



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

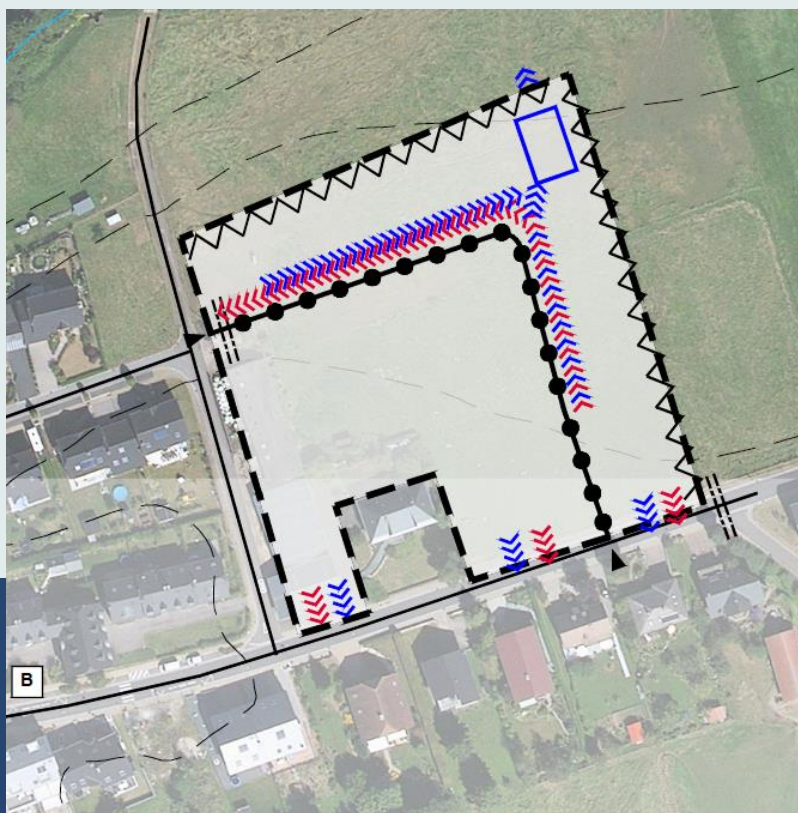


SCHÉMA DIRECTEUR

Hef – ZAD | Heffingen « Am Duerf » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

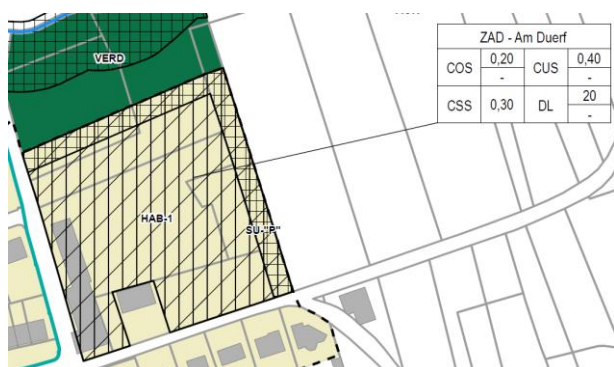


Localité/lieu-dit : Heffingen
Intitulé du SD : Am Duerf
Surface brute : 1,18 ha

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	-	23
Nbre d'habitants (2,7)	-	60



Hef ZAD Am Duerf			
COS	0,2	CUS	0,4
	min.		min.
CSS	0,3	DL	20
			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.

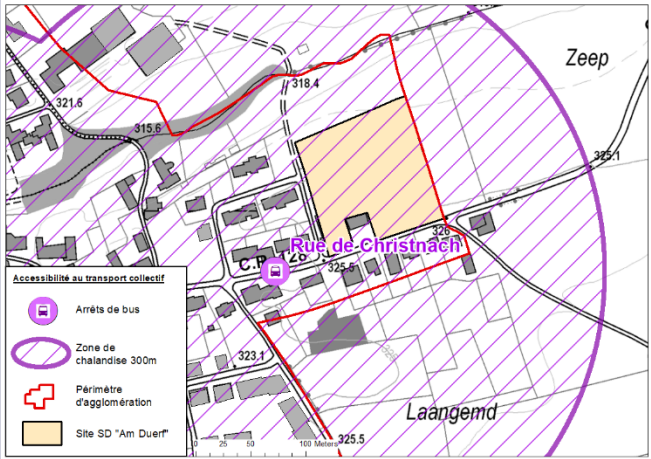

Lignes directrices majeures

- 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

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

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	
2. Maillage écologique et corridors verts	
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Surface relevée comme Habitat d'espèce (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature)

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">• Faire une modification du PAG pour lever le statut de ZAD.• 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 des eaux pluviales.• Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction éventuelle des biotopes (maintien préférable).• 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	
3. Phasage de développement	