

SCHEMA DIRECTEUR

NQ - BÜ - 03

vir Wattich

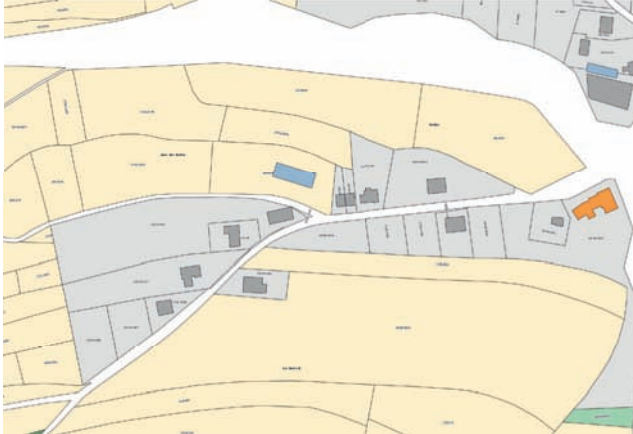
Village de Büderscheid



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

Surface :	0,60 ha
Parcelle cadastrale :	1028/3095
Terrain :	1 propriétaire
Utilisation actuelle :	champ agricole
PAG :	zone d'habitation 1
Pente du terrain :	+/- 15% (+/- 10 m sur 70 m)

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



Source: Geoportail

Doc.3: Vue aérienne avec surface SD



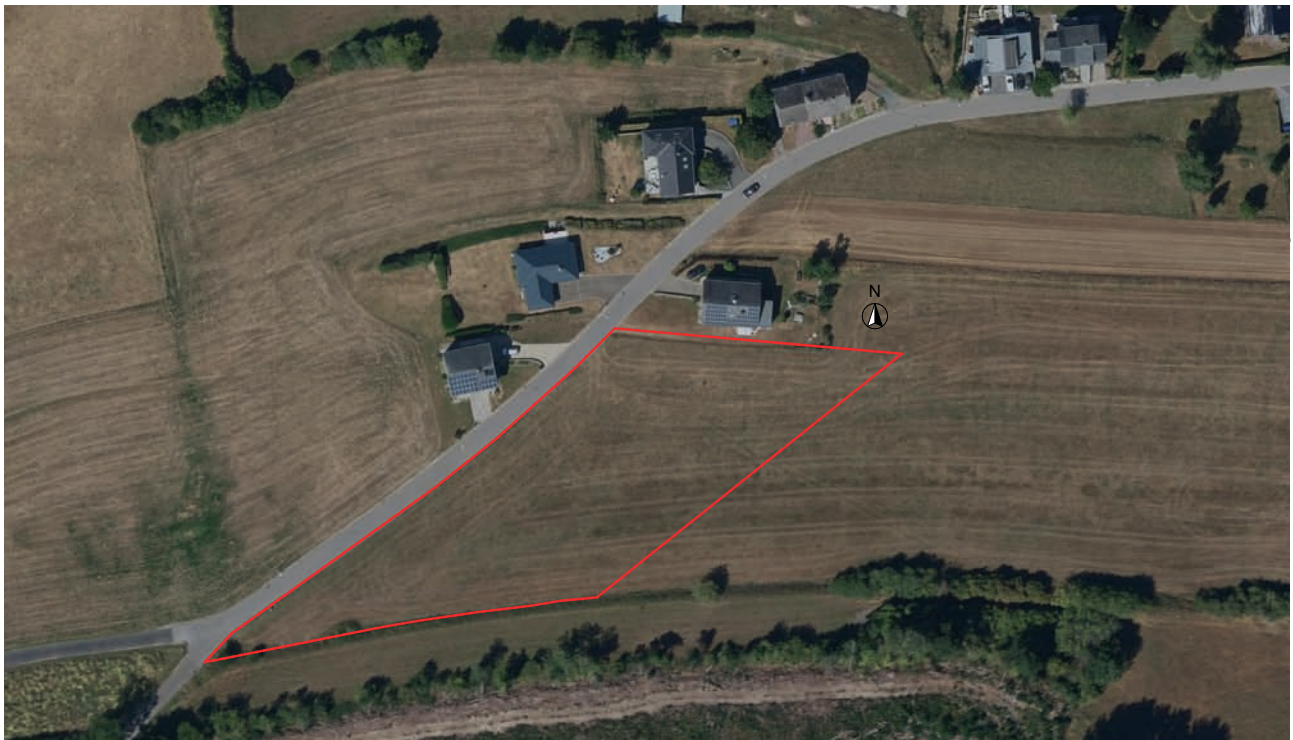
Source: Geoportail orthophoto 2022, document retravaillé par Architecture Hoffmann

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 2022, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le village de Büderscheid est divisé entre le village principal et le nouveau quartier qui s'est développé du côté Sud. Ces deux entités étant séparées par route nationale N15, qui divise le village en deux parties quasi indépendantes. La zone PAP fait partie du nouveau quartier et n'est donc pas rattaché au noyau de village de Büderscheid. En revanche ce quartier est facilement accessible à partir de la route nationale.

