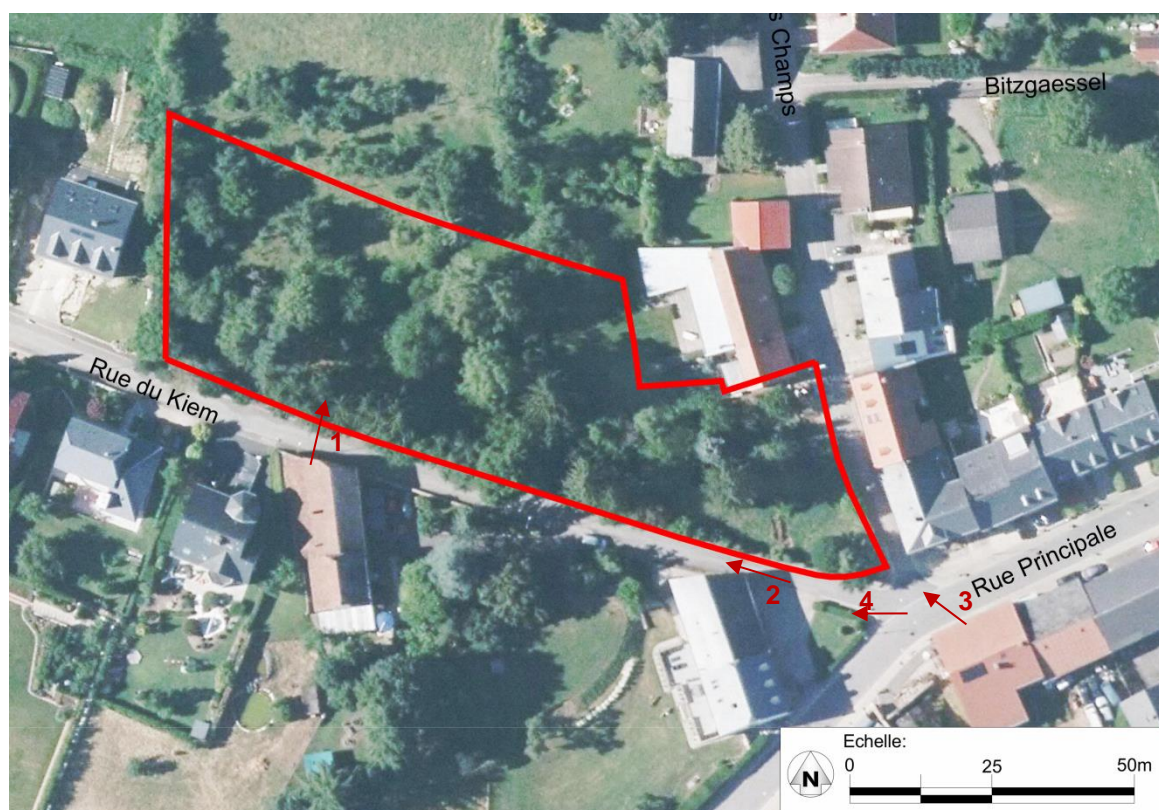


1.4 Waldbredimus, schéma directeur W10 – « rue du Kiem »

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 0,46 hectare
Affectation projetée	Zone mixte villageoise (MIX-v) et zone d'habitation 1 (HAB-1) + zone de servitude « urbanisation »
Contexte urbain	La zone est située dans la partie ouest de Waldbredimus, à proximité du centre du village. À l'ouest, elle est bordée par un quartier d'habitations de type pavillonnaire, alors qu'à l'est les habitations sont disposées en bande, selon la configuration traditionnelle du noyau historique (présence de nombreux bâtiments dignes de protection). En son extrémité sud-est, la zone comprend une chapelle et un mur en pierres sèches à préserver.
Mobilité	La zone est accessible par la rue du Kiem et par la rue des Champs. Les deux rues se rejoignent pour former un croisement avec la rue Principale. L'arrêt de bus le plus proche se trouve à environ 200 mètres au niveau de la rue Principale.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Principale, de la rue du Kiem et de la rue des Champs.
Contexte naturel	La zone est structurée de végétation arborée, notamment un verger relevant de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. A l'ouest, la zone est bordée de haies protégées. En son extrémité sud-est, la zone est délimitée par un mur en pierres sèches digne de protection.



