

1. Localité de Burden – Schéma directeur B16 - « Rue Buerdenerhals »

1.1. Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	0,22 hectare
Contexte urbain	Occupée par des bâtiments (hangars agricoles), des voies privées et des zones techniques (dépôt, plateforme...), la zone B16 se situe au contact du noyau villageois ancien de Burden dans la partie nord de la localité. L'environnement bâti de la zone est composé de la Chapelle et d'un café ainsi que de maisons traditionnelles alignées sur la rue et d'anciens corps de ferme. Les constructions existantes sont destinées à être démolies.
Affectation projetée	Zone MIX-v + PAP NQ + secteur protégé
Mobilité	La zone B16 est uniquement accessible par la rue Buerdenerhals.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Buerdenerhals.
Contexte environnemental	Tout comme le reste du noyau villageois de Burden, la zone est située sur un replat de l'un des versants de la vallée de la Sûre. Au niveau de la zone, ce replat est presque entièrement urbanisé (halls, hangars agricoles et espaces libres complémentaires). Au nord-est, la zone est contiguë à une prairie qui tient une fonction potentielle de corridor écologique. En effet, elle est ponctuellement structurée de jeunes arbres fruitiers et est délimitée par une haie arborée.

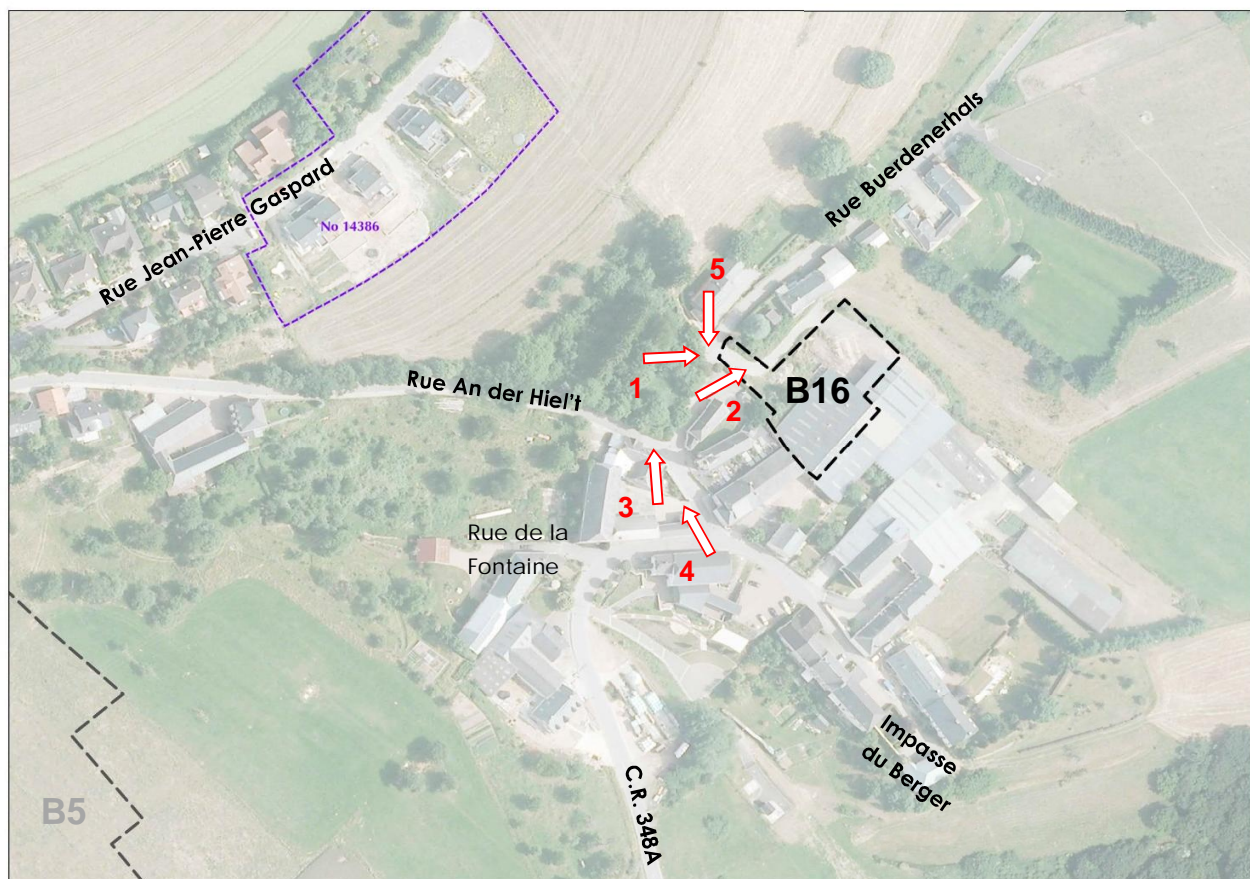




Photo 1 :

Vue panoramique au droit de la rue Buerdenerhals (à gauche) sur l'entrée de la zone B16 (au premier-plan). Actuellement privée, cette voie dessert des hangars agricoles ainsi que des maisons traditionnelles en bande rue Buerdenerhals.



