

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS WEI07 - AUF DEM STEIN

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 WEI07 « AUF DEM STEIN »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,71 hectares
- Données structurantes du PAG

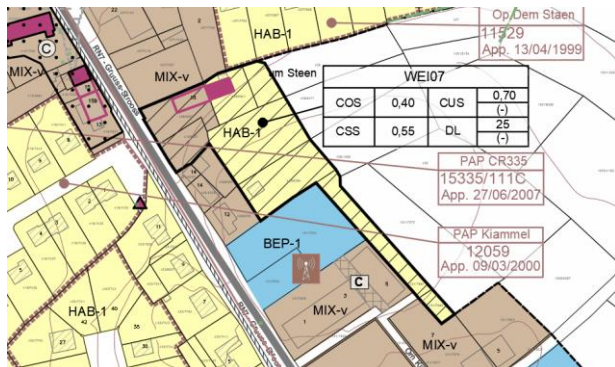


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

WEI07					
COS	max	0,40	CUS	max	0,70
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	25
				(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.
- Intégrer la maison d'habitation existante dans le futur tissu bâti.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité ainsi qu'un phasage de développement.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.
- 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 Gruuss-Strooss et Om Knupp.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et 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). 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, 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 le 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 élargissements de rues et espaces verts.

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 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 étages en retrait afin de garantir une bonne intégration
- Le long de la Gruuss-Strooss des constructions avec 3 niveaux sont possibles à condition de bien s'intégrer dans la topographie existantes et dans l'espace rue
- 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 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

- Corps de logis de la ferme existante à protéger.
- Dépendance attenante : gabarit à préserver.

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 Gruuss-Strooss et Om Knupp.
- Un axe principal traversant tout le site est à réaliser sous forme zone 30 ou de zone de rencontre servant à la desserte locale et à la desserte des équipements techniques.

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 proximité de l'arrêt de bus « Weiswampach, läwwischt Duarref »

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

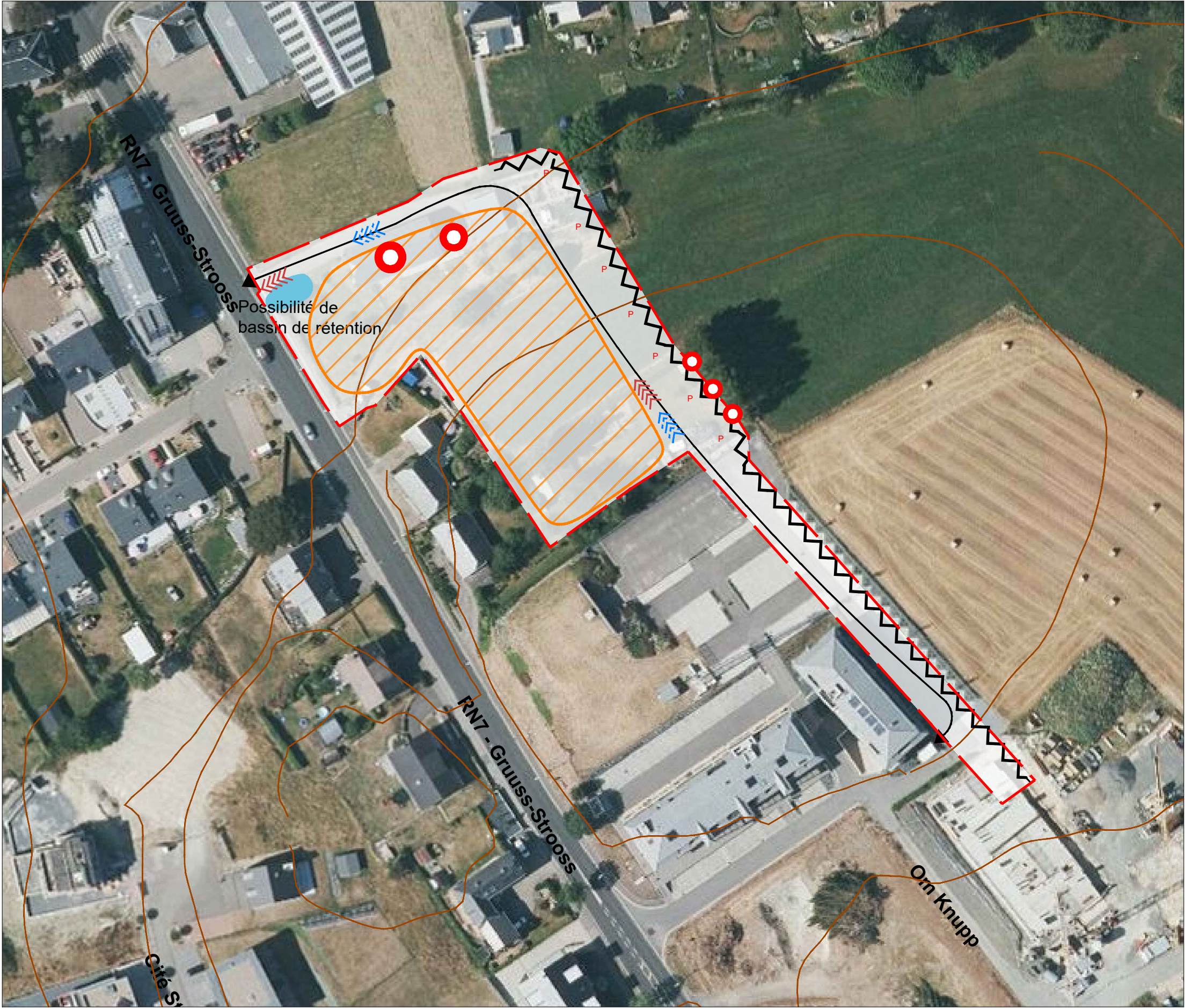
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

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

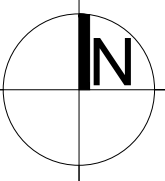
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- Espace public**
- Espace minéral cerné / ouvert
 - Espace vert cerné / ouvert
- Centralité**
- Elément identitaire à préserver**
- Mesures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

PROJET :
Projet d'Aménagement Général
Etude préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs

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



OBJET :
LOCALITE WEISWAMPACH

STADE :
SCHEMA DIRECTEUR WEI 07 - Auf dem Stein

25 mai 2023
599

1/1 000 1