



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

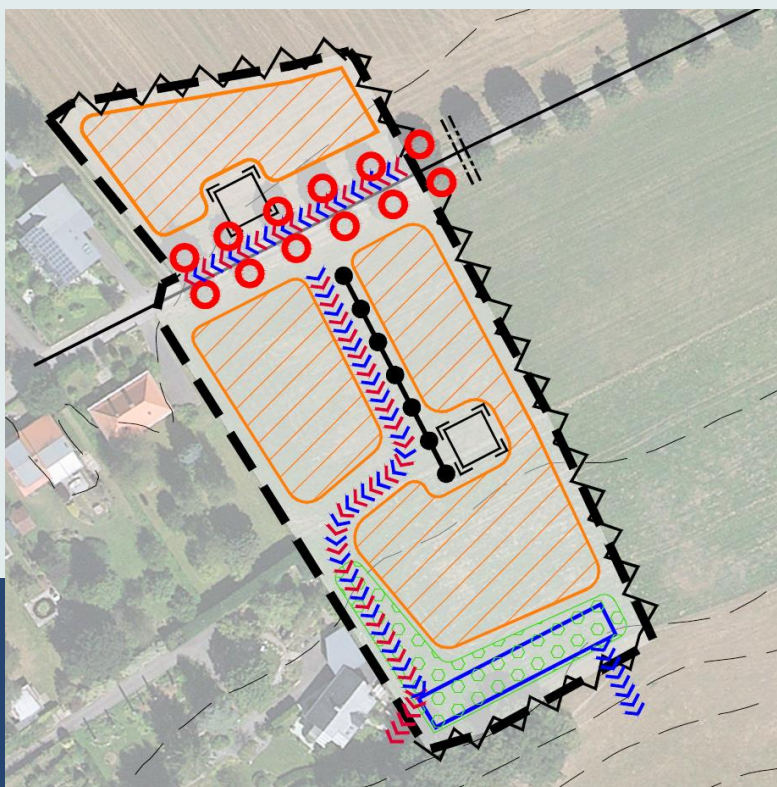


SCHÉMA DIRECTEUR

Hef – PAP-NQ | Heffingen « Auf der Wiesbach » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



NQ - Auf der Wiesbach			
COS	0,40	CUS	0,70
	-		-
CSS	0,60	DL	25
			-



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Heffingen
Auf der Wiesbach
1,12 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	-	28
Nbre d'habitants (2,7)	-	75

NQ Auf der Wiesbach			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

Enjeux urbanistiques

- Renforcer la structure urbaine de Beezebiorg et en marquer l'entrée.
- Échange de terrain avec un secteur peu propice au développement.

