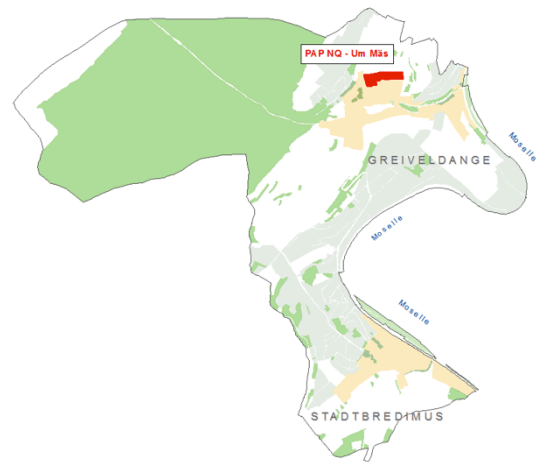


## LOCALITÉ DE GREIVELDANGE

## SCHÉMA DIRECTEUR GR 02 - « UM MÄS »

## NOUVEAU QUARTIER (NQ)



## PROJET DE PAG

Zone de base : zone d'habitation 1 (HAB-1)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol\* :

HAB-1					
COS	max	0,30	CUS	max	0,60
				min	-
CSS	max	0,50	DL	max	14
				min	-

\* définitions selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune

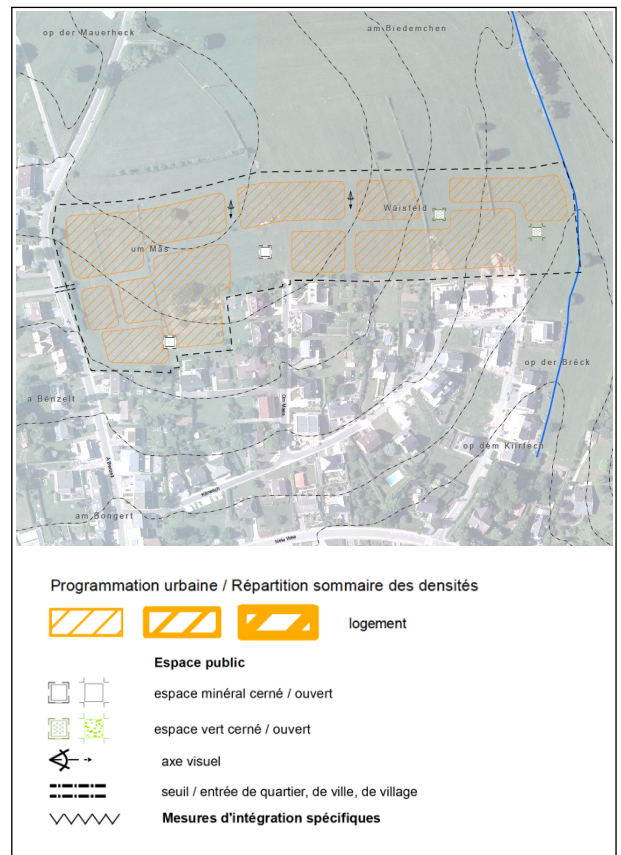
## ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

**Enjeu : développer un nouveau quartier intégré aux constructions récentes au sud et marquant la limite avec la zone verte (espaces agricoles au nord)**

- ▲ **Superficie totale** : 3,73 hectares
- ▲ **Affectation actuelle du terrain** : agricole (prairies, cultures)
- ▲ **Topographie** : terrains en pente moyenne, de l'ordre de 15%, orientée sud-est
- ▲ **Environnement bâti** : maisons unifamiliales isolées ou jumelées à l'ouest et au sud
- ▲ **Accessibilité** : accès depuis la rue A Benzelt à l'ouest et les rues Kërwech et Om Maes au sud
- ▲ **Environnement naturel / biotopes et habitats protégés** : arbres isolés, haies / biotopes linéaires (3 haies) et surfaciques (1 source) ; habitats d'espèces couvrant l'ensemble du site
- ▲ **Contraintes** : ligne moyenne tension en limite nord-ouest, terrains avec vestiges archéologiques connus

