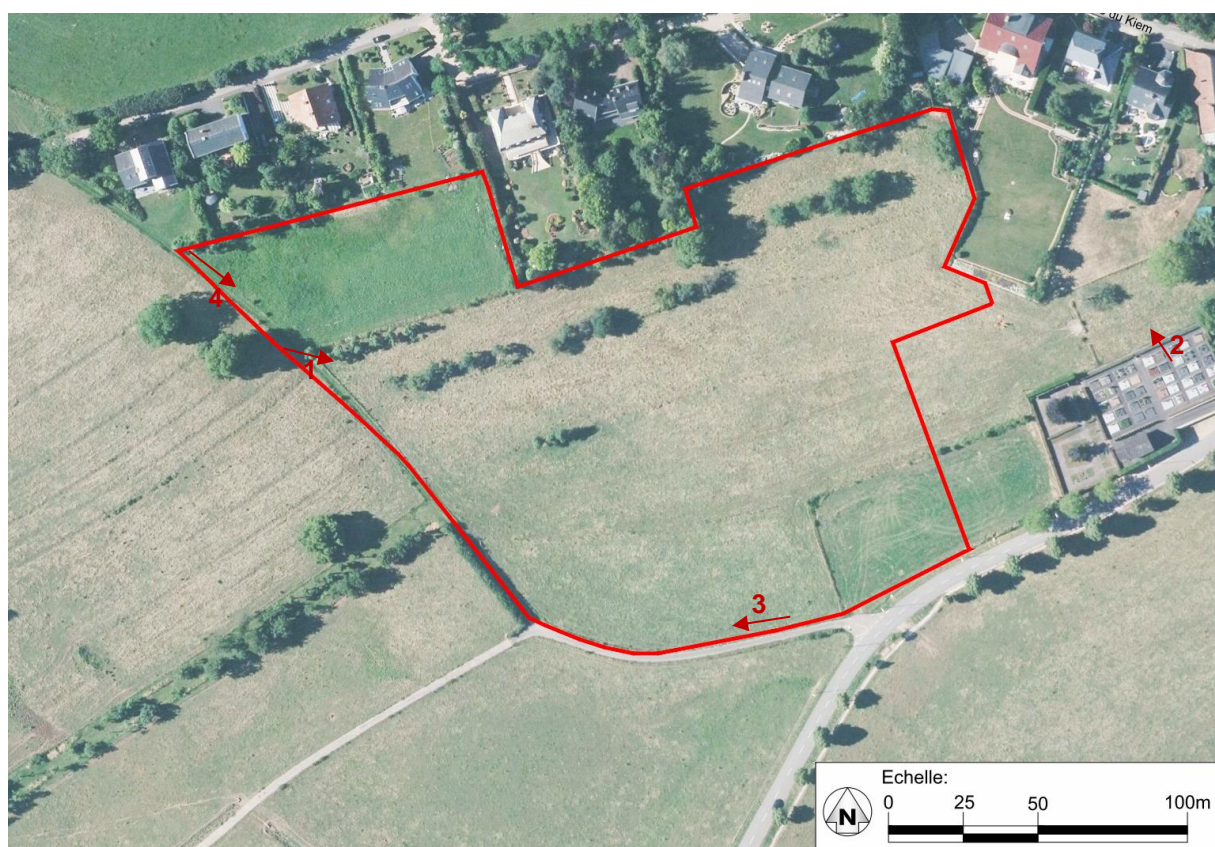


1.3 Waldbredimus, schéma directeur W09 – « Rothstueck »

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 2,84 hectares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 (HAB-1) + zone de servitude « urbanisation »
Contexte urbain	La zone est située sur un terrain en pente à l'extrémité ouest de Waldbredimus, le long du CR148. La partie ouest de la zone est délimitée par un chemin rural. Au nord, la zone est bordée par un quartier d'habitations pavillonnaires, s'étendant de manière tentaculaire le long de la rue du Kiem. Le cimetière du village est situé à proximité, à l'est.
Mobilité	Accessibilité par la rue Principale (CR148) et par la rue de Gondelange. L'arrêt de bus «Waldbredimus, Kiirch» se trouve à environ 300 mètres au niveau de la rue Principale.
Infrastructures techniques	Certaines infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Principale.
Contexte naturel	La zone est située dans un espace ouvert utilisé par le secteur agricole en tant que prairies pâturées – son environnement comprend de nombreuses structures naturelles parmi lesquelles certaines relèvent de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles : alignements d'arbres fruitiers (au nord), etc...



