

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Données structurantes du PAG



Zone de base	MIX-v / REC-3	
Part de la surface brute à dédier au logement	0%	
Zones superposées	PAP-NQ	
Degré d'utilisation du sol	min.	max.
Densité de logement (DL)	/	0
nombre de logements	/	0
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	/	0,30
surface construite brute (m ²)	/	1258
Coefficient d'occupation du sol (COS)	/	0,20
Coefficient de scellement du sol (CSS)	/	0,40

Autres caractéristiques

Contexte urbain	La zone concernée est accessible depuis le Grenzwee et consiste aujourd'hui aux espaces non construits situés à l'arrière du complexe hôtelier Dimmer. Le bâti en bande caractérisant le Grenzwee, à l'ouest, comprend des volumes compris entre 2 et 3 niveaux. A l'est, la zone est contiguë avec un camping.
Mobilité	La zone est accessible à partir du Grenzwee. L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 100m de la zone le long de la N10 – arrêt « wallendorf, Bei der Bréck ».
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau du Grenzwee (canalisation eaux usées).

Inventaire photographique et description de son environnement



Source : Google, 2009

Aperçu de la connexion entre le Grenzwee et la N.10 (Echternacherstrooss). A noter l'ancienne gare de Wallendorf-Pont, à droite, protégée au niveau communal. La zone soumise à nouveau quartier s'étend à l'arrière de ce front bâti.



Source : Google, 2009

Aperçu de l'hôtel-restaurant Dimmer sur le fond duquel / à l'arrière duquel s'étend la zone soumise à nouveau quartier (NQ). Un court accès sans issue existe entre l'ancienne gare et l'hôtel et permet d'atteindre notamment la zone concernée par le NQ.



Source : Google, 2009

Aperçu du Grenzwee ainsi que du bâti délimitant ses bords. La zone soumise à NQ s'étend à l'arrière du front bâti, à gauche. L'immeuble avec le crépi blanc, à gauche, est une résidence plurifamiliale.



Source : Google, 2011

Aperçu de la zone depuis le Grenzwee. L'occupation de la surface visible ici en tant que parking devrait être maintenue. Une nouvelle construction occupera la surface enherbée, visible sur la droite de l'image. La Sûre caractérise l'environnement nord de la zone – elle est située à gauche de la rangée d'arbres visible ici. La zone empiète sur la zone inondable de ce cours d'eau.

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

Aménagement des espaces libres du complexe hôtelier Dimmer, à l'arrière des bâtiments existants donnant sur le Grenzwee, en vue de l'agrandissement des capacités d'accueil dudit complexe.

Lignes directrices majeures :

- Aménagement d'un site soumis au risque d'inondation (notamment, la HQ10, forte probabilité) ;
- Considérer la typologie et l'implantation du bâti existant afin d'assurer le développement d'un ensemble bâti harmonieux ;
- Assurer l'intégration de la zone par rapport au camping existant, à l'est.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée au secteur HORESCA, en vue de permettre l'agrandissement des capacités d'accueil du complexe hôtelier Dimmer.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Le nouveau quartier ne prévoit aucun espace public ou alors seulement de manière ponctuelle. Les cessions de surface seront donc de l'ordre de 0%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Sans objet.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Connexion à la zone depuis le Grenzwee. Une jonction piétonne est envisageable depuis l'accès sans issue existant au sud-ouest de la zone.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

- Respect de l'implantation et des gabarits (profondeurs et hauteurs) du bâti existant dans l'environnement immédiat de la zone, en particulier du bâti existant de l'hôtel-restaurant Dimmer qui donne sur le Grenzwee.
- Création d'une interface végétale entre le présent nouveau quartier et le camping limitrophe, à l'est.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Le nouveau quartier devant permettre l'extension du complexe hôtelier Dimmer, aucun nouveau logement ne sera créé. Il s'agira plutôt de permettre la construction d'une 2^{ème} aile audit complexe afin d'en augmenter les capacités d'accueil, celui-ci pourra être implanté parallèlement au bâti existant donnant sur le Grenzwee et s'articulera avec celui-ci afin de créer un ensemble harmonieux.

Les espaces affectés en zone de sports et loisirs « REC 3 – activités Horesca » seront réservés au réaménagement, le cas échéant, du parking privé existant. Conformément à la partie écrite du PAG en vigueur, aucune nouvelle construction n'y est prévue.

Typologie et mixité des constructions :

Les constructions prévues dans le cadre de l'aménagement du présent nouveau quartier seront uniquement destinées au secteur HORESCA en vue de permettre l'augmentation des capacités d'accueil du complexe hôtelier existant, sur le fond duquel est implanté le présent nouveau quartier.

