

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS HO02 - AUF TOMM

25 Mai 2023

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE DE WEISWAMPACH
OM LEEMPUDEL
L-9991 WEISWAMPACH

DATES

SAISINE DU CONSEIL COMMUNAL
19/01/2021

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
29/11/2022

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
__/__/__

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
__/__/__

CONCEPTION



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

SCHÉMA DIRECTEUR HO02 « AUF TOMM »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,68 hectares

- Données structurantes du PAG

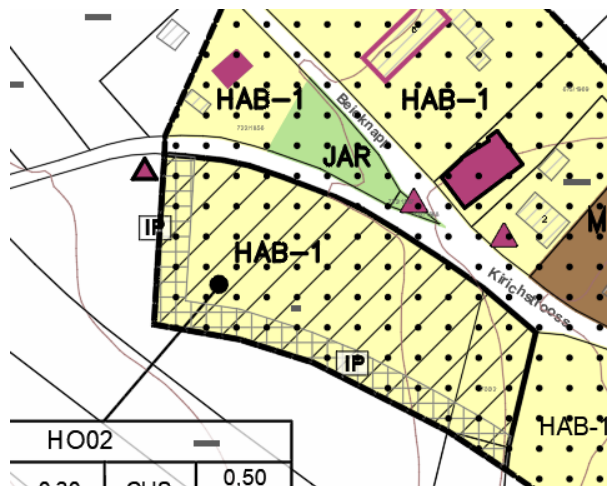


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

HO02					
COS	max	0,30	CUS	max	0,50
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	15
				(min)	-

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX

- Holler est un des rares villages de l'Oesling qui a préservé le caractère et le charme villageois traditionnel dans sa quasi-totalité. Le projet du PAP se doit d'en tenir compte par la volumétrie, les matériaux et les toitures des constructions proposées ainsi que par leur implantation dans paysage et le tissu villageois.
- Marquer l'entrée du village de Holler en veillant à ne pas dénaturer son caractère authentique
- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère de la localité.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Veiller à travailler la transition entre le nouveau quartier et le paysage agricole de manière qualitative
- Préserver autant que possible les structures végétales existantes, notamment celles en périphérie du nouveau quartier, longeant les voiries existantes.
- Respecter les critères de durabilités du PacteClimat.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve à l'entrée nord-ouest de la localité.
- Le site est desservi par la Kirchstrooss.

- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de fermes et de maisons unifamiliales.

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons isolées, jumelées et/ou en bande.

ORDRE DE GRANDEUR DES SURFACES À CÉDER AU DOMAINE PUBLIC

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentent en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

LOCALISATION, PROGRAMMATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables, de placettes.
- Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes.
- Les bassins de rétentions sont à aménager en espace de détente.



JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- Des coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs de constructions de deux niveaux pleins, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.
- L'interface entre le nouveau quartier et le centre du village se fera naturellement par les aménagements de rues.

CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer par des placettes et espaces verts.
- Les futures voiries devront présenter des tailles différentes et à aménager en espace de rencontre autour desquels s'articulent les constructions.

TPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une graduation des volumétries urbaines par la réalisation de maisons isolées, jumelées et groupées.
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.
- En fonction de la topographie, le séjour permanent en contrebas du rez-de-chaussée est à considérer
- Privilégier les constructions avec 2 niveaux pleins et combles ou étages en retrait afin de garantir une bonne intégration
- Proposer des maisons unifamiliales de tailles différentes.

MESURES DESTINÉES À RÉDUIRE L'IMPACT NÉGATIF DES CONTRAINTES EXISTANTES ET GÉNÉRÉES

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et les alentours et le milieu naturel

AXES VISUELS À CONSERVER, SÉQUENCES VISUELLES ET SEUILS D'ENTRÉE

- Des séquences visuelles sont à créer par l'aménagement de la voirie, des placettes et des espaces verts, ainsi que par l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.
- Traiter l'entrée de la localité de façon qualitative

ÉLÉMENTS IDENTITAIRES BÂTIS ET ÉLÉMENTS IDENTITAIRES NATURELS À SAUVEGARDER RESPECTIVEMENT À METTRE EN ÉVIDENCE

Sans objet.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- La zone concernée, desservi par la Kirichstrooss, se trouve à l'entrée nord-ouest de la localité.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le site est desservi par la Kirichstrooss.
- Des axes supplémentaires ne sont pas nécessaires.

CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.
- Éviter les rampes successives par la réalisation d'emplacements de stationnement groupés

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Le site se trouve à environ 300 m de l'arrêt de bus « Holler ».

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- L'ensemble des réseaux seront connectés à la Kirichstrooss.

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

CONTEXTE NATUREL

- Le site se trouve à l'entrée nord-ouest de la localité et est occupé actuellement par une prairie.
- Présence d'arbres ponctuels et de haies le long de la Kirichstrooss

INTÉGRATION AU PAYSAGE

- Le maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et les autres quartiers.
- Les éléments végétaux existants le long de la Kirichstrooss sont à maintenir.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limites de zone constructible.
- La coulée verte existante le long de la Kirichstrooss est à maintenir.

BIOTOPES À PRÉSERVER

- Présence de biotopes art. 17.
- Zone soumise aux dispositions de l'art. 17 / 21

Mesures proposées par l'étude SUP dans le cadre de la biodiversité :

Servitude urbanisation : intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents et de favoriser le maillage vert et la biodiversité et d'atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

La largeur minimale imposée de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » sera d'au moins 10 m. Ces terrains doivent être occupés par une couverture arbustive ou arborée du type indigène adaptées au milieu, sur au moins 40% de leur surface. Dans le cas d'une « SU-IP » superposée à une zone soumise à un PAP «nouveau quartier », ce dernier comportera un concept de plantation qui précisera les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Dans cette zone, seules les infrastructures destinées à la mobilité douce et à la circulation, notamment les accès nécessaires à la viabilisation de la zone, et la rétention des eaux de surfaces sont autorisées, à condition que leur emprise soit limitée et qu'elles soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Aménagement du territoire :
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Présence de biotopes art. 17
 - ✓ Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 / 21
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
 - ✓ Pompes à chaleur possibles

PROGRAMME DE RÉALISATION DU PROJET

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Accord de principe auprès de l'administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées)
 - ✓ Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrain avec vestiges archéologiques connus ».
- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

ANALYSE DE LA FAISABILITÉ

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre paysager.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en une seule phase de développement.

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

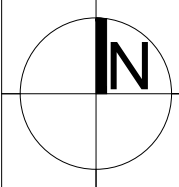
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- Espace public**
- Espace minéral cerné / ouvert
 - Espace vert cerné / ouvert
- Centralité**
- Centralité
 - Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques**
- Séquences visuelles**
- axe visuel
 - seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- Connexions**
- 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
- Transport en commun** (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)
- Transport en commun
- Infrastructures techniques**
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte
- biotopes à préserver



MAÎTRE D'OUVRAGE :
COMMUNE DE WEISWAMPACH
Om Leempuddel
L-9991 Weiswampach

FICHER :
\\SRVFILE04\DATA_EP\DOSSIERS\PA6-WEISWAMPACH-18-G-576\03 ETUDE PRÉPARATOIRE\03 ETP_S3\PARTIE GRAPHIQUE\230516-599_EP_ETP3_PG_MODIF_SUIVANT_RECLAMATIONS-AVIS_1_.DWG

PROJET :
Projet d'Aménagement Général
Etude préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs



OBJET :
**LOCALITE
HOLLER**

STADE :
**SCHEMA DIRECTEUR
HO 02 - Auf Tomm**

25 mai 2023

599

1/1 000

1