

FOND DE PLAN

Limite communale

R1

Localisation des schémas directeurs

N

LOCALISATION DES SCHEMAS DIRECTEURS

localité de Hoesdorf

ECHELLE : 1/5 000 ème

E061076A-xx12e004.dwg - Rév. 3 - 10/03/2014

Fond de plan: BD-L-TC07 &10 (2008)

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

TR

ENGINEERING

4.2 SCHÉMA DIRECTEUR H2

A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

- **Superficie** : env. 31 ares
- **Affectation projetée dans le cadre de la refonte du PAG** : zone d'habitation 1
- **Contexte urbain**
La zone concernée se trouve à l'entrée sud de la localité de Hoesdorf. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'un corps de ferme au nord de la zone et de maisons unifamiliales isolées à l'ouest. Un hangar pour machines agricoles est situé au sein même de la zone d'étude.
- **Mobilité**
La zone est accessible à partir de la route nationale (N10) via le chemin qui dessert le hangar existant situé sur la zone d'étude. L'arrêt de bus le plus proche se situe à proximité de la zone d'étude, au centre du village.
- **Infrastructures techniques**
Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la N10.
- **Contexte naturel**
La zone concerne un terrain en pente orientée ouest-est. Elle est occupée par une prairie et plusieurs arbres fruitiers. En limite est de la zone, des arbres fruitiers en alignement soulignent le relief.

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- **Enjeu urbanistique** :
Aménagement d'un terrain en pente (20%) au sud de la localité de Hoesdorf, limitrophe au réseau Natura 2000
- **Lignes directrices majeures** :
 - Assurer l'intégration de la zone par rapport :
 - à l'entrée sud de la localité,
 - à la proximité avec le réseau Natura 2000,
 - au bâtiment au nord repris en tant que bâtiment protégé au niveau communal dans le projet d'aménagement général.
 - Aménager la zone dans le respect de la topographie et de la structure verte existante

C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Identité et programmation urbaine de l'îlot**
La zone est entièrement destinée à l'habitat.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public**
Des surfaces sont éventuellement à céder au domaine public au cas où un trottoir est aménagé (env. 3% de la surface brute).
- **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics**
/
- **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra-quartiers**
/
- **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes)**
Respect des gabarits des volumes voisins :
 - volumes implantés parallèlement aux courbes de niveau ;
 - nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles ou 2 niveaux + rez-de-jardin ;
 - toiture à deux versants
- **Centralités (fonctions, densités, espaces publics)**
/

- **Répartition sommaire des densités**
10 à 16 log./ha brut, avec un minimum de 3 logements et un maximum de 5 logements.
- **Typologie et mixité des constructions**
Maisons unifamiliales isolées ou jumelées. Les constructions devront avoir une surface d'emprise au sol minimale de 80 m² pour une maison jumelée et de 100 m² pour une maison isolée.
- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**
 - Intégration de la topographie au niveau des futures constructions, notamment par la création d'un demi-niveau en tant que rez-de-jardin
 - Limitation des remblais et déblais
 - Intégration de la végétation existante, notamment le noyer situé en bordure de la voirie
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**
/
- **Éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**
Le corps de logis limitrophe à la zone d'étude est repris en tant que bâtiment protégé au projet d'aménagement général.
Le noyer situé sur la zone d'étude est à sauvegarder et représente un biotope suivant l'art.17 de la loi modifiée du 19/01/2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions**
Via la route desservant la zone d'étude, les terrains sont directement reliés à la route nationale (N10). La route desservante inclut également la piste cyclable des 3 rivières (PC3) qui longe les terrains. Elle se rétrécit au sud des terrains concernés et demeure exclusivement piste cyclable menant vers le CR358 entre Reisdorf et Wallendorf.
- **Hierarchie du réseau de voirie**
La zone sera desservie depuis les infrastructures routières existantes.
- **Concept de stationnement**
2 emplacements par logement à prévoir. Concept de stationnement à détailler lors de l'élaboration du PAP.
- **Accès au transport collectif**
L'arrêt de bus le plus proche est situé au centre de Hoesdorf, à env.100m de la partie nord des terrains et à env.200m de la partie sud des terrains.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)**
Les canalisations eaux pluviales et eaux mixtes de la zone seront raccordées à la canalisation eaux mixtes existante au niveau de la voirie principale de Hoesdorf.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

