



## 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                        Am Duerf  
 Surface brute                         1,18 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	-	17
Nbre d'habitants (2,7)	-	45

Hef ZAD Am Duerf			
COS	0,2	CUS	0,4
	min.		min.
CSS	0,3	DL	15
			min.

## Enjeu urbanistique

Compléter le tissu urbain à l'Est de la localité en urbanisant des terrains le long de la partie nord du CR128 de façon à s'aligner avec le développement des terrains situés le long de la partie sud du CR128.

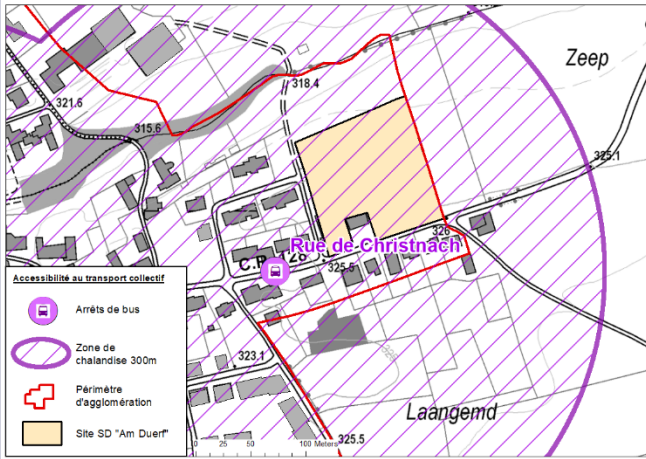

## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Diminuer le développement tentaculaire vers l'Est de la localité en arrondissant le tissu bâti à cet endroit.
- Renforcer et marquer l'entrée du village en provenance de Christnach.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Quartier destiné à l'habitat qui va compléter le tissu bâti actuel et marquer l'entrée du village.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Zone résidentielle, mobilité douce favorisée
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25% du terrain à bâtir brut.
<b>4. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Desserte en zone résidentielle.</li><li>• Aménagement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales au point le plus bas (nord-est du site)</li><li>• Mesures d'intégration spécifiques à l'environnement agricole aux limites nord et est du site.</li></ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Connexion carrossable à la rue « Härepsch » afin d'éviter les accès depuis le C.R. 128 « Am Duerf ».</li><li>• Liaison au C.R. 128 via un chemin piéton.</li></ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	
<b>7. Centralités</b>	Pas de centralité majeure prévue vue la superficie du quartier.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	Mesures d'intégration paysagère (haies étagées, ...) pour intégrer l'espace bâti aux espaces ouverts environnants.
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Pas d'éléments identitaires bâtis ou naturels à protéger.
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<p><b>1. Généralité / Identité</b></p>	<p>Le site est desservi par deux voies carrossables, à savoir le C.R. « Am Duerf » et la route communale « Härepesch ».</p>
<p><b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite, ...).</li> <li>• Favoriser la mobilité douce à travers des aménagements appropriés.</li> </ul>
<p><b>3. Concept de stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux emplacements par unité de logement au minimum.</li> <li>• Emplacements de stationnement publics sur la voie publique, soit le long des voies desservantes, soit au niveau des placettes publiques.</li> </ul>
<p><b>4. Accessibilité au transport collectif</b></p>  <p>Source : Luxplan S.A. (2018)</p>	<p>L'arrêt de bus le plus proche est « rue de Christnach », situé à environ 150 m du milieu du site, et est desservi de manière régulière par deux lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]</li> <li>• 414 [Larochette – Beaufort – Echternach]</li> </ul>
<p><b>5. Infrastructures techniques majeures</b></p> <p><b>Exemples de bassins de rétention à ciel ouvert</b></p>  <p>Source : Luxplan S.A. (2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Système d'assainissement séparatif.</li> <li>• Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants dans la rue « Am Duerf ».</li> <li>• Évacuation des eaux pluviales à travers des fossés ouverts le long du réseau viaire.</li> <li>• Acheminement des eaux pluviales d'abord vers un bassin de rétention aménagé au point le plus bas du site, puis vers le cours d'eau existant au nord.</li> </ul>

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	

<b>1. Programme de réalisation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Faire une modification du PAG pour lever le statut de ZAD.</li><li>• Elaboration d'un projet PAP en concertation avec l'administration communale, les ministères concernés et les porteurs du projet.</li><li>• 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.</li><li>• Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction éventuelle des biotopes (maintien préférable).</li><li>• Viabilisation du site et infrastructures (voiries, réseaux, ...).</li><li>• Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées.</li><li>• Réalisation des dossiers de demande d'autorisation de bâtir.</li></ul>
<b>2. Analyse de la faisabilité</b>	
<b>3. Phasage de développement</b>	