

SCHEMA DIRECTEUR

ZAD - BÜ - 02

Bei der Rulljerbaach

Village de Büderscheid



1) Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Surface :	0,7022 ha
Parcelles cadastrales :	203/3025, 203/3027, 203/3029, 203/3031, 203/3033, 203/3035, 203/3037, 203/3039
Terrain :	12 propriétaires
Utilisation actuelle :	jardins privés
PAG :	zone HAB-1
Pente du terrain :	entre 18% et 26%

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



Source: Geoportail

Doc.3: Vue aérienne avec surface SD



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.4: Extrait Projet PAG



Source: Extrait Projet PAG du 25/05/2023

Doc.5: Vue aérienne avec zoom sur terrain SD



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le village de Büderscheid présente une pente très prononcée et surplombe la route nationale N15 qui divise le village en deux.

Doc.6: Photo N15



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

Doc.7: Photo pente village



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

La zone nouveau quartier présente également une pente très prononcée et il s'agit ici du défi principal pour une implantation réussie. Le terrain présente une pente entre 18% et 26% (talus compris).

Doc.8: Photo maisons de vacances



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.9: Photo jardins privés



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Actuellement, le terrain est utilisé en tant que jardins privés par les maisons de type chalets situés juste au-dessus rue *Am Breetfeld*. Côté nord-est, le terrain est longé par un chemin (*Duerfstrooss*) menant à la route nationale N12 en direction de Wiltz.

Le terrain n'a jamais été urbanisé parce qu'il est en forte pente et parce que les raccordements aux infrastructures sont difficilement réalisables. Ceci explique la décision de mettre le terrain en zone nouveau quartier avec superposition d'une zone différée. Le plan d'aménagement particulier devra tenir compte des contraintes et proposer une solution commune pour tous les terrains.

Afin de limiter les travaux de terrassements, le talus existant entre la rue *Am Breetfeld* et le terrain en question devra être conservé. Au cas où l'accès des maisons se fait du côté de la Rue *am Breetfeld*, il faudra prévoir des constructions qui s'intègrent au talus. Constructions qui descendent en forme de gradins avec p.ex. le garage et l'entrée au niveau supérieur, pièces de vie au niveau -1 et chambres au niveau -2. Cette solution nécessite un concept architectural à étudier en parallèle au projet PAP. La réalisation des constructions risque d'être onéreuse.

Une 2e approche, qui a été retenue pour le présent schéma directeur, consiste à prévoir l'accès aux terrains en contre-bas.

Cette solution est plus facile à réaliser dans la mesure où les accès pourront être situés au niveau du terrain naturel existant. L'implantation des maisons en respect avec la topographie du terrain est également facilitée. L'accès se fera depuis la *Duerfstrooss* côté nord-est. Cette implantation permet d'offrir une façade sud-ouest côté jardin et le talus conservé à l'arrière des maisons pourra être aménagé en tant que jardin privé.

En revanche la solution d'accès en contre-bas présente le danger d'isoler le lotissement par rapport au reste du village. Aussi les accès à créer traversent la zone de protection du paysage prévue par le projet PAG.

2) Concept de développement urbain

Comme évoqué dans le chapitre précédent, l'urbanisation du terrain prévoit un accès privé et une route desservante sous forme de cul de sac avec accès à partir de la route *Duerfstrooss*.

Le talus prononcé au sud-ouest sera conservé et la partie du terrain qui est moins en pente pourra être utilisée pour la construction des maisons. La contrainte de la pente raide entraîne une densité de logement faible et demande une implantation réfléchie avec des volumes de forme rectangulaire. Comme le terrain est situé en périphérie, il faudra éviter la construction de logements pluri-familiaux et favoriser les maisons isolées ou jumelées. Il sera important de conserver une grande surface pour des jardins privés ou des zones vertes publiques.

En hiver, il risque d'avoir un manque d'ensoleillement pour les maisons futures qui seront surplombées par le talus et par les maisons situées du côté sud.

Afin d'éviter un isolement du lotissement par rapport au village, la création d'un chemin piéton vers la Rue «am Breetfeld» est à prévoir. Ceci permet également une liaison future du lotissement à la zone nouveau quartier «Breetfeld» voire avec la place de village. Un élargissement de la Rue «am Breetfeld» existante, à réaliser dans le cadre du nouveau PAP, permettrait d'améliorer la circulation piétonne à ce niveau, avec création d'une circulation de type résidentielle également pour les maisons existantes.

