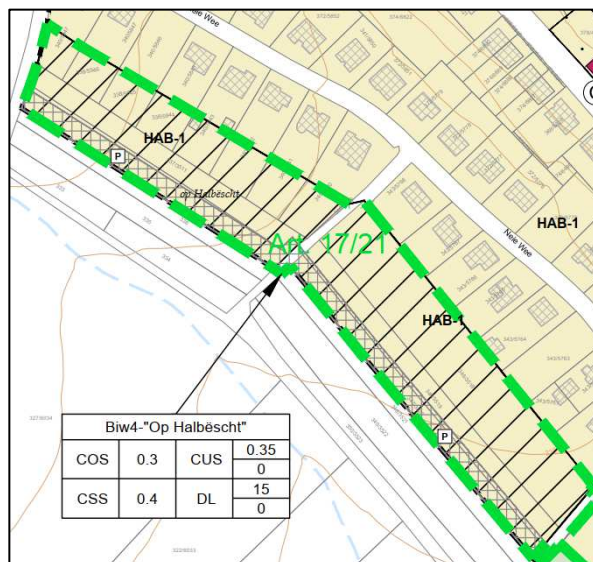


## 1.4 SCHÉMA DIRECTEUR BIW4 – « OP HALBËSCHT »

- **Superficie brute du terrain concerné : 1,66 ha**
- **Données structurantes du PAG**



Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.
Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	15
Nombre de logements	24
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,35
Surface construite brute (m²)	5 826 m²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,30
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,40

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

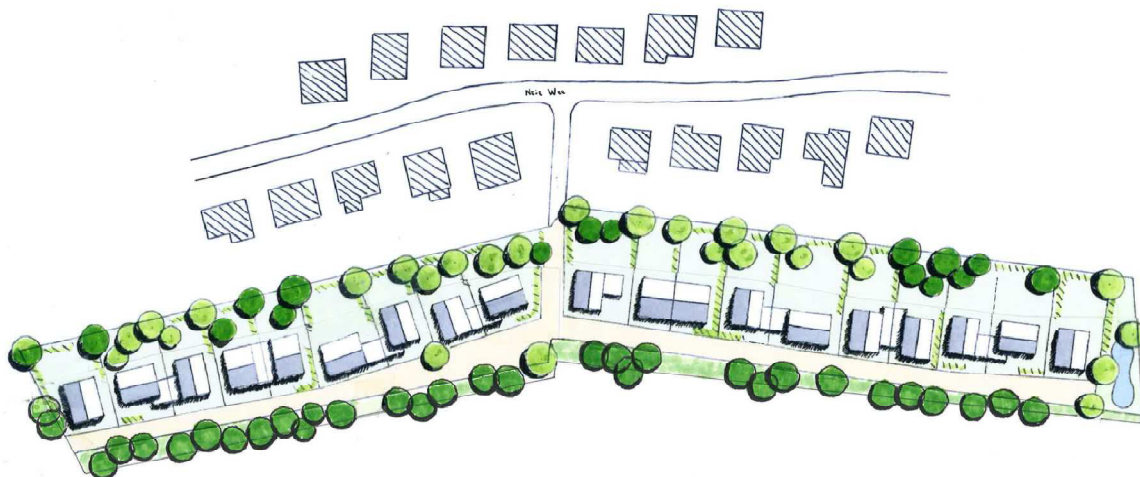
#### Enjeu urbanistique :

Intégration et aménagement d'une zone libre de toute construction vis-à-vis d'un habitat linéaire existant le long de la rue « Neie Wee ».

#### Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti par rapport aux quartiers avoisinants ;
- Intégration urbanistique et paysagère de la zone projetée située à l'interface entre le tissu bâti existant et l'environnement rural avoisinant ;
- Aménager la zone dans le respect de la topographie ;
- Mise en place de mesures d'intégration en limite sud de la zone.

## b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2023

### **Contexte urbain :**

La zone se trouve sur des terres agricoles à l'ouest de la rue « Neie Wee ». L'urbanisation immédiate se caractérise par la présence de plusieurs maisons unifamiliales implantées de part et d'autre de la rue « Neie Wee ».

### **Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone sera entièrement destinée à l'habitat.

### **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Les cessions seront de maximum 25% de la surface brute de la zone.

### **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

Infrastructure de desserte routière interne et connexion à la rue « Neie Wee ».

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

Les jonctions fonctionnelles se réalisent avec le centre de la localité de Biwer et les quartiers limitrophes, par la rue « Neie Wee ».

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

Afin de permettre une bonne intégration paysagère et de garantir le respect des caractéristiques des constructions existantes, les nouvelles habitations seront construites avec un gabarit et une volumétrie quasi similaire à ceux des habitations environnantes.

Il faudra également veiller à intégrer harmonieusement les futures constructions dans la topographie existante.

### **Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Sans objet.

### **Répartition sommaire des densités :**

15 log./ha brut maximum, c'est-à-dire 24 logements sur l'entièreté de la surface concernée.

### **Typologie et mixité des constructions :**

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou plurifamiliales.

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

- Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;

- Mise en place de mesures d'intégration en limite sud de la zone.

**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 :**

Sans objet.

**c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

**Connexions :**

Des connexions routières sont à prévoir depuis la rue « Neie Wee », au niveau des parties nord, centrale et sud de la zone.

**Hierarchie du réseau de voirie :**

Sans objet.

**Concept de stationnement :**

Prévoir minimum 2 emplacements par logement.

**Accès au transport collectif :**

La zone est située à moins de 800 m de l'arrêt de bus « *Biwer Hauptstrooss 2* » desservi par les lignes 243 et 244 « Junglinster – Grevenmacher ». (*source : Géoportail 2023*)

**Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Les eaux pluviales et usées seront évacuées en système séparatif vers la Neie Wee via les infrastructures projetées au niveau de la voie de desserte de la zone.

L'ensemble des eaux pluviales sera collecté en direction d'un bassin de rétention qui sera construit au point bas du site (partie sud de la zone).

**d) Concept paysager et écologique**

**Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Mesures d'intégration spécifiques à mettre en place sur toute la limite sud de la zone.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Sans objet

**Biotopes à préserver :**

Sans objet.

SD-NQ Biw4

**BIODIVERSITÉ**

**Espèces/ Biotopes/ Habitats d'espèces protégés (art. 17 et/ou 21)**

Chauves-souris : Aucune atteinte aux espèces de chauves-souris présentes dans la région.

Oiseaux : zone de chasse importante pour le milan (art. 17).

**Dispositions/recommandations**

Constructions lâches pour ne pas surcharger le réseau routier et ne pas trop influencer les maisons avoisinantes.

Verdir le site en plantant des espèces indigènes.

Source : Pact, 2020

**e) Concept de mise en œuvre**

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un PAP qui pourra être réalisé en une ou plusieurs phases.

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

- Maitrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.