



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 : Im Acker - Hef3
Surface brute : 0.87 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	-	21
Nbre d'habitants (2,7)	-	56

Hef-3 Im Acker			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

Enjeux urbanistiques

Proposer un quartier d'habitation à proximité immédiate de la nouvelle école.

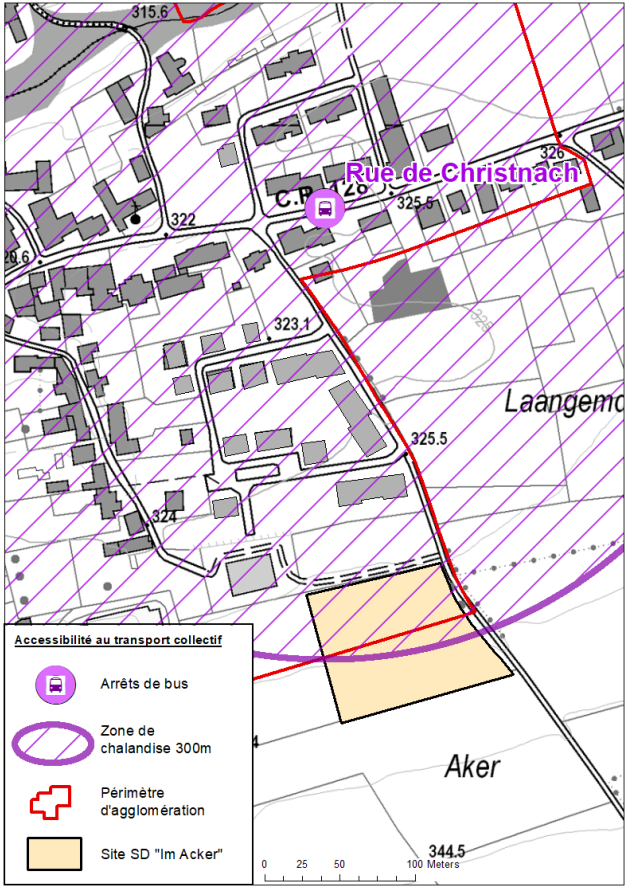
Lignes directrices majeures

- Développer un quartier prioritairement dédié à l'habitat.
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.
- Développer une liaison inter-quartier avec les nouveaux équipements.
- Garantir une bonne intégration paysagère dans les espaces agricoles.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier destiné à l'habitat, à l'est de la localité, à proximité de la nouvelle école.
2. Programmation urbaine	Quartier d'habitations qui prolonge le tissu bâti de la localité.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, chemins de mobilité douce, bassin de rétention, espaces verts publics, stationnements 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. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de l'espace public en zone résidentielle organisé autour d'une placette centrale. • Aménagement d'un trottoir le long de la rue « Huelwee ». • Raccordement à la future école sur le terrain adjacent et jonction vers le centre de la localité.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une connexion future vers l'école et le centre de la localité. • Connexion avec la rue « Huelwee ».
6. Interfaces entre îlots et quartiers	Hauteurs et gabarits des constructions à adapter aux habitations existantes : deux niveaux pleins et un comble ou un étage en retrait.
7. Centralités	Une placette publique cernée par les habitations est prévue au centre du futur quartier d'habitation.
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	Compensations à prévoir en cas de destruction des biotopes.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • L'entrée de quartier située au niveau de la rue « Huelwee » est à aménager comme seuil d'entrée vers la zone résidentielle. • La placette centrale contribue à la création d'une séquence visuelle. • Des plantations dans l'espace public contribuent à la création de marqueurs visuels de qualité.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Habitat d'espèces selon Art.17 de la loi sur la protection de la nature couvrant l'entièreté du site.
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	Le quartier sera raccordé depuis la rue "Huelwee", un chemin communal à fréquentation automobile relativement faible.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite...).• Zone résidentielle aménagée en « zone 30 ».• Liaisons inter- et intra-quartier pour favoriser le déplacement sécurisé des piétons.
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>Source : Luxplan (2018)</p>	L'arrêt de bus le plus proche est « Rue de Christnach », situé à environ 350 m, et est desservi de manière régulière par deux lignes de bus : <ul style="list-style-type: none">• 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]• 414 [Larochette – Beaufort – Echternach].
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif.• Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants.• Canalisation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Limitation des surfaces scellées.• Plantation de haies, d'arbustes ou d'arbres d'essence feuillue dans l'espace privé et public.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Création d'un maillage écologique à travers une végétalisation organisée le long du réseau viaire.• Végétalisation des fossés ouverts pour rétention des eaux pluviales.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Habitat d'espèces (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature).

Concept de mise en œuvre

1. Programme de réalisation du projet



Source : Danielle GHERARDI, architecte (juin 2018)

- 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.
- 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, ...).
- 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

Cinq parcelles concernées, utilisées actuellement comme prairies ou champs.

3. Phasage de développement

Le présent site peut être aménagé en une seule phase.