



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 **In den Dellen Sud**
 Surface brute **0,93 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	-	19
Nbre d'habitants (2,7)	-	51

Hef5b NQ In den Dellen			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	21
			min.

Enjeux urbanistiques

- Densifier et compléter le tissu urbain.
- Contribuer à une forme durable et cohérente de la localité.


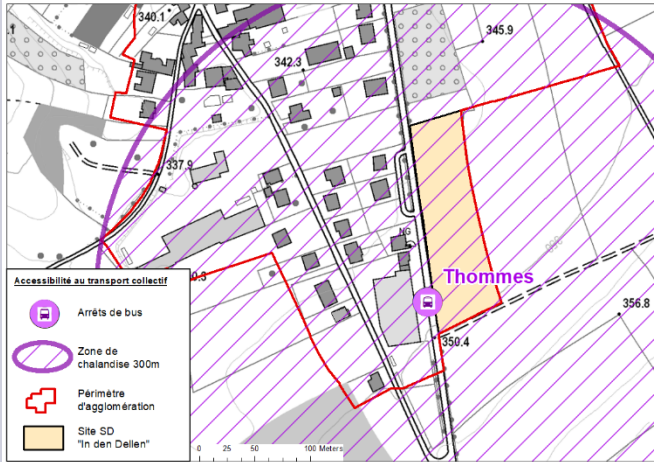

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Densité d'habitation adaptée à la localisation du site et aux caractéristiques du quartier.
- Maintien de la bande d'arbres remarquables le long de la rue « Op der Strooss ».
- Aménagement d'espaces libres de qualité qui favorisent une vie de quartier (espace-rue, placette).

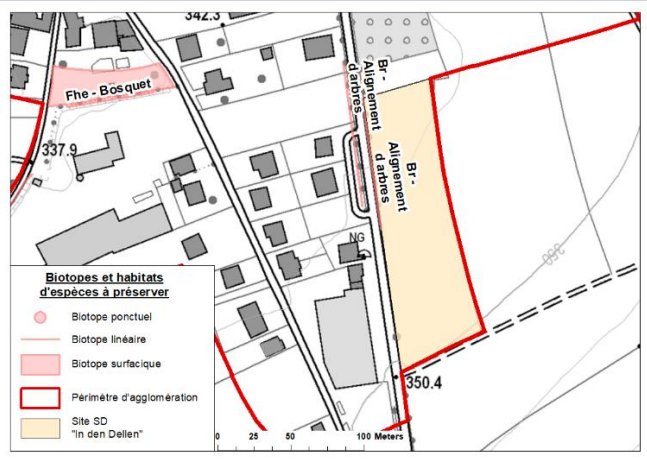
Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation, adjacent au tissu bâti existant, à proximité des réseaux techniques et desservi par les transports collectifs.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé ou en bande et maisons plurifamiliales de type collectif. • Possibilité de prévoir des activités compatibles avec la fonction résidentielle du site (p.ex. professions libérales, ...).
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, voirie, chemins de mobilité douce, placette, bassin de rétention, espace vert public), 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. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de l'espace public en zone résidentielle « Spillstrooss » avec une placette permettant de favoriser les échanges sociaux. • Aménagement du bassin de rétention au nord comme espace vert public avec des plantations locales de haute valeur écologique. • Haie envisagée le long de la limite sud comme écran de verdure et mesure d'intégration paysagère. • 0,3 emplacements publics par logement.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Le nouveau quartier avoisine une rangée de maisons unifamiliales isolées et un commerce d'automobile sur la rue « Op der Strooss » à l'ouest. • À l'est du site, le quartier avoisine des terrains agricoles.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Interface par rapport aux constructions donnant sur la rue « Op der Strooss ». • Marquage de cette interface par une végétalisation ou la conservation des structures vertes existantes. • Adaptation des gabarits et hauteurs des constructions à l'environnement bâti.
7. Centralités	Espace public qui assure une fonction de centralité en tant que zone de vie et d'échanges sociaux.
8. Typologie et mixité des constructions	Mixité des typologies : maisons unifamiliales de type isolé, jumelé et en bande et maisons plurifamiliales de type collectif permettant une utilisation rationnelle du sol.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> • Bassin de rétention au point le plus bas du site. • Maintien de la bande d'arbres remarquables le long de la rue « Op der Strooss ».
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Conservation des axes visuels vers les terrains agricoles. • Accès au lotissement depuis la rue « Op der Strooss ».
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Alignement d'arbres le long de la rue « Op der Strooss » à préserver.
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 site sera relié à la rue « Op der Strooss » à trois endroits.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce Exemples d'une liaison pour piétons et d'une zone résidentielle	<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 20 ».• Liaisons intra-quartier pour favoriser et assurer le déplacement sécurisé des piétons.
 <p>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</p>	<ul style="list-style-type: none">• Deux emplacements de stationnement par unité de logement au minimum.• Système de car-ports collectif• Emplacements de stationnement publics sur la voie publique, dont le nombre précis est défini dans la partie écrite du PAG.
3. Concept de stationnement	4. Accessibilité au transport collectif  <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>
5. Infrastructures techniques majeures Exemples de bassins de rétention à ciel ouvert	<ul style="list-style-type: none">• L'arrêt de bus le plus proche est « Thommes », situé à la limite ouest du site, et est desservi de manière régulière par trois lignes de bus :• 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch]• 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]• 507 [Ettelbruck – Grevenmacher – Wasserbillig]. <ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif.• Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants, rue « Op der Strooss ».• Canalisation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire.• Bassin de rétention au nord (point le plus bas).  <p>Source : Luxplan SA, 2014</p>

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Zone de servitude d'intégration paysagère de 5m de profondeur au sud et à l'est, à la limite de l'espace rural• Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue autochtones recommandée.• Limitation des surfaces scellées.• Aménagement d'un espace vert public autour du bassin de rétention.• Implantation des constructions dans la topographie et le paysage par une orientation optimale des maisons.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Plantation de haies le long des parcelles dans la mesure du possible.• Implantation d'arbres dans les espaces publics afin de garantir un bon maillage écologique.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	<ul style="list-style-type: none">• Alignement d'arbres (Br) existant à l'ouest le long de la rue « Op der Strooss » à préserver.• Prévoir la plantation d'arbres en continuité de ceux existants.

Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)

Concept de mise en œuvre

1. Programme de réalisation du projet



Source : bureau d'études Pact S.a.r.l, projets d'aménagement et concepts territoriaux (janvier 2017)

2. Analyse de la faisabilité

- Élaboration d'un projet PAP en concertation avec l'Administration communale, les ministères concernés et les porteurs du projet.
- Accord en 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 des biotopes.
- Permission de voirie auprès 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.

- Parcelles concernées appartiennent actuellement à des propriétaires privés et sont utilisées comme prairies ou champs.
- Terrains intégrés dans la zone urbanisée de la commune.
- PAP à établir doit être en accord avec le schéma directeur
- Réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité, ...) peuvent être raccordés à la rue « Op der Strooss », mais la capacité des réseaux existants doit être examinée.

3. Phasage de développement

Le site pourra faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». Si ce schéma directeur est réalisé en plusieurs PAP-NQ, la faisabilité des PAP-NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.