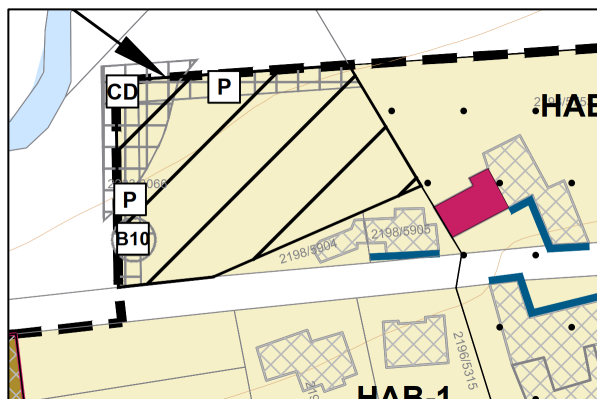


5.1 SCHÉMA DIRECTEUR BREI1 – « VORDERST BREINERT »

- *Superficie brute du terrain concerné : 0,24 ha*
- *Données structurantes du PAG*



Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.
Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	20
Nombre de logements	4
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,50
Surface construite brute (m ²)	1 197 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,35
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,45

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

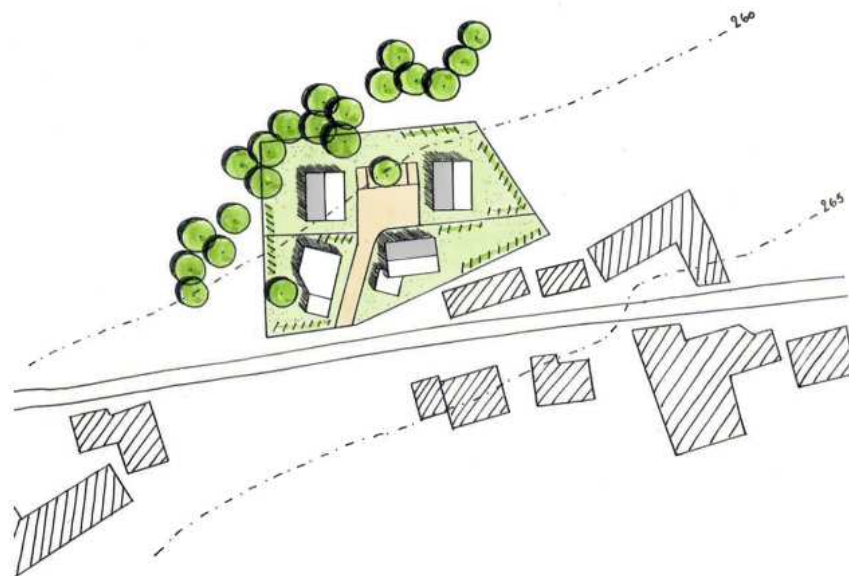
Enjeu urbanistique :

Développement d'une lacune non urbanisée à l'intérieur de la localité, située à proximité de la ripisylve et en contre-bas par rapport à la rue principale de Breinert.

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti, en intégrant au mieux la zone par rapport à l'existant ;
- Proposer une architecture de qualité par une implantation, des gabarits, un choix de matériaux innovant dans le respect du développement durable;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage, etc.) ;
- Préserver au maximum les arbres existants ;
- Garantir un espace tampon au nord.

b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2020

Contexte urbain :

La zone s'apparente à un terrain lacunaire en contrebas de la rue principale de Breinert, au sein d'un quartier résidentiel au bâti principalement pavillonnaire, de type unifamilial.

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée à l'habitat.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de maximum 15%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructures de desserte routière interne et de connexion à la rue principale de Breinert ;
- Placette interne ;
- Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques.

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

Concept urbanistique permettant de :

- Inscrire les bâtiments dans la pente, à front de rue et limiter le nombre de niveau à 2 niveaux + combles, y inclus le niveau réservé au garage ;
- Conserver au nord un espace tampon avec le ruisseau de Breinert. Cet espace tampon constituera une transition entre la ripisylve et la zone et permettra de garantir un couloir de déplacement pour les chiroptères.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Une placette est à créer au centre de la zone. Cet espace est destiné à accueillir quelques stationnements publics ou privés si nécessaire.

Répartition sommaire des densités :

20 log./ha brut, c'est-à-dire maximum 4 logements sur l'entièreté de la surface.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées.

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

- Mesures d'intégration spécifiques à prévoir à l'Est.
- Espace tampon au nord avec le ruisseau Breinertbach. A ce titre, une implantation des constructions en front de la rue desservante et les jardins situés à l'arrière permettront de préserver cet espace tampon.

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 :

Conservation du Tilleul isolé situé au Sud-ouest de la zone.

c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

L'accès aux habitations projetées se fera via la connexion de la voirie de desserte interne à la rue principale de Breinert.

Hierarchie du réseau de voirie :

La zone sera desservie depuis la rue principale de Breinert via une voirie de type espace partagé.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir.

Accès au transport collectif :

La zone est située à environ 220 m de l'arrêt de bus « *Breinert* » desservi par la ligne 243 « Junglinster - Grevenmacher ». (Source : *Géoportail 2023*)

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Au vu de la configuration de la zone et du développement urbain réduit projetée sur la zone, la réalisation d'un bassin de rétention semble superflue et la zone peut donc être reliée directement au réseau existant au niveau de la rue principale de Breinert (réseau séparatif).

d) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Des mesures d'intégration sont mises en place dans les parties Nord et Est de la zone afin d'assurer la transition avec le ruisseau de Breinert. Elles permettront le maintien des berges arborées du cours d'eau relevant de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018.

Coulées vertes et maillage écologique :

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), au Nord de la zone permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

Biotopes à préserver :

Un Tilleul est présent au Sud-ouest de la zone. Il est à préserver étant donné le développement intéressant de son houppier.

SD-NQ Brei1

BIODIVERSITÉ

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

Présence d'un arbre constituant un biotope Art. 17.

Dispositions/recommandations

Garder une certaine distance vis-à-vis du cours d'eau.

Oiseaux : Préservation des haies et des rangées d'arbres.

Chauves-souris : Conserver ou remplacer les structures vertes existantes, contenir le développement le long de la rue.

Source : Pact, 2020

e) Concept de mise en œuvre

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un seul PAP.

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

- Maîtrise du foncier ;
- Réalisation d'une étude détaillée oiseaux 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.