

## SCHEMA DIRECTEUR

NQ - BÜ - 01

*Breetfeld*

Village de Büderscheid



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

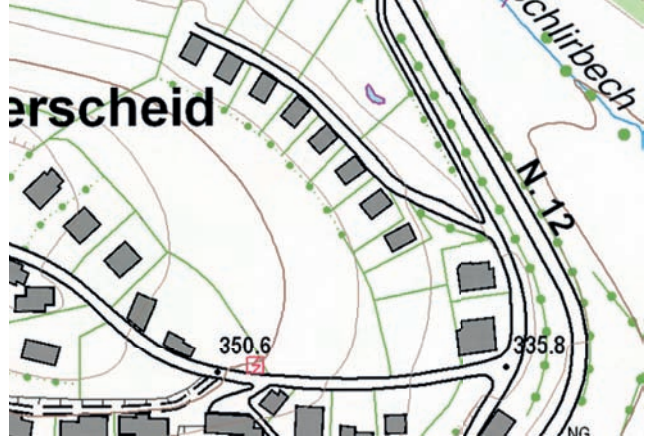
Surface :	1,02 ha
Parcelles cadastrales :	201/3092, 201/3093
Terrain :	2 propriétaires
Utilisation actuelle :	champ agricole
PAG :	zone d'habitation 1
Pente du terrain :	entre 20 % (8 m sur 40 m) et 11,5% (6,5 m sur 56,3 m)

Doc.1: Plan cadastre



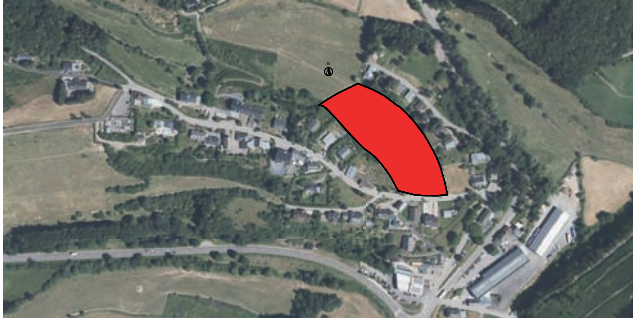
Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



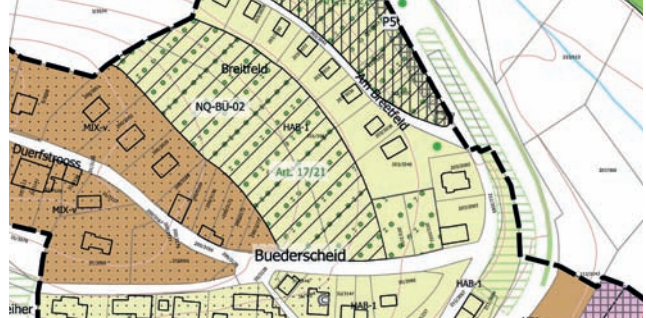
Source: Geoportail

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 et la route *Duerfstrooss* le longeant présentent également une pente très prononcée et il s'agit ici du défi principal pour une implantation réussie. Côté sud, le terrain présente une pente de 11,5% et côté nord une pente de 20%.

D'un autre côté on peut dire que la pente existante permet la création de vues extraordinaires sur le paysage ce qui permet d'augmenter la qualité de vie sur les terrains à bâtir.

Doc.8: Photo pente terrain



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

Doc.9: Photo route Duerfstrooss



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

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

Au niveau du développement du village, le terrain se prête pour une urbanisation parce qu'il est entouré sur 3 côtés de constructions existantes et parce qu'il permet une densification du village sans création d'extension.

## 2) Concept de développement urbain

Dû à sa forme et sa position, l'urbanisation du terrain va entraîner une route desservante sous forme de cul de sac avec une entrée sur la route *Duerfstrooss*.

