



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

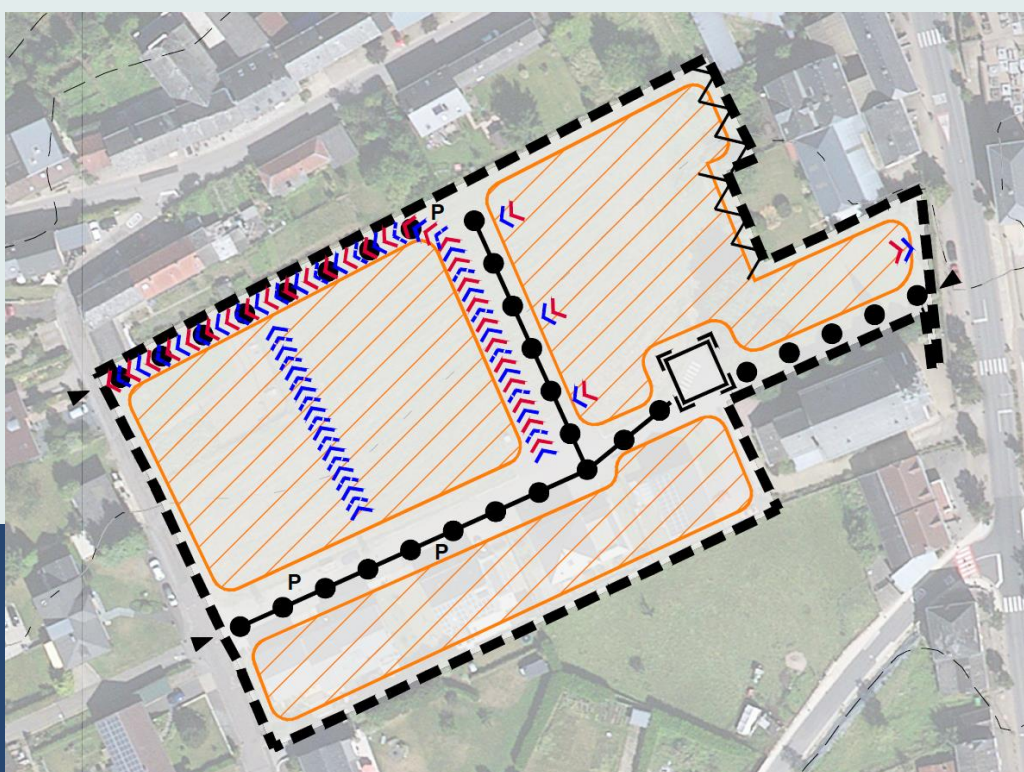


SCHÉMA DIRECTEUR

Hef – PAP-NQ | Heffingen « Hannert der Kiirch » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Heffingen
SD Hannert der Kiirch
1,33 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	-	33
Nbre d'habitants (2,7)	-	89



NQ Hannert der Kiirch			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

Enjeux urbanistiques

- Densifier et compléter le tissu urbain au cœur du noyau villageois.
- Contribuer à une forme durable et cohérente de la localité.

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Densité d'habitation adaptée à la localisation du site et aux caractéristiques du quartier.
- Espaces libres de qualité qui favorisent une vie de quartier (espace-rue, placette).

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation au cœur du village, à proximité des réseaux techniques et desservi par les transports collectifs.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Le site est couvert d'un PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur. Maisons unifamiliales de type isolé ou jumelé. 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, voirie, chemins de mobilité douce, placette, 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 » avec une placette permettant de favoriser les échanges sociaux. Aménagement de cheminements piétons.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> Le site avoisine le quartier « Op Praikert », cœur historique du village avec des habitations de type continu. Compléter le front bâti en bordure de la rue « Op der Strooss », le long de l'église et le long de la rue « Regioun » à l'ouest du site. Jonction entre le quartier « Op Praikert » et le quartier aux alentours de la rue « Um Beil » en comblant cet espace non-bâti.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation des gabarits et hauteurs des constructions à l'environnement bâti. 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	<ul style="list-style-type: none"> Mixité des typologies : maisons unifamiliales de type isolé et jumelé qui s'intègrent parfaitement au tissu urbain adjacent. 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	<ul style="list-style-type: none"> Orientation des nouvelles constructions de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage et à bénéficier d'un maximum de luminosité. Réalisation du stationnement public de manière à limiter le scellement du sol et à contribuer à la qualité paysagère de l'espace public.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> Conservation des axes visuels vers le quartier « Op Praikert » et l'église. Accès au lotissement depuis la rue « Regioun » avec perspective sur la centralité du quartier. Les arbres et les haies plantés dans l'espace public peuvent figurer comme marqueurs visuels.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> Zone qui se trouve partiellement dans la « zone orange » du CNRA. PAP partiellement exécuté (présence de cinq constructions d'habitations)
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

- Le site sera relié au tissu urbain environnant par la rue « Regioun ».
- L'accès carrossable existant sera complété à l'intérieur du site lors de l'élaboration du PAP « nouveau quartier ».

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

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



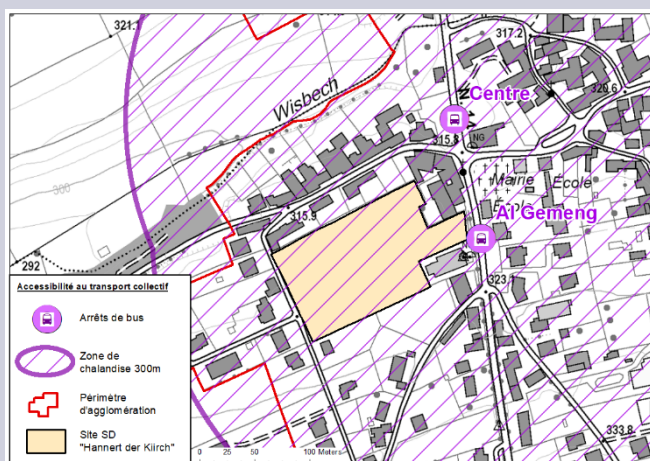
Source : Luxplan SA (janvier 2017)

- Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite, ...)
- Zone résidentielle aménagée en « zone 20 ».
- Liaisons intra-quartier pour favoriser et assurer le déplacement sécurisé des piétons.

3. Concept de stationnement

- 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



Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)

Les arrêts de bus les plus proches sont « Al Gemeng » et « Heffingen Centre », qui sont desservis de manière régulière par quatre lignes de bus :

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

5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif.
- Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants, rue « Regioun ».
- Canalisation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire et évacuées vers la rue « Regioun ».

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue indigène recommandée.• Limitation au maximum des surfaces scellées.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Plantations dans le pourtour des parcelles (dans la mesure du possible).• Implantation d'arbres dans les espaces publics afin de garantir un bon maillage écologique.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Habitat d'espèces (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature).

1. Programme de réalisation du projet



Source : Luxplan S.A. (2006)

- Zone qui se trouve dans la « zone orange » du CNRA, contacter le CNRA avant tout projet.
- Le site est régi par un PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 03/07/06 (Réf. 14667/50C).
- Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté.
- Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ.
- Viabilisation du site et infrastructures (voiries, réseaux, ...)
- Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées.
- Demandes d'autorisation de bâtir.
- Construction des bâtiments d'habitation.

2. Analyse de la faisabilité

Les réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité, ...) peuvent être raccordés à la rue « Op der Strooss » pour les constructions situées le long de la rue et essentiellement à la rue « Regioun », mais la capacité des réseaux existants doit être examinée.

3. Phasage de développement

Réalisation de ce projet en une seule phase.