Photo 2 :

A l'intérieur du schéma directeur, vue sur la voie privée et sur les parties arrière des maisons, rue Buerdenerhals, bordant la zone B16 au nord.



Photo 3 :

Vue sur le carrefour des rues An der Hiel't et Burdenerhals au droit de la chapelle. En arrière-plan (à gauche), la maison à teinte orangée rue Burdenerhals en vis-à-vis de l'entrée de la zone B16.



Photo 4 :

Vue sur la chapelle de Burden depuis l'impasse du Berger au sud-est. En arrière-plan, le mur soutenant les terrains arborés du schéma directeur B7 à l'ouest à proximité de B16.



Photo 2 :

Vue sur le parking à l'arrière de la chapelle rue Burdenerhals. Cet espace public, jouxtant la zone B16, est à considérer aux réflexions d'aménagement des espaces publics de la zone B16.

B16		MIX - v	
COS	0,20	CUS	0,30
	/		/
CSS	0,30	DL	10
	/		/

BH/E061018/fiche technique 20170324-rév 20171128 - 3

1.3. Concept de développement urbain

L'identité et la programmation urbaine de l'îlot :

La zone B16 est principalement destinée à l'habitat et propose un concept de maisons isolées et/ou jumelées.

L'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Le domaine public sur ce secteur se répartit sous la forme d'une place en entrée de zone depuis la rue Buerdenerhals en intégrant dans la réflexion urbanistique le parking à l'arrière de la chapelle.

Les surfaces à céder au domaine public représenteront environ 25% de la zone. Celles-ci seront définies précisément dans les PAP « nouveau quartier ».

La localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics :

L'espace public s'intègre avec l'existant. Les stationnements publics et la liaison piétonne font partie intégrante de la placette publique à développer en interface avec les espaces publics existants à l'arrière de la chapelle ainsi qu'en interface avec la rue Burdenerhals au nord.

- Afin d'apporter de la convivialité au quartier, le parti d'aménagement devra créer la place comme un espace de rencontre et de convivialité au sein de l'espace public (exemple : placette, espace-rue élargi, espace de « respiration » à dominante végétale...).
- La réalisation des espaces de stationnement selon des principes écologiques sera à privilégier ;
- Les plantations sont à réaliser avec des essences locales.

Les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Les jonctions se font :

- Avec le centre ancien (chapelle, centre culturel, café...) par l'intermédiaire de la placette ;
- Avec le quartier pavillonnaire situé au nord de la zone, via les cheminements piétons (rue Buerdenerhals qui remonte vers la rue Jean-Pierre Gaspard via la zone B7).

Les interfaces entre îlots et quartiers (l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes) :

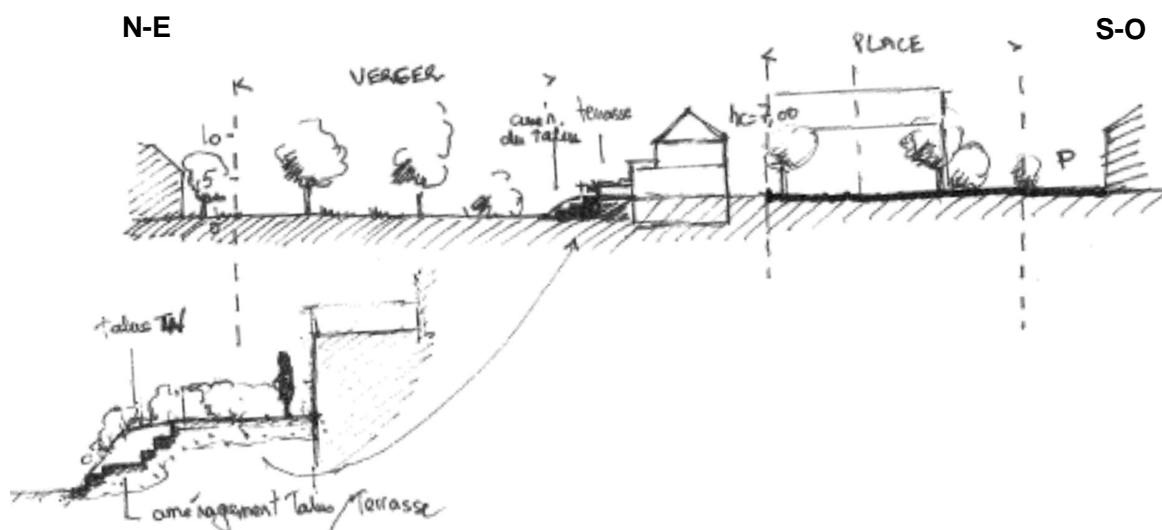
Les volumes construits n'excéderont pas 2 niveaux pleins + combles aménagés ou retraits afin de s'intégrer au mieux au tissu urbain avoisinant.