Doc.6: Photo Vue du village situé en face



Source: Architecture Hoffmann mai 2023

Doc.7: Accès de la route nationale



Source: Google Street View mai 2023

Actuellement, le terrain est utilisé en tant que champ agricole.

Au niveau du développement du village, le terrain se prête pour une urbanisation dans la mesure où il fait partie du périmètre de construction et que les infrastructures publiques existent au niveau du Kaunereferwee. En revanche, il s'agit d'une extension tentaculaire, qui va encore allonger davantage le village de Büderscheid, qui est déjà fort dispersé.

Doc.8: Photo vue sur terrain en pente



Source: Architecture Hoffmann mai 2023

Doc.9: Equipement existant



Source: Architecture Hoffmann mai 2023

La zone nouveau quartier et la route *Kaunereferwee* le longeant présentent une pente très prononcée. Il s'agit ici du défi principal pour une implantation réussie. En moyenne, le terrain présente une pente de 15%.

La situation à flanc de colline du nouveau lotissement le rend bien visible à partir de la route nationale et à partir du village principal. Le soucis d'intégration est encore renforcé par le fait qu'il s'agit d'une extension tentaculaire.

D'un autre côté on peut dire que la situation sur un terrain en pente permet la création de vues extraordinaires sur le paysage ce qui permet d'augmenter la qualité de vie pour les nouveaux logements.

2) Concept de développement urbain

La plupart des maisons existantes au niveau du quartier sont implantées parallèlement aux courbes de niveaux, sur des terrains de grande profondeur. Elles sont implantées en retrait et de manière non parallèle à la voirie, de façon que le front de bâtisse est quasi inexistant.

Afin de permettre une utilisation plus rationnelle du terrain de construction, la création d'une voirie en cul de sac à partir du *Kaunereferwee* est intéressante. Cette configuration permet de regrouper plusieurs logements le long d'une voirie à faible pente, aménagée parallèlement aux courbes de niveau. Il s'agira d'un espace public en forme de zone résidentielle. Le regroupement de plusieurs maisons autour de l'espace public central reprend l'idée de volumes groupés autour d'une cour. Etant donné la situation en périphérie et afin de diminuer l'impact visuel du nouveau lotissement, la densité de logement sera assez faible et les maisons seront de type unifamilial isolées ou jumelées.

