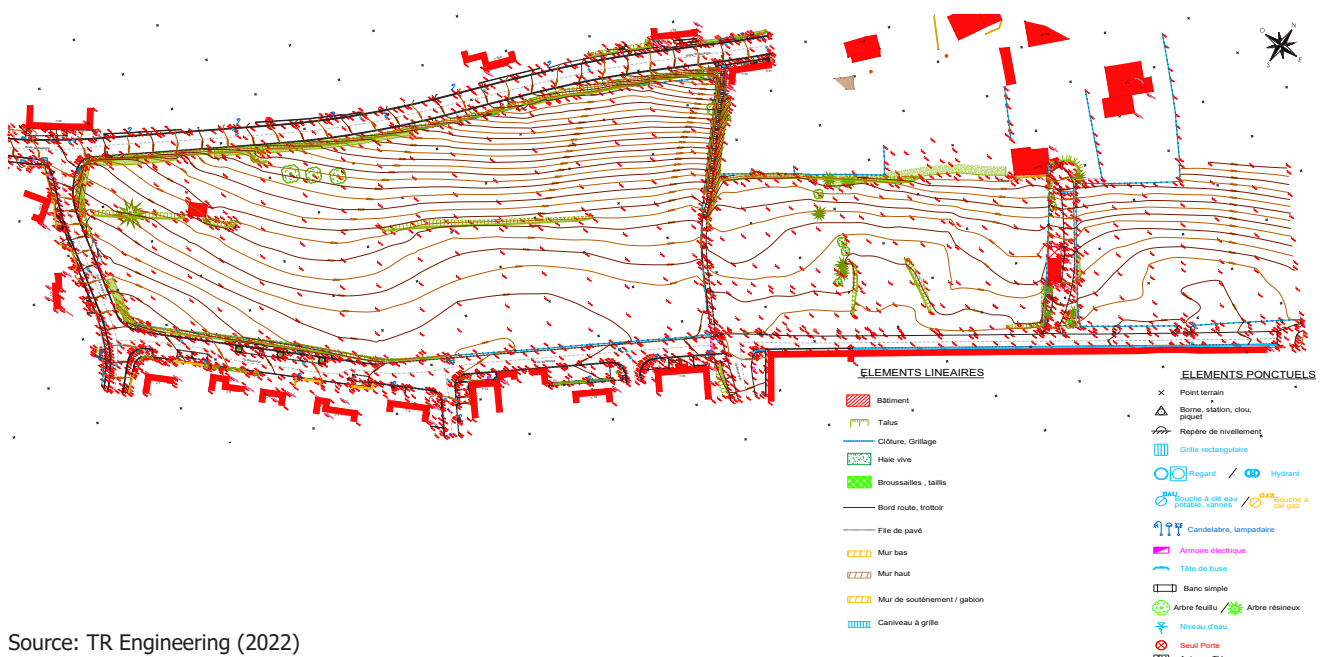
Tab.1: Parcelles intégrées au PAP

N° Parcelle	surfaces approximatives d'après l'ACT / le plan de mesurage (ares)
581/5153	7,95
581/5154	18,35
592/5155	41,05
594/5156	29,52
672/991	16,87
672/994	
672/995	
672/3742 (partie)	16,71
672/3831 (partie)	9,14
672/5249 (partie)	4,66
672/5025	17,79
672/5132 (partie)	6,14
672/5133	1,91
672/5157	34,19
672/5158	19,51
672/5317	6,45
672/3534	17,00

La surface totale du PAP s'élève à 247,36 ares.

La figure 2 illustre la situation existante sur base du levé topographique (voir annexe pour plan détaillé).

Abb.2: Plan de situation existante



Source: TR Engineering (2022)

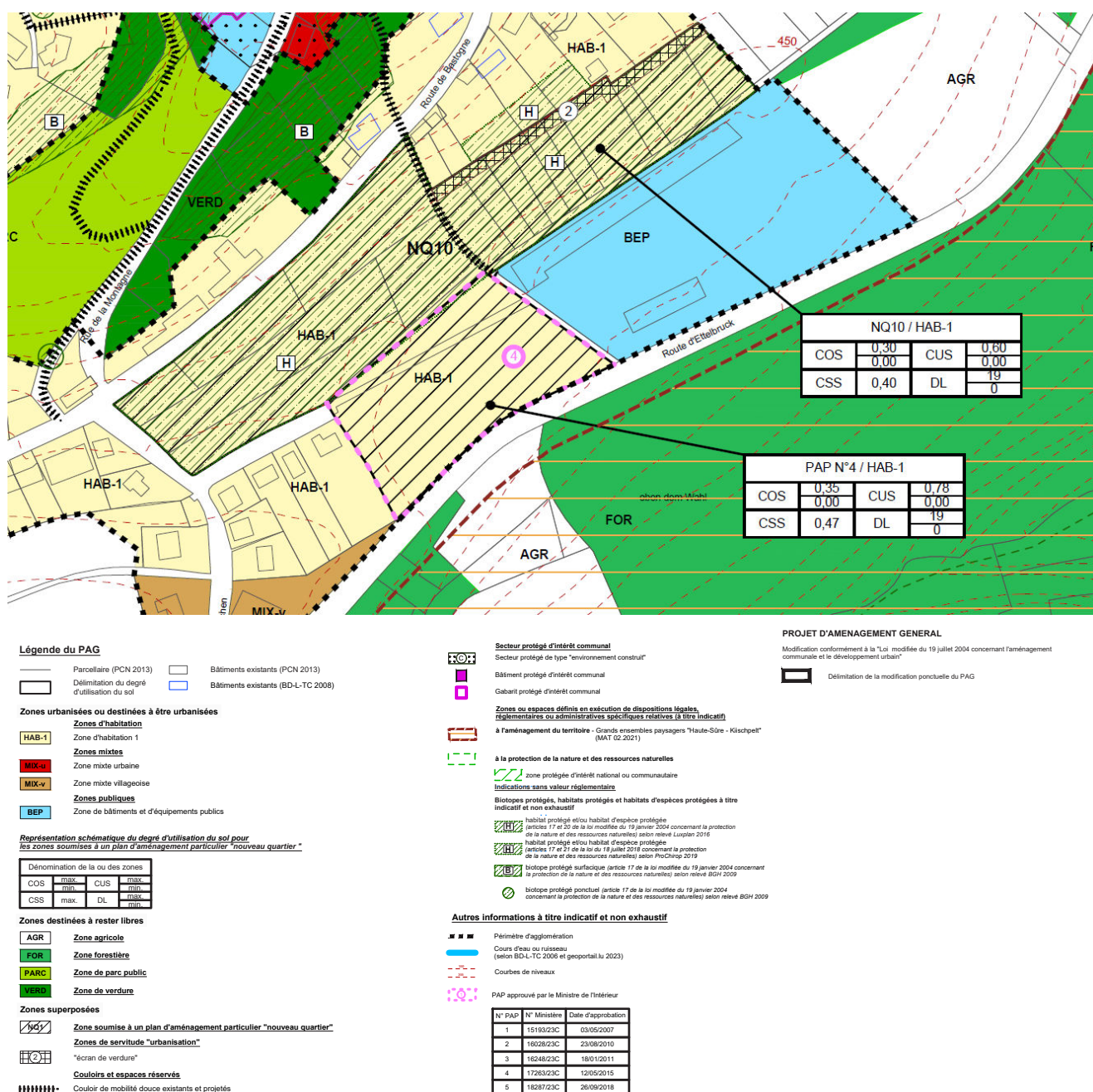
1. Extrait du Plan d'aménagement général en vigueur (PAG) et du Schéma directeur

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

1.1. Extrait du Plan d'aménagement général en vigueur (PAG)

La zone concernée est classée dans le *plan d'aménagement général en vigueur* (PAG) de la commune de Wiltz, en *zone d'habitation* (HAB-1) *soumise à un plan d'aménagement particulier* « *nouveau quartier* » (PAP NQ). La superficie du PAP correspond à l'ensemble de la zone PAP NQ. La zone est superposée avec l'indication d'un habitat protégé ou habitat d'espèce protégé. Au nord de la partie est se trouve une zone de servitude urbanisation „écran de verdure“.