La route divisera le terrain en deux parties inégales pour offrir des terrains plus grands en contre-bas et des terrains plus réduits au-dessus de la route. Les implantations et les fonctionnements des maisons au-dessus de la route sont facilement réalisables sur des petits terrains alors que les maisons en contre-bas auront besoin de plus grandes surfaces pour pouvoir fonctionner correctement. On peut aussi rajouter que les terrains au-dessus de la route sont mieux orientés (nord-est côté entrée et sud-ouest côté jardin) et qu'ils n'ont donc pas besoin de grands terrains pour pouvoir profiter de l'ensoleillement.

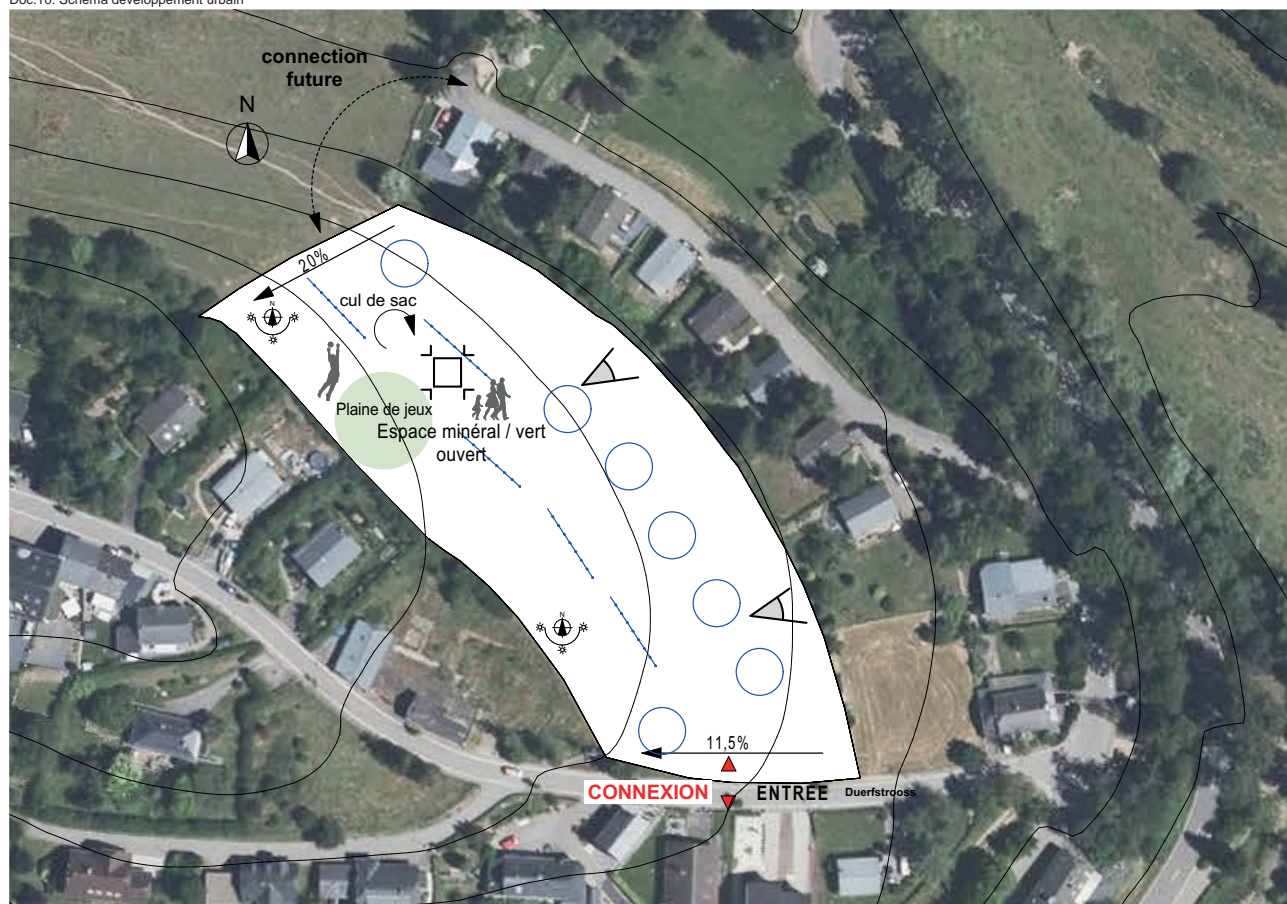
La contrainte de la pente raide entraîne une densité de logement plutôt basse et demande une implantation réfléchie avec des volumes de forme rectangulaire.