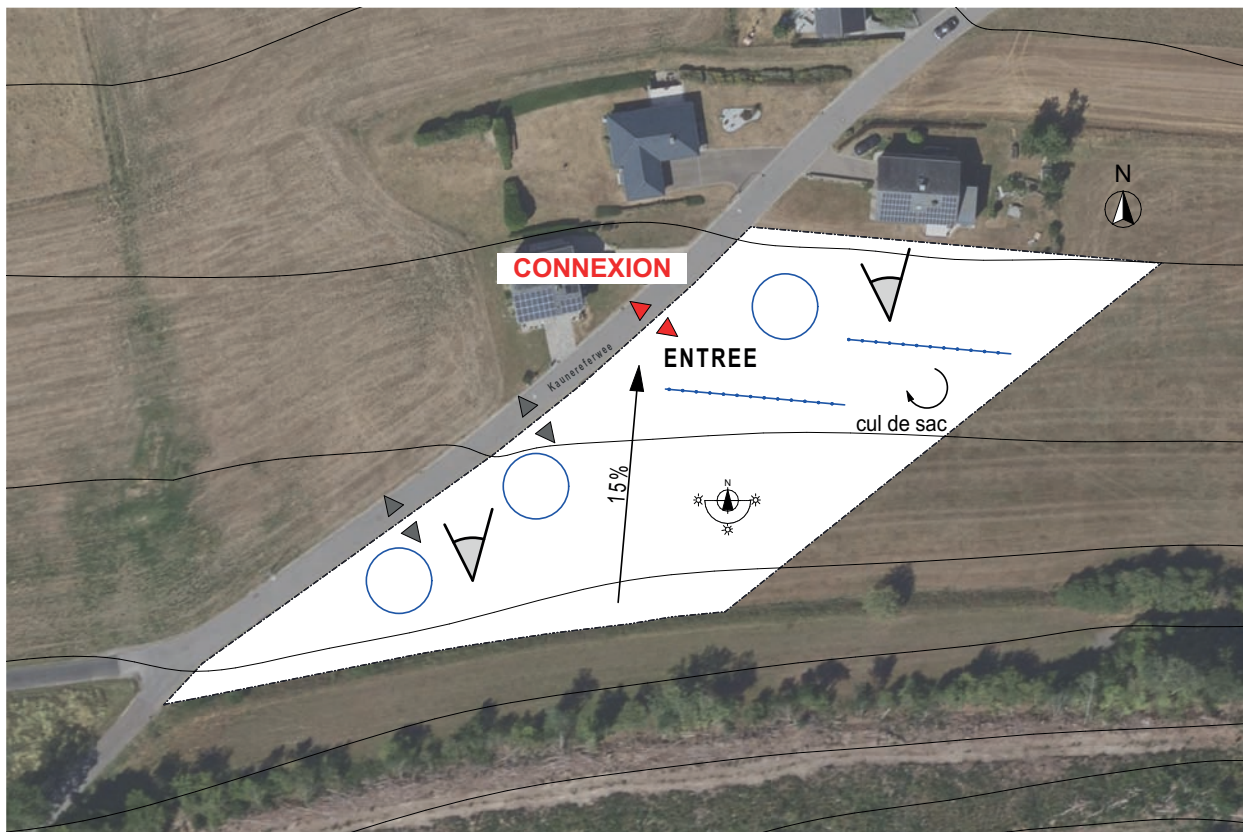
Le PAP est situé sur un versant Nord de façon que la façade Sud se trouve au niveau de la façade arrière pour les maisons situées au-dessus de la place. Pour les maisons situées en contre-bas par rapport à l'espace public, la façade arrière est orientée Nord. En revanche elle permet une vue dégagée sur le paysage.

En partie haute du terrain le lotissement présente une forme triangulaire. On prévoit plutôt une implantation le long du *Kaunereferwee*, étant donné que les parcelles sont moins profondes.

La contrainte de la pente raide justifie également une densité de logement plutôt faible. Les volumes seront de forme rectangulaire plutôt allongée. La façade étant parallèle aux courbes de niveau. Des volumes secondaires pourront être aménagés et servir soit de dépendance (pour les logements situés en contre-bas par rapport à l'espace public), soit d'espace de vie (pour les logements situés au-dessus de la zone résidentielle). L'aménagement des logements avec rez-de-chaussée et rez-de-jardin de jardin permet une bonne intégration au niveau du terrain naturel.

La réalisation de maisons jumelées permet d'obtenir des volumes de forme rectangulaire allongée, pour autant qu'il s'agit d'un volume unique, avec toiture continue.

Doc.10: Schéma création d'un espace public central



Source: Geoportail orthophoto 2022, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.10: Schéma espace public et implantaion

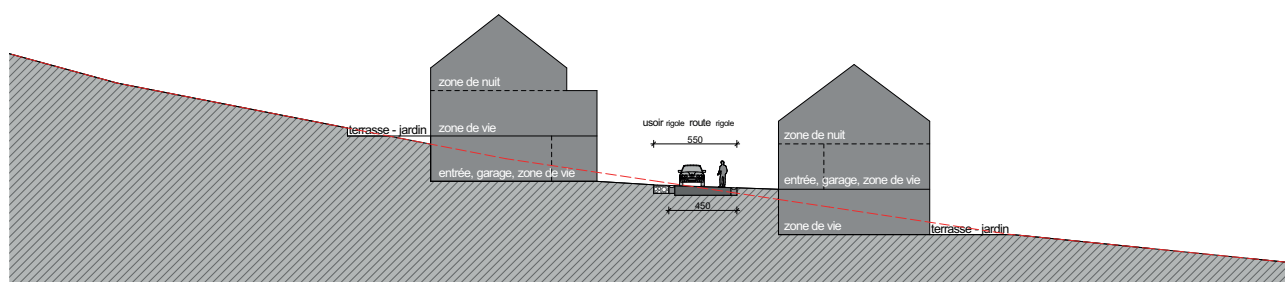


Source: Geoportail, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Les maisons situées au-dessus de la route desservante auront leur entrée et leur garage au niveau de la route et leur zone de vie un étage plus haut au niveau naturel de leur jardin côté sud-ouest. Cette implantation et ce fonctionnement sont très efficaces et répondent aux besoins et demandes de la plupart des habitants.