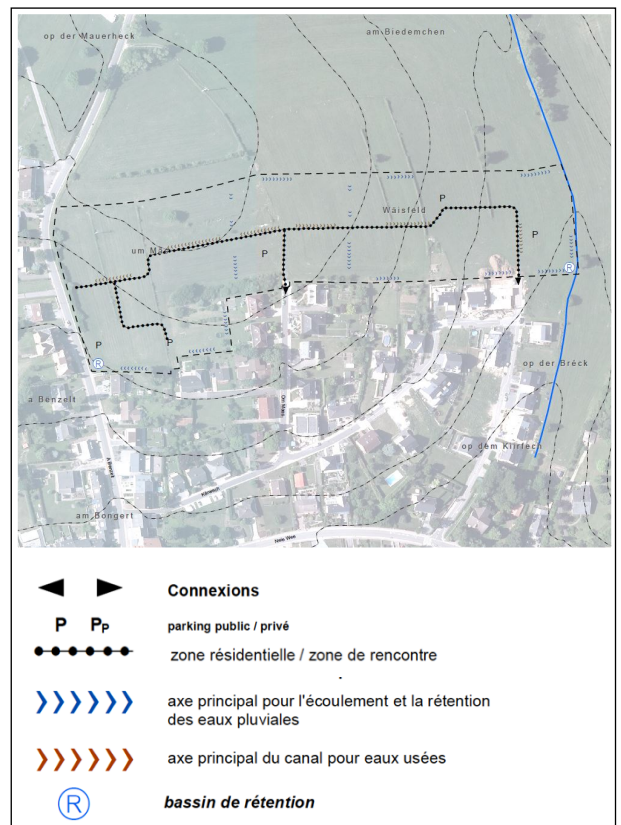
CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Fonction** principale : dédier au moins 90% de la surface construite brute du quartier au logement ;
- **Typologie** des maisons d’habitation : maisons unifamiliales ou bifamiliales / isolées, jumelées ou en bande de 3 unités ; en prolongement du quartier récent au sud ;
- **Morphologie** des constructions :
  - s’inspirer de la typologie villageoise en regroupant les maisons autour de placettes ;
  - limiter la hauteur des maisons à 2 niveaux pleins avec toitures plates ou à 2 versants ;
- **Densité** : maximum 14 logements par hectare (total de 52 logements ; environ 131 habitants) ;
- **Mixité sociale** : dédier au moins 10% de la surface construite brute pour des logements à coût modéré ;
- **Espaces publics** : voirie de desserte principale rythmée par des places publiques et décrochements, et par une aire de jeux au centre du nouveau quartier ;
- **Axe visuel** : créer des ouvertures visuelles depuis la voie de desserte vers la zone verte au nord ;
- **Seuil de village** : côté A Benzelt, marquer l’accès au nouveau quartier qui fait face à l’entrée du nouveau quartier GR 01 « Uet », représentant l’entrée nord de la localité.



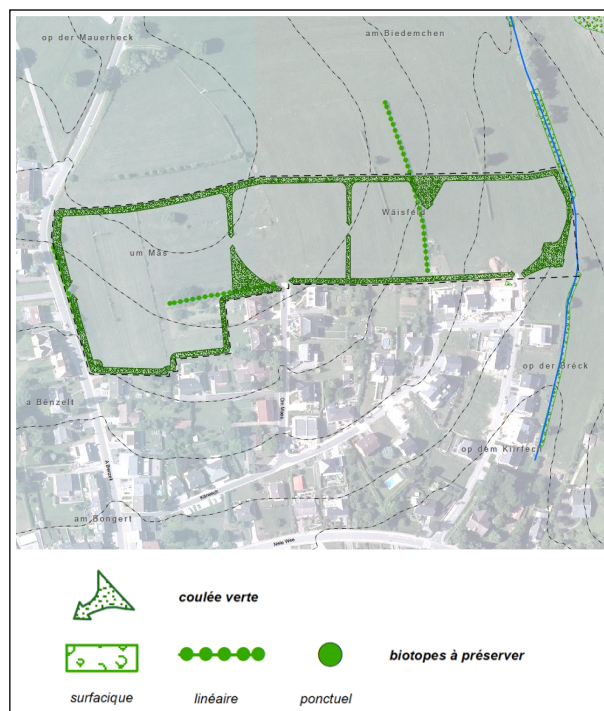
CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions** : rue A Benzelt à l’ouest et rues Kërwech et Om Maes au sud ;
- **Mobilité douce** : prévoir des connexions avec le réseau existant, notamment vers le centre de la localité (zones résidentielles au sein du nouveau quartier) ;
- **Voirie** : zone résidentielle reliant la rue A Benzelt aux rues Kërwech et Om Maes ;
- **Stationnement** : 2 emplacements par logement, sur la parcelle ou collectivement sous forme de car-port ; parkings publics au niveau des espaces minéraux et verts ainsi qu’à l’entrée du quartier ;
- **Transport collectif** : arrêt « Kellerei » à environ 300m au sud du site, Neie Wee ;
- **Eaux pluviales** : fossés ouverts au sein du nouveau quartier, vers 2 bassins de rétention (en fonction des besoins et du phasage) : bassin principal à localiser au sud-est du site, à proximité du ruisseau, et bassin secondaire au sud-ouest du site, à relier au réseau existant rue A Benzelt ;
- **Eaux usées** : canalisations à raccorder aux réseaux existants rue A Benzelt, Kërwech et Om Maes.



## CONCEPT PAYSAGER

- **Coulées vertes** : marquer la limite avec la zone verte au nord par la création d'une coulée verte en fond de jardin, sous forme de haies vives ou avec essences indigènes ; aménager les abords du ruisseau bordant le site à l'est ;
- **Biotopes et habitats** : intégrer les biotopes surfaciques et linéaires dans les parcelles privées, marquant les limites de parcelles ; prévoir des couloirs verts permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'habitat d'espèces (art.17) ;
- **Intégration paysagère** : intégrer les constructions dans leur environnement en limitant leur hauteur et en respectant le terrain naturel (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).



