

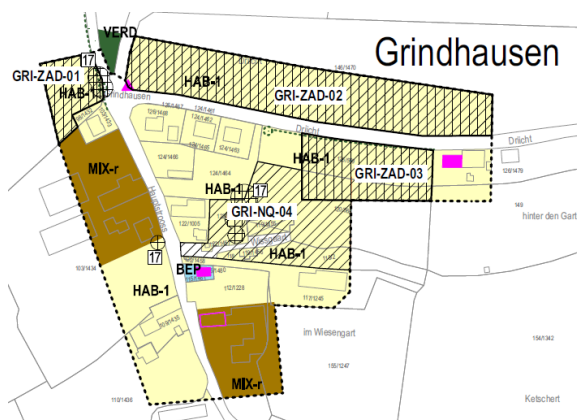
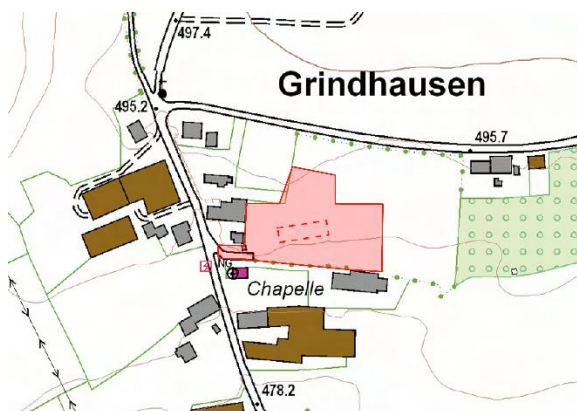
Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



SCHÉMA DIRECTEUR

GRI-NQ-04 | Grindhausen « Wissgaart » | VERSION ADAPTEE PAR LA
MODIFICATION « ADAPTATIONS DIVERSES DES PARTIES GRAPHIQUE ET ÉCRITE DU PAG »
(NOVEMBRE 2021)

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Grindhausen
GRI-NQ-04
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
Nbre de logements

Min	Max
-	11

Nbre d'habitants (2,4)

-	26
---	----

Grindhausen/Wissgaart			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

Enjeux urbanistiques

Développer un quartier d'habitation afin de densifier le tissu bâti existant.

Lignes directrices majeures

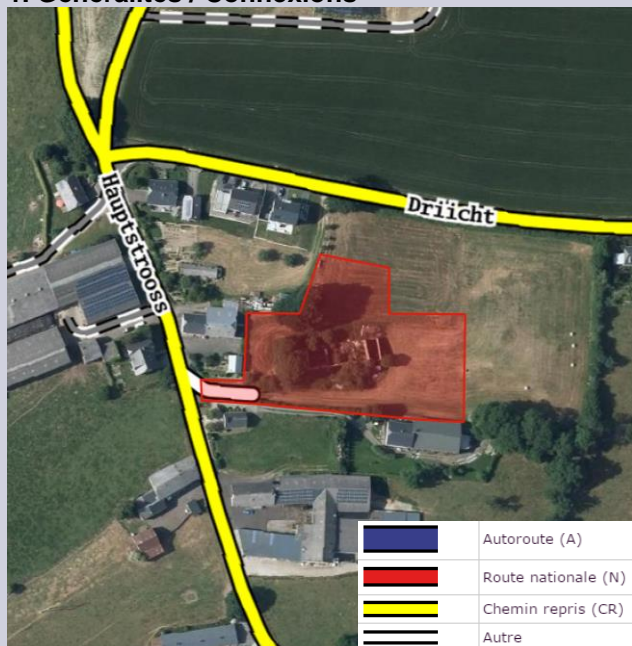
- Le projet fait la jonction entre le Nord-Est et le centre de la localité ;
- Aménagement d'une desserte interne ;
- Traiter l'interface et la transition avec les vastes espaces ouverts à l'Est du nouveau quartier ;
- Maintenir les arbres isolés et les intégrer dans le concept de développement urbain ;
- Créer des nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et inter quartier, vers les réseaux de transport en commun et vers les réseaux récréatifs.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développement d'un quartier d'habitation dans le cadre d'une densification du tissu bâti existant.
2. Programmation urbaine	Réalisation de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.
3. Surfaces à céder au domaine public	Surfaces à céder : zone résidentielle, parkings publics, bassin de rétention, espace vert public.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration des arbres existants dans l'espace vert public ; ▪ Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales ; ▪ Aménagement d'une desserte en zone résidentielle.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveau quartier connecté par voie piétonne avec le futur quartier au Nord du présent site ; ▪ Maintien des arbres existants.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent reprendre les gabarits des alentours, soit deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait ; ▪ L'implantation des constructions sera prioritairement isolée ou jumelée ; ▪ Des sous-sols peuvent être aménagés.
7. Centralités	Le schéma directeur ne propose pas de centralités.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisons isolées ou jumelées ; ▪ Les constructions respectent les typologies voisines.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservation des arbres isolés existants ; ▪ Utiliser des matériaux perméables pour les stationnements publics.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Aménagement d'une entrée au lotissement depuis la rue Hauptstrooss et une sortie sur la rue Driicht
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Conservation des arbres isolés existants.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018 2021

Ce site est desservi par la rue "Wissgaart" et par un chemin rural. Un chemin piéton peut être aménagé entre le présent projet et la rue "Hauptstrooss" pour accéder plus facilement à l'arrêt de bus "Hupperdange - Schull".

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte motorisée et non-motorisée se fait par la rue résidentielle projetée ;
- Aménager une connexion piétonne avec le futur quartier projeté au Nord du site.

3. Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum et de préférence sous forme de garage fermé ;
- Stationnement public à prévoir.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2018 2021

L'arrêt d'autobus le plus proche (Grandsen) est à environ 100 mètres du présent site. Il est desservi par la ligne suivante :

- Ligne 556 Grindhausen - Hupperdange - Heinerscheid

La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Raccordement aux différents réseaux depuis la rue Haapstrooss.

1. Intégration paysagère	Les propositions suivantes peuvent être mises en place : <ul style="list-style-type: none">▪ plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;▪ maintien des arbres existants ;▪ limitation des espaces scellés à l'arrière des habitations ;▪ végétalisation de la toiture ou des façades.
2. Maillage écologique et corridors verts	Le site ne dispose pas de maillages écologiques et corridors verts dans le cadre du schéma directeur.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Les arbres isolés à l'Ouest du site sont à conserver.
4. Espèces Protégées	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un PAP ;▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;▪ Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès du Département de l'Environnement en cas d'aménagement des chemins piétons en zone verte ;▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir ;▪ Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none">▪ Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur ;▪ Réseaux techniques à raccorder aux réseaux existants rue « Hauptstross ».
3. Phasage de développement	Réalisation du projet en une seule phase.