Plan de localisation de la zone W10 à l'ouest du village de Waldbredimus et localisation des photos

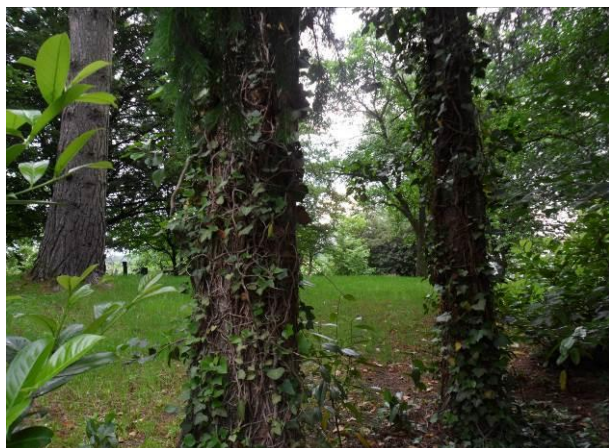


Photo 1 : Aperçu de la végétation qui couvre la zone.



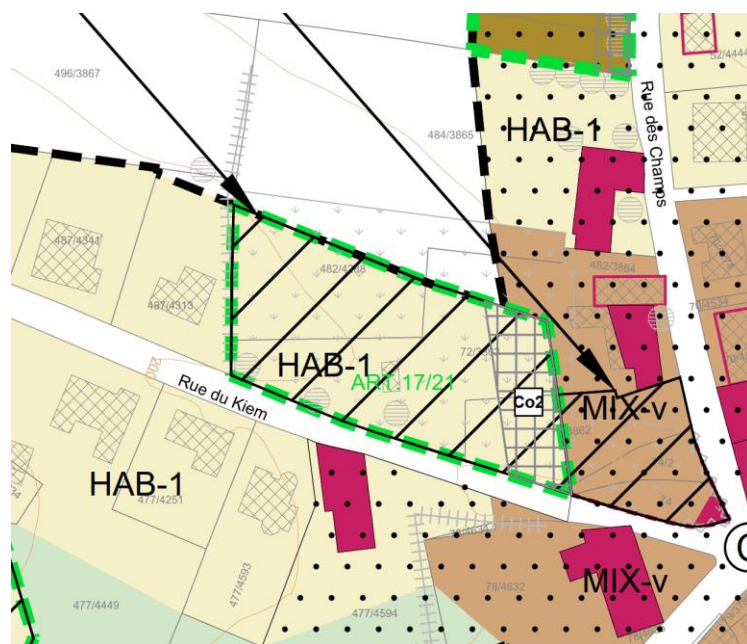
Photo 2 : Vue depuis la rue du Kiem



Photo 3 : Croisement entre la rue du Kiem, la rue des Champs et la rue Principale. Une chapelle ainsi qu'un mur en pierres sèches se trouve en limite SE de la zone.



Photo 4 : Exemple de bâtiment protégé situé dans les environs immédiats – celui-ci est situé en vis-à-vis de la zone.



Extrait PAG, décembre 2020, TR-Engineering



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

Enjeu urbanistique :

Urbaniser une lacune dans le tissu urbain de Waldbredimus, entièrement couverte de végétation arborée, notamment un verger. Le terrain est situé entre la rue des Champs et la rue du Kiem et à proximité du centre du village.

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu urbain ainsi que l'intégration de la zone par rapport aux bâtiments existants des environs immédiats ;
- Maintenir le mur en pierres sèches ;
- Maintenir la chapelle digne de protection
- Préserver au mieux les structures vertes existantes.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est principalement destinée à l'habitat unifamilial jumelé ou en bande.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public varient localement :

- des cessions de l'ordre de 25% sont à prévoir pour la partie ouest de la zone, c'est-à-dire celle affectée en HAB-1 – elles concernent l'aménagement d'une placette le long de la rue du Kiem ainsi que la préservation d'une coulée verte, qui constituera l'interface entre la zone HAB-1 et la zone MIX-v.

- des cessions de l'ordre de 5% sont à prévoir pour la partie est de la zone, c'est-à-dire celle affectée en MIX-v.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Dans la partie ouest de la zone :
 - o placette minérale à prévoir afin de créer un front bâti au niveau de la rue du Kiem, s'articulant avec le bâti traditionnel existant en vis-à-vis (n°1 rue du Kiem, digne de protection) ;
 - o coulée verte à préserver axée sud-nord et jouant l'interface future entre la zone HAB-1 et la zone MIX-v ;
- Dans la partie est de la zone, aménagement d'un accès commun à max. 2 maisons unifamiliales, élargissant légèrement la rue des champs et conçu de manière à ne pas porter atteinte au mur de pierres à conserver - le cas échéant, aménagement d'un trottoir.
- Espace public, le cas échéant nécessaire pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles.

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

Les jonctions se font avec le centre de Waldbredimus et ses établissements publics, par la rue du Kiem et la rue des Champs qui rejoignent la rue Principale.

