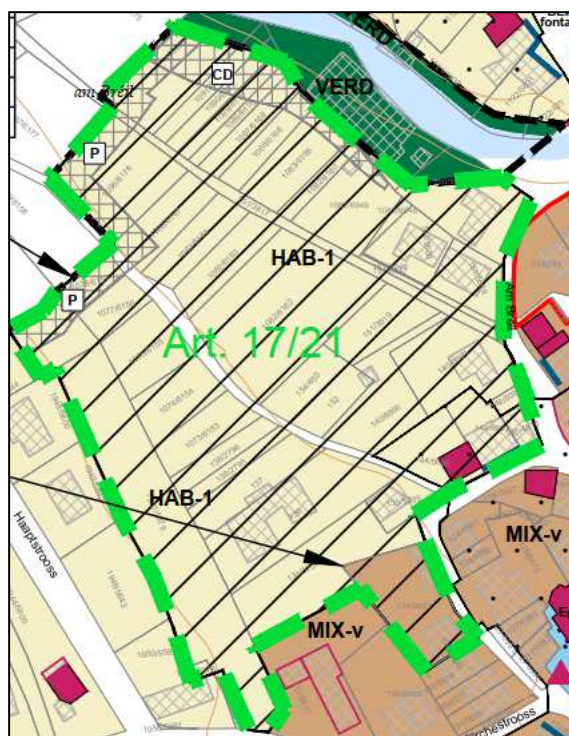


## 1.1 SCHÉMA DIRECTEUR BIW1 – « AM BRÉIL »

- **Superficie brute du terrain concerné : HAB-1 : 2,26 ha ; MIX-v : 0.09 ha**
- **Données structurantes du PAG**

Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1	Zone mixte villageoise / MIX-v
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.	50% min.
Degré d'utilisation du sol	Maximum	Maximum
Densité de logement (DL)	15	24
Nombre de logements	33	2
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,50	0,60
Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	11 309 m <sup>2</sup>	547 m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,20	0,40
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,40	0,50



### a) Identification de l'enjeu urbanistique et des lignes directrices majeures

#### Enjeu urbanistique :

- Urbanisation d'une zone importante, directement adjacente au noyau villageois, située sur un versant orienté Nord-Est et enclavée entre la rue « Hauptstrooss » (N14) et la rue « Am Bréil » ;
- Densification et comblement de lacunes dans le tissu urbain existant.

### **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu bâti, en intégrant au mieux la zone par rapport à l'existant ;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie et paysage) ;
- Intégrer les contraintes liées à la présence de biotopes dans le concept d'aménagement et notamment, préserver les structures écologiques existantes afin de garantir le maintien des coulées vertes interconnectées, propices aux déplacements de la faune protégée ;
- Garantir une densité de logement en relation avec la localisation de la zone avec le centre du village.

### **b) Concept de développement urbain**



*Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2020*

### **Contexte urbain :**

La zone se situe au nord du noyau villageois de la localité de Biwer et est encadrée par des quartiers résidentiels et villageois à l'Ouest rue « Haaptstrooss », et à l'Est rue « Millescheck » et rue « Am Bréil ».

### **Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone sera entièrement destinée à la construction d'habitations unifamiliales et plurifamiliales.

### **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 25% pour la zone affectée en zone HAB-1 et 15 % pour la zone affectée en Zone MIX-v, notamment avec la création de nouvelles voies de desserte et de placettes.

### **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

- Infrastructures de desserte routière interne et de connexion aux rues « Am Bréil » et « Millescheck », avec emplacements de stationnement public ;

- Connexion piétonne depuis les deux places, en direction de la rue « Kiirchestrooss » ;
- Surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques liées à l'assainissement (bassin de rétention notamment).

#### **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :**

Les jonctions se font :

- Avec la rue « Am Bréil » et le centre de la localité de Biwer via une voie motorisée ;
- Avec la rue « Millescheck » par une voie motorisée, qui mène également vers le centre de la localité ;
- Avec les rues « Kiirchestrooss » et « Millescheck » via un cheminement piéton.

#### **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :**

Afin de permettre une bonne intégration paysagère, la majorité des constructions seront implantées parallèlement aux courbes de niveau tout en prévoyant un gabarit et une volumétrie similaires à ceux des habitations environnantes.

Une interface avec l'espace rural, ainsi qu'avec le ruisseau Biwerbach est également souhaité :

- Aménager l'Ouest de la zone en respectant un retrait par rapport à la haie existante, ce retrait permettra de conserver une coulée verte reliant les structures vertes présentes au Sud et au Nord ;
- Au Nord, maintien des alignements d'arbres, en continuité avec la haie présente à l'Ouest ;
- A l'Est, maintien de la coulée verte existante le long du cours d'eau.

#### **Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Au niveau de la zone d'habitation, l'aménagement de placettes et de la voirie de desserte en zone de rencontre participera à renforcer la centralité du site.

#### **Répartition sommaire des densités :**

Au niveau de la zone d'habitation 1, une densité de 15 log./ha brut est appliquée, correspondant à environ 33 logements, alors qu'au niveau de la zone MIX-v une densité de 24 log./ha brut est appliquée, correspondant à environ 2 logements

#### **Typologie et mixité des constructions :**

Le schéma directeur prévoit une mixité des types de construction via des maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande ou des maisons plurifamiliales.

