

1.2 Waldbredimus, schéma directeur W08 – « im Schlammstueck »

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 0,35 hectare
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 (HAB-1), zone de servitude « urbanisation ».
Contexte urbain	La zone est située sur les hauteurs de Waldbredimus, vers son extrémité ouest. Elle domine un quartier résidentiel de type pavillonnaire.
Mobilité	La zone d'étude est accessible via un accès actuellement privé qui devra être cédé, donnant sur la rue du Kiem , au nord.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue du Kiem, au nord de la zone.
Contexte naturel	La zone constitue une surface engazonnée coincée entre les structures végétales qui bordent la rue du Kiem et l'accès aux quelques habitations pavillonnaires avoisinantes. Au nord, la rue du Kiem consiste en une voirie de type « chemin creux » dont les abords pentus sont structurés d'une végétation ligneuse principalement indigène, formant un tunnel végétal qu'il convient de préserver (ces éléments relèvent de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)



Plan de localisation de la zone W08 à l'ouest du village de Waldbredimus et localisation des photos



Photo 1 : Un vaste terrain engazonné caractérise le terrain d'étude, il est cerné par la végétation structurant la rue du Kiem ainsi que par des robiniers faux-acacia structurant l'accès privé desservant la zone.



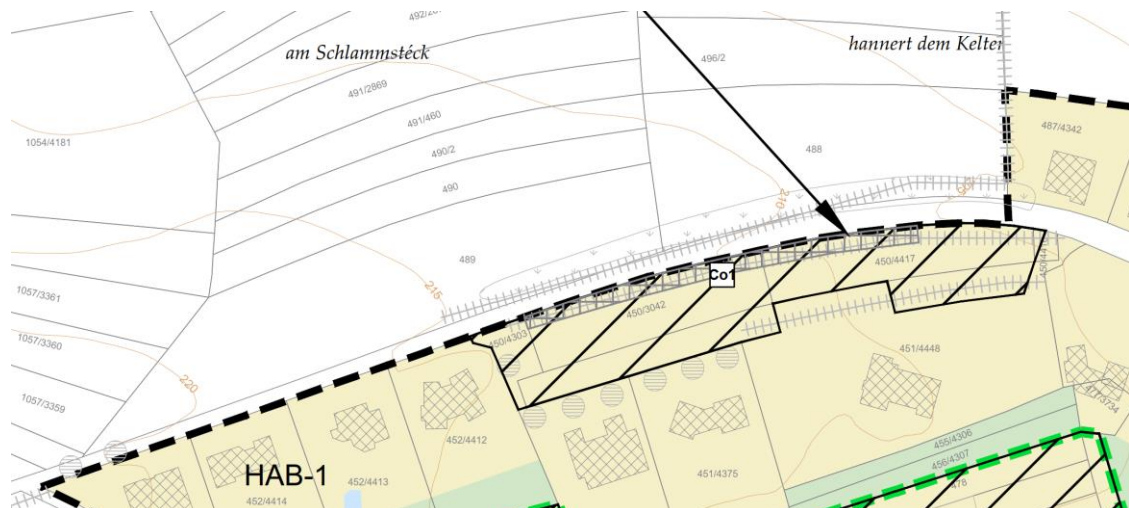
Photo 2 : Aperçu du quartier résidentiel de type pavillonnaire qui caractérise les environs sud de la zone d'étude.