Pour profiter de la belle vue, il sera important d'organiser les maisons et les ouvertures en fonction.

Les maisons desservies par la route *Am Breetfeld* présentent un caractère de maisons de vacances / chalets. Les maisons situées au-dessus du terrain présentent une densité de logement basse. Il s'agit de maisons isolées implantées sur des grands terrains. Pour éviter une coupure au niveau du tissu urbain, il sera important de prévoir une densité de logement plutôt basse. La réalisation d'une résidence pourrait être imaginée, idéalement en contre-bas par rapport à la route desservante.

A côté des maisons isolées sur des terrains assez grands et la résidence, il sera important de prévoir également des maisons jumelées de plus petite taille pour augmenter la mixité dans le quartier créé. Comme le fonctionnement des habitations est plus évident au-dessus de la route, il sera plus intéressant de prévoir les petites maisons et les jumelées de ce côté.

Doc.10: Schéma développement urbain



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

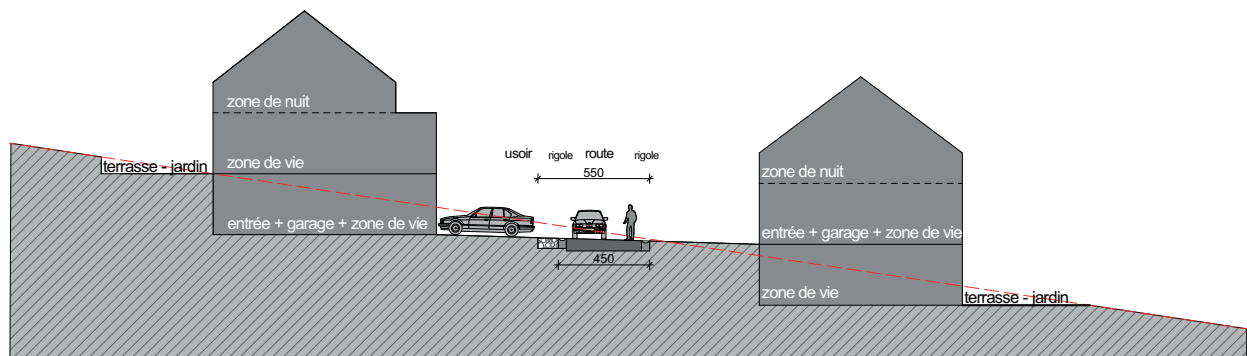
Les maisons situées au-dessus de la route desservante auront leur entrée et leur garage au niveau de la route et leur zone de vie un étage plus haut au niveau naturel de leur jardin côté sud-ouest. Cette implantation et ce fonctionnement sont très efficaces et répondent aux besoins et demandes de la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

Pour les maisons situées en contre-bas, le fonctionnement est moins évident.

Exceptionnellement on pourrait prévoir une rampe qui permettrait de donner accès à un garage commun situé un niveau plus bas que la route.

Autrement, 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 est.