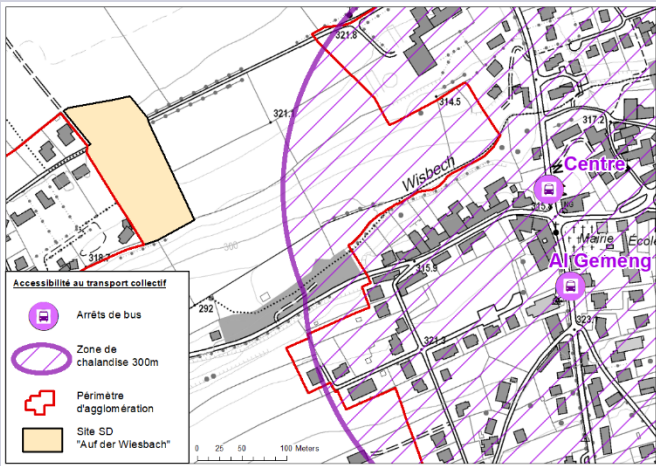
Lignes directrices majeures

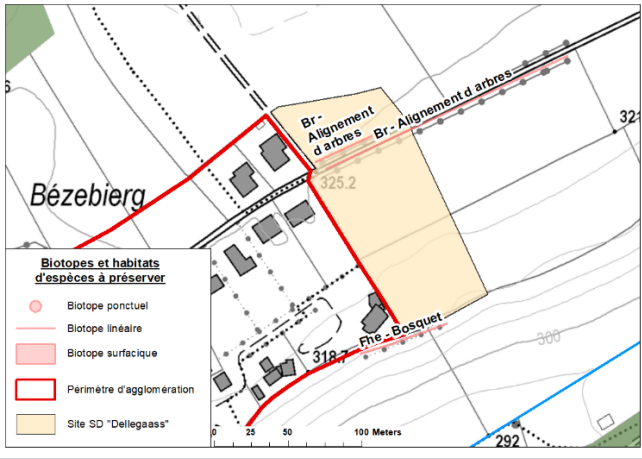
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant et le milieu ouvert alentour.
- Traiter l'interface et la transition entre les zones urbanisées et le grand paysage autour du site.
- Aménager le nouveau quartier comme entrée de bourg.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier destiné à l'habitat et définition d'un seuil d'entrée pour le petit bourg de BeezebiERG.
2. Programmation urbaine	Quartier d'habitation avec une placette à hauteur de la rue existante qui densifie et étend le tissu bâti.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, voirie, chemins de mobilité douce, placettes), plus de précisions par le PAP. Si le taux de cession est supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP-NQ.
4. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte en zone résidentielle. • Aménagement de petites placettes au nord et au sud. • Aménagement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales au sud. • Plantation de haies sur le pourtour nord, sud et est. • Conservation des arbres existants dans la placette nord, le long de la rue « BeezebiERG ».
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Mesures d'intégration paysagère à l'est, formant un espace tampon avec le paysage environnant. • Aménagement d'une placette dans la continuité de la voirie existante.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : deux niveaux pleins et un comble ou étage en retrait. • Mesures d'intégration paysagère autour du site pour marquer l'interface avec le milieu ouvert environnant.
7. Centralités	Petites placettes : lieux de rencontre et centralités.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons isolées et jumelées. • Minimum de 10% de la SCB à prévoir pour des logements à coûts modérés.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des arbres existants le long de la rue « BeezebiERG ». • Mesures d'intégration en limite est et sud pour intégrer l'espace bâti aux espaces ouverts environnants.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Place aménagée sur la rue « BeezebiERG » pour créer le seuil d'entrée du bourg. • Création de séquences visuelles à travers des ouvertures dans l'espace public et des variations au niveau des marges de reculement des nouvelles constructions.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Les arbres existants marquent l'entrée dans le quartier et apportent un cadre de vie de qualité tout autour de la placette. • Conservation des arbres le long de la voirie existante et intégration dans le concept d'aménagement de la placette.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risque naturel à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Le site est accessible par la rue « Beezebiorg », une route communale de très faible fréquentation.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement en zone résidentielle ou zone 30 sans issue.• Réaménagement de la rue Beezebiorg sous forme de placette.• Marquage de l'entrée du bourg.
3. Concept de stationnement	Deux emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales et jumelées, dont au moins un à l'intérieur de la construction.
4. Accessibilité au transport collectif	Pas d'arrêt de bus à proximité de la zone.
 <p>Source : Luxplan (2018)</p>	
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif.• Canalisations d'eaux usées à raccorder au réseau mixte existant dans la rue « Beezebiorg ».• Évacuation des eaux pluviales à travers des fossés ouverts le long du réseau viaire.• Aménagement d'un bassin de rétention au Sud du site, avec un déversoir au Sud vers le ruisseau.

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Transition entre le futur quartier et le milieu ouvert environnant par la plantation de haies.• Intégration du bassin de rétention dans un espace vert public.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Maintien de l'alignement d'arbres existant pour l'aménagement de la future placette.• Continuité verte avec l'alignement d'arbres par l'aménagement de haies à la limite est, nord et sud du site.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	<p>Le site héberge un alignement d'arbres à conserver au sens de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 sur la protection de la nature.</p> <p>Surface relevée comme Habitat d'espèce (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature)</p>

1. Programme de réalisation du projet

Source : Avis CA. (décembre 2019)



- Elaboration d'un projet PAP en concertation avec l'administration communale, les ministères concernés et les porteurs du projet.
- Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le raccordement à la canalisation existante et l'évacuation des eaux pluviales.
- Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction éventuelle des biotopes (maintien préférable).
- Viabilisation du site et infrastructures (voiries, réseaux, ...).
- Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées.
- Réalisation des dossiers de demande d'autorisation de bâtir.

2. Analyse de la faisabilité

- Réalisation d'un PAP cohérent avec le présent schéma directeur, le PAG en vigueur et le règlement des bâtisses de la commune.
- Raccordement du nouveau réseau au réseau existant.

3. Phasage de développement

Réalisation en une seule phase.