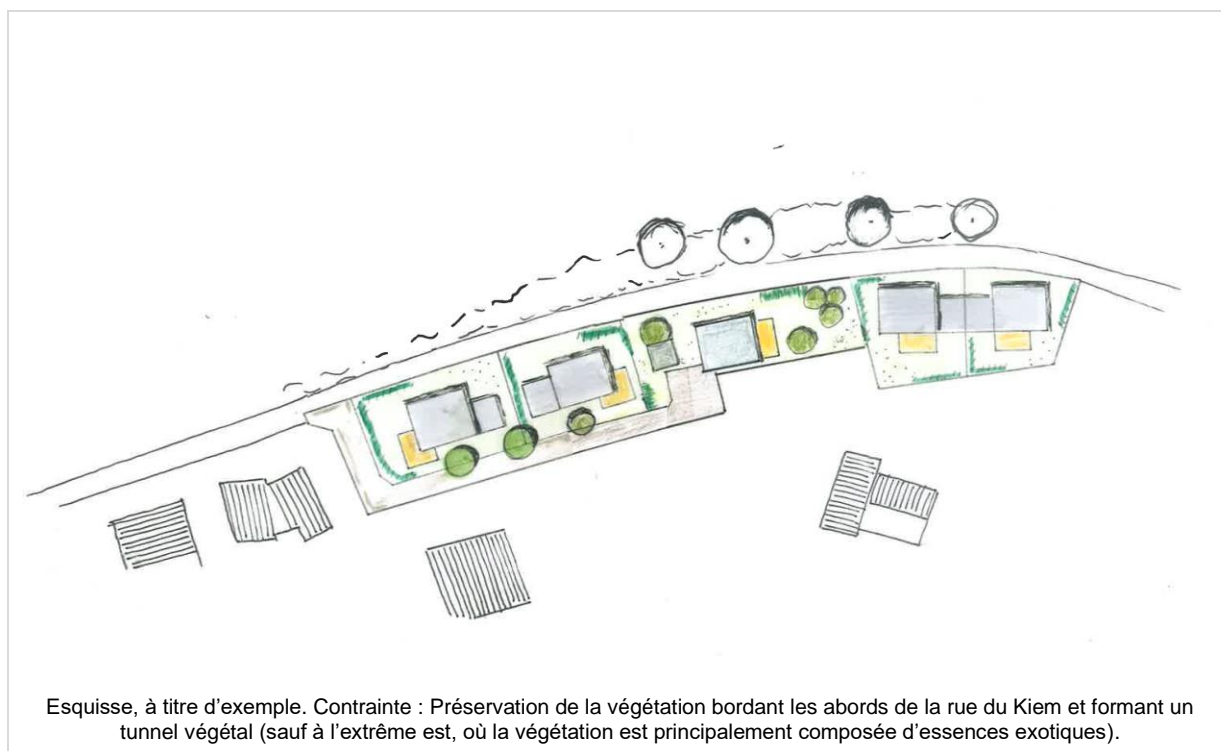
Photo 3 : Aperçu de la rue du Kiem à hauteur de la zone étudiée. La végétation structurant ses abords forme un tunnel végétal qu'il convient de préserver.



Photo 4 : Aperçu de la rue du Kiem à l'ouest de la zone. Celle-ci dessert un quartier résidentiel de type pavillonnaire. A noter la haie vive sur la gauche relevant de l'article 17.



Extrait PAG, décembre 2020, TR-Engineering



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

Enjeu urbanistique :

Développement d'une zone destinée à être urbanisée sur les hauteurs de Waldbredimus, coincée entre la rue du Kiem et l'accès privé à un quartier résidentiel de type pavillonnaire. Y promouvoir une faible densité de manière à préserver le cadre naturel ainsi que la quiétude du secteur.

Lignes directrices majeures :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions avec la structure bâtie existante ;
- Préservation de la coulée verte centrée sur la rue du Kiem, au nord, et maintien des structures arborées y concernées (tunnel végétal), sauf à l'extrême est, où la végétation est principalement composée d'essences exotiques ;
- Maintenir, dans la mesure du possible, le caractère naturel des lieux.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est principalement destinée à l'habitat unifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Avec la cession d'un accès existant situé au sud de la rue du Kiem et l'aménagement d'une placette de retournement (qui doit notamment servir au camion poubelle), les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 25%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Espace public nécessaire pour la desserte d'une partie des habitations ainsi que pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles ;
- Espace public pour l'aménagement d'une placette de retournement.

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

Les jonctions se font :

- Avec le centre de la localité et ses établissements publics à l'est, par la rue du Kiem qui rejoint la rue Principale.
- Avec le PAP « Routstéck » au sud, par le chemin rural existant 125m vers l'ouest.

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, le maintien d'une coulée verte au niveau de la rue du Kiem tiendra des fonctions d'interface paysagère et de transition.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

La zone est située à l'écart du centre de la localité et en contre-haut du PAP « Routstéck ». La rue du Kiem ainsi qu'un chemin rural existant 125m vers l'ouest, permettent d'accéder à ces espaces centraux.