Doc.11: Schéma de principe coupe



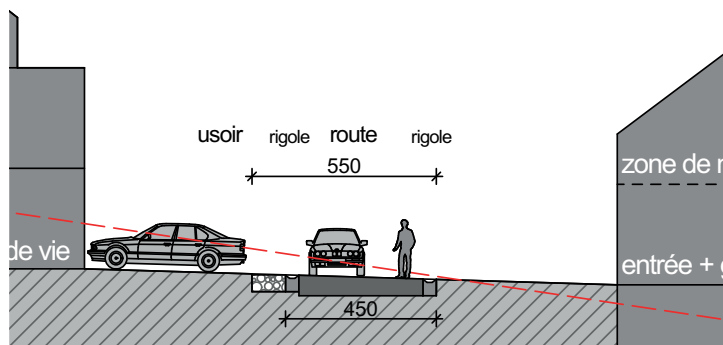
Source: Architecture Hoffmann

### 3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Comme évoqué dans le chapitre précédent, on aura une route sous forme de cul de sac avec une entrée sur la route *Duerfstrooss*. Pour éviter une implantation rigide avec une route rectiligne centrale et des maisons isolées des 2 côtés, il sera important d'apporter différentes variations à la route. Le tracé de la route va ouvrir à des intervalles plus ou moins réguliers des perspectives sur le nouveau quartier créé et régler ainsi les vitesses des véhicules qui le découvrent de manière progressive. La plantation d'arbres en bordure de la route peut soutenir cet effet.

Dans une deuxième phase, on pourrait imaginer la création d'un lien avec la route juste en dessous *Am Breetfeld* ce qui permettrait d'aménager les 2 culs de sacs en route continue.