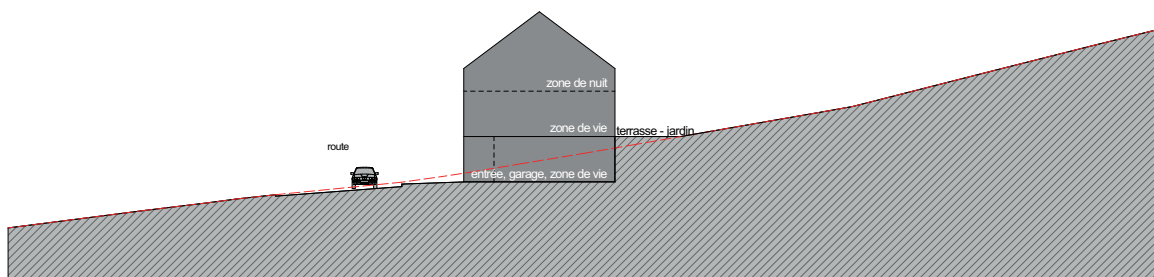
Pour les maisons situées en contre-bas, il faudra développer des plans qui permettent une intégration réussie dans le terrain sans l'aménagement de rampes ce qui entraîne soit une cave spatieuse au niveau du jardin ou une zone de vie un étage plus bas que l'entrée, au niveau du jardin côté Sud.

Doc.11: Schéma de principe coupe



Doc.12: Schéma de principe coupe

Source: Architecture Hoffmann



Source: Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Comme évoqué dans le chapitre précédent, on aura sur une partie du PAP la création d'une zone résidentielle avec une entrée à partir du *Kaunereferwee*. Etant donné la longueur limitée de la voirie, la configuration en cul-de-sac, l'aménagement en zone résidentielle, la circulation sera fortement réduite et la vitesse de circulation des voitures sera automatiquement réduite.

Le nombre d'accès directs du *Kaunereferwee* sera également réduit, ce qui facilite l'intégration du lotissement dans le milieu naturel existant et permettra le maintien partiel du talus le long de la voirie et l'aménagement des reculs avants avec un pourcentage plus élevé de zones vertes, non minéralisées.

Etant donné le nombre limité de logements et l'accès facile à partir de la route nationale il n'y a pas d'incidence sensible au niveau du trafic communal ou régional.

