



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



### SCHÉMA DIRECTEUR

Hef5a – PAP-NQ | Heffingen « In den Dellen Nord » | octobre 2018

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit **Heffingen**  
 Intitulé du SD **In den Dellen Nord**  
 Surface brute **2,24 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	-	56
Nbre d'habitants (2,7)	-	151

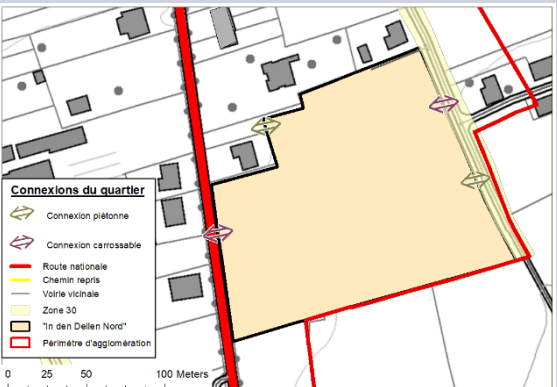
Hef-5a NQ In den Dellen Nord			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

## Enjeux urbanistiques


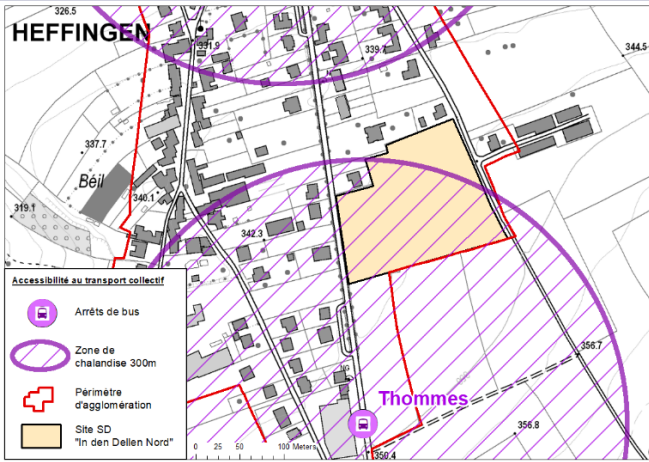
- Développer et densifier le tissu urbain au sud de la localité, dans la prolongation du bâti environnant.

## Lignes directrices majeures

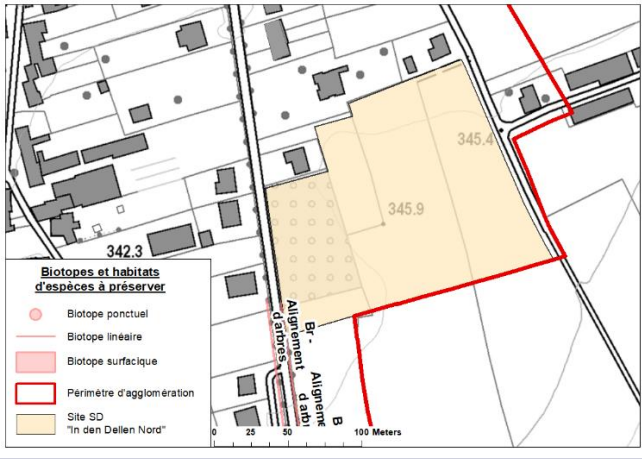
- Développement d'un quartier prioritairement destiné à l'habitat.
- Augmentation de l'offre de logement dans un cadre de vie de qualité.
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.
- Développement d'une liaison inter-quartier avec le noyau villageois de Heffingen et le PAP approuvé au Sud.

