



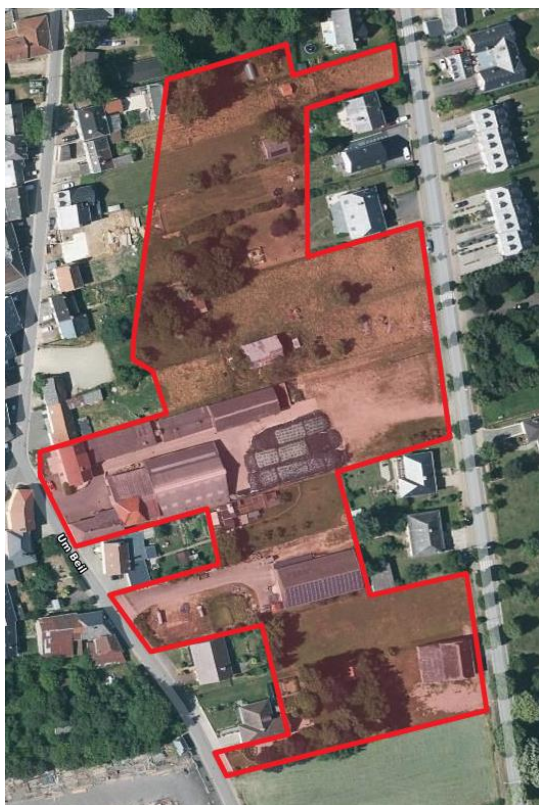
Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



SCHÉMA DIRECTEUR

Hef – PAP-NQ | Heffingen « Bei Billen Kreuz » | octobre 2018

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Heffingen
 Intitulé du SD Bei Billen Kreuz
 Surface brute 2,96 ha

Données structurantes du PAG
 Zone de base HAB-1 / MIX-v

Part de la surface
 construite brute à
 dédier au logement (%) 90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	74
Nbre d'habitants (2,7)	-	199

NQ Bei Billen Kreuz			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

Enjeux urbanistiques

Densifier et compléter le tissu urbain existant en comblant des espaces interstitiels au sud de la localité et en garantissant des liaisons inter-quartier et avec le centre.

Lignes directrices majeures

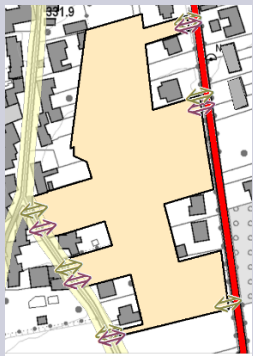
- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Créer un maillage intra- et inter-quartier pour la mobilité douce.
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.
- Créer un espace public favorisant les échanges sociaux.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation, densification du tissu urbain existant, amélioration du maillage pour la mobilité douce inter-quartier.
2. Programmation urbaine	Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé ou en bande et petites résidences, possibilité de réaliser des activités compatibles avec la fonction résidentielle (professions libérales, ...).
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, chemins de mobilité douce, bassin de rétention, espaces verts 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. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de l'espace public en zone résidentielle « Spillstrooss ». • Réalisation d'une place au centre du nouveau quartier. • Aménagement d'axes de mobilité douce afin de créer une trame centrale donnant accès au centre de Heffingen. • Réalisation des bassins de rétention intégrés dans des espaces verts publics.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Connexion avec la rue « op der Strooss » pour faciliter l'accès au centre. • Connexion avec la rue « Um Beil » afin de permettre une liaison avec les espaces naturels à l'ouest. • Réseau de mobilité douce intra-quartier reliant les placettes.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs et gabarits des constructions à adapter à l'environnement bâti existant : 2 niveaux pleins ainsi qu'un comble ou un étage en retrait. • Intégration particulière des nouvelles constructions de la rue « Um Beil » par la création de cours sur rue.
7. Centralités	Placettes publiques prennent une fonction de centralité au sein du quartier ainsi que d'espaces de jonctions entre les différentes zones du quartier.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé et en bande et petites résidences • Minimum de 10% de la SCB à prévoir pour des logements à coûts modérés.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> • Trame verte dans l'espace public (noues, rangées d'arbres) et jardins privatifs pour favoriser le maillage écologique intra-quartier. • Compensation 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"> • Marquer les trois entrées du côté de la rue « Um Beil » et les deux entrées du côté de la rue « Op der Strooss » par des seuils d'entrée prévus pour zones résidentielles. • Arbres et haies figurent comme marqueurs visuels. • Placettes et différentes marges de reculement des constructions contribuent à la création de séquences visuelles et d'un espace rue intéressant.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Présence d'un verger et d'un alignement d'arbres classé comme Biotopes (Art. 17) sur le site. • Présence de gabarit 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