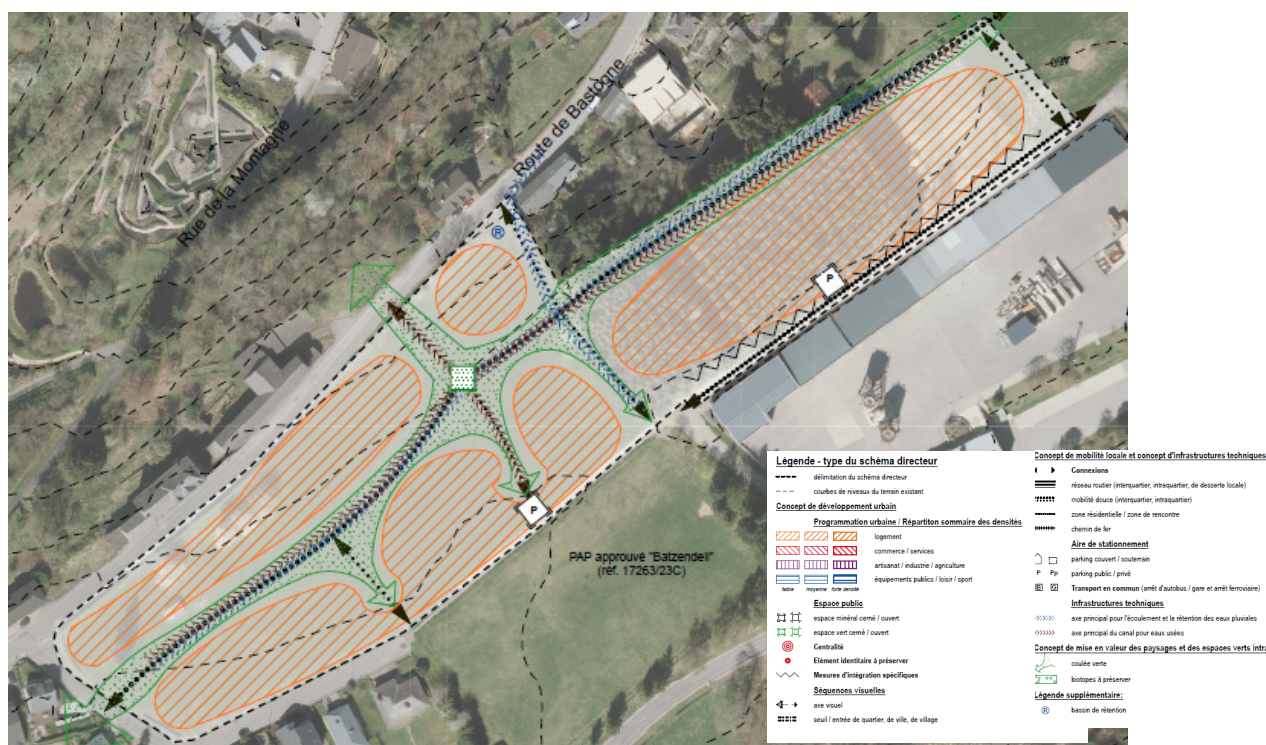
Abb.3: Extrait du PAG actuel de la commune de Wiltz



Source: AC de Wiltz; CO3 s.à r.l. (2025)

1.2. Extrait du Schéma directeur

Abb.4: Schéma Directeur SD NQ10 „Batzendell“



Source: AC de Wiltz; Bureau Isabelle Van Driessche & Ecau (2017)

Le PAP s'appuie principalement sur les prescriptions du Schéma directeur, tout en prévoyant certaines adaptations justifiées d'un point de vue urbanistique, fonctionnel et paysager. Compte tenu de la situation périphérique du site, de sa vocation résidentielle et de la topographie existante, le concept d'aménagement prévoit des densités modérées, permettant une intégration harmonieuse dans le tissu bâti environnant et une transition adaptée avec les quartiers d'habitation et les espaces paysagers limitrophes.

L'accès au site s'effectue à partir des voiries existantes, à savoir la Route de Bastogne au nord, la Rue Heideknippchen à l'ouest et la rue Op Batzendell au sud. À l'intérieur du périmètre, la desserte est organisée par une voirie interne en zone de rencontre à 20 km/h, complétée par des liaisons piétonnes et, dans la partie nord, par deux impasses desservant les bâtiments situés en partie haute du terrain. Cette organisation diffère légèrement du Schéma directeur, mais elle permet une meilleure adaptation à la topographie, une gestion plus fonctionnelle du trafic et une composition urbaine plus cohérente.

Le long de la Route de Bastogne, seuls les trois premiers lots sont directement accessibles depuis cette voirie. Les autres lots situés en partie supérieure sont desservis par la zone de rencontre interne, afin de limiter les accès directs sur la route principale. Dans la partie ouest, la desserte interne permet de valoriser la profondeur du terrain, tandis que deux culs-de-sac avec placettes assurent, dans la partie est, une desserte locale apaisée et adaptée à l'échelle résidentielle du projet.

Le PAP reprend également les éléments essentiels du Schéma directeur, notamment la création d'un axe vert est-ouest sous forme de plantation linéaire accompagnant la voirie et les cheminements piétons. Cet axe assure un lien écologique, paysager et fonctionnel à travers le quartier. Des liaisons piétonnes végétalisées nord-sud renforcent en complément la perméabilité du site.

Le projet prévoit par ailleurs 17 emplacements de stationnement publics, répartis de manière à répondre aux besoins du quartier sans renforcer excessivement la présence de la voiture dans l'espace public.

L'espace vert central prévu par le Schéma directeur a été légèrement décalé vers l'est afin d'intégrer plus cohérente le sentier piétonnier existant. Il regroupe également un bassin de rétention et une aire de jeux, et constitue ainsi un élément structurant pour la gestion des eaux pluviales, la qualité paysagère et les usages récréatifs du quartier. Ces adaptations permettent de conserver les grandes intentions du Schéma directeur, tout en proposant une solution mieux adaptée aux contraintes réelles du site et à son contexte.