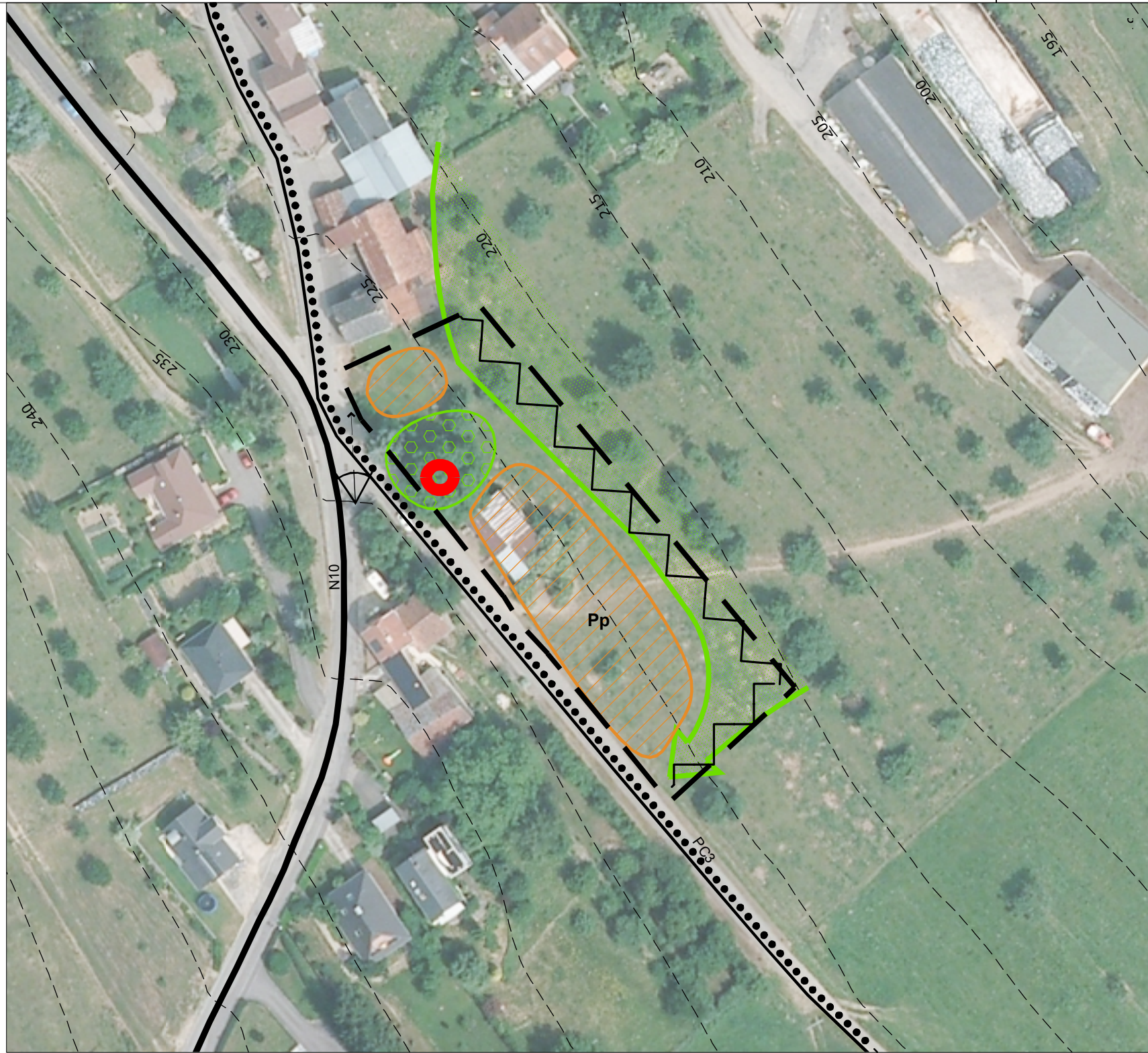
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte**
Afin d'intégrer au mieux les futures constructions dans leur environnement naturel, des mesures spécifiques sont à prévoir au sud et sud-est de la zone d'étude, c'est-à-dire aux endroits où le réseau Natura 2000 est adjacent. Il s'agit notamment de planter de nouveaux alignements d'arbres fruitiers en limite nord-est et limite sud-est.
- **Coulée verte et maillage écologique**
La coulée verte existante à l'arrière de la zone d'étude ainsi que le maillage écologique qui en découle peuvent être renforcés via la plantation de nouveaux arbres fruitiers en limite de parcelles, notamment au sud et sud-est de la zone.
- **Biotopes à préserver**
Le noyer bordant la rue desservante est à préserver tout comme les arbres fruitiers en périphérie de la zone d'étude.

F) CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

L'aménagement de la zone est réalisé en une seule phase. Les aspects liés à la maîtrise du foncier ou à l'assainissement sont à régler préalablement à la démarche de planification.

G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions groupée, prenant en compte la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Préservation et renforcement de la coulée verte existante à l'est et au sud-est de la zone.
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



Caractéristiques du site :

- Localisation : sud de Hoesdorf
- Surface brute : environ 31 a
- Topographie : 20 % de pente

	délimitation du schéma directeur
	courbes de niveau du terrain existant
Concept de développement urbain	
	Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités logement
	Élément identitaire à préserver
	Mesures d'intégration spécifiques
	Séquences visuelles axe visuel
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques	
	réseau routier (intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	Aire de stationnement parking privé
Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains	
	coulée verte
	biotopes à préserver

Coupe schématique

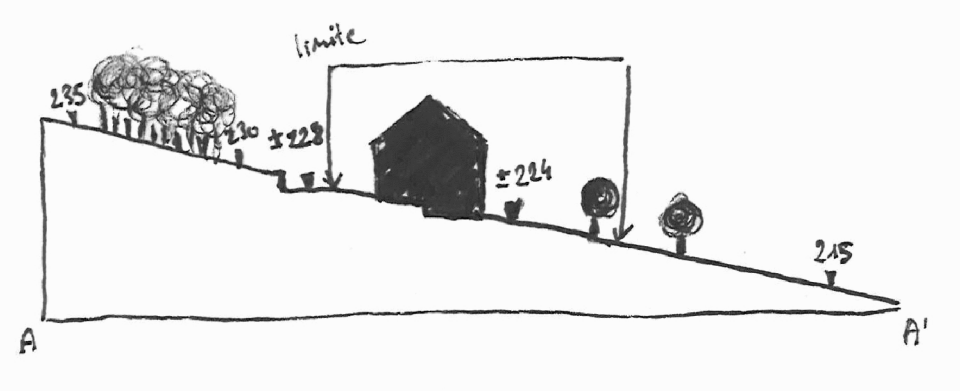


Illustration (à titre indicatif)



Situation existante :