Les centralités (fonctions, les espaces publics) :

La centralité se crée à partir de la place à l'entrée du nouveau quartier, rue Buerdenerhals, favorisant ainsi un espace ouvert entre les maisons existantes et les nouvelles constructions.

La place, conçue comme une zone de rencontre, se situe dans le prolongement des places de parkings situées derrière la Chapelle, et devra les intégrer.

Coupe schématique illustrant l'implantation des constructions de la zone B16 respectant la topographie et le bâti existants - Coupe illustrant l'aménagement de la terrasse / talus (à titre d'exemple)



Répartition sommaire des densités :

Le schéma directeur couvre une surface de 0,22 hectare et considérant une densité maximum de 10 unités de logement par hectare brut, le potentiel est d'environ 2 nouveaux logements. Les activités de commerce et de services y sont admises.

La zone étant située au cœur du village, entourée en majeure partie de maisons classées, celle-ci doit tenir compte de plusieurs impératifs pour ne pas dénaturer l'esprit rural : la proximité des maisons existantes et de la proximité de la chapelle, le relief du terrain.

La typologie et la mixité des constructions :

Les constructions seront de type unifamilial. Le concept urbanistique admet une mixité des implantations : maisons isolées et/ou jumelées.

Le parti architectural retenu devra assurer une bonne orientation solaire des futures constructions et encourager la meilleure performance énergétique de celles-ci.

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

- Développement de la zone en tenant compte de la qualité et des caractéristiques de son environnement bâti ;
- Implantation des nouvelles constructions en les intégrant à la topographie tout en minimisant les déblais/remblais ;
- Espaces publics favorisent la qualité globale de ce secteur villageois et de ses abords.

Les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée :

Le seuil d'entrée se situe sur le rue Buerdenerhals.

Les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement mettre en évidence :

Les maisons et les bâtiments publics à proximité de la zone sont classés ; il est primordial de tenir compte de ce tissu bâti ancien afin de garder une homogénéité du quartier.

1.4 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

La placette à aménager, partiellement déjà existante (parking à côté de la chapelle de Burden) et autour de laquelle sont construites les habitations est directement accessible via la rue Buerdenerhals.

Le quartier est aménagé comme un cul-de-sac et se connecte aisément au réseau de voirie existant. La liaison piétonne projeté dans le cadre de l'exécution du quartier B7 est situé directement en vis-à-vis de celui du présent quartier et permet, via son prolongement au nord-ouest de connecter les rues Buerdenerhals et Jean-Pierre Gaspard.

Hiérarchie du réseau de voirie :

Seule l'extension d'une placette partiellement déjà existante est prévue dans le cadre du présent nouveau quartier. Celle-ci doit permettre le retournement des véhicules et dépend directement de la rue Buerdenerhals.

Concept de stationnement :

Le stationnement public se concentre sur la placette minérale à aménager. Celui-ci existe d'ailleurs déjà sur la placette actuelle, directement contiguë à la zone, derrière la chapelle de Burden.

Les emplacements privés peuvent être construits sous forme de car-ports.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « Burden, Haaptstrooss », situé au carrefour des rues Saint-Hubert et An der Hiel't est situé à près de 530m de la zone.

Un arrêt de bus réservé au ramassage scolaire est situé au niveau du centre culturel, rue de la Fontaine, à une distance d'environ 45m.

Les infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Le nouveau quartier peut être raccordé aux canalisations d'eaux mixtes existantes de Burden (rue Buerdenerhals).

1.5 Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte

Le paysage environnant au sein duquel la zone s'insère est principalement déjà construit et inclus au sein du noyau villageois de Burden. Seule une prairie subsiste au nord-est de la zone.

Biotopes à préserver :

Il n'y a aucun biotope à préserver au sein des limites du nouveau quartier. Quelques arbres fruitiers et une haie arborée structure la prairie au nord de la zone. Ils ne sont cependant pas concernés par l'urbanisation de la zone.

Coulée verte et maillage écologique :

La prairie située au nord-est de la zone, et non comprise au sein des délimitations du présent nouveau quartier, tient une fonction de corridor écologique et participe donc au maillage écologique de la localité.

1.6 Concept de mise en œuvre

Le programme de réalisation du projet et le phasage de développement :

La zone d'habitation soumise à ce secteur est destinée aux habitations de type unifamilial. Le schéma directeur fera l'objet d'un seul PAP qui sera à réaliser en une seule phase.

Critères de durabilité :

- Implantation des constructions respectant la topographie du site et une orientation solaire optimale ;
- Intégration au noyau villageoise en respectant les caractéristiques urbaines traditionnelles ;
- Limiter les surfaces de scellement au strict nécessaire et favoriser les principes écologiques pour la réalisation des zones de stationnement ;
- Mise en place de mesures d'assainissement permettant de compenser l'imperméabilisation des surfaces ;
- Utilisation d'essences locales pour les plantations, la réalisation des espaces verts et des zones d'intégration.