A ce titre, la typologie des futures constructions sera semblable à celle dudit présent complexe : bâti en bande et gabarit théorique équivalent à max. 3 niveaux avec combles (y inclus, le cas échéant, le pseudo-niveau comportant des pilotis – voir ci-après). Au vu de l'emprise de la zone sur la zone inondable de la Sûre, des interventions architecturales seront le cas échéant à planifier pour être conforme à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau – ainsi un niveau pourra être sacrifié afin de surélever le bâti sur pilotis.

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

- Une interface végétale pourra être mise en place en limite est du site afin d'atténuer les incidences, visuelles notamment, du complexe hôtelier Dimmer sur le camping avoisinant.
- Il est préconisé lors de la planification, de prendre en compte l'intégration des arbres existants, en particulier ceux dont l'essence est indigène. Le cas échéant, un certain nombre d'entre eux pourront être intégrés à la mesure d'intégration à mettre en place à la limite est de la zone.
- Prise en compte de la contrainte de la zone inondable (HQ10) dans l'architecture et la volumétrie des constructions ainsi que pour l'assainissement de la zone (sous-sols interdits en zone inondable, construction sur pilotis,...) ;
- Le cas échéant, réduire ou compenser au maximum la perte de capacité de stockage des eaux de crue ;
- Plantation d'essences indigènes.

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

Sans objet.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

L'ancienne gare de Wallendorf-Pont est située dans les environs immédiats du terrain d'étude. L'emprise visuelle du nouveau quartier sur ce bâtiment est toutefois jugée nulle.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

La connexion au nouveau quartier se fera directement via le Grenzwee, à proximité du pont sur la Sûre. Une deuxième connexion, piétonne, peut être envisagée via la voirie sans issue existant entre l'hôtel Dimmer et l'ancienne gare de Wallendorf-Pont.

Hiérarchie du réseau de voirie :

Sans objet.

Concept de stationnement :

L'article 10.1 de la partie écrite du PAG en vigueur sera à respecter – soit, 1 emplacement à prévoir par tranche de 3 lits.

Le parking existant, au nord de la zone, pourra le cas échéant être réaménagé – la fonction parking doit être maintenue. Par ailleurs, du stationnement peut être aménagé, avec l'accord de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), dans l'espace créé, le cas échéant par le surélévement du bâtiment par pilotis 2 emplacements par logement.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 100m de la zone le long de la N10 – arrêt « wallendorf, Bei der Bréck ».

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)

Lors de la réalisation du quartier, un système d'assainissement séparatif sera à prévoir, il pourra se connecter aux infrastructures techniques disponibles au niveau du Grenzwée (canalisation eaux usées).

Au vu de l'emprise de la zone sur la zone inondable (HQ10), une concertation avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE) est à effectuer afin de voir comment concevoir la rétention des eaux superficielles.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Préservation dans la mesure du possible des arbres structurant la zone, en particulier ceux situés en bordure nord, à proximité de la Sûre, qui participent à une coulée verte.

Aménagement d'une interface arborée à la limite est de la zone, afin de créer une transition entre la zone réservée pour le complexe hôtelier et le camping adjacent.

Coulées vertes et maillage écologique :

Coulée verte constituée par la végétation bordant le cours de la Sûre, au nord, notamment les arbres présents dans la partie nord de la zone.

La plantation des structures arborées en vue de la création d'une mesure d'intégration entre le complexe hôtelier et le camping adjacent, contribuera au maillage écologique de Wallendorf-Pont.

Biotopes à préserver :

Structures arborées situées en bordure nord de la zone, participant à une coulée verte.

Présence d'un espace arboré consistant en un verger relevant, le cas échéant, de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Au cas où ces arbres ne peuvent être préservés, ceux-ci devront être compensés, le cas échéant, suivant des mesures validées par les administrations et ministères compétents conformément à la législation en vigueur.

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- maîtrise du foncier;
- accord de principe de la part de l'administration des Ponts et Chaussées concernant la permission de voirie (raccordement au C.R.358A);
- accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

La zone correspond à un site archéologique connu, à étudier avant altération ou destruction. Le CNRA évaluera les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des trouvailles archéologiques, mais également en fonction du projet d'aménagement projeté. Le CNRA doit être contacté pour que des investigations scientifiques soient faites avant le début de l'exécution du PAP.

