

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
BI 04 – IN DER DELT
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 BI04 « IN DER DELT »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1,01 hectares
- Données structurantes du PAG

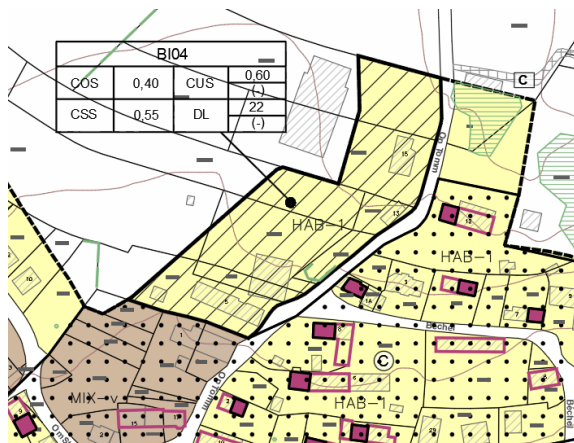


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

BI01					
COS	max	0,30	CUS	max	0,50
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	15
				(min)	-

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE

ENJEUX

- 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
- Prévoir un projet qui conserve la maison existante afin de préserver le caractère rural de la localité.
- Préserver les structures végétales existantes, notamment celles en périphérie du nouveau quartier, longeant les voiries existantes.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.
- 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 l'Op Tomm.
- 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).

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 bandes 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 et arrières jardins.

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

- Une construction unifamiliale est présente au nord de site. Il importe de penser un projet qui permettrait de préserver cette construction et de conserver le caractère rural de la localité.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site se trouve au nord de la localité.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le site est desservi par Op tomm.
- Le projet doit veiller au caractère sécuritaire des aménagements qui seront proposés.

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 200 m de l'arrêt de bus « Binsfeld, Beim Alen Burren ».

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- L'ensemble des réseaux seront connectés à l'Op tomm.

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.

INTÉGRATION AU PAYSAGE

- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers.
- Privilégier les haies végétales afin de traiter les limites de parcelles privées.
- Il convient de préserver les haies longeant la limite Sud et Est du périmètre

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limites de zone constructible.

BIOTOPES À PRÉSERVER

- Présence de biotopes art. 17.

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
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ *Sans objet*
- Gestion de l'eau :
 - ✓ *Sans objet*
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ CR338
- 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.
 - ✓ Aménager un trottoir le long de la CR 338 pour garantir une connexion sécurisée au centre de Binsfeld et relier jusqu'à l'arrêt de bus « Beim Musée »

ANALYSE DE LA FAISABILITÉ

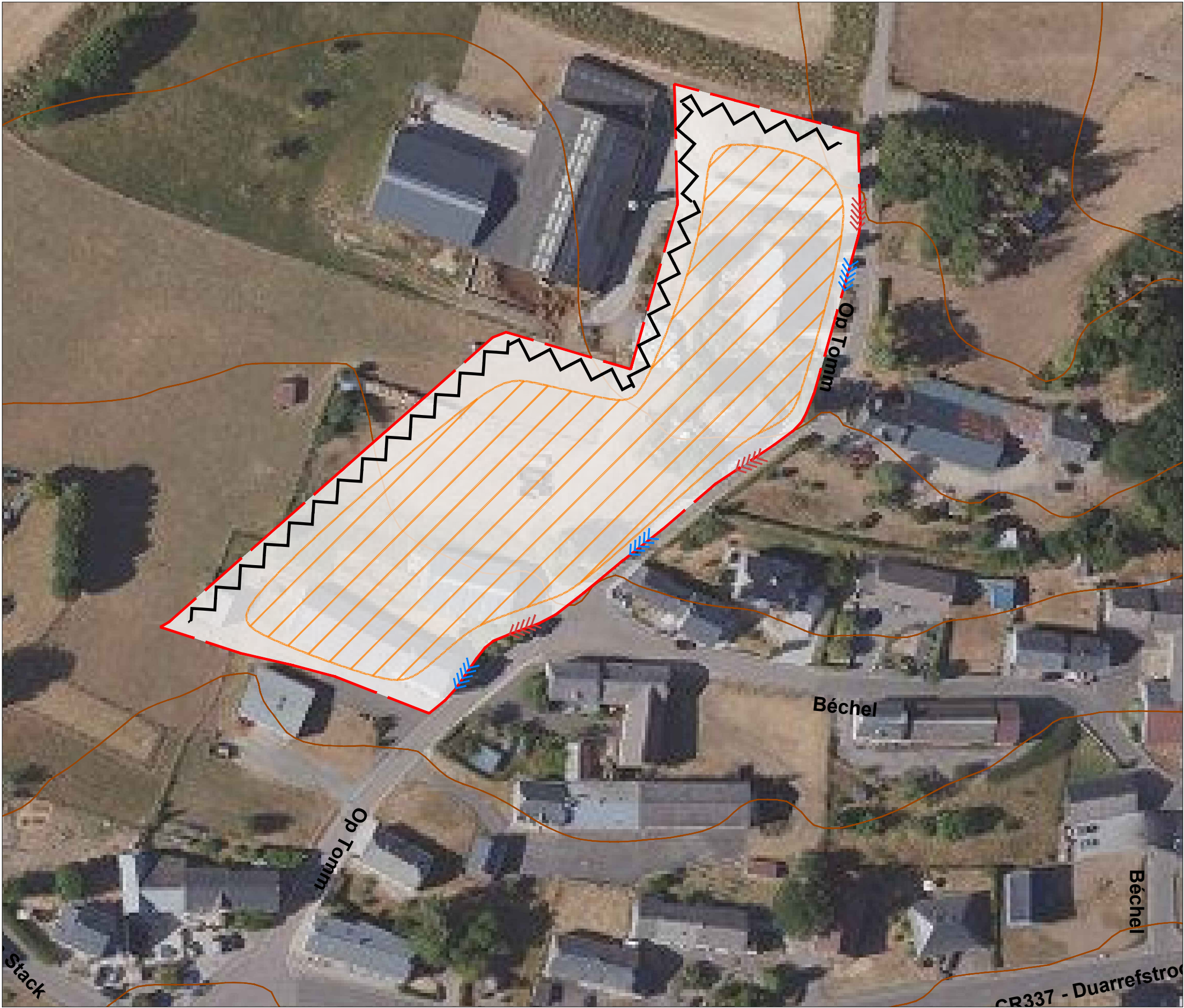
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en une 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

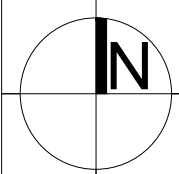
Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

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
BINSFELD**

STADE :
**SCHEMA DIRECTEUR
BI 04 - In der Delt**

25 mai 2023

599

1/1 000

1