



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

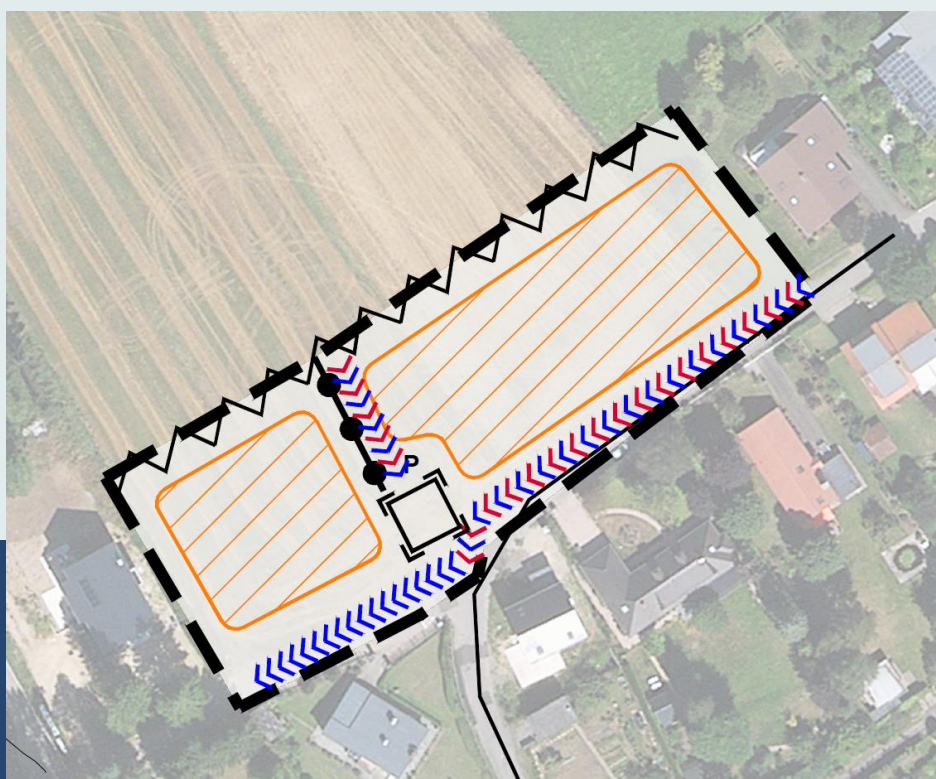


SCHÉMA DIRECTEUR

Bez2 – PAP-NQ | Heffingen « Beezebiert » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

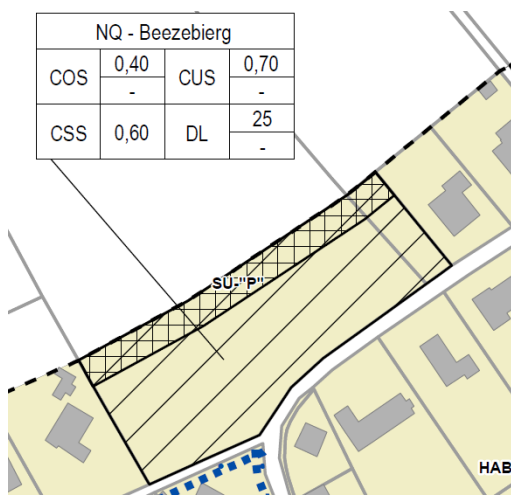


Localité/lieu-dit Heffingen
Intitulé du SD Beezebiert – Bez2
Surface brute 0,54 ha

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	-	13
Nbre d'habitants (2,7)	-	35



NQ Beezebiert			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

Enjeux urbanistiques

Développer un quartier destiné au logement dans la continuité de la structure bâtie existante, le long de la rue « Beezebiert ».

