

1. Localité d'Ingeldorf – Schéma directeur I27 « rue de la Sûre »

1.1. Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	0,37 hectare
Contexte urbain	La zone se situe au sud-ouest de la localité d'Ingeldorf entre la rue de la Sûre (sud), le magasin Cactus (nord), une ferme (ouest), une habitation et l'église (sud-ouest) ainsi qu'un parking public (est). Elle est actuellement occupée par un ancien corps de ferme repéré comme étant à préserver.
Affectation projetée	Zone MIX-v + PAP NQ + servitude d'urbanisation + zone inondable + secteur protégé
Mobilité	La zone est accessible au sud par la rue de la Sûre. Un arrêt de bus se situe au niveau même de la zone, le long de la rue. La piste cyclable de la moyenne Sûre (PC16) longe la zone au niveau de la rue avant d'emprunter un pont qui permet aux cyclistes et piétons de traverser la Sûre. Ce pont est situé en vis-à-vis de la zone.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de la Sûre.
Contexte environnemental	De topographie plane, la zone est située au sein de la vallée de la Sûre et empiète par ailleurs sur la zone inondable de ce cours d'eau (HQ100). L'environnement de la zone est principalement urbain puisqu'appartenant directement au noyau villageois d'Ingeldorf et puisqu'étant presque entièrement urbanisée (ancien corps de ferme). Il comprend dans sa partie sud un jardin privé. La Sûre est situé à 30m de la zone.

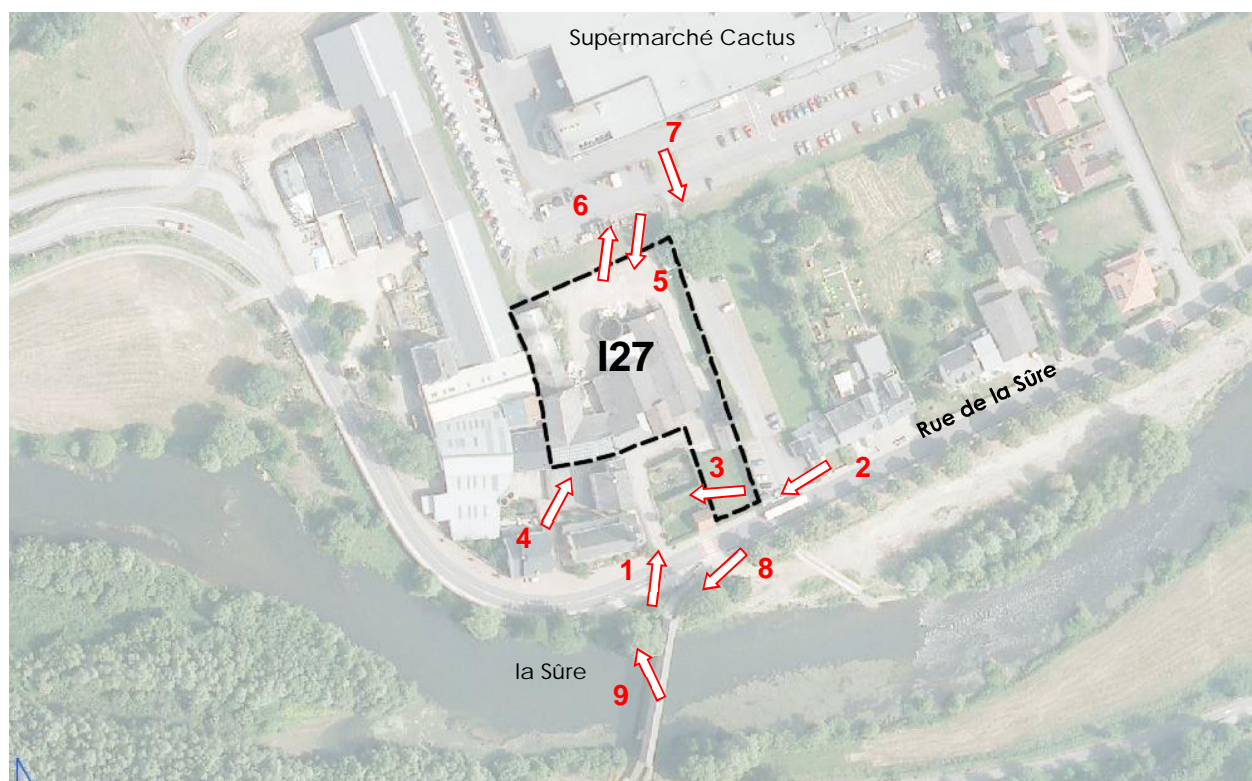




Photo 1 :