Plan de localisation de la zone W09 à l'ouest du village de Waldbredimus et localisation des photos



Photo 1 : Aperçu de la zone qui consiste en une prairie pâturée structurée par des alignements d'arbres fruitiers protégés.



Photo 2 : Aperçu des environs depuis le cimetière situé à proximité de la zone, à l'est. Vue sur quelques arbres fruitiers.



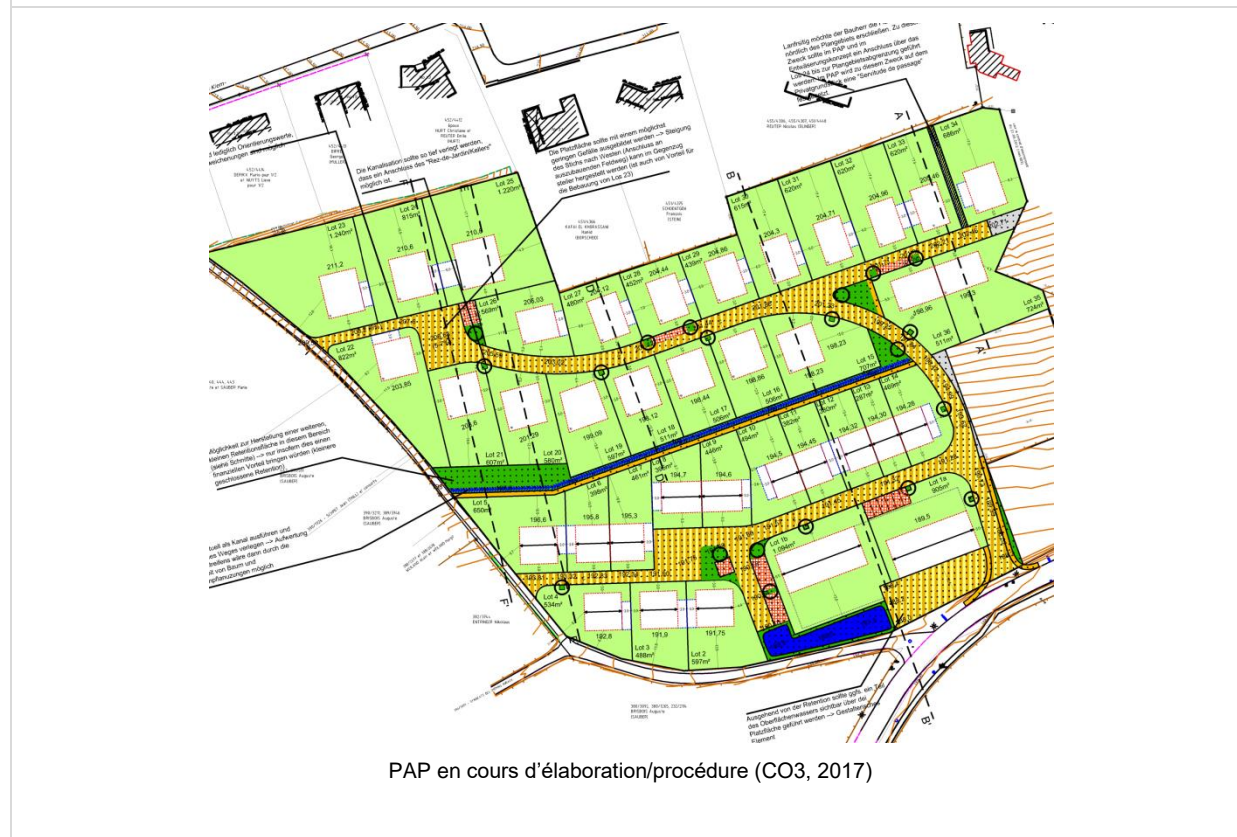
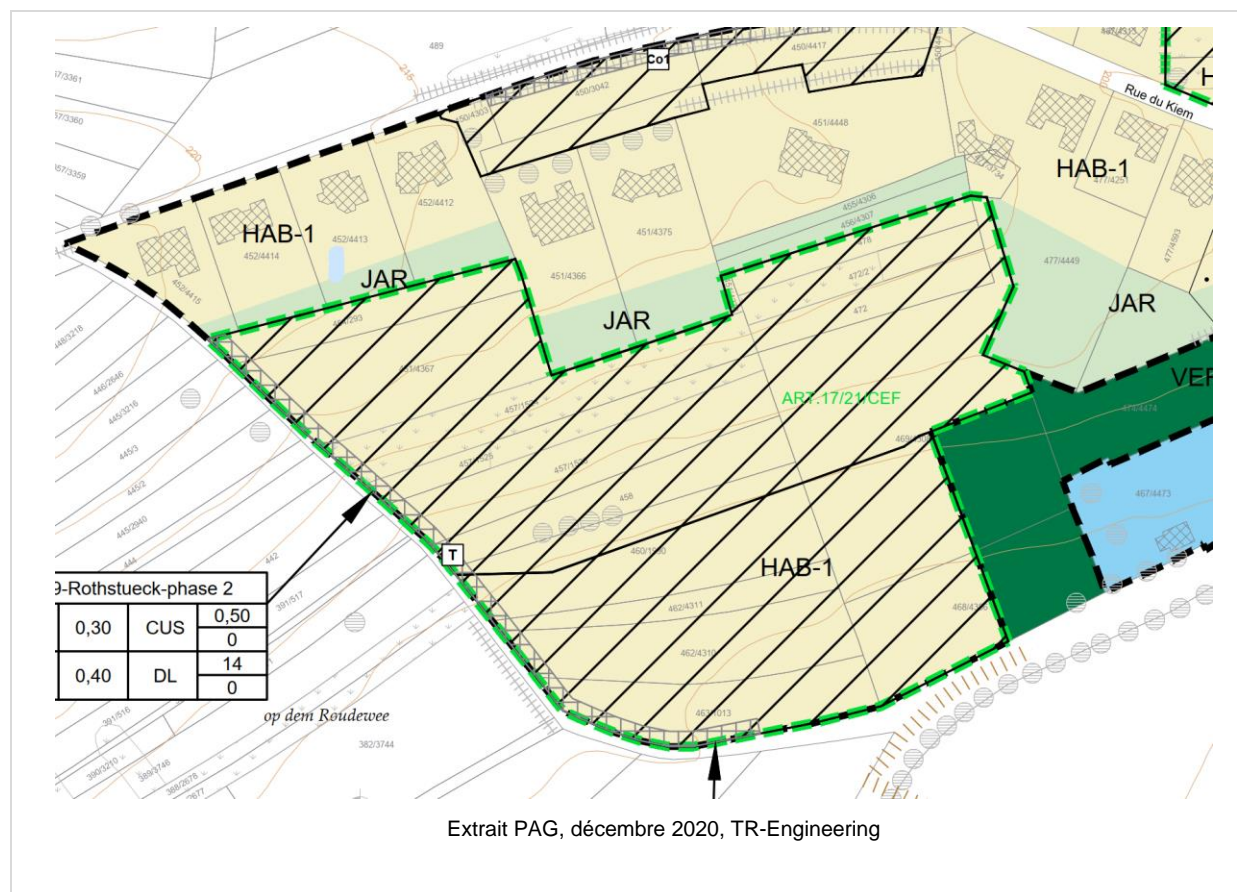
Photo 3 : Chemin rural longeant la partie ouest de la zone. A noter le caractère naturel qui domine encore dans ce quartier.



Photo 4 : La zone est située sur un terrain en pente donnant lieu à une vue sur un paysage ouvert et naturel.