## CONCEPT ÉCOLOGIQUE

- **Efficacité énergétique et réduction de la consommation de ressources non renouvelables :**
  - Planter et organiser les constructions de manière à optimiser leur efficacité énergétique ;
  - Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien ;
  - Privilégier une forme simple et compacte des bâtiments ;
  - Organiser le parcellaire de manière à minimiser les remblais/déblais.
- **Qualité des constructions et confort des habitants :**
  - Privilégier des matériaux durables pour les constructions ;
  - Proposer des espaces extérieurs publics et privés généreux et de qualité.
- **Valeur écologique et sociale des espaces extérieurs :**

(Voir recommandations de la brochure « Nature et construction » du MDDI)

  - Réduire au minimum nécessaire le degré de scellement du sol sur les parcelles privées et les espaces publics ;
  - Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces ne devant pas être stabilisées ;
  - Limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé), comme les pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé, etc. ;
  - Privilégier les espèces locales pour les plantations, sur base des recommandations de la station biologique du SIAS.
- **Gestion intégrée et écologique des eaux :**

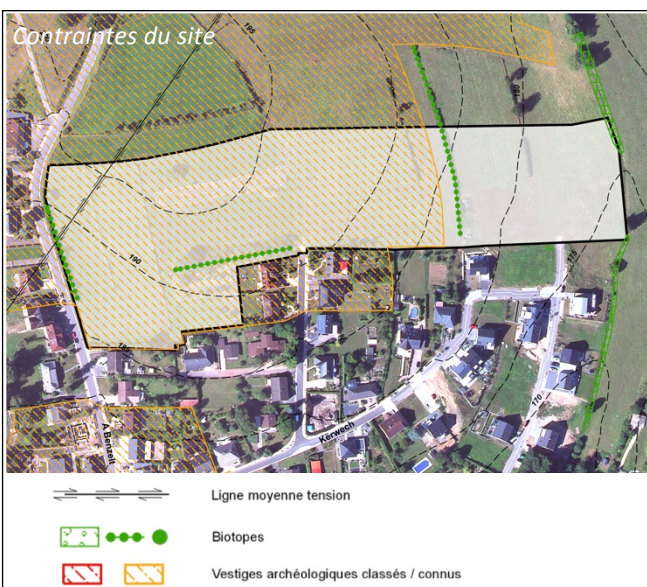
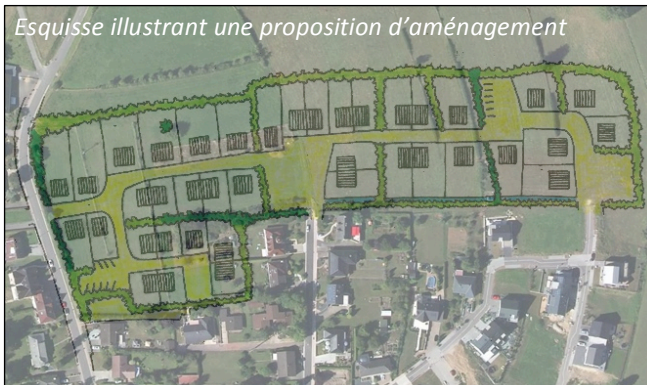
(Voir recommandations du guide « Leitfaden für den naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs » de l'Administration de la gestion de l'eau)

  - Mettre en place des dispositifs de rétention au niveau des constructions (toitures végétalisées, etc.) et de la parcelle ou îlot (noues, matériaux poreux, etc.) favorisant l'infiltration locale des eaux de pluie ;
  - Améliorer le cadre de vie par la création de plans d'eau (intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans l'espace public) ;
  - Réduire la consommation en eau potable, notamment par la récupération de l'eau de pluie.
- **Diversité sociale, convivialité urbaine :**
  - Proposer une offre diversifiée de logements en terme de taille et de typologie, adaptés à des besoins divers (favoriser la mixité intergénérationnelle) ;
  - Permettre une flexibilité d'utilisation des espaces publics.

## CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre de l'établissement du PAP :

- Réaliser une étude environnementale, notamment pour vérifier l'implantation des biotopes et estimer les compensations en cas de leurs éventuelles destructions ou réductions, ainsi que pour prévoir des mesures concernant l'habitat d'espèces identifié ; les haies protégées peuvent être utilisées comme séparation entre parcelles ;
- Contacter le CNRA en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant les sites archéologiques (« zone orange » en partie ouest du site) ;
- Prendre en compte en amont du projet les contraintes liées à la ligne moyenne tension (20kV) traversant le site au nord-ouest ;
- Concevoir un plan d'aménagement particulier unique, réalisable en une ou plusieurs phases.

**Recommandations SUP (bureau PACT)**

- Kennzeichnung als habitat d'espèce Art. 17
- Weitestgehender Erhalt vorhandener Biotope (Art. 17)
- Eingrünen der Fläche nach Norden und Osten
- Schaffen von Grünnetzungen auf der Fläche
- Lockere Bebauung durch Festlegen einer moderaten Bebauungsdichte
- Mindestabstand zum Gewässer im Osten einhalten (Puffer)