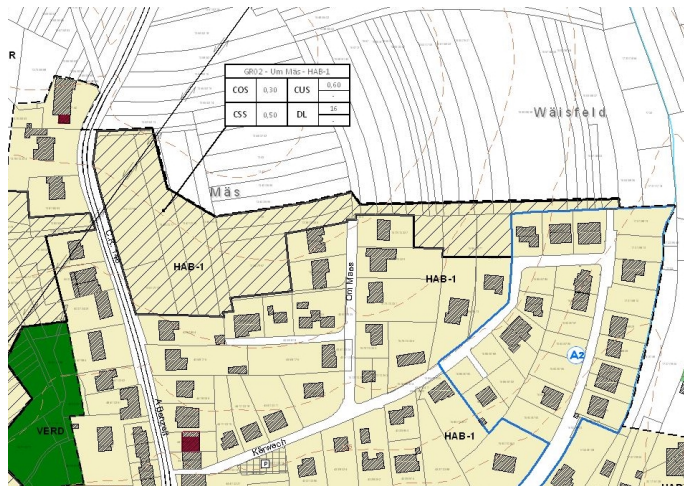


LOCALITE DE GREIVELDANGE

SCHEMA 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	16
				min	-

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

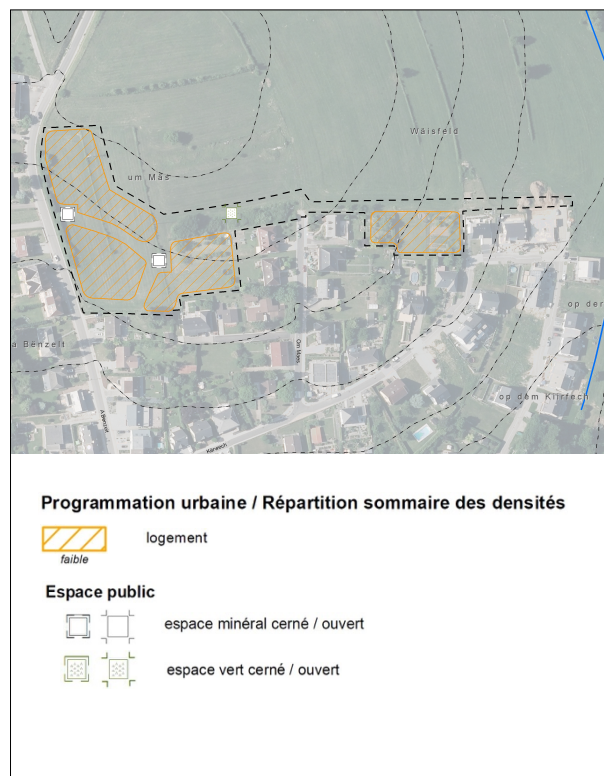
ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

Enjeu : prolonger l'urbanisation existante en assurant une bonne continuité des éléments verts et limiter l'impact paysager du développement du nouveau quartier, en raison de la topographie du site.

- ⤴ **Superficie totale** : 1,43 hectare
- ⤴ **Affectation actuelle du terrain** : agricole (prairies, cultures)
- ⤴ **Topographie** : terrains en pente moyenne, 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 Op der Bréck et Om Maes au sud
- ⤴ **Environnement naturel / biotopes et habitats protégés** : arbres isolés, haies / biotopes linéaires (2 haies) ; habitat d'espèces couvrant l'ensemble du site
- ⤴ **Contraintes** : ligne moyenne tension en limite nord-ouest, terrains avec vestiges archéologiques connus.

