



E.urbain s.à.r.l.

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT _ WEICHERDANGE**

RAPPORT JUSTIFICATIF

Administration communale de Clervaux
Vu et approuvé.
Clervaux, le 24 NOV. 2011
Le Conseil communal,

Lieu-dit	Weicherdange
Commune	Clervaux
Parcelles	Section C de Weicherdange 375/3209 ; 379 ; 380/3154 ; 386/3200 ; 647/3269 ; 649/3250 ; 382 ; 382/2 ; 381/3155 ; 390/3053 ; 388/2796 ;
Maître de l'ouvrage	T. I. LOTISSEMENTS S.A. 16, rue Adolphe L-1116 Luxembourg
Conception	E.urbain s. à r. l. 6, rue Mathias Weistroffer L-1898 Kockelscheuer Tél. 26 36 20 02 Fax. 26 36 20 03 Email info@urbain.lu
Date	23 septembre 2011

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT _ WEICHERDANGE
RAPPORT JUSTIFICATIF**

1. Analyse de la situation actuelle

- 1.1 Description de l'état actuel du site et de son milieu environnant
- 1.2 Evaluation de l'état actuel du site
- 1.3 Diagnostic des potentialités et contraintes du site

2. Description du parti urbanistique

- 2.1 Principes d'aménagements à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du PDAT et du PAG
- 2.2 Options d'aménagements retenues par le PAP et programmation urbaine correspondante
- 2.3 Démarche et élaboration des dispositions réglementaires

3. Evaluation des incidences

- 3.1 Evaluation des incidences du PAP
- 3.2 Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP et à renforcer son impact positif.



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT _ WEICHERDANGE RAPPORT JUSTIFICATIF

1. Analyse de la situation actuelle

1.1 Description de l'état actuel du site et de son milieu environnant

Les fonds concernés par le présent plan d'aménagement particulier se situent au nord de l'ancien noyau du village de Weicherdange.

Weicherdange présente le tissu morphologique type d'un village luxembourgeois du nord. Le village se développe en tentacule sur 3 voies sinueuses. Elles sont bordées de constructions en ordre contigu, souvent des fermes organisées autour d'une cour de service disposée parallèlement ou en biais par rapport à la route.



E.urbain s



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Le langage architectural et l'usage des matériaux sont typiques de cette région du nord, l'Oesling (toiture en ardoise, façade blanche).

1.2 Evaluation de l'état actuel du site

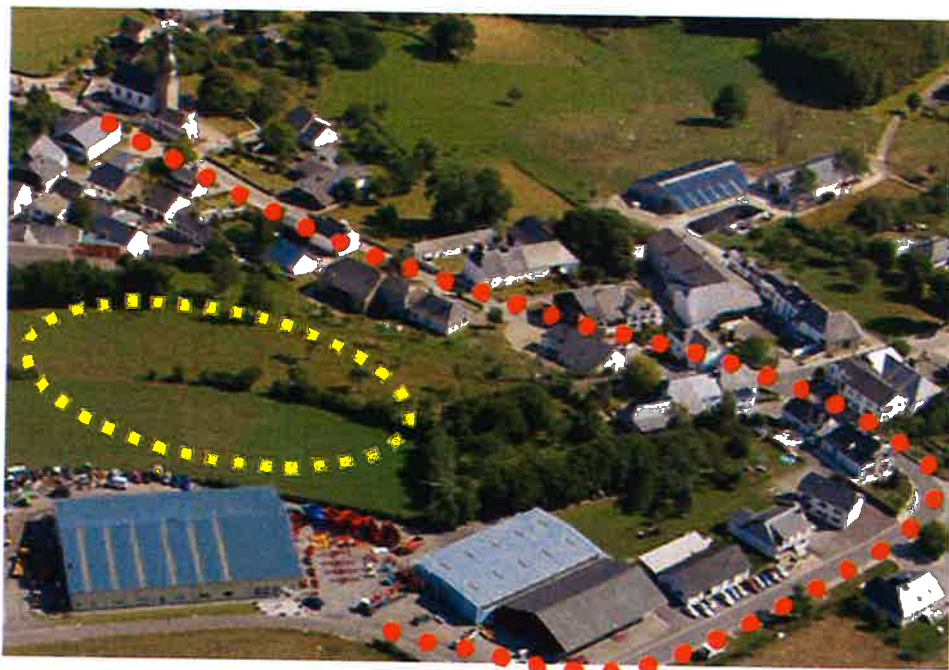
Les fonds concernés se situent dans un cœur d'îlot vert au centre du village de Weicherdange.