Vue depuis la rue de la Sûre sur la zone en arrière-plan. Les bâtiments existants encadrent un espace-jardin donnant sur la rue de la Sûre et dans lequel siège une petite annexe.



Photo 2 :

Vue en direction de l'ouest sur la rue de la Sûre. Au premier-plan se distingue l'arrêt de bus « Kiirchplaz » (côté nord) jouxtant la zone I27. En arrière-plan à droite, domine le clocher de l'église qui marque la présence du schéma directeur ; à gauche, la dense végétation bordant la Sûre et la rue.



Photo 3 :

Vue sur le clocher (hors schéma directeur) et sur une maison traditionnelle existante identifiée au PAG comme bâtiment protégé.



Photo 4 :

Vue sur la cour de ferme et les bâtiments qui l'entourent. Au premier-plan le jardin de l'église.



Photo 5 :

Vue sur la zone I27 depuis le supermarché Cactus au nord. De nombreux bâtiments et éléments techniques annexes (silo, appentis) occupent l'arrière du site.



Photo 6 :

Vue depuis le nord de la zone I27 sur la partie arrière du supermarché Cactus occupée par des zones de stockage et de larges espaces de parking. La façade arrière du supermarché est équipée de systèmes de ventilation qui génère un fond sonore continu en direction de la zone.



Photo 7 :

Vue depuis le parking du supermarché Cactus en direction du sud, au droit de liaison piétonne reliant le supermarché à la rue de la Sûre. En second-plan le parking public à l'est de la zone I27.



Photo 8 :

Vue depuis la zone I27 sur la rue de la Sûre et l'arrêt de bus Kiirchplaz (côté Sûre au sud). En arrière-plan la passerelle piéton-cycle sur la Sûre.



Photo 9 :

Vue depuis la passerelle franchissant la Sûre sur le noyau villageois d'Ingeldorf composé de corps de ferme traditionnelles et d'une église.

I27		MIX - v	
COS	0,30	CUS	0,60
	/		/
CSS	0,40	DL	25
			/

I30		HAB -1	
COS	0,30	CUS	0,45
	/		/
CSS	0,35	DL	13
			/

BH/E061018/fiche technique 20170403-rév 20171128 - 4

- Conserver une place végétale en interface avec la rue de la Sûre pour rythmer la rue et assurer le dégagement de l'axe visuel sur l'église ;
- Créer une zone tampon, dans le prolongement de celle existante, à l'arrière du site en transition avec le magasin Cactus ;
- Mettre en place des mesures spécifiques (aménagements, conception architecturale) afin de réduire les nuisances sonores liées à la présence du magasin Cactus (bruits de ventilation) ;
- Créer un accès principal sur la rue de la Sûre ;
- Mailler le site aux liaisons douces existantes le long de la Sûre ainsi qu'au droit du parking public à l'est de la zone I27.

1.3. Concept de développement urbain

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

La zone sera principalement destinée à l'habitat avec des maisons unifamiliales.

Le corps de ferme à préserver sera à réaménager en habitat groupé en bande selon le parti architectural qui sera retenu dans le PAP « nouveau quartier ». Par exemple, le corps de ferme pourra être réagencé en « maisons de village » par découpage vertical de l'ensemble.

Les nouvelles constructions pourront être isolées, jumelées ou en bande.

Le concept de développement de ce site doit proposer un aménagement et une programmation en cohérence avec la problématique « inondation » de la Sûre (HQ100) dans sa partie sud.