2. Synthèse des indices de densité urbaine

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Le tableau récapitulatif en annexe 1 illustre les calculs par rapport au degré d'utilisation du sol par lot.

Les surfaces publiques et privées sont réparties comme suit :

Tab.2: Répartition des surfaces privées et publiques

	Surface	Part
Privé	18.545 m ²	75%
Public	6.191 m ²	25%
TOTAL	24.736 m ²	100%

3. Justification du concept urbanistique

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Par ce développement urbanistique, la zone concernée est appelée à être transformée en un quartier résidentiel cohérent, attractif et intégré dans son environnement. Le projet s'appuie sur les structures d'habitat existantes et sur le caractère villageois du site, tout en conférant à ce secteur une nouvelle identité urbaine et paysagère. L'aménagement proposé vise ainsi à créer un quartier à échelle humaine, adapté à la topographie et en continuité avec les constructions environnantes.

Le projet prévoit la réalisation de 43 nouveaux bâtiments résidentiels au total. Ceux-ci comprennent trois immeubles collectifs, une maison bifamiliale ainsi qu'une majorité de maisons unifamiliales, sous forme de constructions isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les immeubles collectifs sont prévus pour accueillir au maximum 7 logements sur le lot 1, 4 logements sur le lot 2 et 6 logements sur le lot 24. Le programme représente ainsi un maximum de 58 logements, dont 13 unités de logement abordables, comprenant 6 unités plurifamiliales et 7 unités unifamiliales, ainsi que 45 unités destinées au marché privé, comprenant 11 unités plurifamiliales, 2 unités bifamiliales et 32 unités unifamiliales.

La densité résidentielle prévue s'élève à environ 23,5 logements par hectare. Sur la base d'une occupation moyenne de 2,5 habitants par logement, le projet pourrait générer une augmentation d'environ 145 habitants. Cette densité reste modérée et permet une intégration équilibrée du nouveau quartier dans le tissu bâti existant, tout en contribuant à répondre à la demande croissante en logements sur le territoire communal.

La volumétrie des bâtiments a été conçue de manière à préserver une échelle compatible avec le contexte résidentiel environnant. Tous les bâtiments sont prévus sur deux niveaux, complétés par un étage en retrait et une toiture plate végétalisée, à l'exception du bâtiment du lot 1, qui est prévu sur trois niveaux sans retrait. Ce principe permet de limiter l'impact visuel des constructions, de favoriser une meilleure insertion dans la topographie et de renforcer la qualité architecturale et paysagère du quartier.

L'accès au site est assuré à partir des voiries existantes, notamment la Route de Bastogne et la rue Op Batzendell. Ces accès sont complétés par une voie de desserte interne dans la partie sud-ouest du site ainsi que par des impasses ponctuelles dans la partie nord-est. Cette organisation permet une desserte claire des différents lots, tout en limitant le trafic de transit à l'intérieur du quartier et en favorisant un cadre résidentiel apaisé.

Le stationnement est principalement organisé sur les terrains privés ou à proximité directe des logements. Au moins une place de stationnement par logement est prévue, sous forme de place extérieure, de garage, de carport ou d'emplacement intégré au bâtiment principal. Compte tenu de leur configuration, les unités unifamiliales et, dans une certaine mesure, les unités bi- et plurifamiliales du marché privé pourront également accueillir une deuxième place de stationnement sur les parcelles privées ou à proximité immédiate. Pour les immeubles collectifs situés le long de la Route de Bastogne, des parkings souterrains sont prévus, complétés ponctuellement par des carports. Un parking souterrain est également prévu pour la maison bifamiliale. Pour l'immeuble collectif de logements abordables situé le long de la rue Op Batzendell, les emplacements de stationnement seront aménagés en surface. En complément, 17 places de stationnement visiteurs sont prévues dans l'espace public.

Les parties arrière des parcelles sont principalement affectées à des espaces verts privés, contribuant à la qualité résidentielle du quartier et à son intégration paysagère. Au nord-est du périmètre, un espace vert public est également prévu. Celui-ci comprendra notamment une zone de rétention des eaux pluviales ainsi qu'une aire de jeux. Son aménagement sera précisé dans le cadre du projet d'exécution, afin d'assurer une articulation cohérente entre les fonctions paysagères, récréatives et techniques.

Étant donné que le site est entouré de voiries existantes, les nouveaux bâtiments pourront être raccordés aux infrastructures techniques présentes à proximité. L'ensemble du projet s'inscrit ainsi dans une logique d'aménagement rationnelle et intégrée, tenant compte à la fois des contraintes naturelles du terrain, des besoins en logements, de la mobilité interne, de la gestion du stationnement et de l'insertion dans le tissu villageois existant.

