Commune de Frisange

Localité de Hellange

SCHÉMA DIRECTEUR
H-NQ8

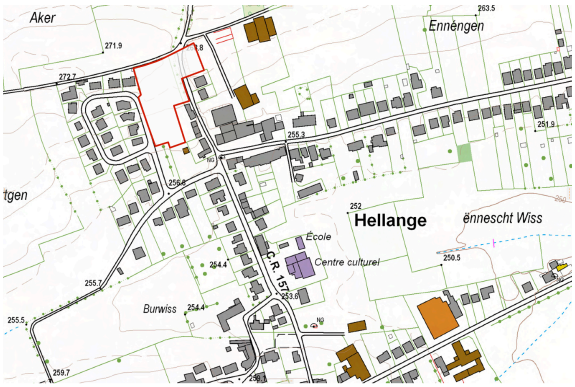
VANDRIESSCHE urbanistes et architectes

BEST INGENIEURS-CONSEILS

1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Frisange et oriente le PAP « nouveau quartier » n°H-NQ8 à réaliser dans la localité de Hellange.

- **Superficie** : 0,79 ha brut
- **Localisation** : entrée nord de la localité
- **Environnement bâti** : tissu bâti pavillonnaire le long de la pénétrante (maisons unifamiliales isolées ou jumelées), présence de quelques fermes
- **Éléments naturels** : présence de biotopes (deux haies et un verger) et d'habitats d'espèces protégés de part et d'autre de la Crauthemerstrooss.
- **Accessibilité** : site desservi par la rue Um Buerbierg pour la zone ouest et par la Crauthemerstrooss pour la zone est ; arrêt de bus à moins de 700m (Beetebuergerstrooss, arrêt « Hellange Kiirch ») ; gare de Bettembourg à 4,5 km.



Carte topographique
ACT, droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)

Contraintes

- **Topographie** : terrain en forte pente vers la Schoulstrooss. Talus à forte pente descendant vers la Crauthemerstrooss.
- **Éléments identitaires bâtis** : *sans objet*
- **Éléments identitaires naturels :** La Crauthemerstrooss est située en contrebas des deux haies à conserver couvrant des versants raides.

Enjeux

- **Développement urbain** :
  - **Développer un quartier résidentiel** dans une enclave le long d'une pénétrante rurale à faible trafic sans donner un caractère tentaculaire et périurbain à ce quartier.
  - **Préserver la tranquillité** du quartier résidentiel qu'il complète.
  - Agrandir la localité en lui conservant une **forme compacte**.
  - Développer un projet d'urbanisme contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (espaces privés et publics agréables et fonctionnels, site intégré au paysage, etc.).
- **Mobilité** :
  - Ne prévoir aucun accès à la partie ouest depuis la Crauthemerstrooss.
  - Limiter la vitesse de circulation grâce à deux accès en impasse depuis la Um Buerbierg.
  - Prévoir un accès pour la seule construction à l'est du site directement depuis la Crauthemerstrooss.
  - Sécuriser les déplacements intra-quartier et favoriser la mobilité douce.
- **Paysage et écologie** :
  - Préserver les biotopes de chaque côté de la Crauthemerstrooss.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).
  - Prévoir une **coulée verte importante** au nord du site, longeant la Crauthemerstrooss et le chemin rural qui longe le quartier au nord.

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- **Proposer un quartier résidentiel** composé principalement de maisons d'habitations unifamiliales isolées, groupées et en bande de 4 unités maximum **implantées autour de places**.
- Privilégier les constructions de 2 niveaux maximum.
- Donner un caractère rural au quartier par la **disposition du bâti par rapport à la rue**.
- Privilégier une offre de logements bénéficiant d'une implantation favorable et tenant compte de la topographie du site.
- La **fonction résidentielle** devra représenter au minimum 90% des surfaces construites brutes. Au cœur de l'ilot, des professions libérales et/ou des activités ne gênant pas la tranquillité du quartier pourront s'installer sur le site, dans la limite des 10 % de surface construite brute, à condition qu'elles soient liées au logement et n'engendrent pas de trafic supplémentaire.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Aménager les impasses en placette et lieu convivial de rencontre.
- Proposer un **espace vert** ouvert au sud du site.
- Protéger et mettre en valeur les biotopes et la végétation existante.

