

OBJET

# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

## SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS BI02 - IM PESCH

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 BI02 « IM PESCH »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1,24 hectares
- Données structurantes du PAG

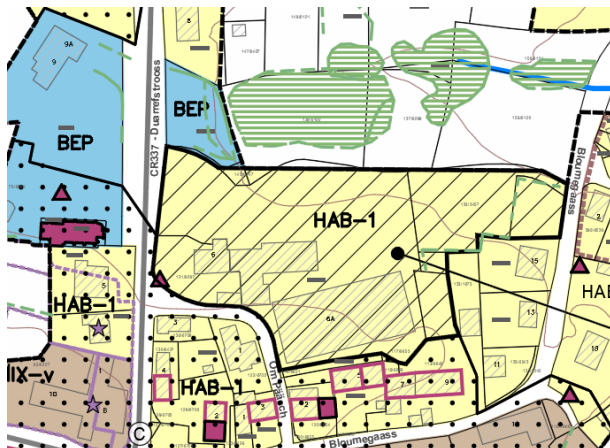


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

BI02					
COS	max	0,40	CUS	max	0,60
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	22
				(min)	-

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE

### ENJEUX

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant le caractère villageois de la localité
- Définir un espace-rue reprenant les caractéristiques du tissu villageois
- Relier la Duarrefstroos à la Bloumengaass par une nouvelle rue axée vers l'église
- Intégrer la maison d'habitation existante dans le futur tissu bâti
- Prévoir un traitement paysager en limite avec la zone verte au Nord du nouveau quartier.
- Respecter les critères de durabilités du PacteClimat.
- 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.

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au centre de la localité de Binsfeld.
- Le site est desservi par la Duarrefstroos et la Bloumengaass.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de l'église, de fermes et de maisons unifamiliales.

### IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- Le site est destiné à l'habitat, avec des constructions 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. Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes ;
- Les constructions doivent s'articuler autour des placettes par des orientations différentes ;
- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



## JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long de la future voirie.

## INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- Pour favoriser l'intégration du futur quartier, la gabarits des constructions se limiteront à deux niveaux pleins et un comble.

## CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer par des espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

## TYPOLOGIE 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 (maisons isolés, jumelées et en bande), de manière à structurer le quartier par le bâti autour de placettes successives
- 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 plain et combles ou étage en retrait afin de garantir une bonne intégration

## 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, les quartiers autour et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers

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

- Des séquences visuelles sont à créer par la mise en place de placettes, l'aménagement de la voirie et l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.
- Un axe visuel vers l'église est à créer par l'orientation de la future voirie

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

- Petit patrimoine à protéger
- Le maintien de la construction principale est à maintenir lors de l'élaboration du PAPNQ.

## 3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### CONTEXTE

- Le site, situé au centre de la localité, entre la Duarrefstrooss et la Bloumegaass.

### HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par les voiries existantes la Duarrefstrooss et la Bloumegaass.
- Un nouvel axe reliant ces deux rues en direction de l'église est à réaliser et servira de desserte interne du nouveau quartier à prévoir en zone résidentielle, composée d'une alternance de placettes et de décrochements permettant de créer des espaces publics conviviaux et sécurisés,

### CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le stationnement public est à privilégier aux niveaux des placettes ainsi qu'en entrée de site.
- 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 200 m de l'arrêt de bus « Beim Musée ».

### INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

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

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

### CONTEXTE NATUREL

- Situé au centre de la localité, entre la Duarrefstrooss et la Bloumegaass, le site est actuellement occupé par une ferme.

### 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 la zone verte au nord.

### COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes entre les alignements du bâti et renforcer ainsi cette continuité écologique.