Photo 5 : Aperçu de la rue Principale au niveau de la sortie de Waldbredimus (cimetière). Ce C.R. longe plus loin la partie sud de la zone.



B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

Aménagement d'un terrain en pente (13%) et de grande superficie, situé à l'ouest du village de Waldbredimus, en contrebas d'un quartier résidentiel de type pavillonnaire, tout en promouvant une faible densité de manière à préserver le cadre rural et naturel ainsi que la quiétude du secteur.

Lignes directrices majeures :

- Assurer l'intégration paysagère.
- Aménager la zone dans le respect de la topographie et de la structure verte existante.
- Préserver au moins une coulée verte de manière à assurer la qualité du maillage écologique et développer un interface paysagère à l'ouest.
- Assurer la continuité du tissu urbain et assurer l'intégration du quartier avec le quartier pavillonnaire existant au nord.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone d'étude est principalement destinée à l'habitat de type unifamilial et plurifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public varie localement :

- des cessions de l'ordre de 26% sont à prévoir pour la partie sud de la zone, qui fait l'objet d'un PAP en cours de procédure ;
- des cessions de l'ordre de 25% sont à prévoir pour le reste de la zone, c'est-à-dire pour les parties situées en amont, qui font l'objet d'un PAP en cours d'élaboration.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte routière interne et stationnement public ;
- Espace public nécessaire pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles ;
- Le cas échéant, mise en place de mesures d'intégration.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

La jonction fonctionnelle avec le centre de Waldbredimus et ses établissements publics, se fait via la rue Principale.

Un chemin rural existant à l'ouest pourra être réaménagé pour la mobilité douce afin de relier le nouveau quartier à la rue du Kiem, au nord.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Les volumes construits devront s'intégrer au mieux avec la structure bâtie avoisinante (caractérisée par des volumes localement conséquents) ainsi qu'avec l'environnement naturel. En ce sens, les jardins des habitations de la rue du Kiem, au nord, et le maintien d'au moins une coulée verte ainsi que l'aménagement à l'ouest d'une interface paysagère tiendront des fonctions d'interface paysagère et de transition.

Les terrains privés sont orientés autant que possible vers le paysage environnant.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Le nouveau quartier sera situé à l'écart du noyau villageois de Waldbredimus.

Un espace partagé permettant de répartir sur un même espace circulation motorisée et piétonne constituera la centralité du projet.

Répartition sommaire des densités :

La répartition de la densité est la suivante :

- max. 24 log./ha au niveau des terrains sis le long du CR.148, qui font l'objet d'un PAP en cours de procédure → il s'agit d'une densité plus conséquente que dans le reste du quartier afin de profiter de la proximité du CR.148 sur lequel se connecte l'accès du nouveau quartier et ce pour préserver la tranquillité du cœur du quartier, en amont.
- max. 14 log./ha pour le reste de la zone, c'est-à-dire pour toutes les surfaces en amont, qui font l'objet d'un PAP en cours d'élaboration (densité moins importante afin de favoriser la tranquillité des lieux et de permettre le maintien d'une coulée verte).

Typologie et mixité des constructions :

Dans la partie nord du site qui dispose d'une topographie plus accidentée, des constructions du type maisons unifamiliales isolées et jumelées sont projetées. Dans la partie sud moins soumises aux variations topographiques, des maisons en bande ainsi que des logements de type plurifamilial sont planifiés. La mixité des typologies d'habitations devra rendre le quartier attractif ainsi que favoriser la mixité sociale par la mise à disposition de logements de tailles variées.

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

- Adapter le projet d'aménagement futur à la topographie du terrain ;
- Terrassement minimum des bâtiments et des espaces rues ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions avec la structure bâtie des quartiers avoisinants ;
- Assurer l'intégration paysagère via l'aménagement d'au moins une coulée verte (plantation d'au moins une rangée de fruitiers) au centre du quartier, et d'une interface paysagère en sa bordure ouest.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Un traitement paysager adapté permettra d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions situées en entrée de localité.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Sans objet.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

On accède aux constructions par le CR148 (rue Principale et rue de Gondelange).

