



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 Dellegaass
Surface brute 0,57 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	-	14
Nbre d'habitants (2,7)	-	37

NQ Dellegaass			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

Enjeux urbanistiques

- Densifier le tissu urbain existant en comblant des terrains en deuxième rangée pour contribuer à une forme cohérente de la localité.
- Garantir une connexion avec le centre de la localité (« Stadt der kurzen Wege »).


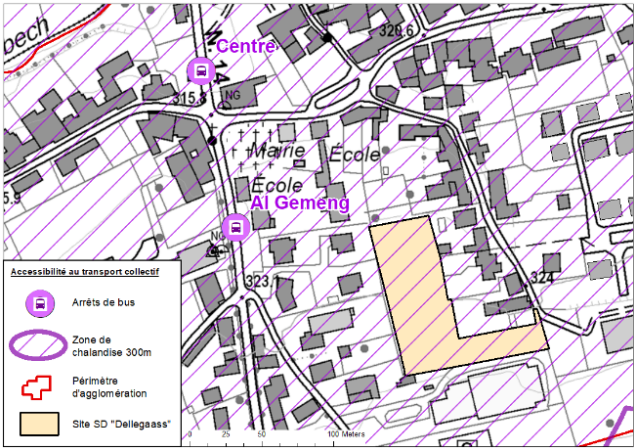

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Traitement des interfaces avec le bâti existant.
- Liaisons inter-quartier avec le centre de la localité.
- Création de logements à proximité du centre de la localité.
- Création d'un espace public favorisant les échanges sociaux au détriment de la voiture.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation en deuxième rangée permettant la densification de la trame urbaine existante.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Développement de l'habitat • 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, 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	Aménagement de l'espace public en zone résidentielle « Spillstrooss » avec une placette permettant de favoriser les échanges sociaux.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Connexions avec la rue « Dellegaass » pour faciliter l'accès au centre-ville et aux infrastructures de transports en commun. • Connexion avec la rue « Dellegaass » afin de permettre une liaison avec les espaces naturels à l'est de la localité.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des gabarits et hauteurs des constructions à l'environnement bâti : un à deux niveaux pleins et un étage en retrait ou aménagé dans les combles. • Marquage de l'interface entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant par une végétalisation ou la conservation des structures vertes existantes.
7. Centralités	Espace public central ayant la fonction de zone de vie centrale.
8. Typologie et mixité des constructions	Mixité des typologies : maisons unifamiliales en bande et maisons de type bi-familial permettant une utilisation rationnelle du sol.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Intégration du nouveau quartier dans l'environnement construit existant à travers une végétalisation marquant les limites de propriété.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Séquences visuelles à travers des ouvertures dans l'espace public. • Marquage de l'entrée du quartier par des seuils d'entrée prévus pour les zones résidentielles. • Les arbres et les haies plantés dans l'espace public peuvent figurer comme marqueurs visuels.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Zone qui se trouve partiellement dans la « zone orange » du CNRA.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<p>1. Généralité / Identité</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le site est relié au tissu urbain existant à l'est à travers la rue « Dellegaass » et au nord par la création d'une nouvelle liaison pour mobilité douce.
<p>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</p> <p>Exemples d'une liaison pour piétons et d'une zone résidentielle</p>  <p>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement en zone résidentielle ou zone 30 sans-issue. Chemins de mobilité douce au nord pour créer une liaison directe avec le centre de la localité et les arrêts de bus.
<p>3. Concept de stationnement</p>	<p>Deux emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales, jumelées et en bande dont au moins un à l'intérieur de la construction.</p>
<p>4. Accessibilité au transport collectif</p>  <p>Source : Luxplan S.A. (octobre 2018)</p>	<p>Les arrêts de bus les plus proches sont « Heffingen, Al Gemeng » et « Heffingen, Centre », situés respectivement à environ 160 et 270m, et sont desservis par cinq lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch] 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort] 414 [Larochette – Beaufort – Echternach] 419 [Mersch – Fischbach – Heffingen] 507 [(Diekirch) – Ettelbruck – Grevenmacher]. <p>À noter que les distances ci-dessus sont valables si le chemin de mobilité douce au nord est réalisé. Sinon, celles-ci peuvent augmenter jusqu'à 500m en passant par la rue « Dellegaass ».</p>
<p>5. Infrastructures techniques majeures</p> <p>Exemple d'aménagement pour l'évacuation des eaux pluviales</p>  <p>Source : Luxplan SA 2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> Système d'assainissement séparatif. Canalisation d'eaux usées à raccorder au réseau existant. Evacuation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire. Aménagement d'un bassin de rétention au milieu du site et création d'un couloir pour projet d'écoulement des eaux pluviales vers le nord avec déversoir dans le réseau existant.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Transition au niveau des espaces verts privés par l'aménagement de jardins avec des éléments verts indigènes et une limitation des surfaces scellées.• Intégration du bassin de rétention dans un espace vert public.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Plantation de haies et d'arbustes indigènes le long des parcelles (dans la mesure du possible).• Aménagement de structures vertes (rangée d'arbres, haies, ...) le long de la voirie publique pour contribuer au maillage écologique au sein du quartier.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver <td data-bbox="826 636 1509 1196"><ul style="list-style-type: none">• Biotope à préserver au Sud du site (Fhe – Bosquet).• Si une destruction de ces biotopes s'avère nécessaire pour la réalisation du projet, prévoir une compensation adéquate et en concertation avec le Ministère de l'Environnement.</td>	<ul style="list-style-type: none">• Biotope à préserver au Sud du site (Fhe – Bosquet).• Si une destruction de ces biotopes s'avère nécessaire pour la réalisation du projet, prévoir une compensation adéquate et en concertation avec le Ministère de l'Environnement.

Concept de mise en œuvre

1. Programme de réalisation du projet



- Zone qui se trouve partiellement dans la « zone orange » du CNRA, contacter le CNRA avant tout 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

Quatre parcelles différentes appartenant à des propriétaires privés, actuellement utilisés comme jardins privés.

3. Phasage de développement

Le projet sera réalisé en une seule phase.