Doc.12: Coupe de principe route



Source: Architecture Hoffmann

Doc.13: Photo arrêt bus



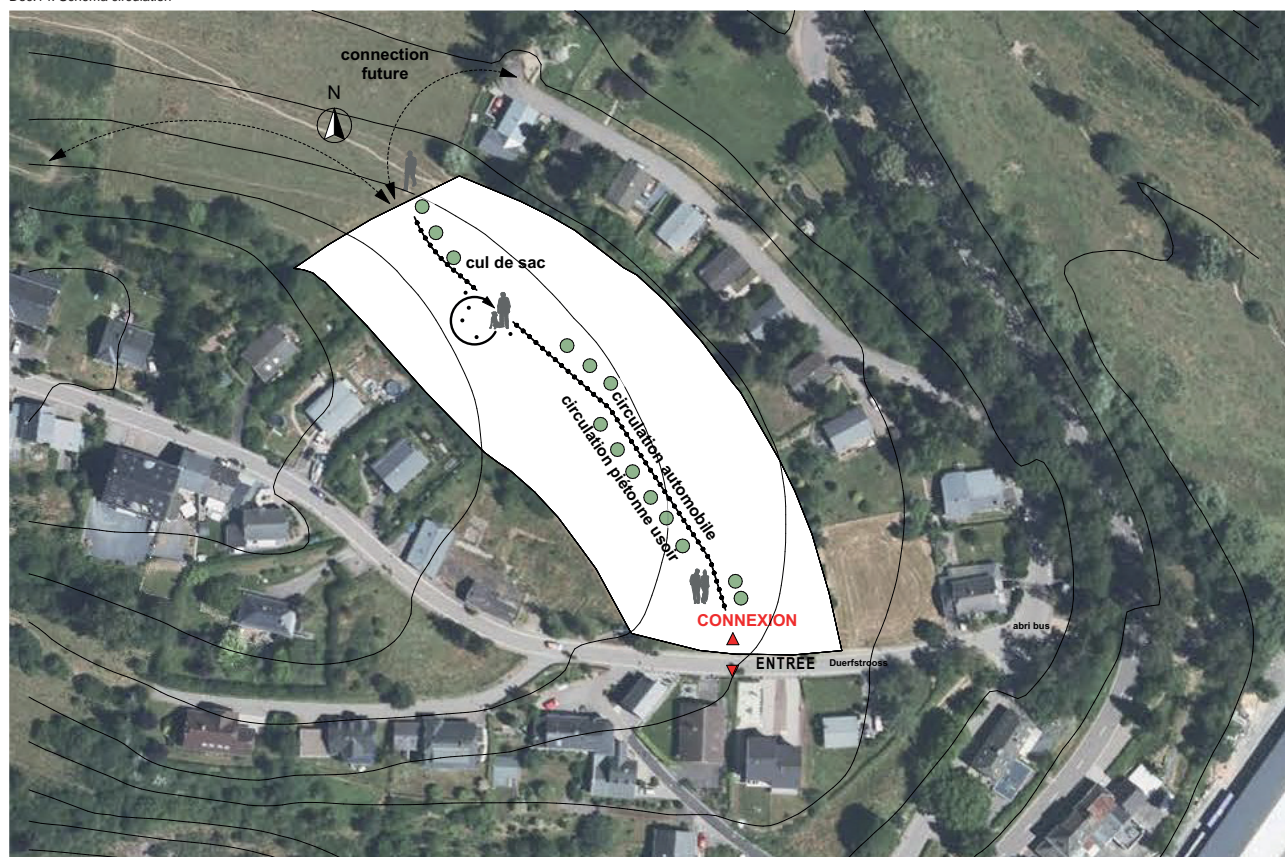
Source: Architecture Hoffmann juin 2019

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  $\pm 5,50$  m.

Il faudra prévoir également quelques places de stationnement publiques.

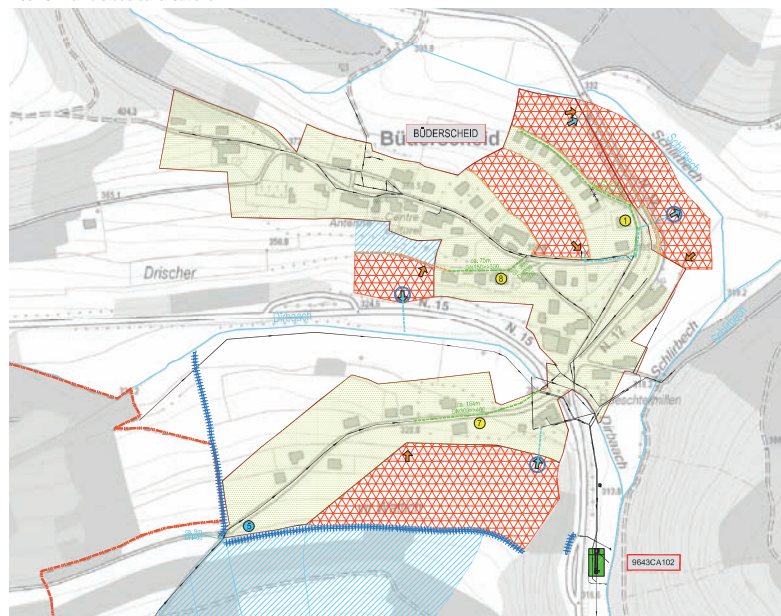
On peut rajouter que le lotissement futur pourra profiter d'un arrêt bus à proximité. (voir photo)

Doc.14: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.15: Plan d'étude canalisations



