

OBJET

# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

## SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS LEI01 - IM RODENAAK

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 LEI01 « IM RODENAAK »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,47 hectares
- Données structurantes du PAG

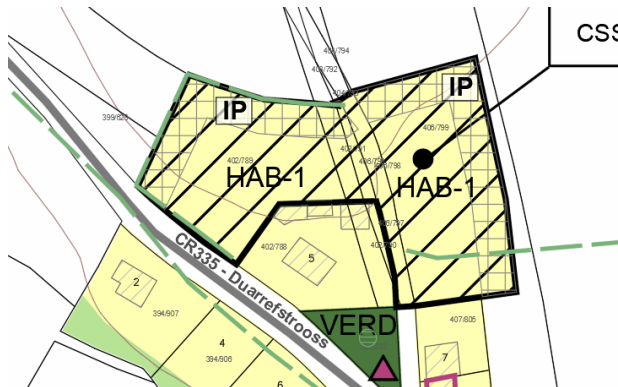


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

LEI01					
<b>COS</b>	max	0,30	<b>CUS</b>	max	0,50
				(min)	-
<b>CSS</b>	max	0,55	<b>DL</b>	max	15
				(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.
- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité.
- Au vu de la configuration des différents accès qui convergent en un seul et même endroit, il convient de veiller à la qualité et à la sécurité des aménagements qui seront proposés
- Garantir l'accès existant à la ferme existante
- Respecter les critères de durabilités du PacteClimat.

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

## CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au nord de la localité.
- Le site est desservi par la Duarrefstrooss CR335.
- 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, 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.

## 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 de rues et arrières jardins.

## 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.

## TYPLOGIE 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 étage en retrait afin de garantir une bonne intégration
- Proposer des maisons unifamiliales de tailles différentes. Favoriser l'implantation de petites maisons unifamiliales.

## 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 de la localité. Le site est actuellement traversé par une route servant surtout aux agriculteurs.
- Une desserte d'une ferme en activité se trouve également sur le site.

## HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le site est desservi par la Duarrefstrooss CR335.
- Un axe principal est à réaliser sous forme zone 30 ou de zone de rencontre le long de la route existante servant à la desserte locale mais permettant également la fonction actuelle du chemin.
- L'accès existant à la ferme doit être conservé.

## 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 moins de 150 m des arrêts de bus « Bemder aler Schull »

## INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- L'ensemble des réseaux seront connectés à la Duarrefstrooss CR335.

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

## CONTEXTE NATUREL

- Le site se trouve au nord de la localité et est actuellement utilisé comme prairie.
- Présence d'arbres ponctuels et d'une haie faisant le pourtour d'une partie du site

## 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 en pourtour 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 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 : 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
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ *Sans objet*
- Gestion de l'eau :
  - ✓ *Sans objet*
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Duarrefstrooss CR335
- Divers :
  - ✓ Terrain avec potentialité archéologique
  - ✓ 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 potentialité archéologiques ».

- 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

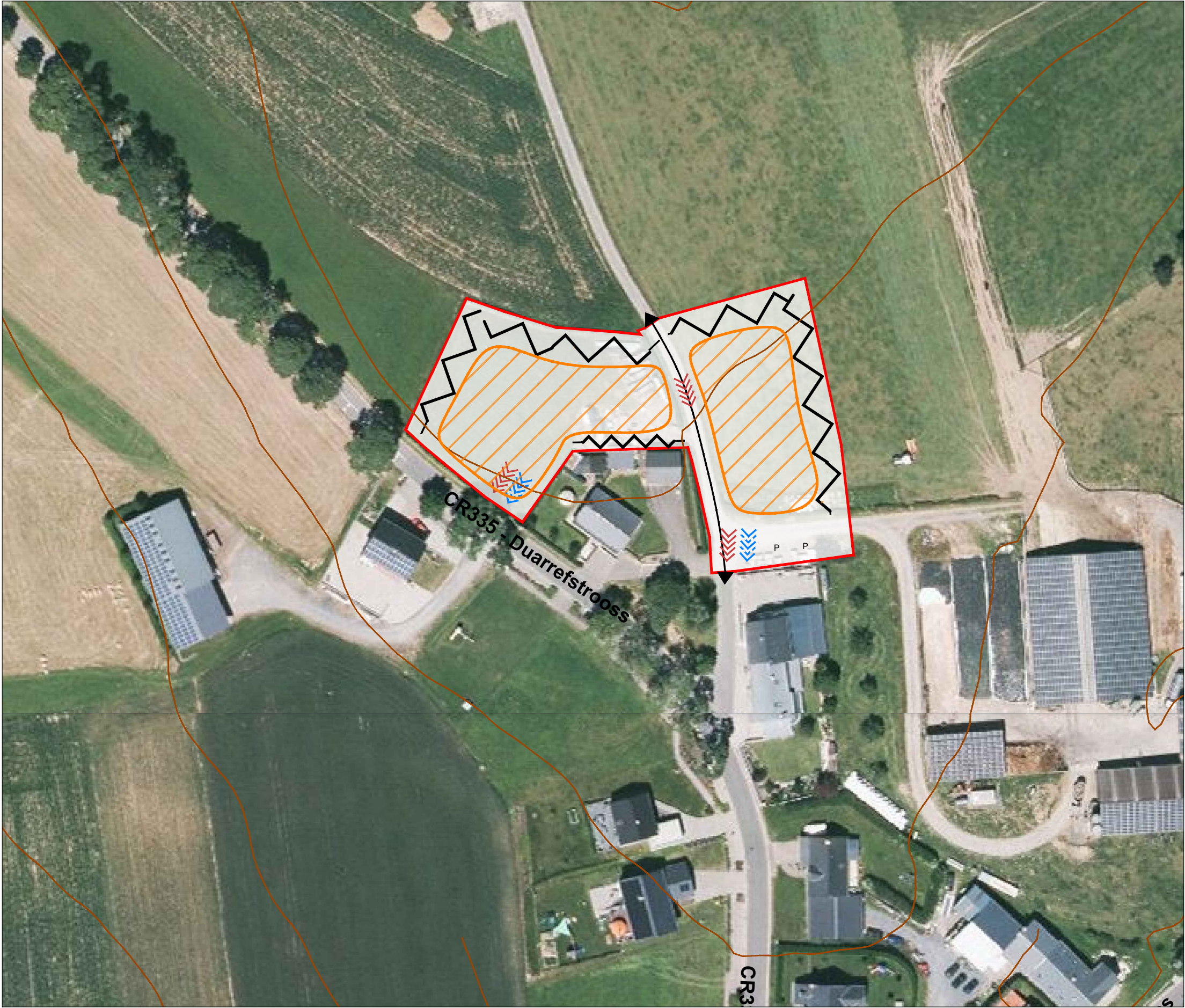
### PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- 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

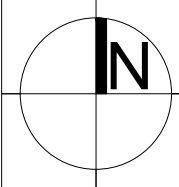
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
  - commerce / services
  - artisanat / industrie
  - équipements publics / loisir / sport
- Espace public**
- Espace minéral cerné / ouvert
  - Espace vert cerné / ouvert
- Centralité**
- Elément identitaire à préserver
- Mesures 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
  - 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 LEITHUM**

STADE :  
**SCHEMA DIRECTEUR**  
**LEI 01 - Im Rodenaak**

25 mai 2023

**599**

1/1 000 1