Doc.12: Vue sur la rue «Kaunereferwee» existante



Source: Architecture Hoffmann

Doc.13: Photo arrêt bus N15



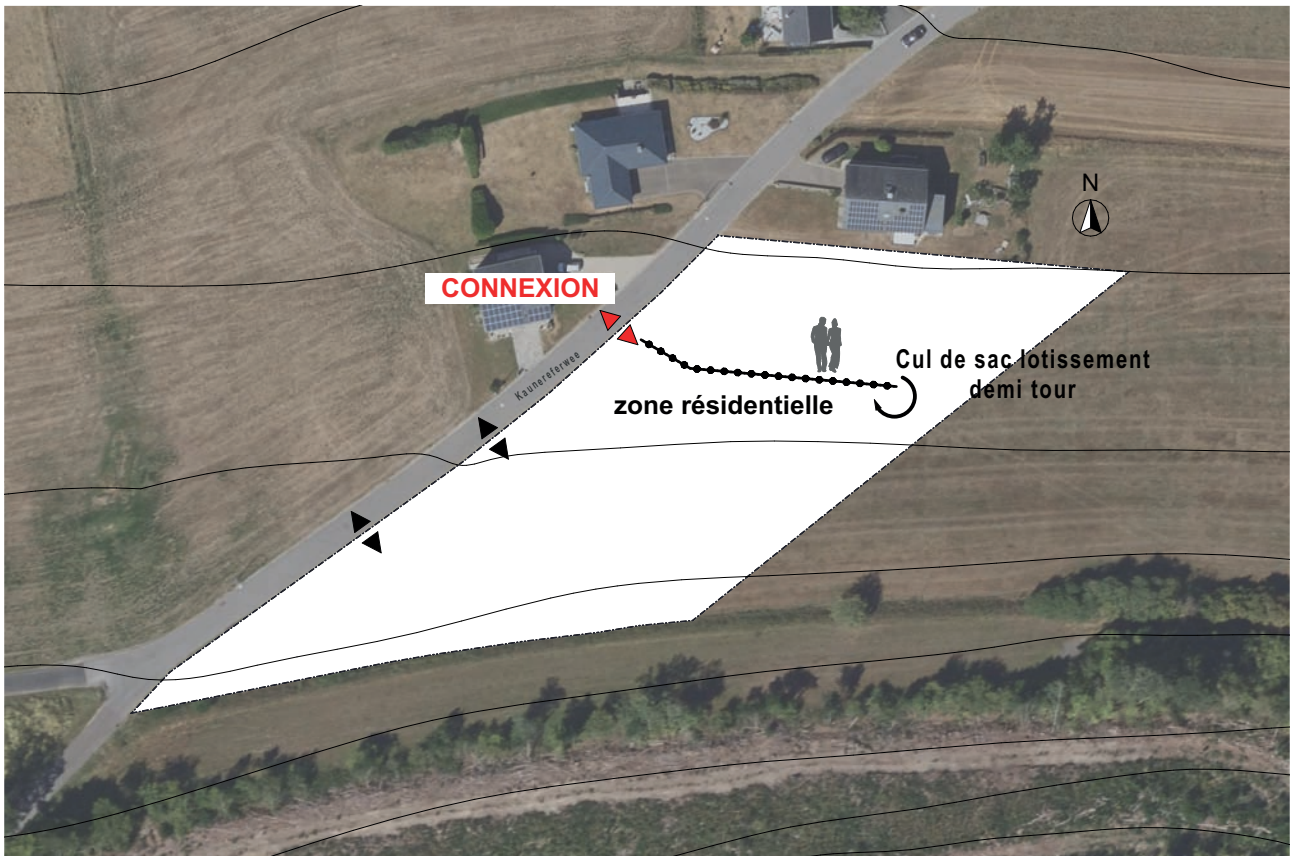
Source: Google Street View mai 2023

La route déservant le lotissement se présentera sous forme de zone résidentielle. Les véhicules et les piétons se partagent l'espace de la rue qui aura une largeur de +/-5,50 m.

Il faudra prévoir également quelques places de stationnement publiques.

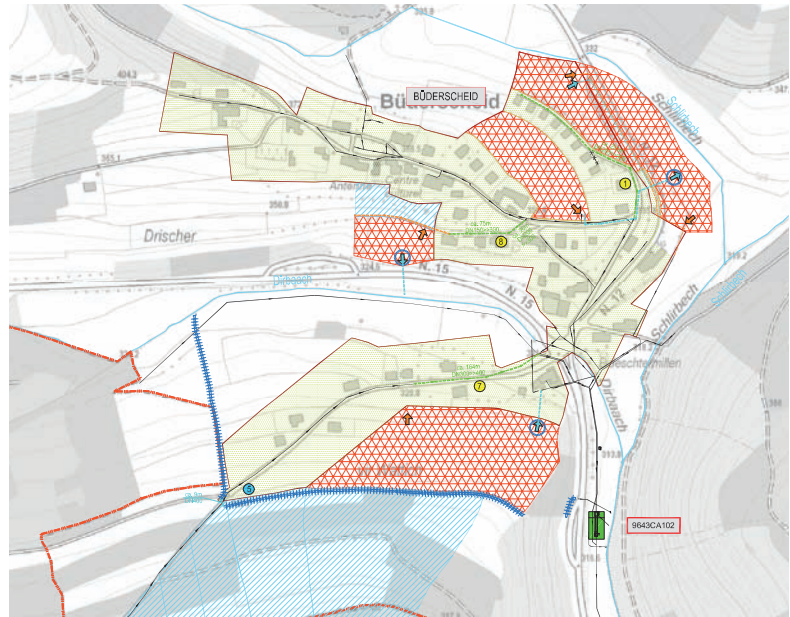
On peut rajouter que le lotissement futur pourra profiter d'un arrêt bus à proximité. (voir photo)

Doc.14: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2022, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.15: Plan d'étude canalisations



Source: BEST

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 le réseau mixte de la rue *Kauferferwee* pour aller rejoindre la station d'épuration de Heiderscheid-Grund.