4. Illustration du concept urbanistique

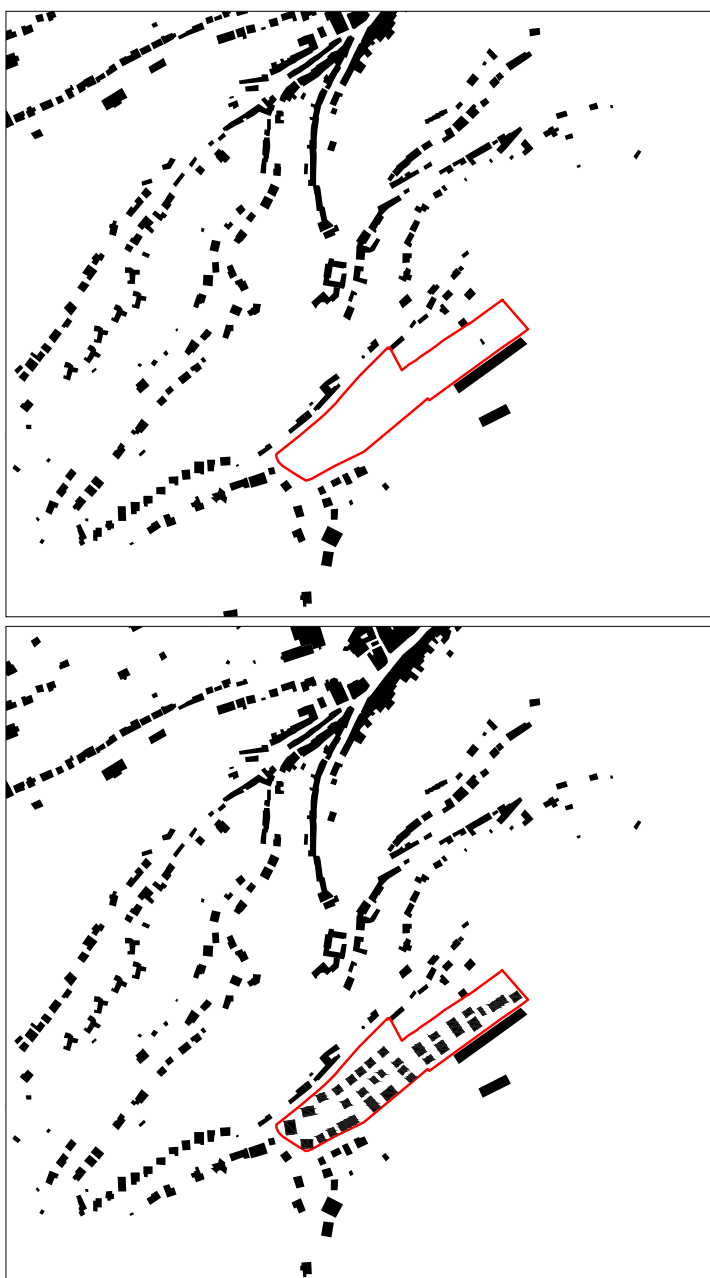
Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

Le plan noir («Schwarzplan») l'axonométrie et les coupes (voir partie graphique) indiquent l'adaptation des structures bâties dans le bâti environnant et le terrain naturel ainsi que les changements induits par ces dernières.

Abb.5: Plan noir - situation existante et situation projetée



Source: pact s.à r.l. 2026

Abb.6: Plan Directeur concept d'aménagement PAP

Source: pact s.à r.l. 2026

Abb.7: Visualisation possible à partir de la vue axonométrique (IA)Source: modèle environnant <https://act2bim.geoportail.lu> visualisation générée avec chatgpt sur base de l'axonométrie pact et retravaillée par pact s.à r.l. 2026

Abb.8: Vues axonométriques du projet de construction

vue du nord-est



vue du sud-est

Source: modèle environnant <https://act2bim.geoportail.lu> visualisation par pact s.à r.l. 2026

Source: pact s.à r.l. 2026

vue du sud-ouest



vue du nord-ouest



Source: modèle environnant <https://act2bim.geoportail.lu> visualisation par pact s.à r.l. 2026

4.2. Aménagement des espaces publics

La zone concernée comprend plusieurs espaces publics, notamment des voiries aménagées en zone 20 / zone de rencontre, des placettes, des trottoirs, des espaces verts ainsi que des emplacements de stationnement. Ces éléments structurent le quartier et assurent à la fois la desserte des différents lots, la qualité des déplacements piétons et l'intégration paysagère du projet.