Les accès à travers la zone de protection du paysage sont à réaliser de manière à minimiser les ouvertures dans cet écran de verdure, servant de zone tampon par rapport à la route nationale.

Doc.10: Coupe schématique terrain et implantation route et maisons



Doc.11: Schéma développement urbain



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Les nouvelles maisons seront donc desservies par des accès privés et une route/place sous forme de cul de sac avec une entrée sur la route *Duerfstrooss*.

La route aura un caractère de zone de rencontre et présentera une largeur de 4,50 avec les 2 rigoles comprises, les véhicules et les piétons se partagent l'espace de la rue. Pour permettre le croisement de voitures, une zone usoir d'une largeur de 1m est prévue d'un côté de la route. La plus grande partie de la route sera sous forme de place qui dessert les terrains privés et qui permet aux véhicules de manœuvrer au bout du cul de sac.

On peut rajouter que le lotissement futur pourra profiter d'un arrêt bus à proximité (voir photo), avec accès possible par le chemin piéton à créer.

Doc.12: Photo arrêt bus



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

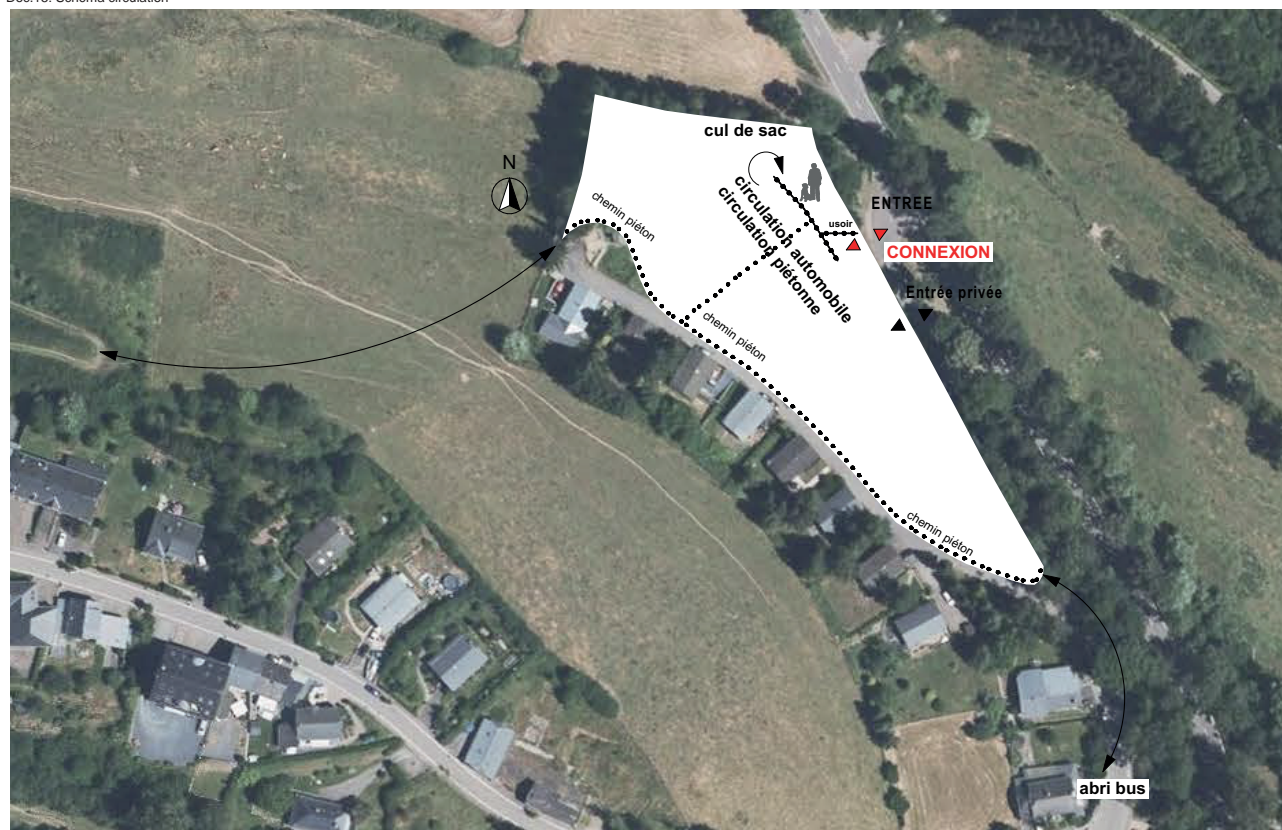
Doc.13: Photo croisement N12 et rue *Duerfstrooss*

