

1. Localité d'Ingeldorf – Schéma directeur I30 « rue Dicks »

1.1. Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	0,31 hectare
Contexte urbain	<p>La zone se situe au sud-ouest de la localité d'Ingeldorf à l'angle de la rue de la Sûre (sud) et de la rue Dicks (ouest).</p> <p>La zone constitue une lacune dans le tissu bâti à dominante pavillonnaire des rues Dicks et Michel Lentz. La rue de la Sûre (sud) est marquée par des alignements courts de 2 à 3 constructions anciennes à récentes. Localement des insertions pavillonnaires ponctuent le linéaire de la rue de la Sûre.</p> <p>Un ensemble protégé, composé de bâtiments anciens (habitation, annexes) rénovés et d'extensions récentes, marque la limite de la zone à l'est. Dans son prolongement, une construction préexistante sur l'emprise de la zone I30 a depuis été démolie.</p>
Affectation projetée	Zone HAB-1 + PAP NQ + zone inondable + secteur protégé
Mobilité	La zone est accessible au sud par la rue de la Sûre. Un arrêt de bus se situe à l'ouest de la zone, le long de la rue. La piste cyclable de la moyenne Sûre (PC16) longe la zone au niveau de la rue de la Sûre avant d'emprunter un pont (face à la zone I27) qui permet aux cyclistes et piétons de traverser la Sûre.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de la Sûre et de la rue Dicks.
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. Cette lacune se présente comme une friche à dominante herbacée. La Sûre est située à 30m de la zone. A proximité : présence de tilleuls (art.14) en vis-à-vis de la zone et de 2 platanes (art.14) sur en limite ouest.

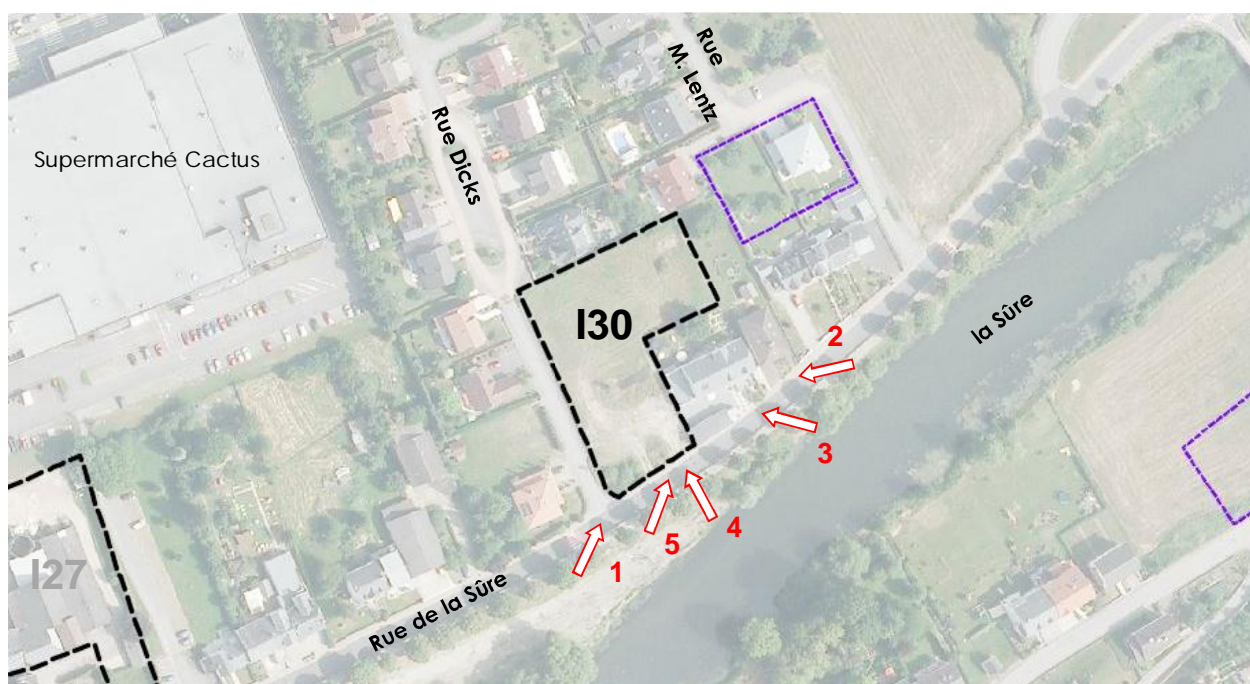




Photo 1 :

Vue depuis le carrefour de la rue de la Sûre (à droite) avec la rue Dicks (à gauche) sur la zone en arrière-plan. Zone libre de construction, la zone est bordée, rue de la Sûre, par un ensemble de bâtiments protégés. Quelques buissons marquent l'angle sud-ouest de la zone I30.



