

1.6 SCHÉMA DIRECTEUR BIW7 – « BUERGAASS »

- *Superficie brute du terrain concerné : 0.37 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)	22
Nombre de logements	8
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,80
Surface construite brute (m²)	2.967 m²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,40
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,60

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

Enjeu urbanistique :

- Urbanisation d'une zone, adjacente au noyau villageois de Biwer, située sur un versant orienté Sud-Ouest et enclavée entre la rue « Buergaass » et les rives du Biwerbaach ;
- Densification et comblement de lacunes dans le tissu urbain existant.

Lignes directrices majeures :

- Garantir les interfaces avec le tissu urbain existant et projeté vis-à-vis des implantations, du respect des gabarits, des orientations et de l'espace-rue ;
- Garantir une densité de logement en relation avec sa localisation non loin du centre de la localité ;
- Préserver les structures écologiques existantes afin de garantir le maintien des coulées vertes interconnectées, propices aux déplacements de la faune protégée.

b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est principalement destinée à un habitat de type unifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les cessions de surface seront de maximum 15% de la surface brute de la zone (nouvelle voie de desserte, placette de retournement, éventuelle zone de rétention).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

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

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

Les jonctions fonctionnelles avec le centre de la localité de Biwer et les quartiers limitrophes se font grâce à une voirie de desserte interne qui rejoint la rue « Buergaass » au nord ;

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

- Intégration des futures habitations dans la topographie existante ;
- Prévoir un gabarit et une volumétrie similaires à ceux des habitations environnantes.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 22 log./ha brut est appliquée, correspondant à 8 logements maximum.

Typologie et mixité des constructions :

Le schéma directeur prévoit une mixité des types de construction via des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

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

- Implantation des bâtiments en tenant compte des jardins adjacents existants ;
- Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;

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 :

Le n°2 rue « Buergaass » constitue un élément identitaire bâti à sauvegarder.

c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

Connexions routières à prévoir avec la rue « Buergaass » au Nord.

Hiérarchie du réseau de voirie :

Les habitations de la zone seront desservies depuis une voirie résidentielle de type espace partagé, à créer.

Concept de stationnement :

Prévoir minimum 2 emplacements par logement.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche à environ 600 m de la zone, le long de la N14. Cet arrêt de bus « *Biwer Hauptstrooss 2* » est desservi par les lignes 243 et 244 « Junglinster – Grevenmacher ». (Source : *Géoportail 2023*)

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Le raccordement des eaux pluviales et des eaux usées générées par l'aménagement de la zone se fait sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue « Buergaass ».

d) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

L'aménagement du site se fera notamment dans le respect de la topographie existante et par des gabarits adaptés à la situation des terrains, leur exposition, etc.

Coulées vertes et maillage écologique :

Le maintien des structures végétales présentes le long du Biwerbaach permettra de préserver la qualité du maillage écologique.

Biotopes à préserver :

Sans objet.

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 ;
- Monitoring chauves-souris définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisée par ces espèces protégées ;
- 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.