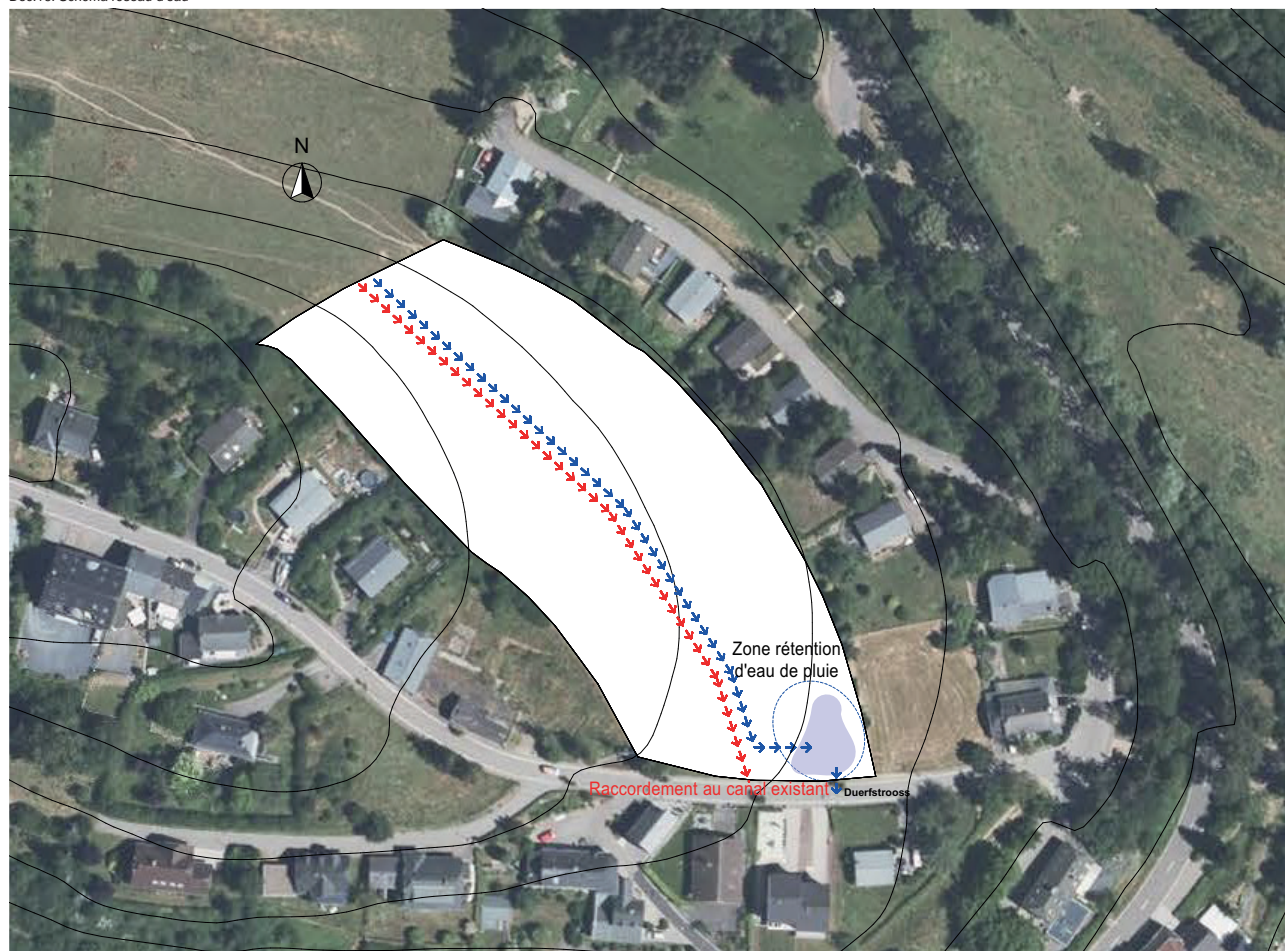
Source: BEST

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 la rue *Duerfstrooss* pour aller rejoindre la station d'épuration et le cours d'eau.

Il sera donc important de prévoir le bassin de rétention à proximité de la Rue *Duerfstrooss* au point le plus bas du lotissement. L'entrée dans le lotissement sera également à cet emplacement pour permettre l'évacuation des eaux usées suivant le tracé de la route.