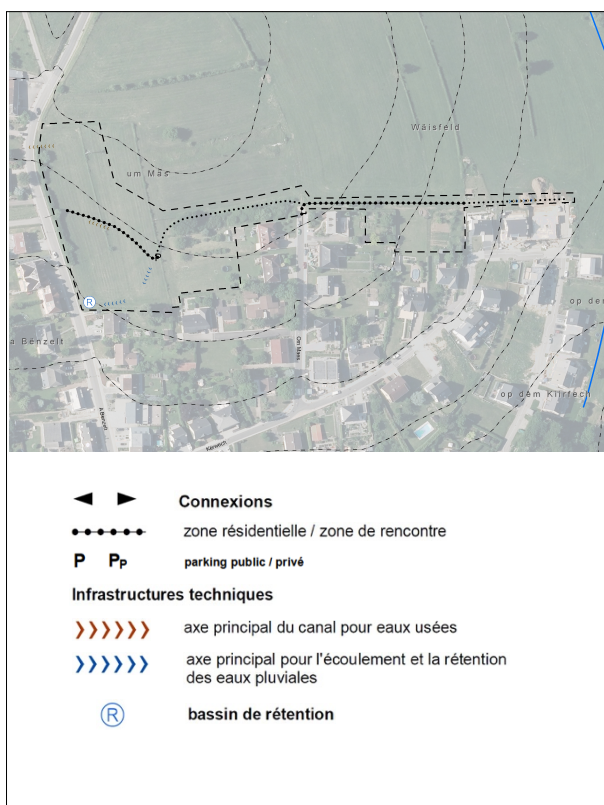
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Organisation du site** : urbaniser les terrains longeant la rue A Benzelt ainsi que les terrains encore libres à l'est pour marquer la limite nord de l'urbanisation formée par les constructions existantes ;
- **Fonction principale** : dédier au moins 90% de la surface construite brute du quartier au logement ;
- **Typologie** des maisons d'habitation : maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande de 3 unités ; en prolongement du quartier sud ;
- **Morphologie** des constructions :
 - s'inspirer de la typologie villageoise en implantant les maisons proches de la rue ou sous forme de cours ;
 - limiter la hauteur des maisons à 2 niveaux pleins avec toitures plates ou à 2 versants ;
- **Densité** : maximum 16 logements par hectare (total de 22 logements ; environ 55 habitants) ;
- **Espaces publics** : prévoir un espace vert public au centre du site, pouvant accueillir une aire de jeux et servant d'espace de rencontre pour les habitants du nouveau quartier et du quartier d'habitation au sud ; marquer l'entrée ouest par une placette face à l'entrée du nouveau quartier « Uet ».



CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions** : relier la rue A Benzelt (CR.146) à l'ouest aux rues Om Maes et Op der Bréck au sud et sud-est ;
- **Mobilité douce** : prévoir des rues de desserte en zone résidentielle et un cheminement piéton permettant de relier les rues A Benzelt et Om Maes. Un chemin piéton pouvant être utilisé comme voie de secours relie la rue Op der Bréck à l'est ;
- **Voirie** : desservir les constructions par une nouvelle voirie est/ouest, ponctuée de placettes et espaces verts ;
- **Stationnement** : prévoir 2 emplacements par logement, sur la parcelle ou collectivement sous forme de car-port, ainsi qu'un parking public au niveau de la placette à l'ouest du nouveau quartier ;
- **Transport collectif** : sécuriser l'accès vers les arrêts « Neie Wee » et « Kellerei » à environ 300 m au sud du site, au niveau du CR.145 ;
- **Eaux pluviales** : privilégier les fossés ouverts ; pour la partie ouest, connecter les canalisations au réseau existant rue A Benzelt et prévoir un bassin de rétention au sud-ouest ; pour la partie est, connecter les canalisations au réseau existant rue Op der Bréck ou Kërwech ;
- **Eaux usées** : canalisations à raccorder aux réseaux existants rue A Benzelt et Op der Bréck (ou Kërwech).