Les terrains en questions sont délimités au sud par un front bâti constitué de fermes et de bâtiments historiques et au nord par une construction industrielle. Le site est un plateau qui se trouve en moyenne 3 à 4 mètres plus haut que la voie principale CR.327 qui traverse le village au sud.

Les fonds en question ont une pente sud peu prononcée. Ils sont actuellement voués au pâturage.

Trois accès relie le futur lotissement à la structure urbaine existante.

L'accès sud au nouveau quartier se fait à partir du CCR327 et l'accès au nord par une voie en direction d'Eselborn. Un petit passage piéton à l'ouest relie le futur lotissement à une ruelle discrète et étroite. Cette voie secondaire joue le rôle de déserte locale pour les riverains.



- ● ● ● ● ● Ceinture urbanisée
- — — — — — Position du nouveau lotissement

LE SITE DU NOUVEAU LOTISSEMENT

1.3 Diagnostic des potentialités et contraintes du site

En tant que zone constructible, ces fonds présentent plusieurs intérêts.

- La possibilité de compléter un tissu urbain à l'intérieur de l'agglomération.
- Densification et développement du village sans modifier la silhouette historique.
- Gestion des eaux pluviales.
- Orientation sud des fonds.

Plusieurs contraintes sont à énumérer :

- Complexité des limites de propriétés.
- Rattachement difficile sur le tissu urbain existant. Uniquement 3 accès sont possibles.
- Les fonds se trouvent sur un plateau, alors que la ceinture urbanisée se trouve sur un dénivellement de 3-4 mètres.



— Structure végétale à conserver
- - - - - Ecran végétal

2. Description du parti urbanistique



2.1 Principes d'aménagements à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du PDAT et du PAG

Le présent projet s'inscrit dans la politique dudit Programme Directeur pour l'Aménagement du Territoire. (Ce dernier prône « un développement et renouvellement urbain à orienter vers l'intérieur des agglomérations existantes, en mobilisant et valorisant prioritairement les terrains permettant de contenir et de circonscrire les localités existantes »).

Par le lotissement de terrains situés au centre d'un secteur urbanisé, ce projet complète la zone du PAG communal. La zone du futur lotissement est définie comme un secteur d'habitation de moyenne densité réservé aux immeubles d'habitations jumelés ou groupés en bande de trois unités au plus.

Le « projet d'aménagement durable pour le Luxembourg » a comme but de promouvoir un modèle d'organisations constituées de plusieurs pôles de développement (CDA). Weicherdange est situé à proximité de deux pôles d'attractions, à 5 kilomètres de Clervaux et à 15 kilomètres de Wiltz.

La gare de Drauffelt se trouve à 4 kilomètres de Weicherdange. Cet accès proche au transport en commun permet un transfert direct vers les centres de développement et d'attraction d'Ettelbrück et de Luxembourg ville.

2.2 Options d'aménagements retenues par le PAP et programmation urbaine correspondante

L'enjeu prioritaire du présent projet d'aménagement est de densifier le village vers l'intérieur et d'augmenter la diversité de typologies d'habitat, de générer une coexistence de toutes les générations. Une placette avec au centre un bassin d'absorption d'eau combiné avec un espace vert renforce l'identité du nouveau quartier.

Autres objectifs sont abordés dans le nouveau lotissement et représenté graphiquement en dessus :

a. Protection des structures vertes présente sur le site



b. Gestion de l'eau pluviale



(Bassin de rétention ouverte, bassin d'absorption, réduction des surfaces scellées)

c. chemin pour piétons et place publique



2.3 Démarche et élaboration des dispositions réglementaires

Sur ce site, qui représente une certaine complexité, aucune prescription urbanistique restrictive n'a été imposée. La liberté de définir la position de l'entrée de garage, comme la liberté de choisir l'orientation du faîtage permettent une plus grande interprétation architecturale.

Le terrain naturel est à respecter et les remblais sont à éviter. Pour les parcelles 18-23 on suggère la position des locaux de séjour en sous-sol, ce qui permettra aux futurs habitants d'avoir un accès à plein pieds au jardin.

3. Evaluation des incidences

3.1 Evaluation des incidences du PAP

La situation du lotissement projeté en entrée de village fait que le taux de circulation dans ce dernier ne se trouve que peu affecté par le nouveau PAP.

Suite à une intégration du lotissement dans une ceinture urbanisée, une protection des espaces verts et une gestion naturelle de l'eau pluviale, aucun effet majeur n'est à relever ni sur le patrimoine culturel, ni sur l'environnement urbain et naturel.

3.2 Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP et à renforcer son impact positif.

Aucun impact négatif important n'est à relever.