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

Les volumes à construire devront respecter au mieux les gabarits des bâtiments voisins. Il s'agira principalement d'un bâti en bande ou de maisons jumelées afin de refléter le type de bâti traditionnel existant au niveau du noyau villageois de Waldbredimus. En ce sens, une placette minérale est à prévoir dans la partie ouest de la zone afin de créer un front bâti au niveau de la rue du Kiem qui viendra s'articuler avec le bâti traditionnel existant en vis-à-vis (n°1 rue du Kiem, digne de protection).

Une coulée verte nord-sud est à préserver à l'interface entre la zone MIX-v et la zone HAB-1.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

La zone se trouve à proximité du centre du village de Waldbredimus.

Une placette minérale fermée est à concevoir dans la partie ouest de la zone afin de créer un front bâti au niveau de la rue du Kiem qui viendra s'articuler avec le bâti traditionnel existant en vis-à-vis (n°1 rue du Kiem, digne de protection).

Répartition sommaire des densités :

Les densités seront plus élevées en se rapprochant du centre du village. Elle sera ainsi :

- de max. 15 log./ha brut dans la partie ouest, soit celle affectée en tant que zone d'habitation 1 ;
- de max. 20 log./ha brut dans la partie est, soit celle affectée en tant que zone mixte villageoise.

Typologie et mixité des constructions :

Les immeubles projetés seront principalement des maisons unifamiliales jumelées ou en bande.

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

- Préservation du mur en pierres sèches qui délimite le sud-est de la zone ;
- Maintien de la chapelle, située en limite SE et jugée digne de protection ;
- Maintien d'un maximum de structures arborées sur le site ;
- Préservation d'une coulée verte orientée nord-sud, à l'interface de la MIX-v et de la HAB-1.

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 :

Une chapelle ainsi qu'un mur de pierres, deux éléments bâtis jugés dignes de protection, sont inclus au sein ou en limite du périmètre de la zone et sont à préserver du fait de leur caractère patrimonial.

En raison de la situation de la zone à proximité du noyau villageois de Waldbredimus, d'autres bâtis jugés dignes caractérisent en outre les environs immédiats de la zone (rue du Kiem, rue des Champs). Préservation et renforcement de la végétation arborée existante composant une coulée verte orientée nord-sud, à l'interface de la MIX-v et de la HAB-1.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

On accède à la zone par la rue du Kiem et par la rue des Champs. Les deux rues se rejoignent pour former un croisement avec la rue Principale

Hiérarchie du réseau de voirie :

La zone est accessible par la voirie existante d'ordre intra-quartier (rue du Kiem et rue des Champs), puis, le cas échéant, par de petites dessertes, privées ou publiques, locales et sans issue.

Concept de stationnement :

2 emplacements sont à prévoir par logement.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « Waldbredimus Kiirch » se trouve à environ 200 mètres au niveau de la rue Principale.

Infrastructures techniques majeures:

Les réseaux se raccorderont sur les canalisations d'eaux mixtes existantes, soit au niveau de la rue du Kiem (partie ouest), soit au niveau de la rue des Champs (partie est). Le raccord 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 :

Préservation d'un maximum d'arbres le long de la limite nord de la zone afin de maintenir le caractère du site.

Coulées vertes et maillage écologique :

Préservation d'un maximum d'arbres appartenant au verger afin de maintenir l'importance de la zone au sein du maillage écologique de la localité de Waldbredimus.

Préservation et renforcement de la végétation arborée existante composant une coulée verte orientée nord-sud, à l'interface de la MIX-v et de la HAB-1.

Biotopes à préserver :

Le verger occupant la zone à aménager, est considéré comme biotope à protéger au titre de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles. Un mur en pierres sèches protégé (art.17) qui délimite la zone en son extrémité sud-est sera à préserver.

Toute altération de biotopes existants devra faire l'objet de mesures compensatoires conformément à la législation sur la protection de la nature en vigueur.

Selon le bureau d'étude Luxplan, auteur du rapport Umweltbericht concernant l'évaluation environnementale stratégique du PAG, une partie des surfaces concernées par le schéma directeur, est susceptible de relever des articles 17 et 21 de la loi du 18.07.2018 en tant qu'habitat d'espèces protégées.

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 ;
- Préservation d'un maximum de structures vertes existantes ; 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 de manière quantitativement et qualitativement équivalentes ;
- Avant toute urbanisation, vérification par un expert faunistique du statut environnemental de la surface pour les espèces protégées, et le cas échéant, prévision de mesures de compensation ainsi que de mesures CEF pour garantir la fonctionnalité écologique des habitats éventuellement perdus.

Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il est classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques connus » par le CNRA (centre national de recherche archéologique).

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

L'aménagement de la zone pourra se faire en une phase ou en plusieurs phases.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions respectant la topographie ;
- 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 la réalisation d'aménagements écologiques, le cas échéant ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire ;