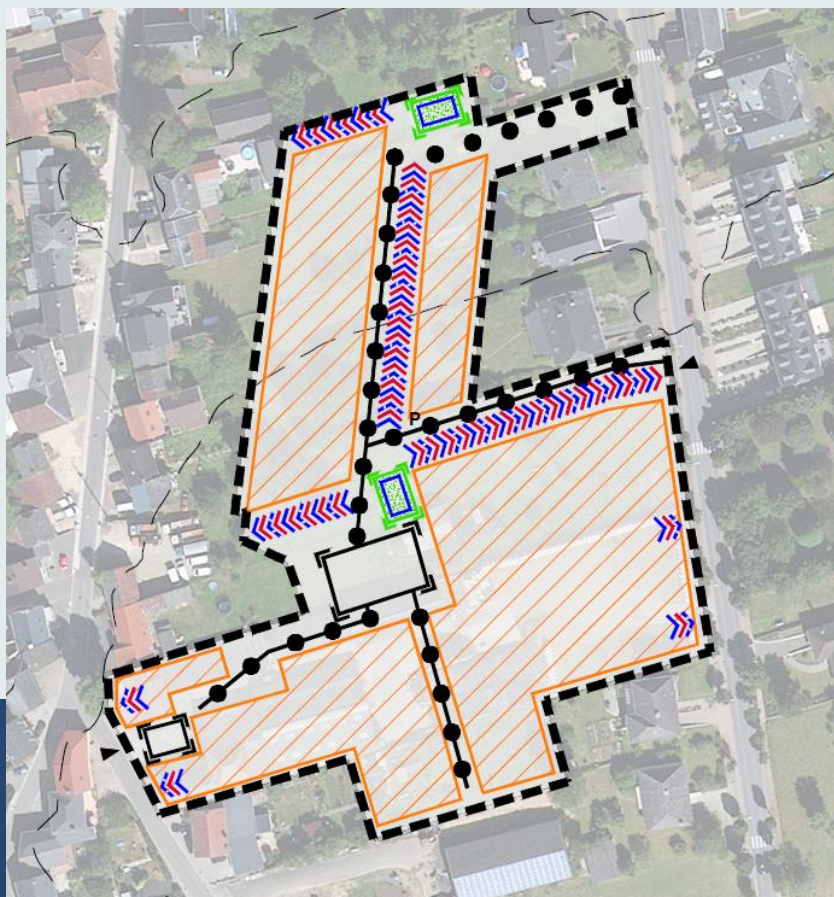




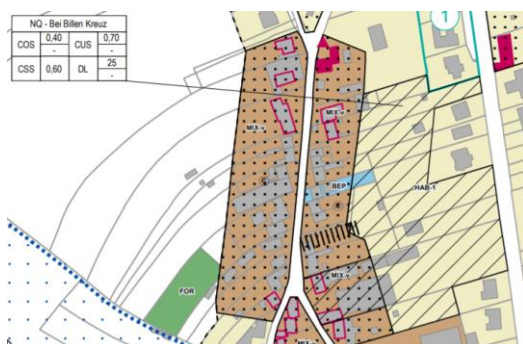
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

Hef – PAP-NQ | Heffingen « Bei Billen Kreuz » | décembre 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Heffingen  
Bei Billen Kreuz  
1,69 ha

Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1 / MIX-v

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	42
Nbre d'habitants (2,7)	-	114

NQ Bei Billen Kreuz			
COS	0,4	CUS	0,7
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.

## Enjeux urbanistiques

Densifier et compléter le tissu urbain existant en comblant des espaces interstitiels au sud de la localité et en garantissant des liaisons inter-quartier et avec le centre.




## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Créer un maillage intra- et inter-quartier pour la mobilité douce.
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.
- Créer un espace public favorisant les échanges sociaux.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Nouveau quartier d'habitation, densification du tissu urbain existant, amélioration du maillage pour la mobilité douce inter-quartier.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé ou en bande et petites résidences, possibilité de réaliser des activités compatibles avec la fonction résidentielle (professions libérales, ...).
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25% (zone résidentielle, chemins de mobilité douce, bassin de rétention, espaces verts publics), 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 ».</li> <li>• Réalisation d'une place au centre du nouveau quartier.</li> <li>• Aménagement d'axes de mobilité douce afin de créer une trame centrale donnant accès au centre de Heffingen.</li> <li>• Réalisation des bassins de rétention intégrés dans des espaces verts publics.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexion avec la rue « op der Strooss » pour faciliter l'accès au centre.</li> <li>• Connexion avec la rue « Um Beil » afin de permettre une liaison avec les espaces naturels à l'ouest.</li> <li>• Réseau de mobilité douce intra-quartier reliant les placettes.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteurs et gabarits des constructions à adapter à l'environnement bâti existant : 2 niveaux pleins ainsi qu'un comble ou un étage en retrait.</li> <li>• Intégration particulière des nouvelles constructions de la rue « Um Beil » par la création de cours sur rue.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Placettes publiques prennent une fonction de centralité au sein du quartier ainsi que d'espaces de jonctions entre les différentes zones du quartier.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales de type isolé, jumelé et en bande et petites résidences</li> <li>• Minimum de 10% de la SCB à prévoir pour des logements à coûts modérés.</li> </ul>
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trame verte dans l'espace public (noues, rangées d'arbres) et jardins privatifs pour favoriser le maillage écologique intra-quartier.</li> <li>• Compensation à prévoir en cas de destruction des biotopes.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marquer l'entrée du côté de la rue « Um Beil » et l'entrées du côté de la rue « Op der Strooss » par des seuils d'entrée prévus pour zones résidentielles.</li> <li>• Arbres et haies figurent comme marqueurs visuels.</li> <li>• Placettes et différentes marges de reculement des constructions contribuent à la création de séquences visuelles et d'un espace rue intéressant.</li> </ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de 2 gabarits à préserver.</li> </ul>
<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

<p><b>1. Généralité / Identité</b></p>  <table border="1" data-bbox="536 327 783 443"><tr><td></td><td>Autoroute (A)</td></tr><tr><td></td><td>Route nationale (N)</td></tr><tr><td></td><td>Chemin repris (CR)</td></tr><tr><td></td><td>Autre</td></tr></table> <p>Source : géoportail (décembre 2019)</p>		Autoroute (A)		Route nationale (N)		Chemin repris (CR)		Autre	<p>Principaux accès : deux connexions, une depuis la rue « Um Beil » et une depuis la rue « Op der Strooss ».</p>
	Autoroute (A)								
	Route nationale (N)								
	Chemin repris (CR)								
	Autre								
<p><b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b></p> <p>Exemple liaison pour piétons dans le quartier</p>  <p>Exemple zone résidentielle « zone 20 »</p>  <p>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</p>	<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>• Aménagement en zone résidentielle (« zone 20 ») ou en zone 30.</li><li>• Chemins de mobilité douce.</li><li>• Liaisons inter- et intra-quartier pour favoriser le déplacement sécurisé des piétons.</li></ul>								
<p><b>3. Concept de stationnement</b></p>	<p>Deux emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales, jumelées et en bande dont au moins un à l'intérieur de la construction</p>								
<p><b>4. Accessibilité au transport collectif</b></p>  <p>Source : géoportail (décembre 2019)</p>	<p>Les arrêts de bus les plus proches sont « Heffingen, Al Gemeng » et « Thommes », situés respectivement à 260 m et 270 m, et sont desservis par neuf lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 100 Luxembourg - Larochette - Diekirch</li><li>• 101 Limpertsberg/LTC - Ettelbruck/LT</li><li>• 107 Luxembourg - Junglinster - Beaufort</li><li>• 421 Imbringen - Mersch</li><li>• 422 Larochette - Junglinster</li><li>• 423 Canach - Mersch</li><li>• 424 Beaufort - Junglinster</li><li>• 506 Diekirch - Roodt/Syre Z.I - Diekirch</li><li>• 507 Diekirch - Ettelbruck - Wasserbillig - Grevenmacher</li></ul>								
<p><b>5. Infrastructures techniques majeures</b></p> <p>Exemple de bassins de rétention à ciel ouvert</p>   <p>Source : Luxplan S.A.</p>	<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 » et rue « Um Beil ».</li><li>• Canalisation des eaux pluviales à travers de fossés ouverts le long du réseau viaire.</li><li>• Deux bassins de rétention à prévoir au centre et au nord du site.</li></ul>								



<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménagement naturel et écologique des bassins de rétention.</li><li>• Limitation des surfaces scellées.</li><li>• Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue indigène dans l'espace privé et public.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Création d'un maillage écologique à travers une végétalisation organisée le long du réseau viaire (mobilité douce comprise).</li><li>• Végétalisation des fossés ouverts pour rétention des eaux pluviales.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	

Source : Luxplan S.A. (décembre 2019)

## 1. Programme de réalisation du projet



Source : Luxplan S.A. (2019)

- 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 de l'eau pluviale.
- Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction des biotopes.
- Permission de voirie auprès de l'Administration 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 de demande d'autorisation de bâtir.

## 2. Analyse de la faisabilité

Au moins 15 parcelles concernées appartenant à des propriétaires privés, utilisées actuellement comme jardins privatifs, prairie ou champs.

## 3. Phasage de développement

- Le présent site peut être développé en plusieurs phases.
- Potentiel d'exploitation à court et moyen terme, avec obligation d'élaborer un ou plusieurs PAP.