<b>1. Généralité / Identité</b>	<p>Nouveau quartier d'habitation qui complète et étend le bâti existant entre les deux axes routiers « Op der Strooss » et « Stenkel ».</p>
<b>2. Programmation urbaine</b>	<p>Maisons unifamiliales de type isolé ou jumelé et petites résidences.</p>
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	<p>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.</p>
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement de l'espace public en zone résidentielle « Spillstrooss ».</li> <li>• Aménagement d'un espace vert au centre-est du site, ainsi que deux placettes minérales, formant des points de centralité du quartier.</li> <li>• Réalisation de deux bassins de rétention aux pointes nord-est et sud-ouest.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux connexions carrossables (une à la route communale « Stenkel » et une à la route nationale « Op der Strooss »).</li> <li>• Deux connexions piétonnes à ces mêmes routes.</li> </ul>
 <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<p>Hauteurs et gabarits des constructions à adapter à l'environnement bâti existant au nord : 2 niveaux pleins ainsi qu'un comble ou un étage en retrait.</p>
<b>7. Centralités</b>	<p>Deux placettes publiques et un espace vert prennent une fonction de centralité du quartier.</p>
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé et en bande et petites résidences</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>	<p>Deux bassins de rétention aux extrémités nord-est et sud-ouest du site.</p>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<p>Arbres et haies le long des rues figurent comme marqueurs visuels, surtout au niveau des seuils d'entrée, à maintenir.</p>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<p>Présence d'un alignement d'arbres à la pointe sud-ouest du site, le long de la rue « Op der Strooss ».</p>
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	<p>Pas de risques naturels à prévoir.</p>

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<b>1. Généralité / Identité</b>	Liaison à la rue « Op der Strooss » et à la rue « Stenkel » à quatre endroits au total, dont deux uniquement pour les modes doux.
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b> Exemples d'une liaison pour piétons et d'une zone résidentielle	<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>• Vitesse maximale limitée afin de favoriser la sécurité des habitants ainsi que le calme de manière générale.</li><li>• Établissement d'une liaison inter-quartier avec le noyau villageois de Heffingen.</li></ul>
 <p>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</p>	<b>3. Concept de stationnement</b> Deux emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales et jumelées.
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b>  <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	L'arrêt de bus le plus proche est « Thommes », situé à environ 250m, et est desservi de manière régulière par trois lignes de bus : <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch]</li><li>• 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]</li><li>• 507 [(Diekirch) – Ettelbruck – Grevenmacher].</li></ul>
<b>5. Infrastructures techniques majeures</b> Exemples de bassins de rétention à ciel ouvert	<ul style="list-style-type: none"><li>• Système d'assainissement séparatif.</li><li>• Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants, rues « Op der Strooss » et « Stenkel ».</li><li>• Vu l'absence de canaux pour eaux pluviales autour du site, celles-ci sont directement évacuées vers le réseau situé à la rue « Stenkel ».</li><li>• Deux bassins de rétention : l'un au nord-est et l'autre au sud-ouest du site.</li></ul>

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménagement naturel et écologique des bassins de rétention.</li><li>• Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue indigène dans l'espace privé et public.</li><li>• Mesures d'intégration spécifiques au sud et à l'est afin de garantir une bonne transition entre le quartier et le milieu environnant (terres agricoles notamment).</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Création d'un maillage écologique interne à travers une végétalisation organisée le long du réseau viaire.</li><li>• Création de corridors verts à l'ouest et à l'est, le long des axes routiers majeurs.</li><li>• Végétalisation des fossés ouverts pour rétention des eaux pluviales.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>  <p><b>Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Biotope ponctuel</li><li>— Biotope linéaire</li><li>■ Biotope surfacique</li><li>□ Périmètre d'agglomération</li><li>■ Site SD "In den Dellen Nord"</li></ul> <p>0 25 50 100 Meters</p> <p>Alignement d'arbres</p> <p>Alignement B</p> <p>342.3</p> <p>345.9</p> <p>345.4</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conservation d'un alignement d'arbres à la limite sud-ouest du quartier, le long de la rue « Op der Strooss » dans la mesure du possible.</li><li>• Surface relevée comme Habitat d'espèce (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature)</li></ul>

# Concept de mise en œuvre

## 1. Programme de réalisation du projet



Source : PACT Sàrl. (novembre 2018)

- 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 ou demande d'autorisation de bâtir.

## 2. Analyse de la faisabilité

Raccordement des canalisations aux réseaux existants.

## 3. Phasage de développement

- Possibilité de développer en deux phases
- Obligation d'élaborer un ou plusieurs PAP cohérents avec le présent schéma directeur, le PAG en vigueur et le règlement des bâtisses de la commune.