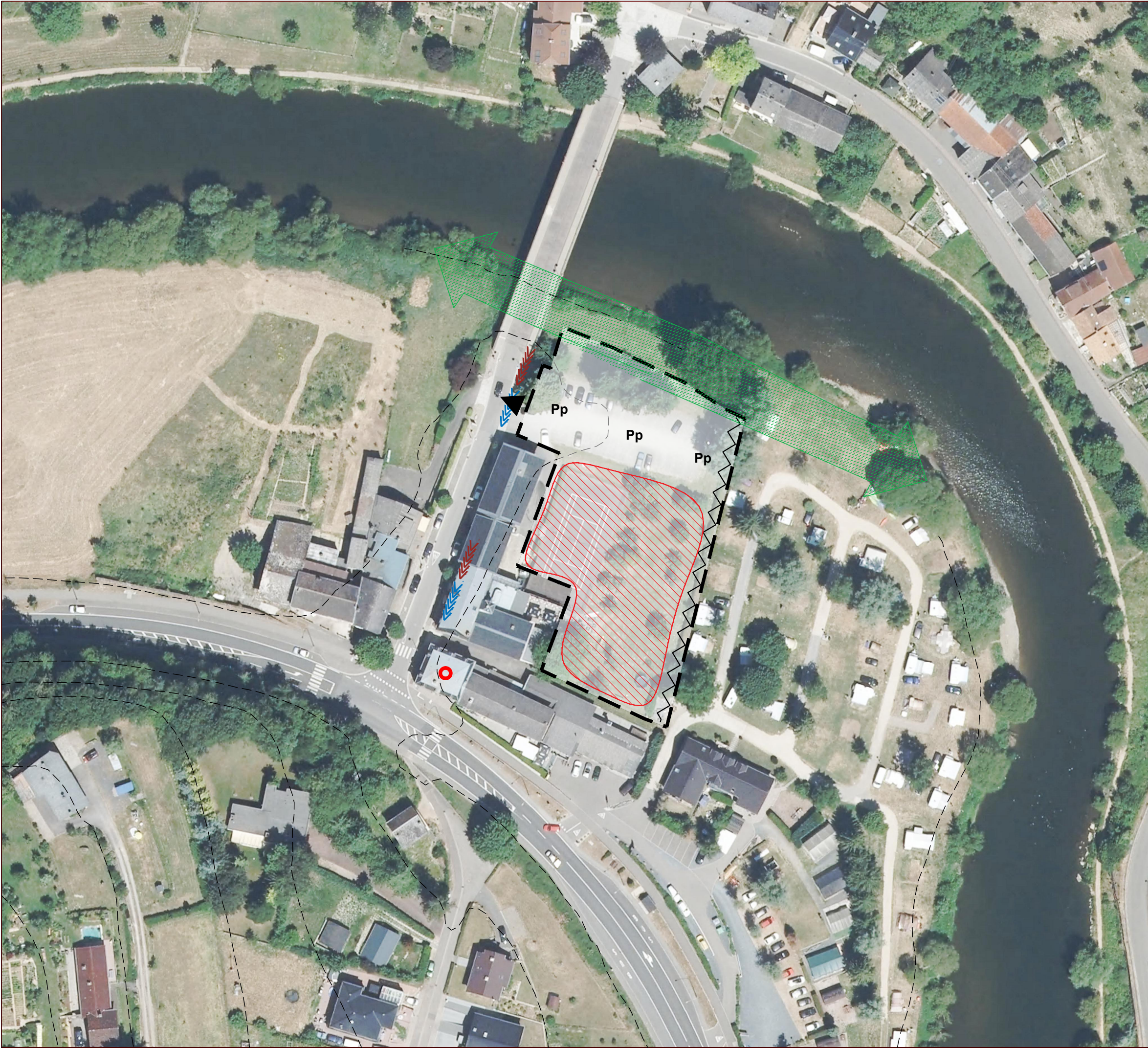
Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Le projet sera réalisé en une seule phase – un seul PAP.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.
- Préservation des arbres dans la partie nord de la zone.

- Typologie et implantation des constructions dans le respect du bâti existant.
- Mise en place de mesures d'assainissement tenant compte de la problématique liée à la zone inondable.
- Création d'une zone d'intégration entre le complexe hôtelier et le camping, limitrophe.



Légende

Délimitation du schéma directeur

Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / de loisir / de sport

faible

moyenne

forte densité

2. Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

3. Centralité

élément identitaire à préserver

4. Elément identitaire à préserver

mesures d'intégration spécifiques

5. Mesures d'intégration spécifiques

séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

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

parking public / privé

8. Aire de stationnement

transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

9. 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

10. Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

coulée verte

biotopes à préserver

11. Coulée verte

biotopes à préserver

12. Biotopes à préserver