

+
OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL **ÉTUDE PRÉPARATOIRE**

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS **WEM01 – IN DER HART**

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 WEM01 « IN DER HART »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,49 hectares
- Données structurantes du PAG



Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

WEM01					
COS	max	0,50	CUS	max	1,00
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	0
				(min)	-

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Créer une zone d'activités commerciales de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère de la localité.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Garantir un accès servant aux usagers du futur quartier ainsi qu'un accès aux équipements présents à proximité du site.
- Respecter les critères de durabilités du PacteClimat.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve à l'est de la localité.
- Le site est desservi par la Op der Hart
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de zones commerciales.

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à accueillir des commerces.

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). Toutefois, ici la réalisation de l'accès servant également à d'autres fonctions impact sur la surface à céder au domaine public.

LOCALISATION, PROGRAMMATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables et des espaces verts aménagés ou non.

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.

CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier à vocation commercial doit prévoir des liaisons pour la mobilité intra et interquartier vers quartiers voisins et en sécurité du fait de la présence de la N7 à proximité.

TYPLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Il s'agit d'un projet à vocation commercial majoritairement.
- Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

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 commercial 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 et des espaces verts, ainsi que par l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site se trouve à l'est de la localité.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le site est desservi par la Op der Hart.
- Un axe principal permettra de desservir la zone d'activité commerciale ainsi que le parking.

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.
- Une servitude d'urbanisation « parking écologique » définit l'emplacement exact du futur parking.
- Le parking doit être réalisé sous la forme d'un parking écologique.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Le site se trouve à proximité de l'arrêt de bus « Wemperhardt, Beim Massen »

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- L'ensemble des réseaux seront connectés aux voiries existantes.

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

CONTEXTE NATUREL

- Le site se trouve à l'est de la localité.

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 et le paysage naturel.
- Le futur axe longeant la limite de zone constructible. Ses aménagements doivent permettre de réduire l'impact de la nouvelle urbanisation sur le paysage naturel.

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

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 :
 - ✓ Route nationale N7
- 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

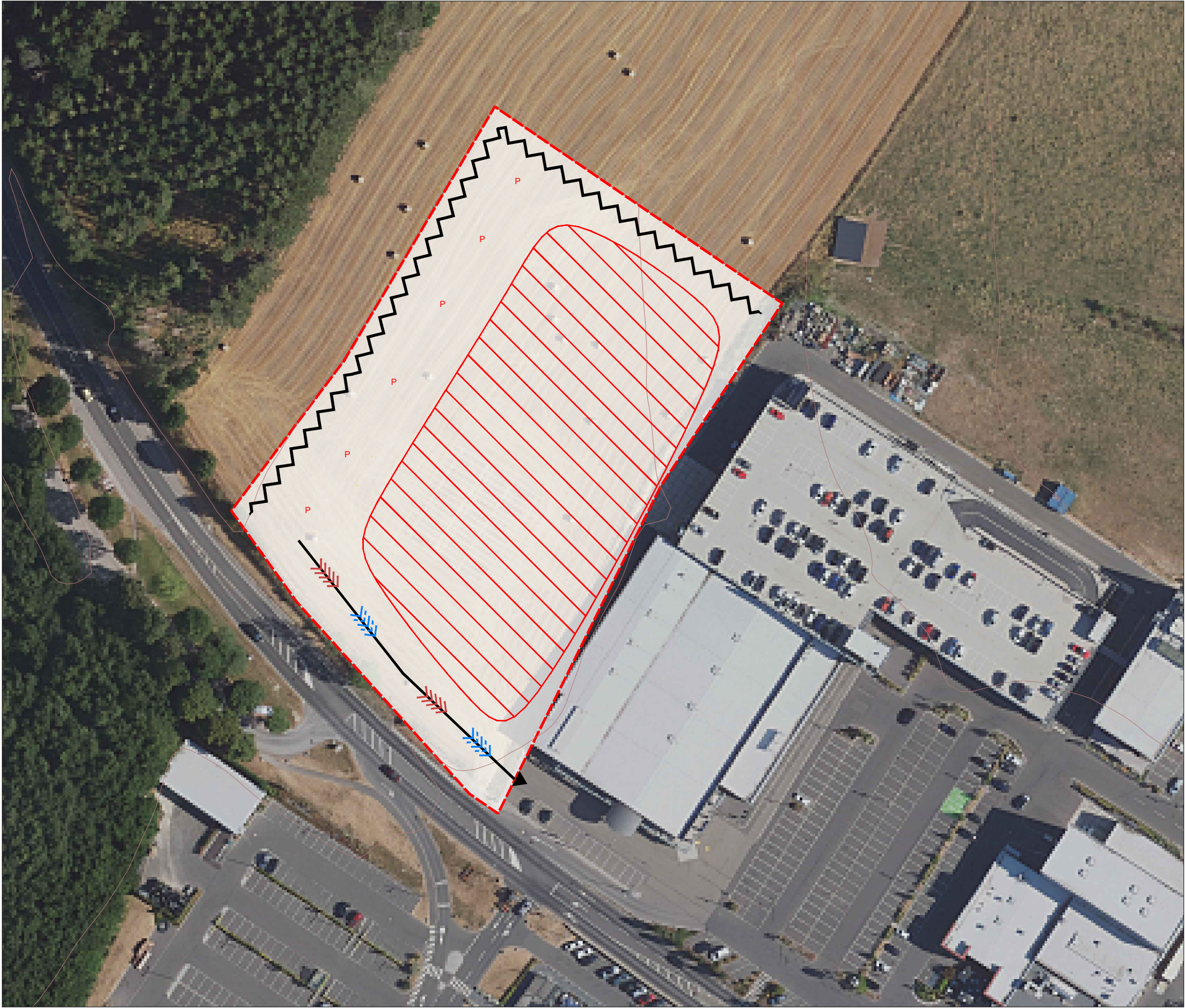
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

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

- 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

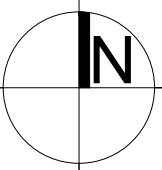
- Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

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 WEMPERHARDT
STADE :
SCHEMA DIRECTEUR WEM 01 - In der Hart

25 mai 2023

599

1/1 000

1