



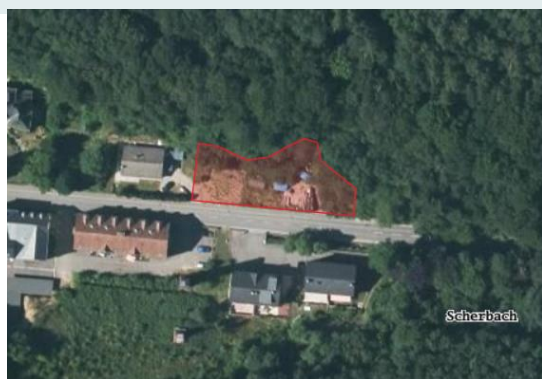
Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



SCHÉMA DIRECTEUR

Hef – PAP-NQ | Scheerbach « Scheerbach » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Scheerbach
Scheerbach
0,07 ha

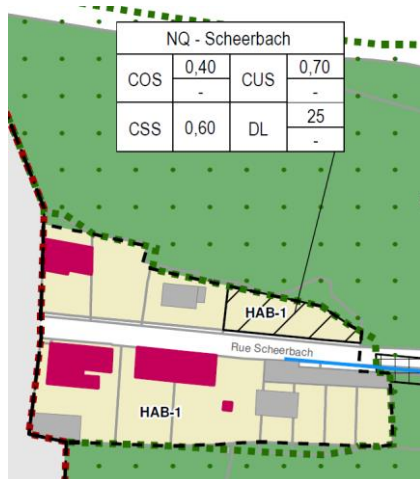
Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	1
Nbre d'habitants (2,7)	-	3



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

Enjeux urbanistiques

Permettre l'urbanisation d'une parcelle en entrée de localité au lieu-dit Scheerbach



Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.

Concept de développement urbain


1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation, densification du tissu urbain existant.
2. Programmation urbaine	Maison unifamiliale de type isolé, possibilité de réaliser des activités compatibles avec la fonction résidentielle (professions libérales, ...).
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 5% (trottoir) parcelle déjà viabilisée, plus de précisions par le PAP.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement du trottoir le long de la parcelle.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none">• Connexion avec La Rochette.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none">• 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	Sans objet
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none">• Maisons unifamiliales de type isolé.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Sans objet
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none">• Marquer l'entrée dans la localité de La Rochette par l'implantation du bâti.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Proximité immédiate de la zone Natura 2000 LU0001015 Vallée de l'Ernz blanche
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	Principaux accès : une connexion depuis la rue « Scheerbach »
 <p>Source : géoportail (décembre 2019)</p>	
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	Sans objet
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>Les arrêts de bus les plus proches sont « Larochette, Bleeche » et « Heffingen, Scherfemillen », situés respectivement à 1500 m et 450 m, et sont desservis par quatre lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none">• 416 Mersch - Larochette - Echternach• 417 Echternach - Mersch• 504 Ettelbruck - Haller• 848 Echternach - Colmar/Usines
 <p>Source : géoportail (décembre 2019)</p>	
5. Infrastructures techniques majeures	Sans objet

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Limitation des surfaces scellées.• Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue indigène dans l'espace privé
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Proximité immédiate de la zone Natura 2000 LU0001015 Vallée de l'Ernz blanche

1. Programme de réalisation du projet  <p>Source : luxplan (décembre 2019)</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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 » dans le cadre de la destruction des biotopes.• Permission de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées pour le raccordement à une voirie de l'État.• Viabilisation du site et infrastructures (voiries, réseaux, ...)• Réalisation des dossiers de demande d'autorisation de bâtir.
2. Analyse de la faisabilité	
3. Phasage de développement	<ul style="list-style-type: none">• Le présent site doit être développé en une phase.• Potentiel d'exploitation à court terme, avec obligation d'élaborer un PAP.