Source : Luxplan S.A. (octobre 2018)

Connexions du quartier

- Connexion piétonne
- Connexion carrossable
- Route nationale
- Chemin repris
- Voirie vicinale
- Zone 30
- "Bei Billen Kreuz"
- Périmètre d'agglomération

Principaux accès : trois connexions depuis la rue « Um Beil » et deux depuis la rue « Op der Strooss ».

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

Exemple liaison pour piétons dans le quartier



Source : Luxplan SA (janvier 2017)

Exemple zone résidentielle « zone 20 »

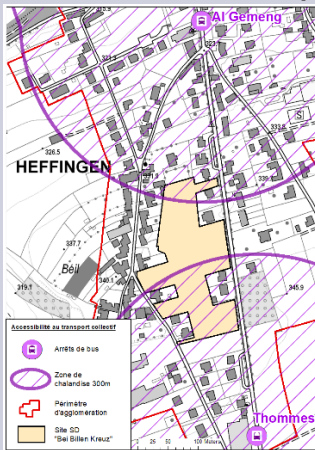


- Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite...).
- Aménagement en zone résidentielle (« zone 20 ») ou en zone 30.
- Chemins de mobilité douce.
- Liaisons inter- et intra-quartier pour favoriser le déplacement sécurisé 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



Source : Luxplan S.A. (octobre 2018)

Les arrêts de bus les plus proches sont « Heffingen, Al Gemeng » et « Thommes », situés respectivement à 450 m et 140 m, et sont desservis par trois lignes de bus :

- 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch]
- 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]
- 507 [(Diekirch) – Ettelbruck – Grevenmacher].

5. Infrastructures techniques majeures

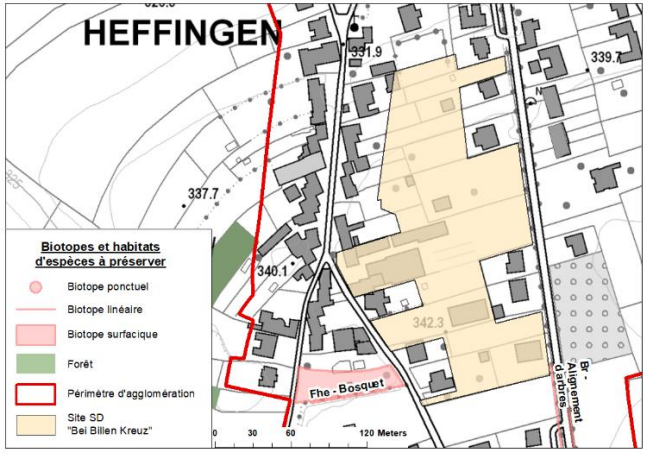
Exemple de bassins de rétention à ciel ouvert



Source : Luxplan S.A.

- Système d'assainissement séparatif.
- Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants : rue « Op der Strooss » et rue « Um Beil ».
- Canalisation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire.
- Deux bassins de rétention à prévoir au centre et au nord du site.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement naturel et écologique des bassins de rétention.• Limitation des surfaces scellées.• Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue indigène 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 (mobilité douce comprise).• Végétalisation des fossés ouverts pour rétention des eaux pluviales.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver  <p>Source : Luxplan S.A. (janvier 2017)</p>	Conservation de l'alignement d'arbres dans la mesure du possible.

1. Programme de réalisation du projet



- 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 de l'eau pluviale.
- Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction des biotopes.
- 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

Au moins 17 parcelles concernées appartenant à des propriétaires privés, utilisées actuellement comme jardins privés, prairie ou champs.

3. Phasage de développement

- Le présent site peut être développé en plusieurs phases.
- Potentiel d'exploitation à court et moyen terme, avec obligation d'élaborer un ou plusieurs PAP.