

FOND DE PLAN

— — — — — Limite communale

R1 Localisation des schémas directeurs

 **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)





#### 4.1 SCHÉMA DIRECTEUR H1

##### A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

- **Superficie** : 19 ares
- **Affectation projetée dans le cadre de la refonte du PAG** : zone mixte villageoise
- **Contexte urbain**  
La zone concernée est située au nord-est de Hoesdorf, au niveau du noyau villageois de cette localité. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de corps de ferme, d'annexes agricoles et de bâtisses traditionnelles implantés en fonction de la topographie.
- **Mobilité**  
La zone est bordée sur ses côtés sud et est par la rue principale du village. L'arrêt de bus le plus proche se situe à 100 mètres de la zone, dans la partie haute du village.
- **Infrastructures techniques**  
Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue principale du village.
- **Contexte naturel**  
La zone est située sur le versant ouest de la vallée de l'Our. Elle est actuellement occupée par une maison et son jardin, une grande prairie et une zone arborée au nord.

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

- **Enjeu urbanistique**  
Aménagement d'une lacune située au cœur du noyau villageois originel de Hoesdorf.
- **Lignes directrices majeures** :
  - Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu villageois.
  - Assurer l'intégration des nouvelles constructions par rapport à la topographie.
  - Préserver la coulée verte située dans la partie nord et est de la zone.

##### C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Identité et programmation urbaine de l'îlot**  
La zone sera entièrement destinée à l'habitat.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public**  
Le cas échéant, cessions de surfaces de l'ordre de 10% de la surface brute de la zone :
- **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics**  
Le cas échéant :
  - espace partagé, connectée à la rue villageoise via une placette ouverte ;
  - surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation des bassins de rétention.
- **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra quartiers**  
Sans objet
- **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes)**  
Les nouvelles constructions devront respecter la topographie des lieux et les caractéristiques des constructions traditionnelles existantes :
  - volumes implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
  - nombre de niveaux : 2 niveaux + combles ;
  - toitures à deux versants.
- **Centralités (fonctions, densités, espaces publics)**  
Sans objet
- **Répartition sommaire des densités**  
10 à 18 log./ha brut. (3 logements max.)

- **Typologie et mixité des constructions**  
Maisons unifamiliales isolées, ou contiguës.
- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**  
Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau.
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**  
Sans objet.
- **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**  
Un noyer situé à l'est de la zone est à préserver en tant qu'élément identitaire.

#### D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions**  
Raccordement à la rue villageoise existante
- **Hiérarchie du réseau de voirie**  
Les habitations de la zone seront desservies, soit depuis une voirie résidentielle, type espace partagé, à créer, soit depuis la voirie principale du village.
- **Concept de stationnement**  
2 emplacements par logement à prévoir. Des stationnements publics pourront éventuellement être réalisés au niveau de la placette qui sera située au sud de la zone.
- **Accès au transport collectif**  
L'accès à l'arrêt de bus se fera via les infrastructures routière et piétonne existantes.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)**  
Raccordement des canalisations eaux pluviales et eaux usées de la zone à la canalisation eaux mixtes existante au niveau de la voirie principale du village.

