



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



### SCHÉMA DIRECTEUR

Hef5b – PAP-NQ | Heffingen « In den Dellen Sud » | décembre 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Heffingen  
In den Dellen Sud  
0,93 ha

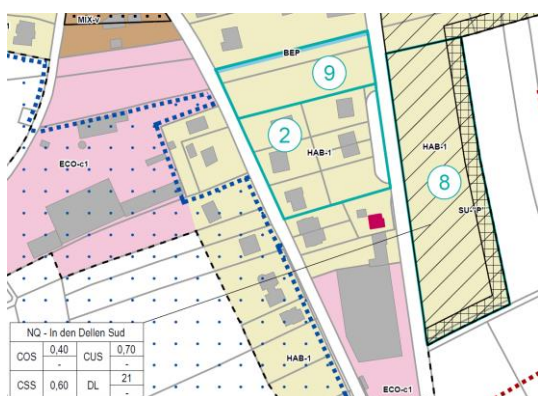
Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1

Part de la surface  
construite brute à  
dédier au logement (%)

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	19
Nbre d'habitants (2,7)	-	51



Hef5b NQ In den Dellen			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	21
			min.

## Enjeux urbanistiques

- Densifier et compléter le tissu urbain.
- 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.
- Maintien de la bande d'arbres remarquables le long de la rue « Op der Strooss ».
- Aménagement d'espaces libres de qualité qui favorisent une vie de quartier (espace-rue, placette).

<b>1. Généralité / Identité</b>	Nouveau quartier d'habitation, adjacent au tissu bâti existant, à proximité des réseaux techniques et desservi par les transports collectifs.
<b>2. Programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé ou en bande et maisons plurifamiliales de type collectif.</li> <li>• Possibilité de prévoir des activités compatibles avec la fonction résidentielle du site (p.ex. professions libérales, ...).</li> </ul>
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	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.
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement de l'espace public en zone résidentielle « Spillstrooss » avec une placette permettant de favoriser les échanges sociaux.</li> <li>• Aménagement du bassin de rétention au nord comme espace vert public avec des plantations locales de haute valeur écologique.</li> <li>• Haie envisagée le long de la limite sud comme écran de verdure et mesure d'intégration paysagère.</li> <li>• 0,3 emplacements publics par logement.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nouveau quartier avoisine une rangée de maisons unifamiliales isolées et un commerce d'automobile sur la rue « Op der Strooss » à l'ouest.</li> <li>• À l'est du site, le quartier avoisine des terrains agricoles.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interface par rapport aux constructions donnant sur la rue « Op der Strooss ».</li> <li>• Marquage de cette interface par une végétalisation ou la conservation des structures vertes existantes.</li> <li>• Adaptation des gabarits et hauteurs des constructions à l'environnement bâti.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Espace public qui assure une fonction de centralité en tant que zone de vie et d'échanges sociaux.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Mixité des typologies : maisons unifamiliales de type isolé, jumelé et en bande et maisons plurifamiliales de type collectif permettant une utilisation rationnelle du sol.
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bassin de rétention au point le plus bas du site.</li> <li>• Maintien de la bande d'arbres remarquables le long de la rue « Op der Strooss ».</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation des axes visuels vers les terrains agricoles.</li> <li>• Accès au lotissement depuis la rue « Op der Strooss ».</li> </ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Alignement d'arbres le long de la rue « Op der Strooss » à préserver.
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas de risques naturels à prévoir.

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<b>1. Généralité / Identité</b>	Le site sera relié à la rue « Op der Strooss » à trois endroits.
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b> Exemples d'une liaison pour piétons et d'une zone résidentielle	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite, ...)</li><li>• Zone résidentielle aménagée en « zone 20 ».</li><li>• Liaisons intra-quartier pour favoriser et assurer le déplacement sécurisé des piétons.</li></ul>
 <i>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deux emplacements de stationnement par unité de logement au minimum.</li><li>• Système de car-ports collectif</li><li>• Emplacements de stationnement publics sur la voie publique, dont le nombre précis est défini dans la partie écrite du PAG.</li></ul>
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b>  <i>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</i>	<p>L'arrêt de bus le plus proche est « Thommes », situé à la limite ouest du site, et est desservi de manière régulière par trois lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch]</li><li>• 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]</li><li>• 507 [Ettelbruck – Grevenmacher – Wasserbillig].</li></ul>
<b>5. Infrastructures techniques majeures</b> Exemples de bassins de rétention à ciel ouvert	<ul style="list-style-type: none"><li>• Système d'assainissement séparatif.</li><li>• Canalisation d'eaux usées à raccorder aux réseaux existants, rue « Op der Strooss ».</li><li>• Canalisation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire.</li><li>• Bassin de rétention au nord (point le plus bas).</li></ul>



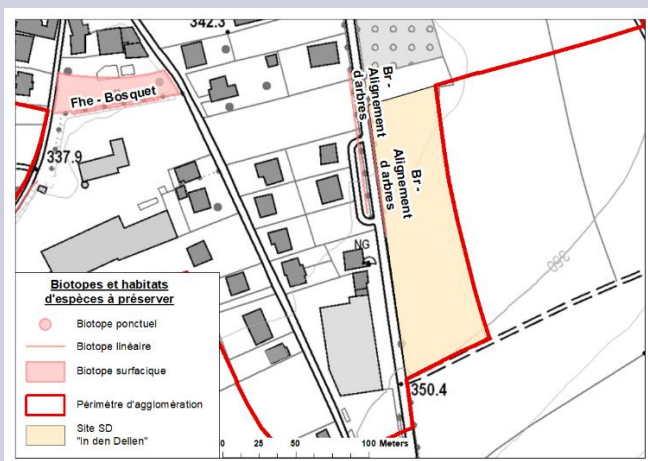
## 1. Intégration paysagère

- Zone de servitude d'intégration paysagère de 5m de profondeur au sud et à l'est, à la limite de l'espace rural
- Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue autochtones recommandée.
- Limitation des surfaces scellées.
- Aménagement d'un espace vert public autour du bassin de rétention.
- Implantation des constructions dans la topographie et le paysage par une orientation optimale des maisons.

## 2. Maillage écologique et corridors verts

- Plantation de haies le long 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



- Alignement d'arbres (Br) existant à l'ouest le long de la rue « Op der Strooss » à préserver.
- Prévoir la plantation d'arbres en continuité de ceux existants.

Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)

## 1. Programme de réalisation du projet



Source : bureau d'études Pact S.a.r.l, projets d'aménagement et concepts territoriaux (janvier 2017)

- 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'Etat
- 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

- Parcelles concernées appartiennent actuellement à des propriétaires privés et sont utilisées comme prairies ou champs.
- Terrains intégrés dans la zone urbanisée de la commune.
- PAP à établir doit être en accord avec le schéma directeur
- Réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité, ...) peuvent être raccordés à la rue « Op der Strooss », mais la capacité des réseaux existants doit être examinée.

## 3. Phasage de développement

Le site pourra faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». Si ce schéma directeur est réalisé en plusieurs PAP-NQ, la faisabilité des PAP-NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.