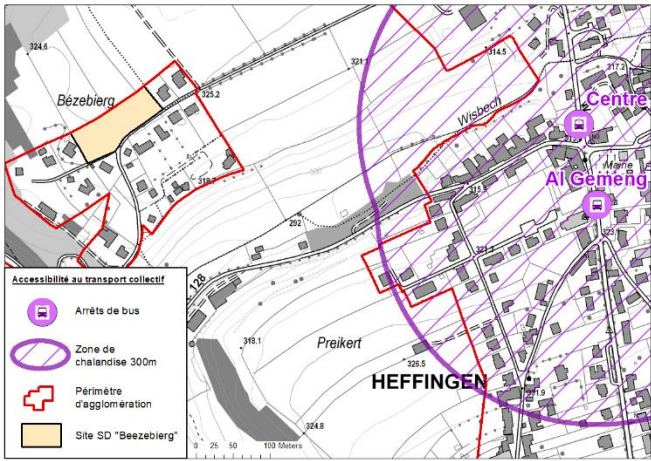
Lignes directrices majeures

- Renforcer la vocation résidentielle du bourg.
- Garantir la continuité avec le tissu bâti existant.
- Traiter l'interface et la transition entre les zones urbanisées et l'espace ouvert au nord du site, par l'intermédiaire de plantations.
- Prolongement du front bâti.
- Orientation des jardins en partie vers l'espace agricole.


Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier prioritairement destiné à l'habitat et densification du tissu urbain existant.
2. Programmation urbaine	Développement de l'habitat dans la continuité du bâti existant.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, trottoir, espaces verts publics), 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. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'un trottoir le long de la voirie existante • Aménagement d'une petite placette, dans laquelle peuvent se trouver des emplacements de stationnement public et des espaces verts.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Connexion avec la rue « BeezebiERG » pour desservir l'arrière du site. • Aménagement d'un trottoir afin de relier par la mobilité douce le site avec le reste du quartier environnant.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	Hauteurs et gabarits des constructions à adapter à l'environnement bâti existant : 2 niveaux pleins ainsi qu'un comble ou un étage en retrait.
7. Centralités	Petite placette faisant la jonction entre la rue existante et la partie ouest du site.
8. Typologie et mixité des constructions	Maisons unifamiliales de type isolé ou jumelé.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> • Arbustes ou haies au nord pour créer une transition douce entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert environnant. • Réduction au maximum du scellement en prévoyant notamment des espaces perméables de type « Rasengitter ».
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	La placette et les décrochés de reculs avant des constructions contribuent à la création de séquences visuelles et d'un espace rue intéressant.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	<ul style="list-style-type: none">Le site est desservi par la route communale « Beezebiérg ».Agencement des constructions projetées le long de la rue existante.Réaménagement de la voirie existante afin d'intégrer une placette et un trottoir sur le site.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">Axe de desserte de type zone résidentielle.Réaménagement le long de la voirie existante pour la création d'un trottoir.
3. Concept de stationnement	Deux emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales, jumelées et en bande, dont au moins un à l'intérieur de la construction.
4. Accessibilité au transport collectif	<p>Pas d'arrêt de bus à proximité de la zone.</p>  <p>Source : Luxplan S.A. (octobre 2018)</p>
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">Système d'assainissement séparatif.Canalisation d'eaux usées à raccorder au réseau existant dans la rue « Beezebiérg ».Canalisation des eaux pluviales à travers des fossés ouverts le long du réseau viaire.Un bassin de rétention à prévoir au Sud du site.

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Limitation des surfaces scellées.• Plantation de haies, d'arbustes ou d'arbres dans l'espace privé et public.• Haie à créer au nord du quartier, d'une épaisseur de 5m par mesure d'intégration paysagère.• Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante.
2. Maillage écologique et corridors verts	Création d'un maillage écologique avec les trames vertes existantes (alignement d'arbres, forêt à l'ouest du site).
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Le site ne dispose d'aucun biotope à préserver.

1. Programme de réalisation du projet  <p>Source : Danielle GHERARDI, architecte (juin 2018)</p>	<ul style="list-style-type: none">• Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA, contacter le CNRA avant tout projet.• 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 de l'eau pluviale.• Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ.• 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	<ul style="list-style-type: none">• Réalisation d'un PAP cohérent avec le présent schéma directeur, le PAG en vigueur et le règlement des bâtisses de la commune.• Raccordement des eaux usées et pluviales au réseau existant situé dans la rue « Beezebiert ».
3. Phasage de développement	<p>Le schéma directeur peut être développé en une seule phase.</p>