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

Le domaine public se répartit sous la forme de placette, d'un accès à la rue de la Sûre, de liaisons piétonnes vers la rue de la Sûre et l'est, et d'une zone de verdure dans sa partie sud. Les surfaces à céder au domaine public représenteront environ 15% de la zone. Celles-ci seront définies précisément dans les PAP « nouveau quartier ».

Selon le prospect d'aménagement, ces espaces pourront être définis comme des espaces privés en copropriété.

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

- Infrastructures de desserte routière interne et liaisons de mobilité douce structurées via un espace public minéral de type « cour » ;
- Espace de verdure de type « parc » en front de la rue de la Sûre mettant en scène le site et favorisant sa qualité paysagère ;
- Afin de rythmer la structure viaire et d'apporter de la convivialité au quartier, le parti d'aménagement devra créer des espaces de rencontre au sein de l'espace public (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 la partie orientale de la localité via la rue de la Sûre ;
- avec le magasin Cactus via le chemin piétonnier existant à l'est de la zone I27 ;
- avec les réseaux de mobilité douce bordant la rue de la Sûre et longeant la Sûre, via une passerelle piétonne située en face de la zone.

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

Dans le cadre de leur réaffectation, le bâtiment repéré comme « élément identitaire à préserver » est à mettre en évidence par le maintien d'un espace ouvert entre ceux-ci et la rue de la Sûre. Le jardin existant sera un espace à considérer comme une interface qualitative avec la rue de la Sûre.

Les volumes construits, sur la partie arrière de la zone notamment, respecteront au mieux les gabarits du quartier voisin à l'est (2 niveaux ou 2 niveaux + combles aménagés). La localisation à proximité du supermarché Cactus nécessitera des mesures d'intégration spécifiques afin de gérer au mieux l'interface « habitat-activité » (exemple : implantation, parti architectural, isolation phonique, écran végétal...).

Les centralités (fonctions, les espaces publics) :

En front de rue, l'espace vert cerné+jardin existant et la placette à créer joueront le rôle de cœur d'îlot et d'interface avec la rue de la Sûre. Le maintien du « parc » permettra de conserver cette micro-centralité rythmant, comme un espace de respiration, le tissu linéaire de la rue de la Sûre. Le maintien de cet espace ouvert a également vocation à mettre en scène le patrimoine bâti (corps de ferme, église).

Répartition sommaire des densités :

Le schéma directeur couvre une surface de 0,37 ha et considérant une densité maximum de 25 unités de logement par hectare brut, le potentiel de ce quartier est d'environ 9 nouveaux logements.

Les activités de commerce et de services y sont admises.

La typologie et la mixité des constructions :

Les constructions seront de type unifamilial. Le concept urbanistique admet une mixité des implantations : maisons isolées pour les nouvelles constructions et maisons groupées en bande pour les bâtiments existants à préserver.

Le bâtiment à préserver forme, avec le patrimoine bâti environnant, un ensemble de type « cour et corps de ferme » qu'il convient de maintenir et de mettre en valeur. Selon leur fonction actuelle, ceux-ci seront à réaffecter en logement.

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

- Préservation des structures bâties traditionnelles de « corps de ferme » dans la partie sud de la zone face à la rue de la Sûre et mise en valeur par la réaffectation en logements ;
- Implantation des nouvelles constructions en partie arrière de la zone et mise en place de mesures spécifiques (parti architectural, écran paysager...) destinées à réduire les nuisances visuelles dues à la proximité directe du supermarché Cactus (zone de stockage, parking...) ainsi que les nuisances sonores (bruit du système de ventilation) ;

- Mise en valeur du patrimoine communal par le maintien d'un espace libre de construction garantissant la visibilité sur l'église et sur le patrimoine bâti depuis la rue de la Sûre ;
- Au regard de la problématique « inondation », des mesures de prévention sont à prévoir :
 - o Concevoir les constructions et les aménagements de manière à ne pas perdre de volume d'eau de rétention de crue. Ceci est possible en construisant sur vide ventilé ou sur pilotis par exemple.
 - o Le cas échéant, chaque volume d'eau de rétention supprimé est à compenser localement.
 - o Les surfaces habitables, ainsi que toute installation sensible, doivent se situer au-dessus de la ligne d'eau atteinte par la crue centennale (HQ100) ou hors zone inondable afin de réduire les risques de dommage pour les biens et les personnes ainsi que pour l'environnement.
 - o Les garages souterrains, le cas échéant, sont à concevoir de manière étanche avec des accès situés hors zone/niveau inondable.