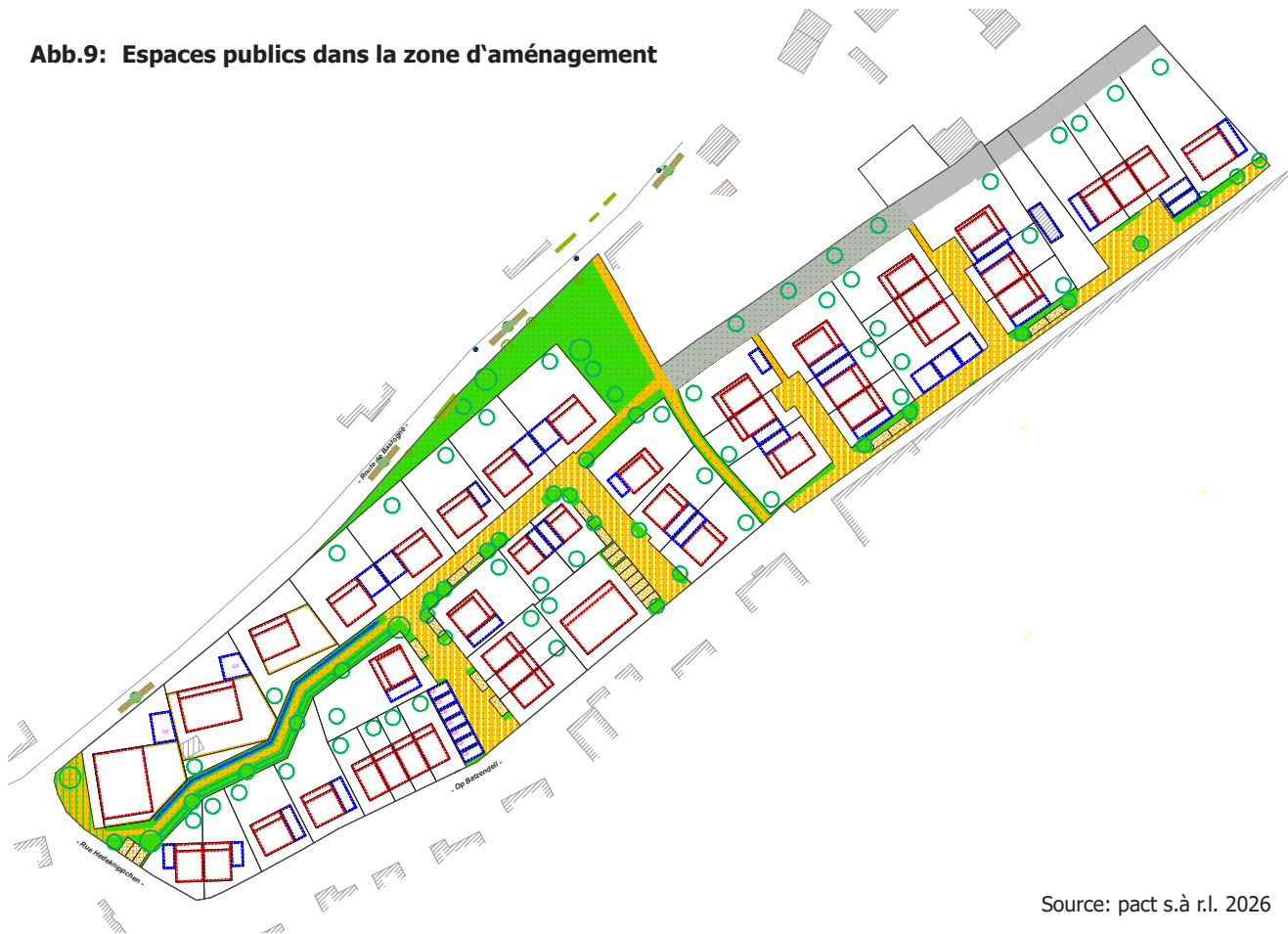
L'espace vert public situé dans la partie centre-nord du périmètre joue un rôle central dans l'aménagement. Il accueille en partie une zone de rétention des eaux pluviales, tout en servant également d'espace public ouvert et/ou d'aire de jeux. Il constitue ainsi un lieu de rencontre et de détente pour les futurs habitants. De manière générale, les espaces verts existants ou prévus doivent être intégrés au mieux dans la planification et complétés par de nouvelles plantations adaptées au site.

La voie d'accès existante Op Batzendell sera prolongée à l'intérieur du périmètre du PAP afin de desservir les terrains situés dans la partie nord-est. En complément, plusieurs cheminements piétons seront aménagés pour relier les différents bâtiments et assurer une bonne perméabilité du quartier. Ces liaisons traverseront le site selon des axes sud-ouest / nord-est et nord-ouest / sud-est, en passant ponctuellement par l'espace vert accessible au public.