#### **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**

- Les volumes seront implantés de manière à respecter au maximum la topographie de la zone pour éviter les remblais/déblais trop importants (le cas échéant caves interdites).
- Maintien et renforcement de coulées vertes à l'Ouest, en limite Sud-Ouest, Nord-Ouest et à l'Est du site afin de préserver les structures naturelles utilisées par les chauves-souris et de renforcer le maillage écologique (cf. SUP)
- Au Nord-Ouest, plantations d'essences indigènes pour densifier la haie déjà existante.

#### **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :**

Sans objet

#### **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :**

L'alignement d'arbres présent le long de la partie Ouest de la zone est à préserver dans la mesure du possible, constituant une ligne d'orientation pour les chauves-souris.

Le bâtiment sis 7 rue Millescheck repris en tant que construction à conserver au niveau de l'inventaire du patrimoine communal, constitue un éléments identitaire bâtis à sauvegarder.

### **c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

#### **Connexions :**

Connexions routières à prévoir :

- Avec la rue « Am Bréil » ;
- Avec la rue « Millescheck » ;

Connexions piétonnes à prévoir :

- Connexion piétonne entre les deux placettes dans la partie centrale de la zone et connexion avec les rues « Kiirchestrooss » et « Millescheck », à travers la coulée verte.

#### **Hiérarchie du réseau de voirie :**

La zone sera desservie via une voirie de desserte locale de type espace partagé.

Les deux placettes seront reliées entre elles via un cheminement piétons/cyclistes.

#### **Concept de stationnement :**

Deux emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront en partie être réalisés sous forme de carport. Au niveau de la place, en plus des quelques places de stationnement publics à créer, des stationnements privés sous forme de carport pourront y être regroupés.

#### **Accès au transport collectif :**

Depuis l'extrémité sud de la zone, l'arrêt de bus le plus proche « *Biwer Hauptstrooss 2* » se trouve au niveau de la rue « Haapstrooss » à environ 125 m du chemin piéton. Cet arrêt est desservi par les lignes 243 et 244 « Junglinster-Grevenmacher ». (*Source : Géoportail 2023*)

#### **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

La zone sera reliée aux canalisations eaux usées et eaux pluviales existant au niveau des rues « Kiirchestrooss », « Millescheck » et « Am Bréil ».

Concernant les eaux pluviales, la connexion au réseau existant se fera soit en aval d'un bassin de rétention à créer au niveau du point bas soit rejetées directement dans le ruisseau via Biwer Centre.

### **d) Concept paysager et écologique**

#### **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Respect du terrain naturel pour l'implantation des nouvelles constructions. Maintien de la rangée d'arbres située en limite Sud-Ouest de la zone.

Mesures d'intégration via des plantations venant renforcer la haie présente au Nord-Ouest.

#### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une coulée verte (zone de transition), au niveau de la limite Nord-Ouest de la zone dans le but de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

Une coulée verte existant à l'Ouest de la zone, intégrant le chemin de terre ainsi que les alignements d'arbres, ainsi que la coulée verte existante à l'Est, seront à préserver pour leur importance pour les espèces de chauves-souris.

L'axe de la voirie interne du site pourra également être planté par un alignement d'arbres à haute tige pour renforcer le maillage écologique et structurer visuellement l'espace.

#### **Biotopes à préserver :**

Le chemin de terre bordant la zone à l'ouest est considéré comme un biotope au titre de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ce chemin, qui constitue un corridor naturel utilisé par les espèces de chauves-souris présentes à proximité, est à préserver.

Les autres biotopes présents au niveau de la zone seront également à préserver.

Une analyse affinée de l'intérêt et du potentiel écologique du site mérite d'être réalisée avant tout aménagement de la zone.

#### SD-NQ Biw1

##### **BIODIVERSITÉ**

##### **Espèces/ Biotopes/ Habitats d'espèces protégés (art. 17 et/ou 21)**

Oiseaux : Mosaïque d'habitats pour de nombreuses espèces.

Chauves-souris : Potentiel habitat de chasse (Art. : 17 + 21) et couloir de déplacement au niveau du ruisseau Biwerbach, pas encore d'étude détaillée de terrain.

##### **Dispositions/recommandations**

Une étude environnementale détaillée sur les chiroptères sera à réaliser avant tout aménagement de la zone. Le cas échéant, cette étude détaillée permettra de définir les mesures compensatoires à mettre en place afin de compenser la perte de cette surface utilisée par les chauves-souris.

Tampon de 30 m (zone VERD) de large sur la forêt de galerie présente au nord de la zone, longeant le Biwerbach.

Végétalisation de la zone.

Coulée verte sur la partie ouest de la zone.

Proposition de servitude urbanisation au sein du schéma directeur.

Source : Pact, 2020

#### **e) Concept de mise en œuvre**

L'aménagement de la zone pourra être réalisé à l'aide d'un seul PAP pouvant être exécuté en une ou plusieurs phases.

Les aspects suivants devront par ailleurs être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maitrise du foncier ;
- Réalisation d'une étude détaillée chauves-souris définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisée par ces espèces protégées ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.