Maison sur pilotis à Ingeldorf



Exemple d'extension surélevée

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

Le seuil d'entrée principal se situe rue de la Sûre.

La présence du jardin en front de rue assure le maintien de l'axe visuel sur le patrimoine historique (ferme) et culturel (église). De plus, le jardin marque une rupture dans le linéaire du tissu urbain environnant de la rue de la Sûre, ce qui crée une séquence visuelle rythmant la rue.

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

L'ancien corps de ferme est partiellement repéré comme élément identitaire à préserver. Le maintien de son volume et de son caractère de bâti traditionnel et historique devra être assuré par le futur projet architectural.

1.4 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Le réseau de voirie et les réseaux techniques doivent intégrer la problématique « inondation » dans leur concept d'aménagement.

Connexions :

Une voie de desserte est prévue à partir de la rue de la Sûre afin de desservir les habitations à l'intérieur de l'îlot. Elle est de type « zone résidentielle / zone de rencontre » et permet le retournement des véhicules au niveau d'une placette minérale à aménager.

Depuis la placette à créer, un chemin piéton projeté permet la jonction vers le parking public contigu, à l'est.

Hiérarchie du réseau de voirie :

L'accès carrossable à la zone se fait via la rue de la Sûre, au sud. Une voirie de desserte interne mène à la place centrale qui permet le retournement des véhicules, puis se prolonge vers le nord.

Concept de stationnement :

Les stationnements privés peuvent être construits sous forme de car-ports, d'emplacements aériens non couverts ou être intégrés aux bâtiments existants.

Le site jouxte un vaste parking public à l'est.

Accès au transport collectif :

L'accès au transport collectif est facilité par la présence de l'arrêt de bus « Ingeldorf, Kiirchplaz », situé juste au niveau de la zone, le long de la rue de la Sûre.

Les infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Le projet s'étend sur une surface de 0,37 hectare.

Le nouveau réseau d'évacuation viendra se greffer au réseau séparatif existant au niveau de la rue de la Sûre. Ce dernier comprend donc une canalisation « eaux pluviales » et une canalisation « eaux usées ». Un bassin de rétention est à prévoir en amont du raccord projeté pour les eaux pluviales.

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 d'Ingeldorf. Au nord, le Cactus domine par sa présence, ses parking et souffleries. Une interface comprenant un aménagement écologique permet d'atténuer l'impact de sa présence sur les terrains du présent nouveau quartier.

Enfin, la Sûre et les espaces naturels bordant son cours sont situés directement en vis-à-vis de la zone, au sud.

Biotopes à préserver :

Sans objet

Coulée verte et maillage écologique :

La coulée verte représentée par la Sûre et les espaces naturels bordant son cours doit pouvoir rester parfaitement fonctionnelle. Dans ce cadre, le projet vise à une bonne intégration au site environnant par le maintien d'un espace vert en front de rue.

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 :

- Préservation du bâtiment protégé et mise en valeur du patrimoine bâti communal ;
- Développer un parti d'aménagement intégrant les spécificités de ce site bénéficiant d'une bonne exposition, et notamment la problématique d'inondation de la Sûre ;
- Intégration de mesures spécifiques destinées à réduire les nuisances sonores et visuelles dues à la présence du supermarché Cactus ;
- Parti d'aménagement créant de front urbain dense et mixte permettant d'agir comme un filtre sonore et visuel vis-à-vis de la circulation dense de la route d'Ettelbruck et ainsi maximiser la quiétude à l'intérieur du futur quartier ;
- Intégration de la problématique « inondation » de la Sûre dans le concept urbanistique et architecturale ;
- 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.