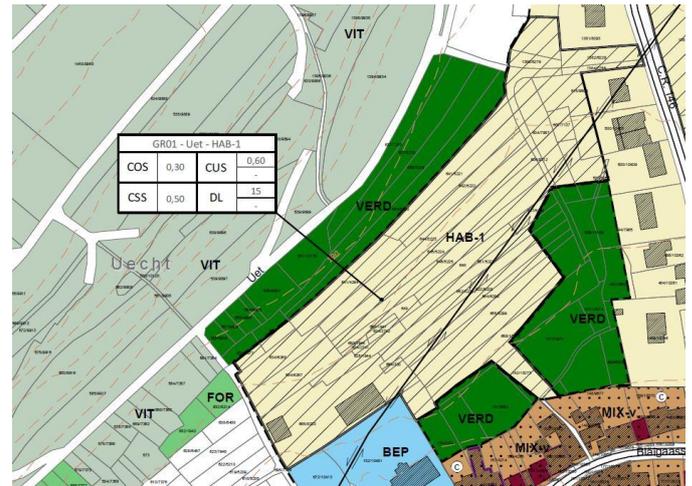


LOCALITE DE GREIVELDANGE

SCHEMA DIRECTEUR GR 01 - « UET »

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	15
				min	-

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

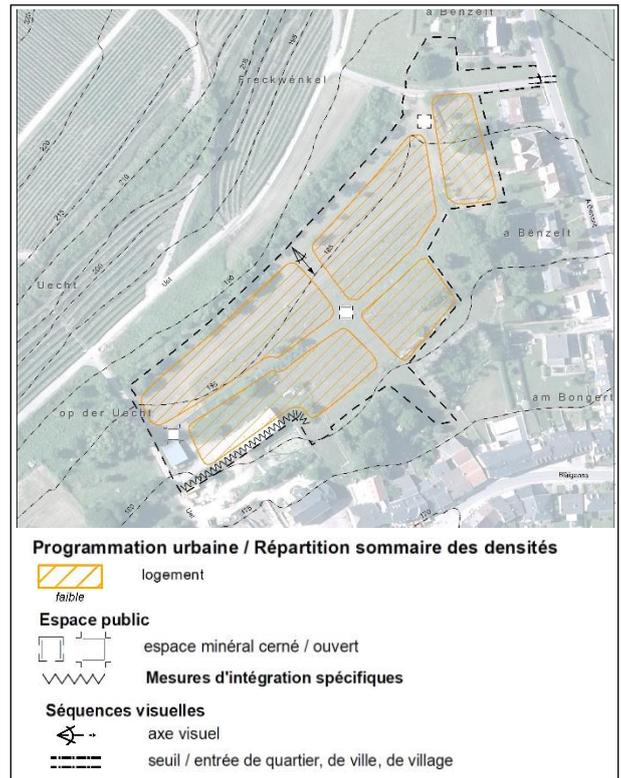
ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

Enjeu : créer un nouveau quartier intégré au centre villageois de la localité (au sud) et marquant la limite avec la zone verte (au nord)

- ⤴ **Superficie totale** : 2,00 hectares
- ⤴ **Affectation actuelle du terrain** : agricole (annexes agricoles existantes au sud-ouest)
- ⤴ **Topographie** : terrain à pente faible à moyenne, de l'ordre de 10%, orientée sud-est
- ⤴ **Environnement bâti** : quartier mixte villageois au sud (centre-village), maisons unifamiliales isolées à l'est
- ⤴ **Accessibilité** : rue A. Benzelt au nord-est et rue Uet au sud-ouest
- ⤴ **Environnement naturel / biotopes et habitats protégés** : arbres isolés, haies / habitat d'espèces couvrant l'ensemble du site
- ⤴ **Contraintes** : ligne aérienne moyenne tension (20kV) sur la partie nord, terrains avec vestiges archéologiques connus en parties nord et sud