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.14: Photo rue *Am Breetfeld*

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

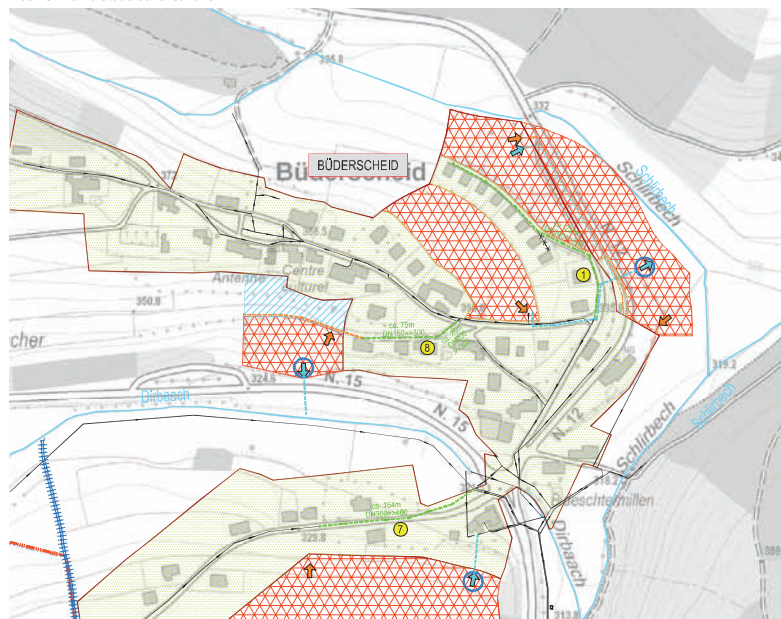
Doc.15: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau BEST en collaboration avec le SIDEN pour la localité de Büderscheid, prévoit d'évacuer les eaux par la route nationale N12 pour aller rejoindre le réseau de canalisation existant et le cours d'eau ce qui demande la réalisation de travaux d'infrastructures importants. Une solution alternative serait de remonter les eaux par pompage vers la Rue «Breetfeld». Cette solution ne paraît pas intéressante, d'autant plus que le réseau existant au niveau de la Rue «Breetfeld» est déjà sous-dimensionné suivant dossier technique.

