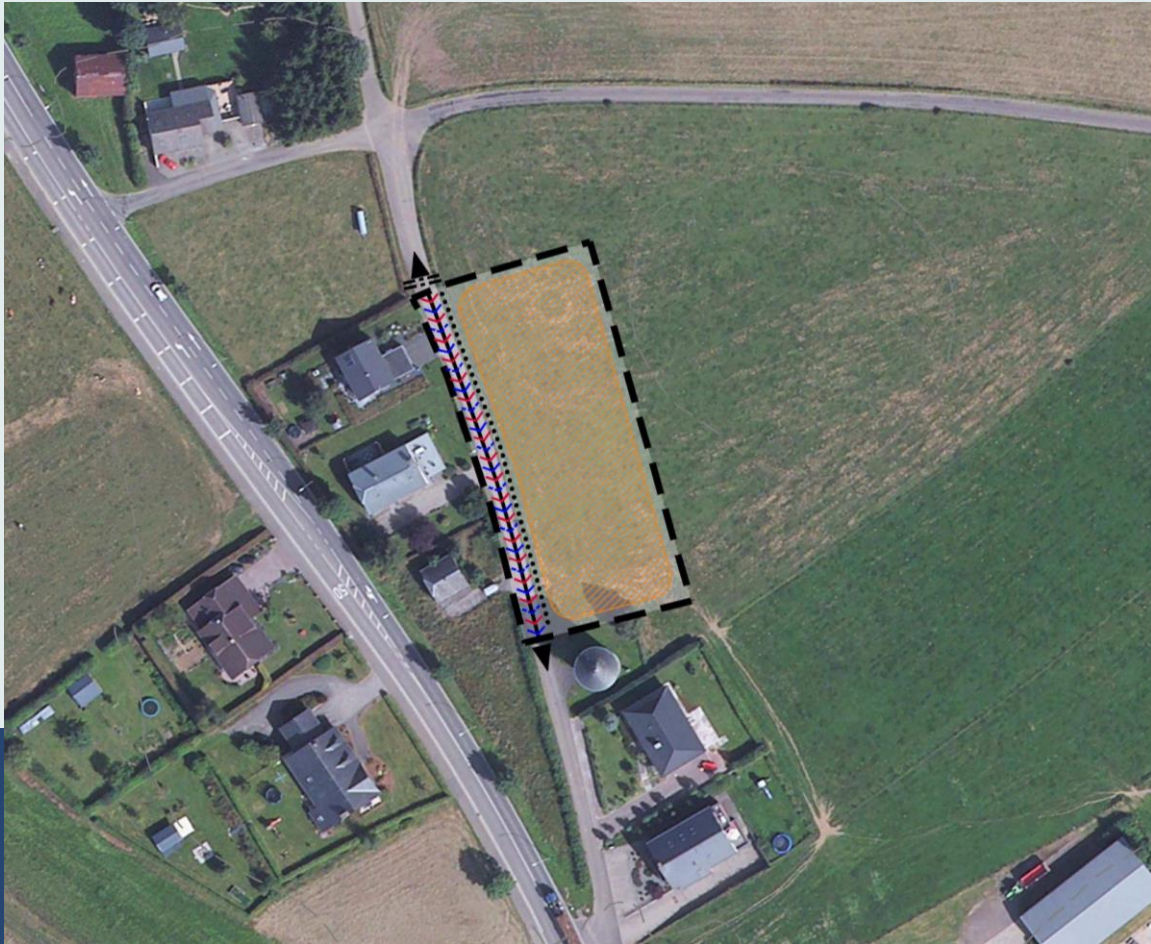


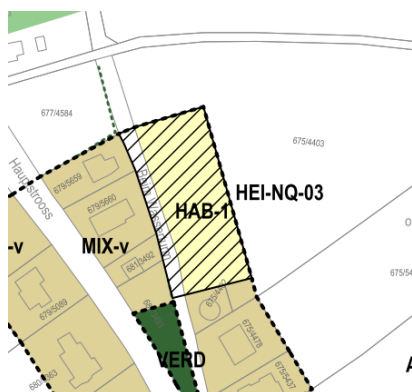
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

HEI-NQ-03 | Heinerscheid « Beim Wasserturm » | Version pour le vote  
du conseil communal du 19 juin 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Heinerscheid  
HEI-NQ-03  
0,34 ha

Données structurantes du PAG

Zone de base

HAB-1

Part de la surface  
construite brute à  
dédier au logement (%)

90%-100%

Détermination

Min

Max

Nbre de logements

-

6

Nbre d'habitants (2,6)

-

16

Heinerscheid/Beim Wasserturm			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

## Enjeux urbanistiques

L'enjeu de développement est de renforcer le tissu bâti existant au Nord de la localité.

