



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



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Heffingen  
 Intitulé du SD Auf der Wiesbach  
 Surface brute 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 BeezebiERG et en marquer l'entrée.
- Échange de terrain avec un secteur peu propice au développement.

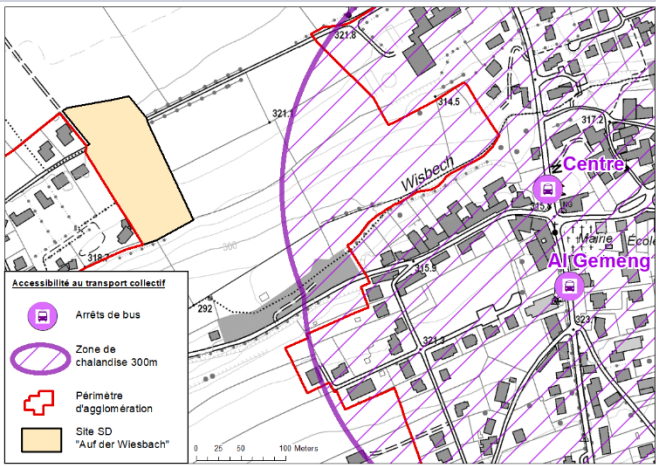
## Lignes directrices majeures

- 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.

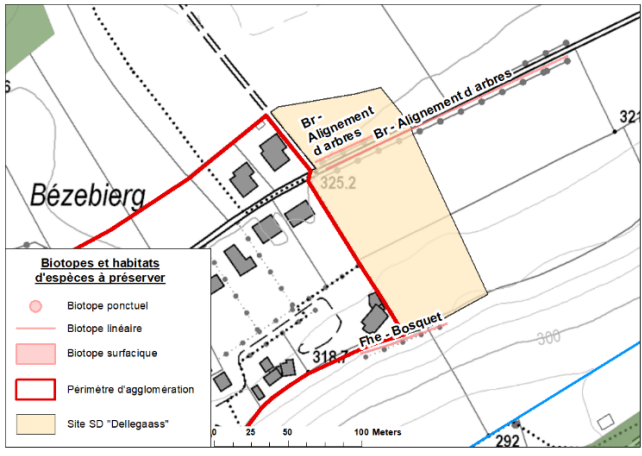
# Concept de développement urbain

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

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transition entre le futur quartier et le milieu ouvert environnant par la plantation de haies.</li><li>• Intégration du bassin de rétention dans un espace vert public.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien de l'alignement d'arbres existant pour l'aménagement de la future placette.</li><li>• Continuité verte avec l'alignement d'arbres par l'aménagement de haies à la limite est, nord et sud du site.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>  <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	<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>



# Concept de mise en œuvre

## 1. Programme de réalisation du projet



### LEGENDE

#### Indications spécifiques

- — — — — périmètre du plan directeur
- — — — — fronts de bâtisses

#### Espaces verts:

- espace vert public
- espace vert privé
- aire de jeux
- toiture végétale
- bassin de rétention

#### Voies de circulation:

- voirie mixte
- placette
- cour sur rue
- aires de stationnement perméable / emplacements publics
- ● ● chemins piétonniers, 'pistes cyclables'

- 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.