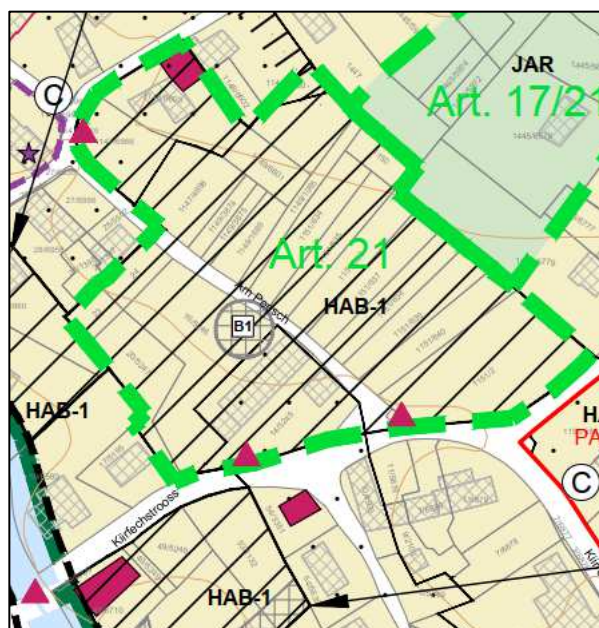


1.2 SCHÉMA DIRECTEUR BIW2 / BIW11 / BIW8 – « AM PEESCH / BUERGAASS »

- *Superficie brute du terrain concerné : 1,81 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) | 30 |
| Nombre de logements | 54 |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) | 0,80 |
| Surface construite brute (m ²) | 14 483 m ² |
| 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 grande zone, adjacente au noyau villageois de Biwer, située sur un versant orienté Sud-Ouest et enclavée entre les rues « Buergaass » et « Kiirfechstrooss » ;
- 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 ;
- Intégrer les contraintes liées à la présence de biotopes dans le concept d'aménagement et notamment, 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



Plan directeur d'aménagement à titre indicatif – Plan masse - TR Engineering 2014

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée un habitat de type unifamilial et plurifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les cessions de surface seront de maximum 25% de la surface brute de la zone (cheminement piétons, nouvelles voies de desserte, espace minéral et placette, éventuelles zones de rétention).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Prolongement du trottoir sur environ 225 m le long des rues « Buergaass », « Am Peesch », « Kiirfechstrooss » et « Hiel » ;
- Prolongement du trottoir sur environ 50 m de chaque côté de la rue « Kiirfechstrooss » ;
- Liaisons de mobilité douce ;
- Place et espace vert public au Nord de la zone ;
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (notamment pour la réalisation d'un ou deux bassin(s) de rétention).

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

Au niveau de la partie Nord, les jonctions fonctionnelles se réalisent :

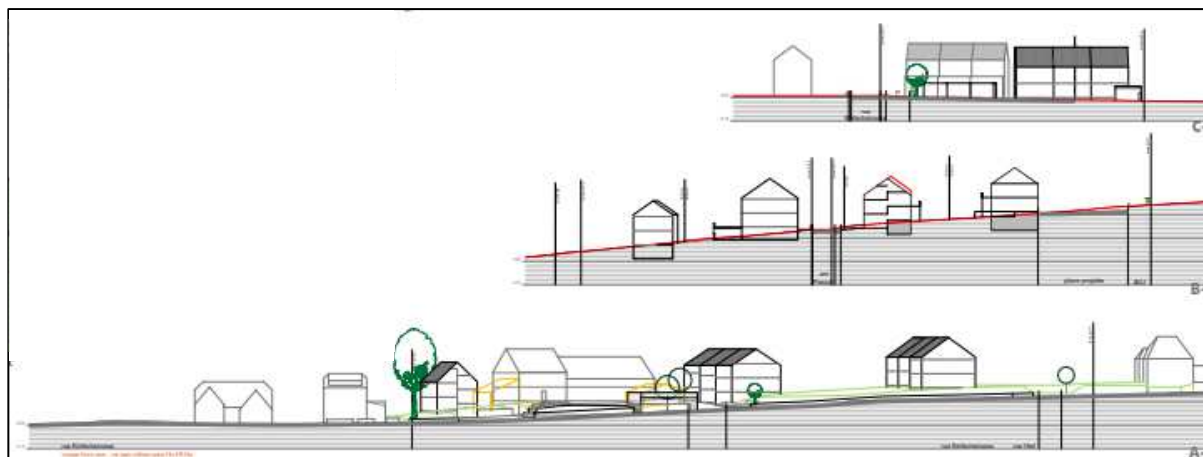
- Avec le centre de la localité de Biwer et les quartiers limitrophes, par la rue « Kiirfechstrooss » grâce à une voirie de desserte interne qui rejoint la rue « Am Peesch » ;
- *Par un cheminement piéton qui permet de rejoindre directement la rue « Kiirfechstrooss » depuis le sud de la zone Biw11.*

Au niveau de la partie Sud, les jonctions se font :

- Directement avec la rue « Kiirfechstrooss », qui rejoint le centre de la localité de Biwer.

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

- Intégration des futures habitations dans la topographie existante (cf. coupes);



Plan directeur d'aménagement à titre indicatif – Coupes - TR Engineering 2014

- Prévoir un gabarit et une volumétrie similaires à ceux des habitations environnantes.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Une place est à créer au Nord de la zone. Cet espace est destiné à accueillir quelques stationnements publics, privés le cas échéant, ainsi qu'un espace vert public.

Un autre espace vert est à créer au sud de la zone, celui-ci pourra également accueillir un bassin de rétention.

Répartition sommaire des densités :

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 30 log./ha brut est appliquée, correspondant à 54 logements.

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 ainsi que du plurifamilial.

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 (cf. coupes) ;

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 :

La croix de chemin située au niveau de la rue « Am Peesch » ainsi que la fontaine, le n°12 rue « Kiirfechstrooss » ainsi que le n°12 rue « Buergaass » constituent des éléments identitaires bâtis à sauvegarder.

c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

Connexions routières à prévoir :

- Avec la rue « Buergaass » au Nord ;
- Avec la rue « Am Peesch » au centre ;
- Avec la rue « Hiel » à l'ouest ;
- Avec la rue « Kiirfechstrooss » au Sud.

Hiérarchie du réseau de voirie :

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

Les habitations situées au Sud seront desservies via une voirie de desserte locale de type espace partagé.

Concept de stationnement :

Prévoir minimum 2 emplacements par logement.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche se situe 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 du Nord de la zone se fait sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue « Am Peesch ». Concernant les eaux usées, un autre raccordement est prévu à la rue « Hiel ».

Les canalisations des eaux pluviales et eaux usées du centre et du Sud de la zone pourront se raccorder à la canalisation eaux mixtes existantes au niveau de la rue « Kiirfechstrooss ».

Deux bassins de rétentions seront éventuellement nécessaires : un au Nord-Ouest pour la partie Nord et un autre au Sud-Ouest pour la partie Sud.

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.