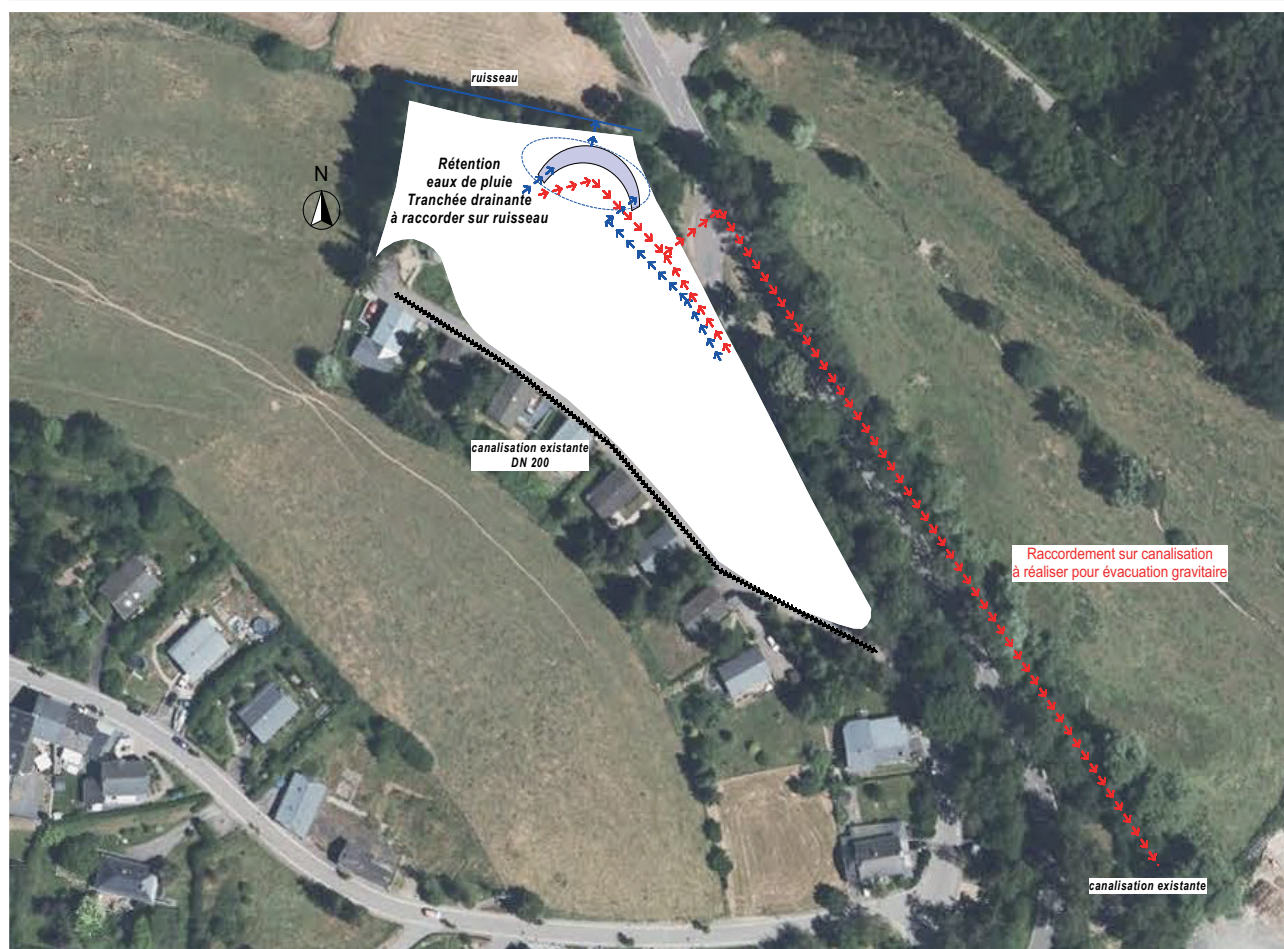
Doc.16: Plan d'étude canalisations



Source: BEST

Il sera important de prévoir une zone de rétention des eaux de pluie au point bas du lotissement, à proximité du cours d'eau. La rétention pourrait être aménagée sous forme de tranchée ouverte. Les eaux usées seront à raccorder de manière gravitaire au réseau de canalisation existant au niveau de la route nationale. Comme mentionné, ces travaux d'infrastructures constituent un investissement important à charge du promoteur du futur lotissement.

Doc.17: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

4) Concept paysager et écologique

La SUP (Bü2) demande de prévoir une zone de protection (Schutzabstand Bachlauf) le long du cours d'eau. La conservation des structures vertes le long du ruisseau est également à prévoir (art.17) (Erhalt Auenwaldstreifen).

La conservation d'une rangée d'arbres et d'une zone plantée le long de la route nationale est demandée. Ces plantations constituent des habitats potentiels pour oiseaux et chauve-souris (c.f. étude Pact «Biotopquartierung» et étude Pro Chirop 2015 et 2020). Pour cette raison la création d'un écran de verdure supplémentaire, venant renforcer les biotopes existants est demandée.