Photo 2 :

Vue, vers l'ouest, sur le linéaire de la rue de la Sûre marquée par des alignements courts (bâtiments clairs) et des intégrations pavillonnaires (au premier plan). La rue est soulignée au sud par de beaux arbres d'alignements le long de la piste cyclable longeant la Sûre.



Photo 3 :

Vue depuis la rue de la Sûre sur les bâtiments protégés voisins du projet : l'habitation au second plan à droite et l'annexe au premier plan à gauche implantée en limite du domaine public.



Photos 4 et 5 :

Vue sur la zone depuis la rue de la Sûre. La zone porte les traces de démolition d'une construction en partie sud ; en limite de la rue de la Sûre subsistent des reliquats d'un muret et de clôtures.

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

- Respecter les caractéristiques rurales traditionnelles : implantations, gabarit, orientations, espace rue ;
- Intégrer la problématique « inondation » par des aménagements spécifiques au niveau de la conception des constructions et adapter l'usage de l'existant si nécessaire.

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.

Dans sa partie sud, la zone se développe le long de la rue de la Sûre sous forme de maisons jumelées appuyées sur la limite Est du schéma directeur de manière à prolonger le front urbain existant. Du fait de sa position de « carrefour », la conception de la construction en angle de rue devra être soignée sur les 2 rues. En partie nord, les constructions seront de type pavillonnaire et se développeront sur une desserte perpendiculairement à la rue Dicks.

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 d'une courte desserte et de son accès à la rue Dicks. Les surfaces à céder au domaine public représenteront environ 10% de la zone. Celles-ci seront définies précisément dans les PAP « nouveau quartier ».

Selon le prospect d'aménagement, cette voie pourra être définie comme voie privée en copropriété.

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

- Desserte locale interne permettant l'accès aux futures habitations en partie nord ;
- 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 les parties orientales et occidentales de la localité via la rue de la Sûre et le supermarché Cactus ;
- avec les réseaux de mobilité douce bordant la rue de la Sûre et longeant la Sûre.

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

Les volumes construits respecteront au mieux les gabarits des quartiers voisins :

- Le long de la Sûre, les constructions jumelées s'appuieront sur la limite séparative à l'Est et seront de type 2 niveaux + combles aménagés. La toiture sera de préférence à double-pan, pour les volumes principaux, avec faitage parallèle à la rue de la Sûre.
- Au nord, les constructions seront de type isolées ou jumelées et n'excéderont pas 2 niveaux pleins + combles aménagés ou retrait.

Les centralités (fonctions, les espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Le schéma directeur couvre une surface de 0,31 ha et considérant une densité maximum de 13 unités de logement par hectare brut, le potentiel de ce quartier est d'environ 4 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 jumelées au sud et maisons isolées et/ou jumelées au nord.

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 :

- Planter les nouvelles constructions rue de la Sûre de manière à prolonger le front urbain marqué par l'alignement existant à l'Est ;
- Veiller au traitement qualitatif des façades de la construction à ériger à l'angle de la rue de la Sûre et de la rue Dicks ;
- 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.



Maison sur pilotis à Ingeldorf



Exemple d'extension surélevée

- 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.

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

Sans objet.

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

Absence d'élément identitaire sur la zone projetée.

Toutefois, comme les bâtiments attenants à la zone à l'Est sont protégés, le projet devra veiller à la bonne articulation avec ceux-ci. La prolongation du front urbain, formé par ces bâtiments protégés, sur l'emprise du schéma directeur, favorisera sa mise en valeur.

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 Dicks afin de desservir les habitations en partie nord. Elle est de type « zone résidentielle / zone de rencontre ».

Pour les constructions en partie sud, les constructions sont directement connectées aux rues adjacentes : rue de la Sûre et rue Dicks.

Hiérarchie du réseau de voirie :

L'accès carrossable à la partie nord de la zone se fait via une voirie de desserte interne greffée perpendiculairement à la rue Dicks.

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.

Accès au transport collectif :

L'accès au transport collectif est facilité par la présence de l'arrêt de bus « Ingeldorf, Kiirchplaz », situé à 200 mètres à l'ouest, le long de la rue de la Sûre.

Les infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Le projet s'étend sur une surface de 0,31 hectare.

Le nouveau réseau d'évacuation viendra se greffer au réseau séparatif existant au niveau de la rue Dicks et 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 :

La zone est située au sein de la vallée de la Sûre et empiète sur sa zone alluviale, soumise au risque d'inondation.

Toutefois, le paysage environnant au sein duquel la zone s'insère est principalement déjà construit et inclus au sein du continuum urbain caractérisant la localité d'Ingeldorf. 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 :

Les tilleuls font partie intégrante du corridor écologique que constituent la Sûre et ses abords.

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 :

- 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 ;
- 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.