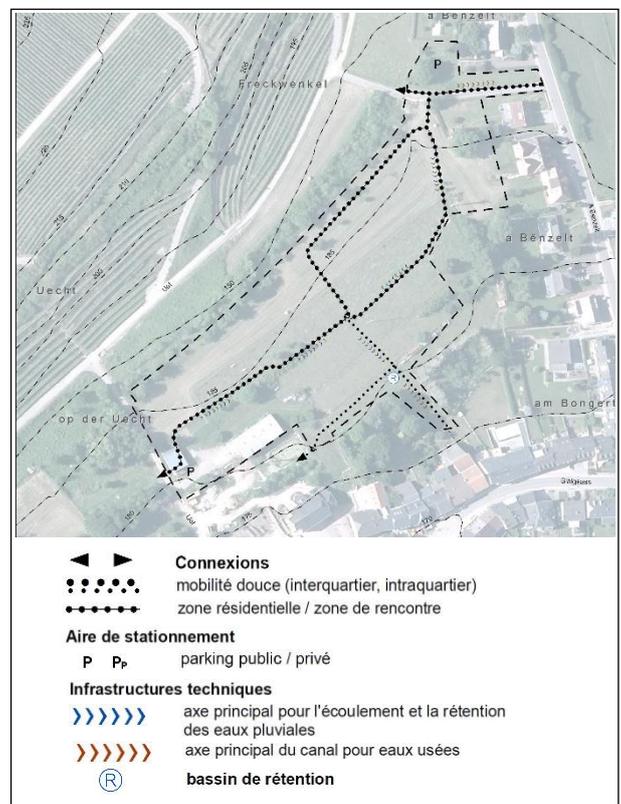
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **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 groupées en bande de 3 unités ;
- **Morphologie** des constructions : limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux pleins avec toitures plates ou à 2 versants, en respect de la topographie existante ;
- **Densité** : maximum 15 logements par hectare (soit un total de 29 logements, correspondant à environ 72 habitants) ;
- **Mixité sociale** : réserver au moins 10% de la surface construite brute du quartier à des logements à coût modéré ;
- **Espaces publics** : rythmer la voirie de desserte par des places publiques et décrochements pour éviter de créer de longs linéaires bâtis ;
- **Axe visuel** : créer un axe visuel orienté nord-ouest – sud-est, dans l’axe du chemin piéton ;
- **Mesures d’intégration spécifique** : prévoir des plantations ou aménagements spécifiques séparant les bâtiments publics des habitations en limite sud ;
- **Seuil de village** : marquer l’entrée nord de la localité (côté A Benzelt), accès au nouveau quartier qui fait face à l’entrée du nouveau quartier GR 02 « Um Mäs ».



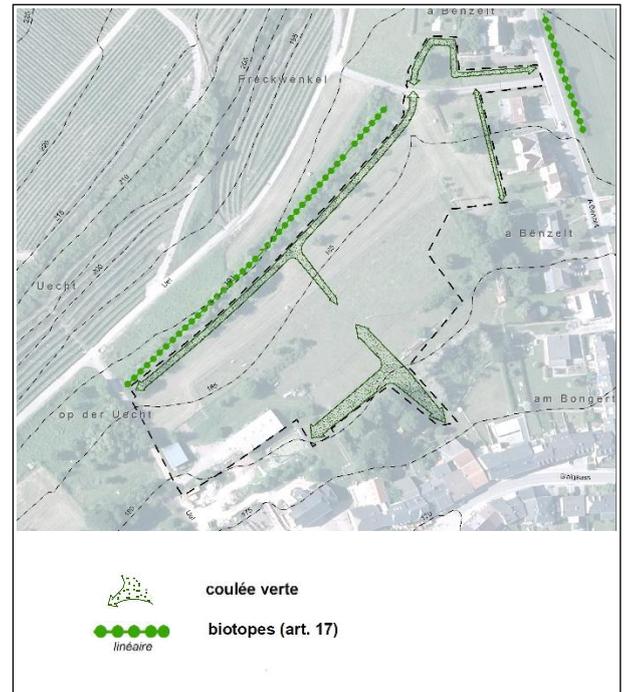
CONCEPT DE MOBILITE ET D’INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions** : accès principaux depuis les rues A Benzelt (au nord-est) et Uet (à l’ouest) ; chemin piéton vers le centre-ville (au sud) ;
- **Mobilité douce** : relier le nouveau quartier au centre de la localité par le chemin public existant depuis la rue Bläigaass, et aux équipements publics au sud-ouest ;
- **Voirie** : zone résidentielle reliant la rue A Benzelt à la rue Uet ;
- **Stationnement** : 2 emplacements par logement, sur la parcelle ou collectivement sous forme de car-port ;
- **Transport collectif** : arrêt « Gemengebréck » à environ 100m au sud du site, au centre de la localité ;
- **Eaux pluviales** : fossés ouverts au sein du nouveau quartier, raccordés à un bassin de rétention à localiser au sud du site, à connecter au réseau existant rue Bläigaass par le chemin piéton ;
- **Eaux usées** : canalisations à raccorder aux réseaux existants rue A Benzelt (à l’est) et Bläigaass (au sud).



