



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



SCHÉMA DIRECTEUR

Hef5a – PAP-NQ | Heffingen « In den Dellen Nord » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Heffingen
In den Dellen Nord
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



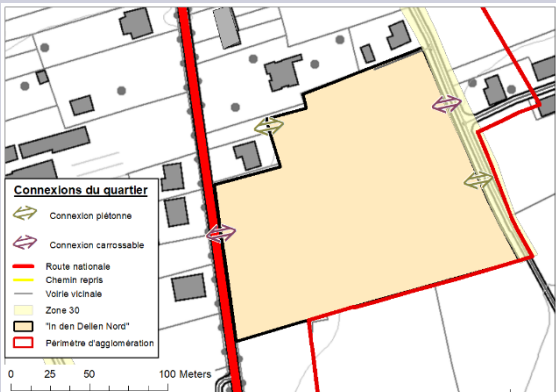
Hef-5a NQ In den Dellen Nord			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

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.

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

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité

Liaison à la rue « Op der Strooss » et à la rue « Stenkel » à quatre endroits au total, dont deux uniquement pour les modes doux.

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

Exemples d'une liaison pour piétons et d'une zone résidentielle



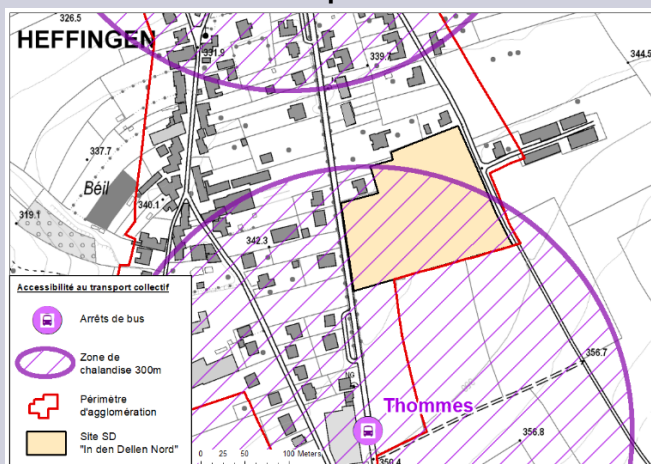
Source : Luxplan SA (janvier 2017)

- Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite, ...)
- Vitesse maximale limitée afin de favoriser la sécurité des habitants ainsi que le calme de manière générale.
- Établissement d'une liaison inter-quartier avec le noyau villageois de Heffingen.

3. Concept de stationnement

Deux emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales et jumelées.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)

L'arrêt de bus le plus proche est « Thommes », situé à environ 250m, et est desservi de manière régulière par trois lignes de bus :

- 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch]
- 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]
- 507 [(Diekirch) – Ettelbruck – Grevenmacher].

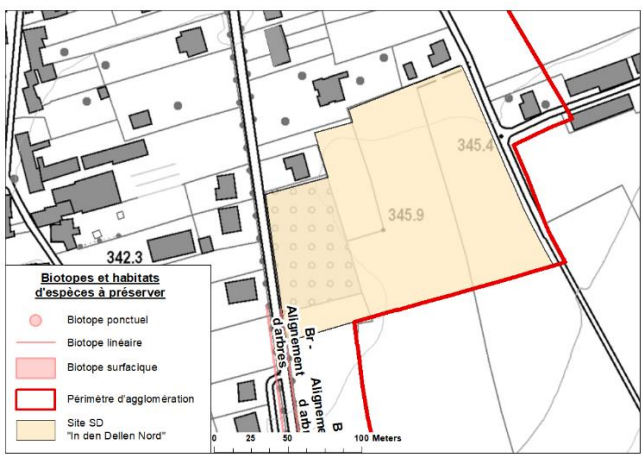
5. Infrastructures techniques majeures

Exemples de bassins de rétention à ciel ouvert



Source : Luxplan SA, 2014

- Système d'assainissement séparatif.
- Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants, rues « Op der Strooss » et « Stenkel ».
- Vu l'absence de canaux pour eaux pluviales autour du site, celles-ci sont directement évacuées vers le réseau situé à la rue « Stenkel ».
- Deux bassins de rétention : l'un au nord-est et l'autre au sud-ouest du site.

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement naturel et écologique des bassins de rétention. • Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue indigène dans l'espace privé et public. • 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).
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un maillage écologique interne à travers une végétalisation organisée le long du réseau viaire. • Création de corridors verts à l'ouest et à l'est, le long des axes routiers majeurs. • Végétalisation des fossés ouverts pour rétention des eaux pluviales.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Surface relevée comme Habitat d'espèce (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature)

Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)

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.