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

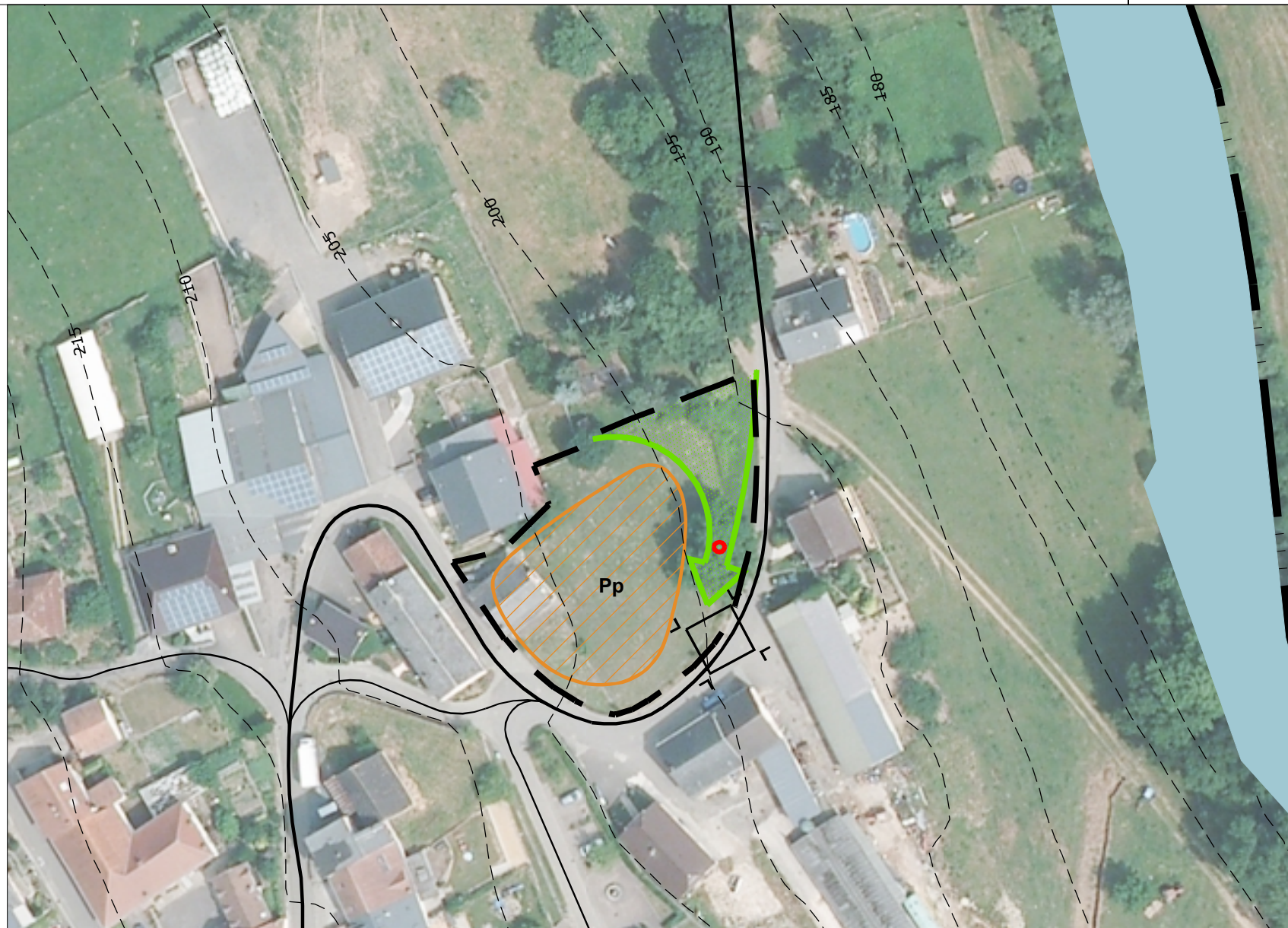
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte**  
Nouvelles constructions s'intégrant dans le tissu villageois en respectant la topographie du terrain et les implantations traditionnelles.
- **Coulée verte et maillage écologique**  
Préservation de la coulée verte composée des zones arborées situées au nord et à l'est.
- **Biotopes à préserver**  
Sans objet

#### F) CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

- L'aménagement de la zone sera réalisé en une seule phase.  
Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :
- maîtrise du foncier ;
  - accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

#### 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 au nord et à l'est.
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



**Caractéristiques du site :**

- Localisation : nord-est de Hoesdorf
- Surface brute : 19 a
- Topographie : 22 % de pente

- Le diagramme illustre la hiérarchie des infrastructures et des espaces dans un plan d'urbanisme. À la base, une ligne noire représente le 'schéma directeur'. Au-dessus, des lignes grises indiquent les 'courbes de niveau du terrain existant'. Une ligne épaisse orange représente le 'cours d'eau'. Le 'Concept de développement urbain' est défini par la 'Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités', qui inclut le 'logement' (représenté par un rectangle orange à rayures diagonales) et l' 'Espace public' (représenté par un rectangle blanc à bordure noire). Un 'Élément identitaire à préserver' est symbolisé par un cercle rouge. Le 'Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques' est représenté par une double ligne noire, correspondant au 'réseau routier (intraquartier, de desserte locale)'. L' 'Aire de stationnement' est notée 'Pp' (parking privé). Enfin, le 'Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains' est illustré par une zone verte à la base, correspondant à la 'coulée verte'.

— — — — —  
délimitation du schéma directeur

- - - - -  
courbes de niveau du terrain existant

—  
cours d'eau

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**  
logement

**Espace public**  
espace minéral ouvert

**Élément identitaire à préserver**

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**  
réseau routier (intraquartier, de desserte locale)

**Aire de stationnement**  
Pp  
parking privé

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**  
coulée verte

Situation existante :