Etant donné la surface réduite du PAP et la faible densité envisagée, la solution à préconiser est l'infiltration des eaux de pluie sur place. *Ceci permet d'éviter la nécessité de réaliser un bassin de rétention. L'infiltration des eaux de pluie pourra se faire au moyen de tranchées drainantes ou-vertes par logement.*

Etant donné les pentes importantes, le raccordement au réseau d'eaux vannes ne pose pas de difficulté technique. Si le canal est placé à une profondeur suffisante, les caves des maisons situées en dessous de la route pourront également être raccordées.

Doc.16: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2022, document retravaillé par Architecture Hoffmann

4) Concept paysager et écologique

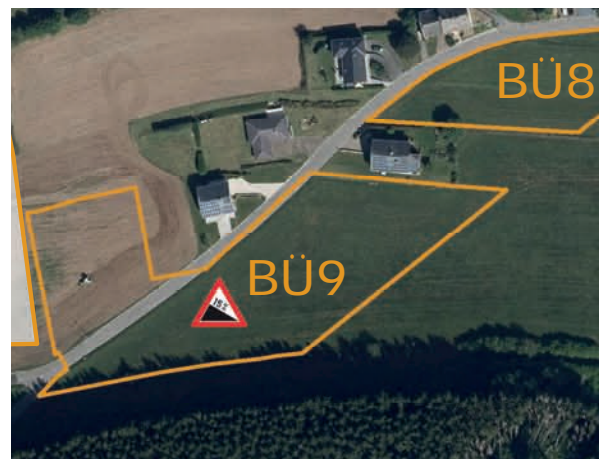
L'étude SUP demande une intégration des nouveaux volumes dans le terrain en forte pente (Einpassung Baukubaturen). Une implantation de volumes rectangulaires suivant les courbes de niveau permettra de répondre à cette condition.

Le projet PAG mis à jour de mai 2023, sur base de l'analyse de l'étude SUP, prévoit les mesures d'intégration suivantes:

- Art.17 à titre indicatif. Une étude des structures et habitats éventuels est à réaliser dans le cadre de l'étude PAP.
- Intégration paysagère le long de la limite Sud et Sud-Est, qui vient d'ailleurs compléter les structures végétales existantes à ce niveau

Le fait de limiter les accès directs de la rue «Kaunerefrwee» permettra de garder des structures vertes au niveau du recul avant des maisons.

Doc.17: Extrait SUP



Maßnahmen	Geschützte Habitate
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt punktueller Grünstrukturen Erhalt linearer Grünstrukturen Erhalt flächiger Grünstrukturen Erhalt / Schaffen von Grünnetzungen Quartierskontrolle und -ausgleich Von Bebauung freizuhalten Topographische Maßnahmen Einhalten eines Mindestabstands zu Gewässern (5m) 	<ul style="list-style-type: none"> Regelmäßig genutzte Habitate von Arten gemeinschaftlichen Interesses mit ungünstigem Erhaltungszustand (Art. 17) Essentielle Habitate von besonders geschützten Arten (Art. 21)
Allgemeines	
	<ul style="list-style-type: none"> Untersuchungsfläche DEP Untersuchungsfläche UEP Vogelschutzgebiet

Source: pact sàrl

Doc.18: Photo Végétation situation existante



Source: Architecture Hoffmann mai 2023

Doc.4: Extrait Projet PAG



Source: Extrait Projet PAG du 25/05/2023

Lors de l'élaboration du PAP, il est conseillé de faire établir une étude définissant le type et les espèces des différentes zones à planter.

La topographie du site sera à respecter lors de l'implantation des infrastructures et des bâtiments.

Doc.19: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2022, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Le PAP devra être réalisé en une seule phase pour éviter la construction d'une zone provisoire pour faire demi-tour.

6) Schéma directeur

a) Conclusion

La contrainte principale du futur lotissement sera son intégration au niveau de la topographie prononcée du lieu. Si les principes sont respectés comme élaboré dans le chapitre 2, et si les travaux de terrassements et de remblais sont limités au stricte minimum, alors une implantation réussie et une bonne qualité de vie seront garanties.

La plupart des maisons seront desservies par un espace public sous forme de zone résidentielle.

Pour permettre une certaine mixité, il sera important de prévoir des maisons isolées sur les terrains de plus grande taille, et des maisons jumelées regroupées autour de l'espace public central.

La plantation de structures végétales composées de certains arbres, d'arbustes sous forme de haies, de zones de verdure comme des prairies fleuries en limite de terrain côté sud et sud-est viendra renforcer les structures vertes déjà existantes et profitera à l'intégration paysagère du lotissement futur.