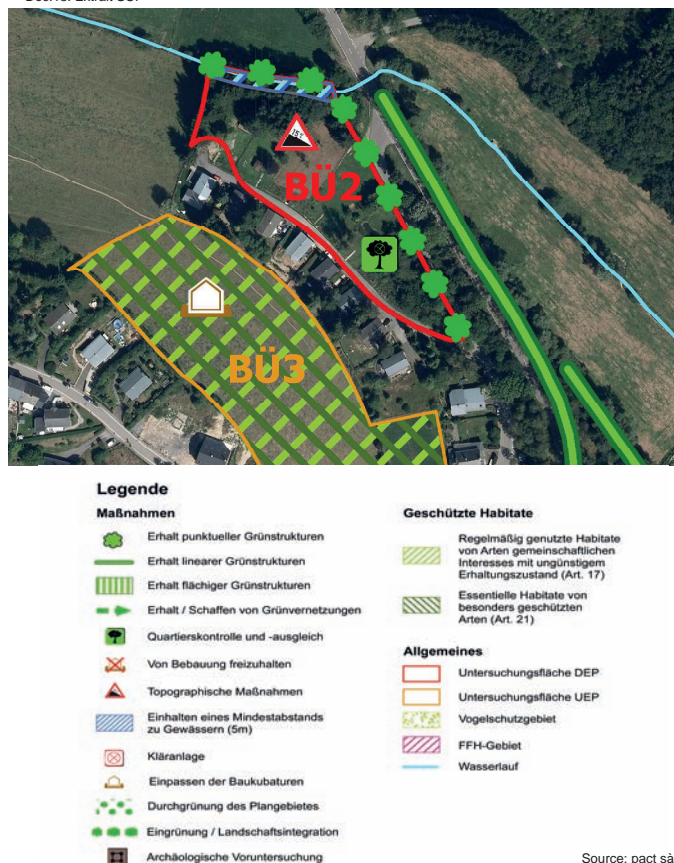
Les constructions devraient garder une distance suffisante par rapport à ces habitats d'espèces potentiels.

L'étude SUP préconise de réaliser les accès aux constructions du côté Sud-Ouest et le raccordement aux infrastructures à partir du chemin Breetfeld. Cette option est possible, mais rendue difficile à cause de la topographie très prononcée de ce côté.

Une solution variante, retenue au niveau du présent schéma directeur, est la création des accès et le raccordement aux infrastructures du côté Nord-Est (vers la route nationale et le chemin communal existant). Dans ce cas il faudra minimiser le nombre et la largeur des accès, et garantir une protection suffisante des zones d'habitats d'espèces potentiels par le renforcement des structures vertes et le recul suffisant des constructions projetées.

Dans chacun des cas, l'étude PAP devra préciser l'intégration des accès et constructions dans le terrain naturel existant en minimisant les travaux de terrassements. Le PAP devra aussi préciser le type de plantations et mesures de protection prévues, notamment vis-à-vis des habitats potentiels. Une étude sur site préliminaire devra préciser ces mesures de protection.

Doc.18: Extrait SUP



Source: pact sàrl

Doc.19: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Le PAP devra être réalisé en une seule phase parce que les travaux d'infrastructure à réaliser seront assez importants pour un nombre relativement réduit d'unités.

Le terrain appartient à 12 propriétaires différents, ce qui risque de compliquer encore davantage la réalisation d'un tel projet.

Etant donné les nombreuses contraintes (servitude cours d'eau, servitude d'intégration paysagères, étude pour biotopes et habitats, travaux d'infrastructures importants), une zone différée est superposée à la zone PAP. Le développement est prévu seulement à moyen terme.

6) Schéma directeur

a) Conclusion

La contrainte principale du futur lotissement sera celle de respecter la topographie prononcée.

Le talus avec la rue *Am Breetfeld* devra être conservé et il est important de conserver et de replanter des végétations et de garder des surfaces de jardin pour améliorer l'intégration paysagère des futures constructions.

La topographie naturelle doit être respectée et les travaux de terrassements et de remblais doivent être limités au stricte minimum.

La densité sera faible pour éviter la réalisation de logements de type plurifamiliaux et pour favoriser des maisons isolées ou jumelées.

Pour les maisons unifamiliales, les garages seront implantés au niveau de la voirie comme les entrées des maisons pour éviter la réalisation de rampes et des travaux de remblai créant des plateformes surélevées par rapport au terrain naturel.

La zone de vie sera implantée au niveau du jardin, c'est-à-dire un niveau au-dessus de l'entrée et du garage. (voir coupe chapitre 2)

Les maisons seront desservies par des accès privés et une route/place sous forme de cul de sac qui sera reliée à la rue *Duerfstrooss*.

Un chemin piéton relie le lotissement à la Rue «Breetfeld». La circulation piétonne pourra être améliorée par un élargissement de ce chemin existant.

Le bassin de rétention sera implanté au point bas à proximité du cours d'eau. Les eaux usées seront évacuées vers la canalisation existante en partie basse de la route nationale N12.

Il faudra prévoir la plantation d'arbres et de végétations mixtes en limite de terrain côté Nord-Est et Nord-Ouest, et respecter la servitude du cours d'eau au Nord.