Ces cheminements végétalisés contribuent à l'intégration du nouveau quartier dans son environnement immédiat et dans la structure urbaine existante. Compte tenu de la topographie du site, certains tronçons seront complétés par des escaliers ou des rampes afin de franchir les dénivelés. Dans l'ensemble, les espaces publics seront conçus de manière à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols, notamment par l'intégration d'espaces verts, de plantations et de surfaces adaptées à la gestion des eaux pluviales.

L'espace vert public avec sentier piétonnier situé au nord du périmètre est en outre grevé d'une servitude urbanistique de type « écran de verdure ». Celle-ci vise à assurer une transition qualitative entre les zones bâties ou destinées à l'urbanisation et les espaces devant rester libres en permanence. Elle contribue également à atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Abb.9: Espaces publics dans la zone d'aménagement



Source: pact s.à r.l. 2026

Dans les zones concernées par cette servitude, au moins 80 % de la surface doivent être recouverts de végétation, sans modification du niveau naturel du terrain. L'aménagement doit favoriser la création de structures vertes cohérentes et de perspectives paysagères de qualité. L'espace vert public accueillera également les mesures compensatoires CEF prévues dans le cadre du projet.

4.3. Aménagement des espaces verts privés

La zone du PAP est divisée en 44 lots, correspondant aux parcelles privées du projet. Toutes les parcelles destinées à accueillir des bâtiments résidentiels disposent d'espaces verts privés. Ceux-ci devront être aménagés avec des essences végétales adaptées au site et conçus de manière à limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées. Les prescriptions relatives à l'aménagement de ces espaces, ainsi qu'aux murs de soutènement et aux remodelages de terrain, sont précisées dans la partie écrite du PAP. Elles visent notamment à assurer une bonne intégration paysagère des constructions, à réduire l'impact visuel des aménagements liés à la topographie et à préserver le caractère végétalisé du quartier. Les parties arrière ou latérales des parcelles situées au nord-est de la zone d'aménagement, notamment les lots 37, 40, 41, 42 et 43, sont en outre grevées d'une servitude urbanistique de type « écran de verdure ». Cette servitude s'inscrit en continuité avec l'espace vert public adjacent et contribue à renforcer la transition paysagère entre le nouveau quartier, les espaces libres et le contexte environnant.

4.4. Contexte environnant

À proximité du périmètre du PAP se trouvent plusieurs corridors verts ainsi que des zones forestières, qui participent à la structure écologique et paysagère du secteur. Plus au sud se situe également le site Natura 2000 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach », qui s'étend vers l'est. Cette zone protégée se trouve toutefois à une distance suffisante du périmètre d'aménagement.

Par ailleurs, des constructions existantes s'intercalent entre le site Natura 2000 et la zone du projet, de sorte qu'aucun impact négatif significatif n'est à craindre. Le lien entre les espaces libres du nouveau quartier et les structures vertes environnantes sera renforcé par l'aménagement des espaces verts privés et publics. Ceux-ci devront privilégier des essences indigènes et adaptées au site, afin de favoriser l'intégration paysagère du projet, la continuité écologique locale et la qualité des transitions avec les espaces ouverts voisins.

Abb.10: Réseau écologique dans le contexte environnant de la zone



Source: pact s.à r.l. 2026

5. Autres aspects

5.1. Archéologie

Une levée de contrainte archéologique a été donnée pour le projet par l'INRA. (voir annexe).

5.2. Etude faunistique

Une étude faunistique a été réalisée par Milvus GmbH en 2023 dans le cadre du projet « Op Batzendell » à Wiltz, sur un périmètre d'environ 2,4 ha composé principalement d'une surface de pâturage, de structures de haies en limite, d'une zone de succession et d'une surface agricole. Les inventaires ont porté sur l'avifaune, les chauves-souris et le muscardin, afin d'évaluer la valeur écologique du site et les éventuelles incidences du projet au regard de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Concernant l'avifaune, l'étude a mis en évidence plusieurs espèces protégées utilisant le site ou ses abords, notamment la Fauvette grise, le Moineau domestique et la Linotte mélodieuse. Ces espèces ont été observées principalement comme nicheurs en bordure du périmètre et comme utilisatrices du site pour la recherche de nourriture. La perte potentielle d'habitats de nourrissage devra être prise en compte dans le cadre du bilan écologique selon l'article 17 de la loi PNRN, sur base du système des écopoints. En complément, pour la Fauvette grise et la Linotte mélodieuse, la perte d'habitats essentiels de nourrissage nécessite la mise en place de mesures d'atténuation anticipées de type CEF, par exemple sous forme de plantations de haies structurées, idéalement à proximité du site. Les travaux de défrichage devront par ailleurs être évités durant la période sensible allant de début mars à fin septembre.