CONCEPT PAYSAGER

- **Coulées vertes** : marquer la limite de l'urbanisation au nord par la création d'une coulée verte le long de la nouvelle voirie, sous forme d'un alignement d'arbres de moyenne ou haute tige ;
- **Biotopes et habitats** : prévoir des couloirs verts permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'habitat d'espèces (art.17) ; compenser les biotopes détruits ou réduits selon la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- **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) ; vu les contraintes topographiques, assurer l'intégration paysagère au moyen des éléments verts présents, et les compléter pour relier l'urbanisation existante au nouveau quartier.



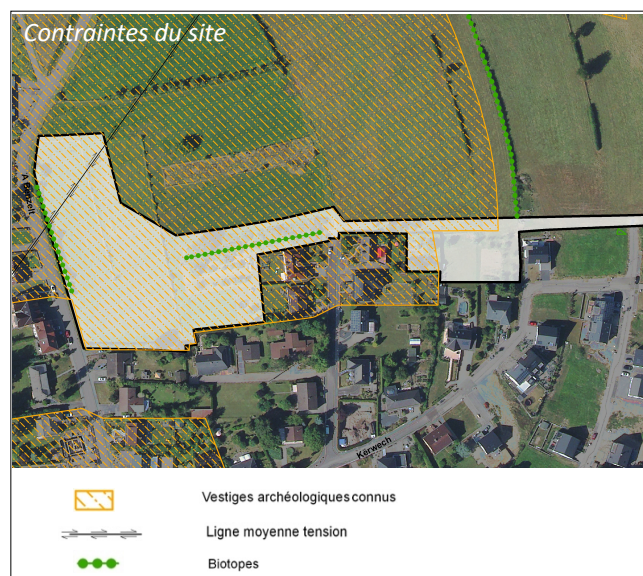
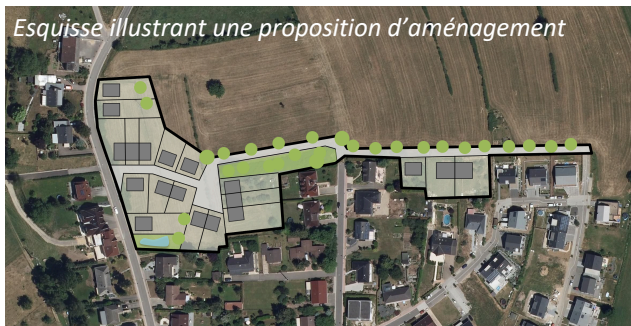
CONCEPT ECOLOGIQUE

- **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 identifiées ;
- Contacter le CNRA en amont du projet (« zone orange » sur l'ensemble du site) ; opération d'archéologie préventive nécessaire avant tout type de travaux d'aménagement : sondages de diagnostic archéologique (liste des opérateurs archéologiques à demander au CNRA) ;
- Prendre en compte en amont du projet les contraintes liées à la ligne moyenne tension (20kV) traversant le site au nord-ouest ;
- Garantir une utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds au cas où un PAP ne couvrirait qu'une partie du site ; PAP réalisable en une ou plusieurs phases.

**Recommandations SUP (bureau PACT)**aus Gründen des Biotopschutzes (Art. 17)

- weitestgehender Erhalt und Integration vorhandener Biotopstrukturen (Art. 17) in die Planung
- Ggf. Ausgleich verloren gehender geschützter Biotope

aus Gründen des Habitatschutzes (Art. 17)

- Kennzeichnung als potenzielles regelmäßig genutztes Jagdhabitat Art. 17 (Fledermausarten mit ungünstigem Erhaltungszustand)
- Ggf. Ausgleich über Extensivierung (ggf. mit Beweidung) von Grünland oder landwirtschaftlich genutzten Flächen und Anpflanzen von Obstbaumwiesen auf Grünland

aus Gründen des Artenschutzes (Art. 21)

- vor Rodungen: Untersuchung der Gehölze/Bäume/Hecken auf potentielle Quartiere bzw. Spechthöhlen oder Nester
- Rodung der Grünstrukturen in den Wintermonaten
- Eingrünen der Fläche nach Norden und Osten.