### BIOTOPES À PRÉSERVER

*Sans objet*

## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Aménagement du territoire :
  - ✓ *Sans objet*
- Protection de la nature et ressources naturelles :
  - ✓ *Sans objet*
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ *Sans objet*
- Gestion de l'eau :
  - ✓ *Sans objet*
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Chemin repris
- 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 pour la partie ouest du site
  - ✓ 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 archéologique ».
- 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 le démantèlement de l'actuelle ferme et la présence d'une canalisation existante sur la parcelle.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
  - ✓ Augmentation capacités des réseaux

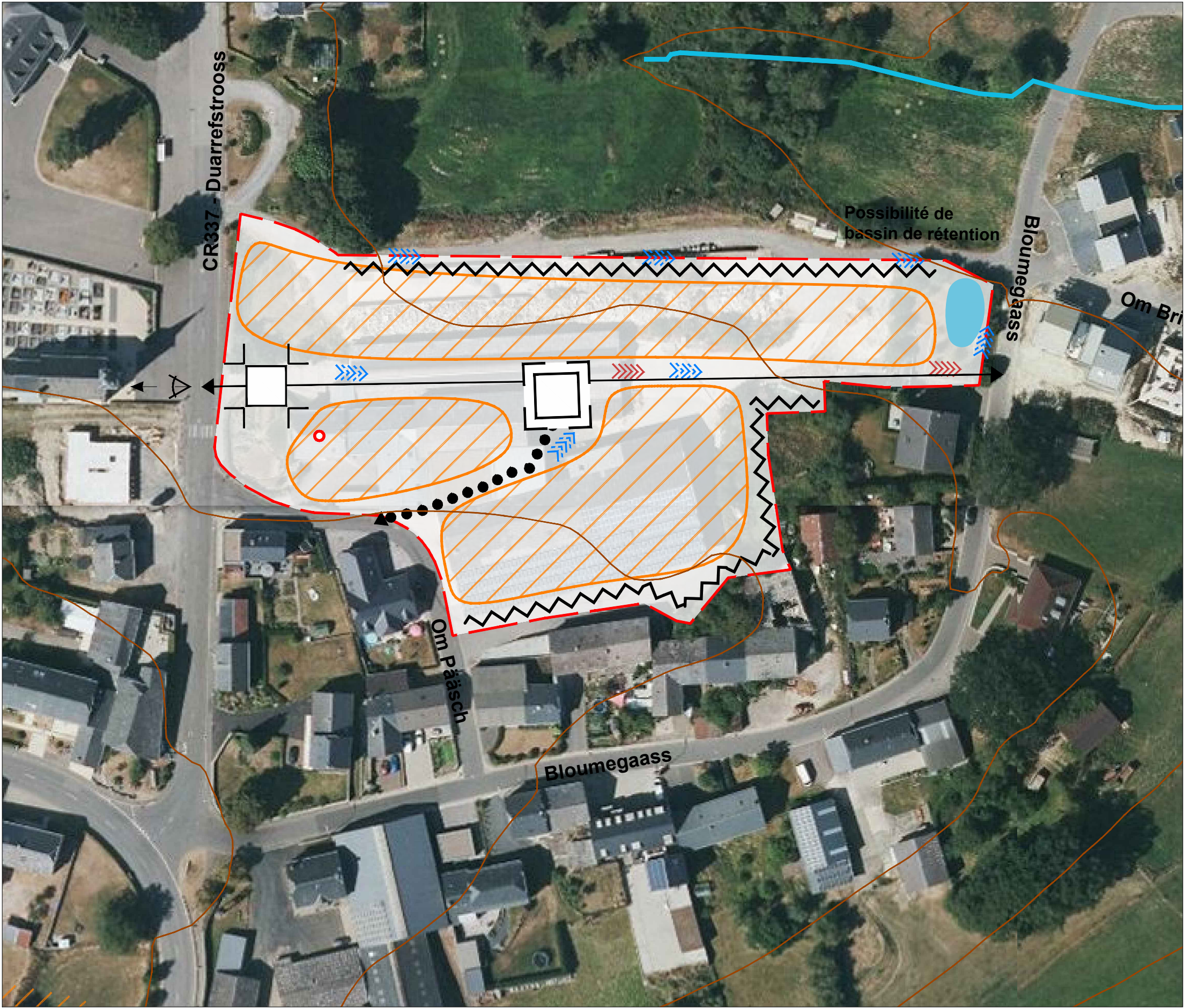
## PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- 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

- 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

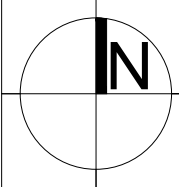
- Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

#### 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 BI02 - Im Pesch**

25 mai 2023

**599**

1/1 000

1