Pour les chauves-souris, le site présente une fonction de recherche de nourriture et de couloir de déplacement pour plusieurs espèces, notamment la Noctule de Leisler, la Sérotine commune et la Pipistrelle commune. Une compensation au titre de l'article 17 est également à prévoir pour la perte d'habitats de nourrissage, sans double comptabilisation avec les mesures prévues pour l'avifaune. Des mesures intégrées au projet, telles que des plantations, des toitures végétalisées, des bassins de rétention écologiques ou la création d'habitats favorables, peuvent contribuer à réduire le paiement compensatoire. L'article 21 n'est pas concerné pour ce groupe d'espèces. Enfin, aucune preuve de présence du muscardin n'a été relevée ; aucune mesure spécifique n'est donc nécessaire pour cette espèce. Une synthèse de l'étude faunistique est jointe en annexe au présent dossier.

5.3. Aménagement des voiries et assainissement

Pour le PAP « Op Batzendell » à Wiltz, l'aménagement de la voirie a été conçu de manière à assurer une desserte interne claire et fonctionnelle des différents lots, tout en garantissant l'accessibilité des services de secours et d'entretien. Le plan de voirie prévoit une hiérarchisation des espaces de circulation, avec des chaussées, accès privés, surfaces imperméables, espaces verts privés et publics clairement différenciés. Les largeurs de voirie indiquées, notamment des chaussées de l'ordre de 5,50 m à 6,50 m selon les secteurs, permettent une circulation adaptée aux besoins du quartier et à la desserte des lots. Les accès et zones de retournement ont été vérifiés à l'aide de gabarits de giration, notamment pour un camion-poubelle et une voiture, ce qui permet également d'assurer des rayons de braquage compatibles avec les exigences d'intervention des véhicules de secours, en particulier ceux du CGDIS. Les courbes, carrefours et accès internes sont ainsi dimensionnés pour permettre une approche sécurisée des bâtiments, y compris dans les secteurs plus contraints du projet, tout en maintenant une intégration paysagère des voiries dans le site.

Le concept d'assainissement repose sur une séparation des eaux usées et des eaux pluviales. Les eaux usées issues des différents lots sont collectées par un réseau projeté de canalisations EU, raccordé aux regards existants ou projetés, avec des regards de contrôle implantés aux points stratégiques du réseau. Les conduites prévues présentent des diamètres adaptés, principalement en DN 200 PP et DN 250 PP selon les tronçons, avec des pentes variables permettant l'écoulement gravitaire vers les points de raccordement. Le plan identifie notamment les regards REU, les raccords EU projetés et les siphons privatifs nécessaires, afin d'assurer une évacuation structurée et contrôlable des eaux domestiques.

Les eaux pluviales sont quant à elles collectées séparément par un réseau EP composé de regards, raccords privatifs, descentes d'eaux pluviales, caniveaux, rigoles en pavés et fossés verts projetés. Le principe retenu vise à limiter le rejet direct dans le réseau en favorisant la rétention et la gestion différée des eaux de ruissellement. Le plan prévoit un dispositif de rétention combinant des bassins aériens et un bassin enterré. Les bassins aériens représentent un volume total d'environ 64 m³, tandis que le bassin de rétention enterré présente un volume de 123 m³ avec une hauteur indiquée de 1,50 m, soit un volume total de rétention d'environ 187 m³. Des fossés verts, des rigoles et des ouvrages de rétention participent ainsi à une gestion progressive des eaux pluviales, adaptée à la topographie du site et aux contraintes du projet.

L'ensemble du dispositif permet donc d'assurer à la fois une desserte viaire conforme aux besoins fonctionnels du quartier, y compris pour les interventions du CGDIS, et une gestion séparative des eaux usées et pluviales. Les aménagements proposés combinent accessibilité, sécurité, maîtrise du ruissellement et intégration des infrastructures techniques dans le projet d'aménagement global. (pour le détail des plans voir l'annexe)

Abb.11: Plans des aménagements de voirie et infrastructures d'assainissement (Icône)



Source: Icône s.à r.l.

6. Documentation photographique des environs

Photo 1 : Vue sur la zone PAP en direction du nord avec le chemin piéton existant



Source: pact s.à r.l. 2025

Photo 2: Vue sur la zone PAP en direction sud-ouest



Source: pact s.à r.l. 2025

Photo 3: Vue sur la zone PAP en direction du nord



Source: pact s.à r.l. 2025

Photo 4: Vue sur la zone PAP en direction est



Source: pact s.à r.l. 2025

Photo 5: Vue sur la zone PAP en direction du nord avec chemin piéton existant

Source: pact s.à r.l. 2025

Photo 6: Vue sur la zone PAP en direction sud-ouest

Source: pact s.à r.l. 2025

7. Annexes