Hierarchie du réseau de voirie :

La desserte de la zone se fait par le CR148 puis par une desserte interne sud → nord, de type « espace de rencontre ». Des aménagements piétons/réservés à la mobilité douce permettent, le cas échéant, de connecter le réseau existant (notamment le chemin rural à l'ouest) au nouveau quartier de sorte à créer une trame viaire attractive.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir. En vue de rationaliser la planification des stationnements, du stationnement collectif (ouvert ou via car-port) peuvent être aménagés sur la zone.

Le cas échéant, quelques stationnements publics pourront être prévus.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « Waldbredimus, Kiirch » se trouve à environ 300 mètres sur la rue Principale.

Infrastructures techniques majeures :

Le concept d'assainissement concernant les eaux usées est en cours de discussion dans le cadre du PAP en cours de procédure, la meilleure solution étant de diriger les eaux usées de manière gravitaire, jusqu'à un collecteur principal existant le long du Schlébaach, en aval. La solution remise en question est celle de diriger les eaux usées vers une station de pompage prévue au sud-est du nouveau quartier, pour rejoindre ensuite le canal d'assainissement existant situé rue de Gondelange.

Les eaux pluviales seront acheminées vers la rétention ouverte ainsi que vers la rétention fermée (prévue sous une place) prévues dans le sud de la zone (faisant actuellement l'objet d'un PAP en procédure). Un/des futur/s canal/aux permet/tent ensuite d'acheminer l'eau vers le réseau existant au sud.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

La hauteur et la typologie des habitations seront à adapter en fonction de la topographie. Ainsi, sur un terrain en pente (nord du site) il sera privilégié des habitations unifamiliales isolées et sur un terrain plat (fond de vallée au niveau de la rue de Gondelange) des constructions plurifamiliales ainsi que des habitations jumelées ou en bande seront à planifier.

Un aménagement écologique de qualité sera à mettre en place sur la bordure ouest-sud de la zone. Cela est représenté en partie graphique du PAG par la superposition de la zone W09 par une zone de servitude « urbanisation – Tampon ». Ainsi, au min. 60% de la superficie de ladite servitude devra être plantée de structures ligneuses selon les prescriptions inscrites dans la partie écrite du PAG. Cet aménagement contribuera à intégrer la zone dans son environnement paysager.

Coulées vertes et maillage écologique :

Au moins une coulée verte sera à prévoir au sein de la zone afin de maintenir le maillage écologique dans ce secteur de la commune de Waldbredimus. Il s'agira de planter au min. 1 rangées de fruitiers indigènes.

L'aménagement écologique à prévoir sur le pourtour ouest et sud de la zone participera également à l'amélioration du maillage écologique de Waldbredimus.

Biotopes à préserver :

Des alignements d'arbres fruitiers au nord du site sont protégés selon l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ils sont à préserver dans la mesure du possible, si non à compenser conformément à la loi.

Selon le bureau d'étude Luxplan, auteur du rapport Umweltbericht concernant l'évaluation environnementale stratégique du PAG, les surfaces concernées par le schéma directeur, sont susceptibles de relever des articles 17 et 21 de la loi du 18.07.2018 en tant qu'habitats d'espèces protégées. Des mesures CEF (Continuous Ecological Functions) sont à prévoir (voir dossier SUP).

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Accord de principe des Ponts et Chaussées ;
- Le cas échéant, autorisation de la part du ministre ayant l'environnement dans ses fonctions en raison de la non préservation intégrale envisagée pour les structures naturelles et habitats d'espèces relevant de l'article 17 qui seraient dès lors à compenser.

Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il est partiellement classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques connus » par le CNRA (centre national de recherche archéologique) et qu'il concerne une superficie supérieure à 0,3 ha.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'aménagement de la zone pourra être exécuté en deux PAP, ou davantage.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions respectant au mieux la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Protection dans la mesure du possible, des biotopes et habitats d'espèces protégées présents sur le site ; le cas échéant, mise en place de compensations écologiques quantitativement et qualitativement équivalentes ;
- Utilisation d'essences locales pour le renforcement des coulées vertes et de la zone d'intégration paysagère ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.