Répartition sommaire des densités :

Compte tenu de la localisation excentrique par rapport au centre et du contexte naturel de la zone, la densité sera plutôt faible (max. 15 log./ha brut).

Typologie et mixité des constructions :

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales isolées ou jumelées par le garage.

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

- Préservation du tunnel végétal caractérisant la rue du Kiem et bordant la partie nord de la zone (sauf à l'extrême est, où la végétation est principalement composée d'essences exotiques) ;
- Accès à la partie ouest de la zone via l'accès privé existant actuellement, à céder au domaine public dans le cadre du futur PAP-NQ, de manière à ne pas toucher au tunnel végétal caractérisant la rue du Kiem (sauf à l'extrême est, où la végétation est principalement composée d'essences exotiques – les maisons pourront directement être desservies via la rue du Kiem) ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'intérieur de la structure bâtie existante ;
- Assurer l'intégration paysagère.

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

Sans objet.

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

Les structures arborées situées le long de la rue du Kiem (tunnel végétal) sont à préserver, sauf à l'extrême est (non couvert par la zone de servitude « urbanisation – Co1 ») où les maisons pourront être directement accessibles via la rue du Kiem. L'essentiel de ce tunnel végétal (sauf l'extrême est, composé d'essences exotiques) relève de l'art.17 de la loi du 18/07/2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

A l'ouest, on accède aux futures habitations par l'accès existant donnant sur la rue du Kiem. Cet accès est donc à céder pour partie au domaine public.

A l'est, on accède aux futures habitations directement via la rue du Kiem.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La rue du Kiem constitue une voirie d'importance locale.

L'actuel accès existant au sud de la rue du Kiem est à convertir sous la forme d'une zone de rencontre.

Concept de stationnement :

2 emplacements privés sont à prévoir par logement. Ils peuvent être intégrés au volume construit et/ou sous forme carport.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 450 mètres, au niveau de la rue Principale.

Infrastructures techniques majeures :

Concernant les eaux pluviales et les eaux usées générées par l'aménagement de la zone, le raccordement se fera sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue du Kiem. Le raccord des constructions à la canalisation mixte se fera néanmoins via deux branchements différents afin de séparer eaux pluviales et eaux usées en vue de la réalisation future d'un assainissement séparatif. Le cas échéant, le raccord « eaux pluviales » se fera à l'aval d'un bassin de rétention, à aménager.

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

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

La zone est intégrée au sein d'une structure verte relativement dense à préserver autant que possible, en particulier au nord. Celle-ci compose effectivement un tunnel végétal qui caractérise la rue du Kiem et qu'il convient de maintenir.

Coulées vertes et maillage écologique :

Préservation des structures arborées qui recouvrent la rue du Kiem sous la forme d'un tunnel végétal (haie + talus). L'intégration conjointe de cette végétation arborée constituera une coulée verte qui favorisera le cas échéant le maintien d'une fonction directrice pour les déplacements de la faune.

A l'extrême est, là où la zone de servitude « urbanisation – Co1 » n'est pas retranscrite au PAG, il sera possible d'aménager directement depuis la rue du Kiem les accès aux maisons unifamiliales à prévoir.

Biotopes à préserver :

Le tunnel végétal (haie et talus) protégé par l'art. 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sera à préserver. A l'extrême est, pour les besoins de l'aménagement des accès des maisons unifamiliales, il pourra être partiellement détruit. Le cas échéant (là, toutes les structures ligneuses ne sont pas d'origine indigènes et ne relèvent pas de l'art.17), en amont de l'aménagement du quartier, des mesures de compensation adéquates pourront devoir être entreprises et validées par les administrations et ministères compétents conformément à la législation en vigueur (période d'intervention, mesures de compensation, etc.).

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 de la zone ;
- 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 relevant de l'article 17 qui seraient dès lors à compenser.

Pour tout projet de plus de 0.3 ha, des fouilles archéologiques sont opérées. Aussi, toutes découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être déclarées au service de l'état chargé de la protection des sites archéologiques (CNRA).

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

L'aménagement de la zone pourra être réalisé en une seule ou en plusieurs phase.

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 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.