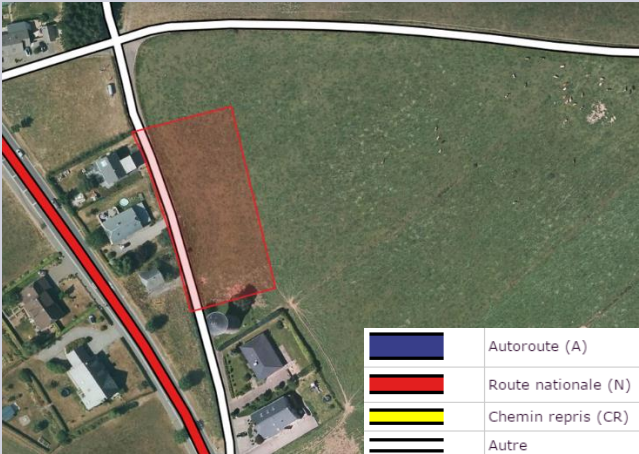
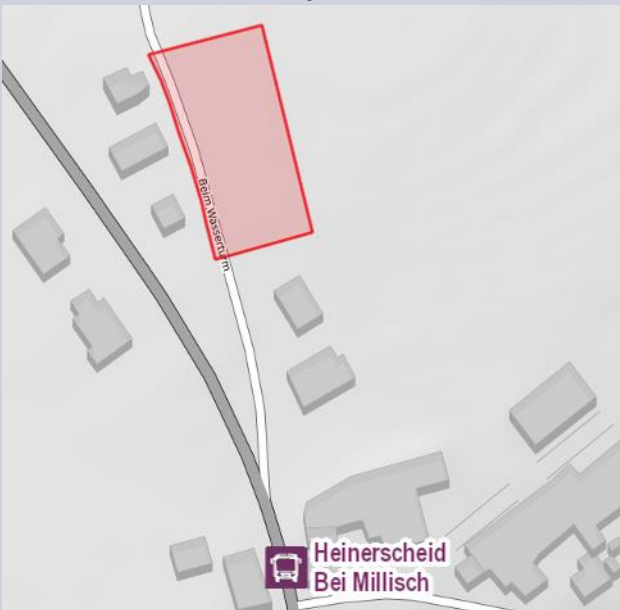
## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Compléter le tissu urbain en entrée Nord de la localité ;
- Futures constructions à desservir par la voirie existante le long du présent site ;
- Garantir une orientation optimale et en adéquation avec le tissu bâti existant.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Projet pour quelques places à bâtir le long d'une voirie existante.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Logement de type maisons unifamiliales isolées ou jumelées.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 20 % de cession (aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la voirie existante).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	Espace piéton à aménager entre les futures constructions et la voirie desservante.
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouveau quartier directement connecté à la voirie existante ;</li> <li>▪ Prolongement du trottoir existant au Sud.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ;</li> <li>▪ Créer une continuité bâtie avec les constructions existantes à l'Ouest et au Sud du site.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Le schéma directeur ne propose pas de centralités.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maisons isolées ou jumelées le long de la voirie existante ;</li> <li>▪ Les constructions respectent les typologies voisines.</li> </ul>
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	Sans objet.
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	Conserver les axes visuels vers l'espace ouvert.
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Le site ne dispose pas d'éléments identitaires bâtis et naturels
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas de risques naturels à prévoir.

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<div>1. Généralités / Connexions</div> <div><p>Source : geoportail.lu, 2019</p></div>	<p>Ce site est desservi par un chemin communal « Beim Wasserturm ». Les futures constructions sont directement accessibles depuis la voirie existante.</p>
<div>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>La desserte motorisée se fait directement depuis la rue existante ;</li><li>Aménagement d'un trottoir entre la rue existante et les futures constructions.</li></ul>
<div>3. Concept de stationnement</div>	<p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.</p>
<div>4. Accessibilité au transport collectif</div> <div><p>Source : geoportail.lu, 2019</p></div>	<p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Bei Millisch) est situé dans un rayon de 150 mètres du site et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ligne 555 - Ettelbruck - Diekirch - Huldange/Schmëtt ;</li><li>ligne 557 - Heinerscheid - Kalborn - Lieler ;</li><li>ligne 660 - Clervaux - Reuler - Urspelt - Hupperdange - Lieler</li></ul>
<div>5. Infrastructures techniques majeures</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>Système d'assainissement séparatif ;</li><li>Aménagement d'un réseau de canalisation pour eaux pluviales et eaux usées dans la voirie existante.</li></ul>

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante ;</li><li>▪ Plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;</li><li>▪ Limitation des espaces scellés à l'arrière des habitations.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	Sans objet.
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Aucun biotope à préserver ne se trouve sur ce site.
<b>4. Espèces Protégées</b>	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

<b>1. Programme de réalisation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elaboration d'un PAP ;</li><li>▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;</li><li>▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);</li><li>▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;</li><li>▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir ;</li><li>▪ Construction des bâtiments d'habitation.</li></ul>
<b>2. Analyse de la faisabilité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Réalisation d'un PAP cohérent avec le présent schéma directeur ;</li><li>▪ Aménagement des réseaux nécessaires (eau, électricité, ...) dans la voirie existante.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	Réalisation du projet en une seule phase.