

OBJET

# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

## SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS WEI05 - AUF DEM HOHGERICHT

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





## SCHÉMA DIRECTEUR WEI05 « AUF DEM HOHGERICHT »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,46 hectares
- Données structurantes du PAG

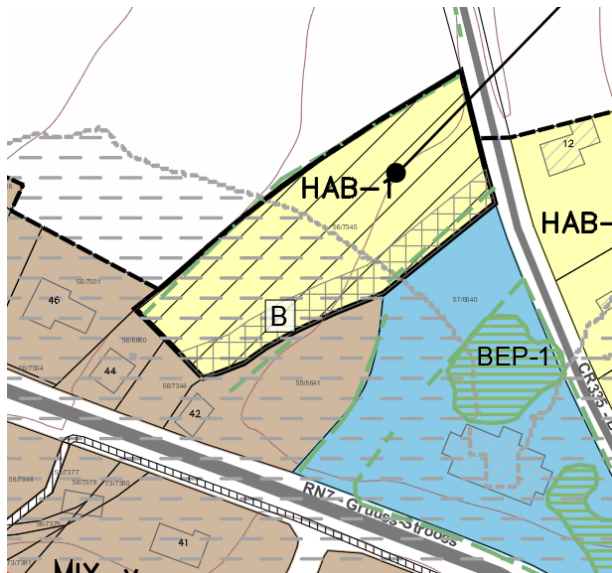


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

WEI05					
COS	max	0,40	CUS	max	0,70
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	20
				(min)	-

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

### ENJEUX URBANISTIQUES

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère de la localité.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.
- Intégrer les constructions en veillant à préserver la végétation présente sur le site et en renforçant le maillage végétal le long du périmètre.
- Respecter les critères de durabilités du PacteClimat.

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au nord du centre de la localité.
- Le site est desservi par la Beelerstroos.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et de maisons plurifamiliales.

## 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, des aires de jeux et des espaces verts aménagés ou non.
- 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.
- Un chemin piéton serait à prévoir afin de permettre la liaison directe et sécurisée à la N7, au site scolaire et à l'arrêt de bus « Am Leempull »

## INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- De larges 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 la partie sud du nouveau quartier et le centre du village se fera naturellement par les aménagements des arrières jardins.

## CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer par des placettes et espaces verts.
- La future voirie devra être aménagée 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 de 2 niveaux pleins en combles ou étage 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.

## 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

- Le site se trouve au nord du centre de la localité entre la Beelerstrooss, l'Om Leempuddel et la Gruuss-Strooss.

## HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le site est desservi par la Beelerstrooss.
- Un axe traversant le site est à réaliser sous forme zone 30 ou de zone de rencontre servant uniquement à la desserte locale. Cet axe est à rythmer par des placettes.

## 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.

- Eviter les rampes successives par la réalisation d'emplacements de stationnement groupés

#### ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Le site se trouve à environ 170 m de l'arrêt de bus « Am Leempull ».

#### INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

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

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

#### CONTEXTE NATUREL

- Le site se trouve au nord du centre de la localité.
- Présence d'arbres ponctuels au centre du site et présence d'arbres alignés le long de la limite Sud

#### 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 au sud du site sont à maintenir préservant ainsi la coulée verte qui existe le long de cet axe.

#### 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 au sud du site est à maintenir.

#### BIOTOPES À PRÉSERVER

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

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

Servitude urbanisation : biotopes [B]

La servitude « urbanisation - biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants. La destruction ou la réduction des biotopes greffés de cette servitude d'urbanisation sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette réglementation pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

## 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 :
  - ✓ CR335
- 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 :
  - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et chaussées requise
  - ✓ 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 foncier.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
  - ✓ Augmentation capacités des réseaux