Au sein du quartier, les maisons implantées au-dessus de la route pourront facilement être raccordées au canal et à l'évacuation eau de pluie. 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 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

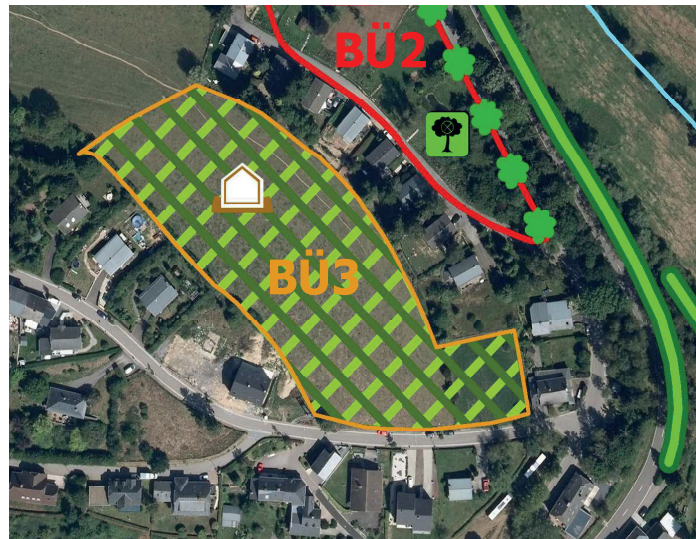
#### 4) Concept paysager et écologique

La SUP indique le terrain comme habitat d'espèce potentiel (Art.17 et /ou Art.20). Une étude d'impact détaillée devra être réalisée de manière préalable à l'étude PAP, de manière à définir de manière précise le type d'habitat et les mesures compensatoires éventuelles.

L'étude SUP demande de prévoir des zones de verdure de manière continue sur toute la surface du lotissement futur (Durchgrünung Plangebiet).

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. Aussi, le sous-sol pourra être dégagé du côté Nord-Est et complètement enterré du côté Sud-Ouest.

Doc.17: Extrait SUP



##### Legende

###### Maßnahmen

- 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)
- Kläranlage
- Einpassen der Baukubaturen
- Durchgrünung des Plangebietes
- Eingrünung / Landschaftsintegration
- Archäologische Voruntersuchung

###### Geschützte Habitate

- Regelmäßig genutzte Habitate von Arten gemeinschaftlichen Interesses mit ungünstigem Erhaltungszustand (Art. 17)
- Essentielle Habitate von besonders geschützten Arten (Art. 21)

###### Allgemeines

- Untersuchungsfläche DEP
- Untersuchungsfläche UEP
- Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Wasserlauf

Source: pact sàrl

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 respectée et la route et les bâtiments devront s'adapter au terrain naturel existant.

Doc.18: 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 pour éviter la construction d'une zone provisoire pour faire demi-tour.

## 6) Schéma directeur

### a) Conclusion

La contrainte principale du futur lotissement sera celle de la topographie prononcée. Mais si les principes sont respectés comme élaboré dans le chapitre 2, alors une implantation réussie et une bonne qualité de vie seront garanties.

Pour permettre une certaine mixité, il sera important de prévoir des maisons isolées sur des grands terrains, des maisons jumelées et une résidence de 4 unités.

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 de nivellement prononcé du terrain naturel. En élévation, le garage peut être aménagé dans un volume secondaire à toiture plate ou faire partie du volume principal de la maison.

Pour la résidence, la mise en place d'une rampe pourrait exceptionnellement être imaginée. Il serait intéressant de donner la possibilité à la maison voisine d'utiliser la même rampe comme entrée dans le garage.

La zone de vie sera implantée au niveau du jardin. La topographie naturelle doit être respectée et les travaux de terrassements et de remblais doivent être limités au stricte minimum.

Les maisons seront desservies par une route centrale sous forme de cul de sac. L'entrée du lotissement et le bassin de rétention seront implantés au point bas côté rue *Duerfstrooss*. Les raccordements aux canalisations pourront se faire également à cet emplacement.

Il faudra prévoir la plantation d'arbres et d'autres végétations en limite de terrain côté nord et de manière générale et continue sur toute la surface du terrain.