CONCEPT PAYSAGER

- **Coulées vertes** : marquer la limite avec la zone verte au nord-ouest par la création d'une coulée verte en fond de jardin, sous forme de haies vives ou avec essences indigènes, en continuité avec la végétation existante en limite de site, dans le but de créer un corridor écologique inter-quartiers ; prévoir une coulée verte nord-ouest/sud-est traversant le quartier, au niveau de la voie de desserte et du couloir pour mobilité douce, avec îlot central végétalisé intégré à la chaussée et exécuté en substrat maigre (ex. dalles ou pavés situés au même niveau que la chaussée et pouvant se couvrir de végétation herbacée par succession naturelle) ;
- **Biotopes et habitats** : prévoir des structures vertes 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, en privilégiant les toitures plates et en respectant le terrain naturel (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).



Zone résidentielle avec
îlot central végétalisé

CONCEPT ECOLOGIQUE

- **Efficacité énergétique et réduction de la consommation de ressources non renouvelables :**
 - Implanter 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

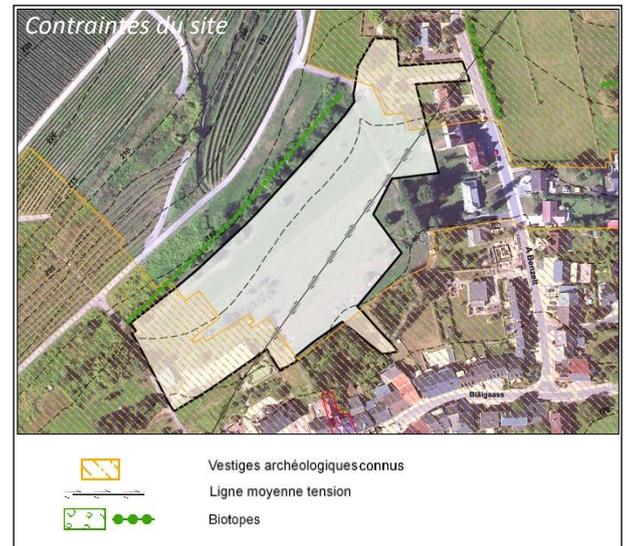
Dans le cadre de l'établissement du PAP :

- Réaliser une étude environnementale, notamment pour vérifier la localisation des habitats et prévoir les compensations en cas de leurs éventuelles réductions ou destructions ;
- Contacter le CNRA en amont du projet (zone orange en limites nord, ouest et sud 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 aérienne moyenne tension traversant le site au nord ;
- Garantir une utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds au cas où un PAP ne couvrirait qu'une partie du site.

Esquisse illustrant une proposition d'aménagement



Contraintes du site

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

- Kennzeichnung als potenzielles regelmäßig genutztes Jagdhabitat Art. 17/21 (struktureiches Offenland als potentielle Habitat von Neuntöter, Wendehals, Gartenrotschwanz, Grünspecht und Turteltaube + 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)

- weitestgehender Erhalt vorhandener Grün- und Biotopstrukturen
- vor Rodungen: Untersuchung der Bäume auf Spechthöhlen und Vogelnester
- Rodung der Grünstrukturen in den Wintermonaten
- Schaffen von Grünnetzungen auf der Fläche
- lockere Bebauung durch Festlegen einer moderaten Bebauungsdichte