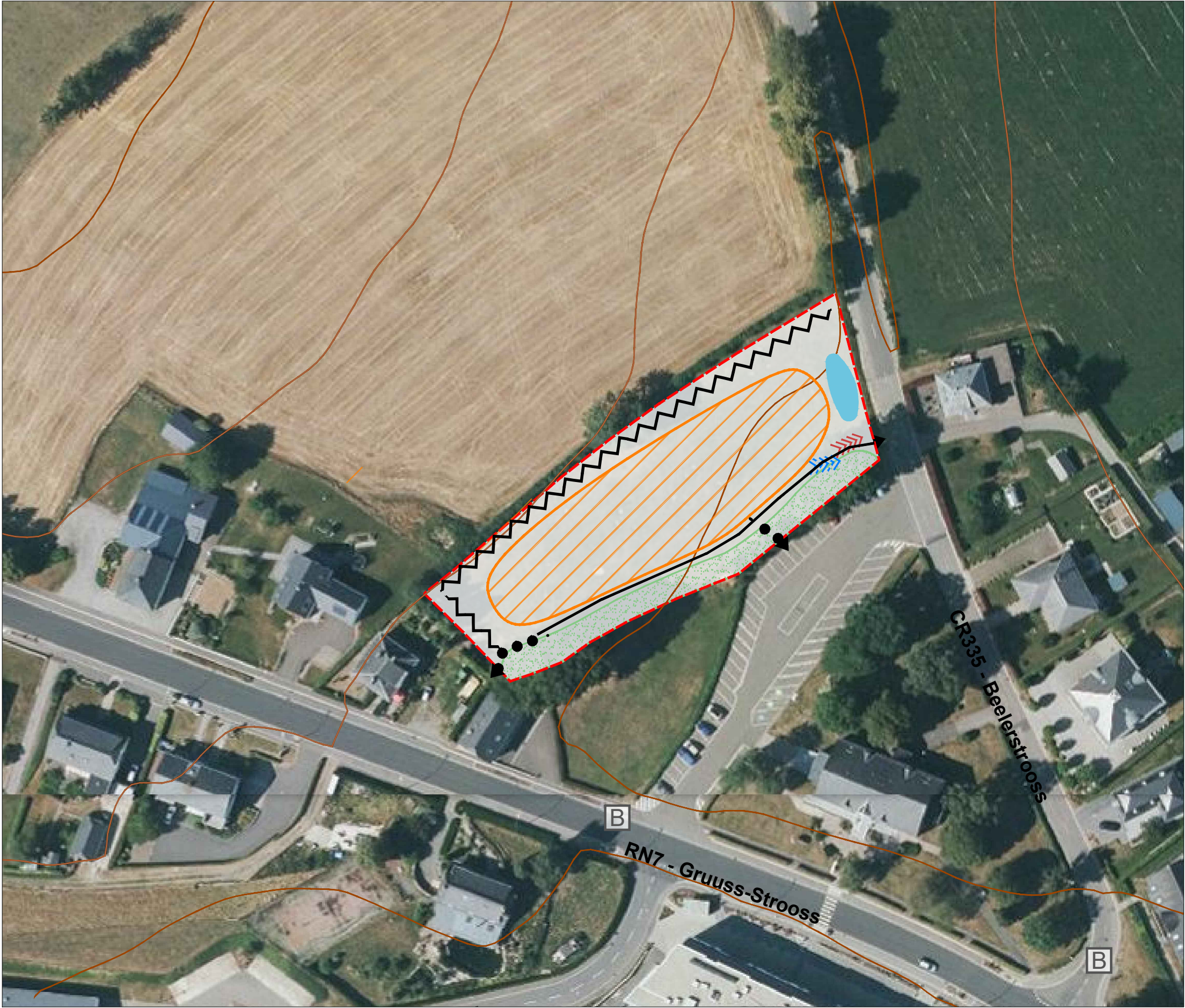
### PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- 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

○

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

P Pp

Parking public / privé

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

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 WEISWAMPACH**  
STADE :  
**SCHEMA DIRECTEUR**  
WEI 05 - Auf dem Hohgericht

25 mai 2023  
**599**  
1/1 000 1