Centralité

Sans objet

Éléments identitaires à préserver

- **Conserver et mettre en valeur** les haies, les alignements d'arbres, en particulier les biotopes protégés.
- Préserver les alignements d'arbres et haies existants en bordure de site, en particulier les biotopes protégés le long de la Crauthemerstrooss.
-

Mesures d'intégration spécifiques

- Prévoir de nouvelles plantations au nord du site assurant la **transition entre la zone agricole et la zone urbaine.**

Séquences visuelles

- S'inspirer de la structure villageoise existante, aussi bien dans la typologie des constructions que dans la configuration des espaces extérieurs.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier** :
  - Conserver uniquement la rue Um Buerbierg uniquement pour desservir le nouveau quartier ouest.
  - Accéder au site par deux rues de desserte en impasse distribuant le nord et le sud du site aboutissant sur un espace de rebroussement.
  - La construction à l'extrême nord-est sera desservie par la Crauthemerstrooss.
- **Mobilité douce** :
  - *Sans objet*
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
  - Aménager les impasses en zone résidentielle afin de tranquilliser le site et de manière à permettre le rebroussement tout en lui conservant un caractère convivial.

Aires de stationnement

- Prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

Transport en commun

Sans objet

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie.
- Prévoir un bassin de rétention au sud du site.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- **Utiliser le relief et mettre en valeur** la végétation existante et **ses biotopes** protégés pour offrir des transitions douces à l'environnement bâti alentours.
- Créer un **front végétal généreux, haies et buissons indigènes** non ou peu taillés, au fond des jardins des maisons prévues au nord du nouveau quartier afin de créer une transition douce avec le paysage ouvert.
- Conserver la végétation le long de la Crauthemerstrooss **comme coulée verte.**
- Limiter la hauteur des constructions à des **gabarits ruraux traditionnels** afin de limiter leur impact sur le paysage.
- Les toitures plates qui ne seront pas aménagées en terrasse accessible sont à végétaliser.

Coulées vertes et maillage écologique

- Créer un **front vert composé d'essences végétales** locales et derrière les jardins des constructions au nord du site afin de continuer la coulée verte et contribuer au maillage écologique.

Biotopes à préserver

- Préserver et mettre en valeur les biotopes protégés recensés. Les haies protégées pourront être intégrées au sein du concept.

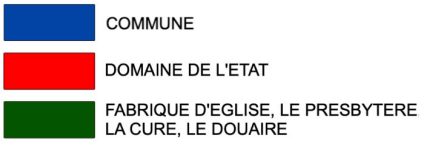
Critères de durabilité

- **Réduction des surfaces scellées**
  - Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans le domaine public et les surfaces privées.
  - Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics ou privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé… et de diminuer les eaux de ruissellement par exemple par une chaussée semi-poreuse, l'utilisation de matériaux perméables.
  - Respecter au moins 60% de perméabilité pour toutes les parcelles.
  - Prévoir un aménagement écologique des aires de stationnement.
- **Implantation et conception des constructions**
  - Prendre en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).
  - Rechercher une bonne exposition, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest.
  - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts.
  - Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables et permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace.
  - Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables.
  - En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation.
- **Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux**
  - Prévoir un aménagement écologique des bassins de rétention et une évacuation à ciel ouvert des eaux superficielles.
  - Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie.
  - Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics.
  - Proposer un concept d'ensemble pour le quartier, intégrant notamment la récupération de l'eau de pluie pour les toilettes et l'arrosage.
- **Développement de la biodiversité**
  - Préserver et mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants.
  - Favoriser l'utilisation des essences indigènes.

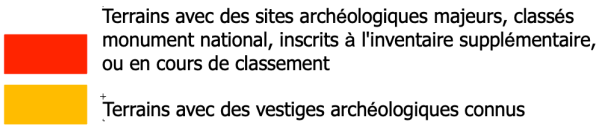
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

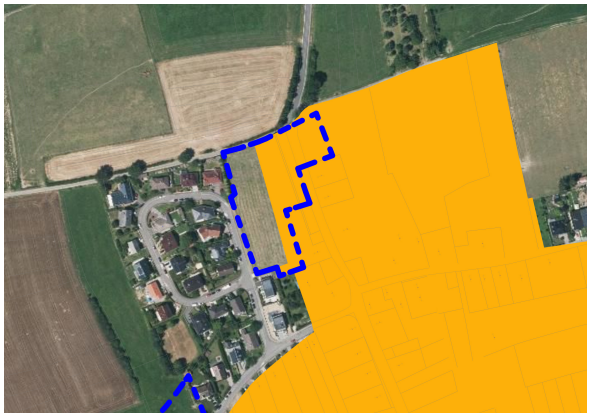
- **Périmètre du ou des PAP**
  - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » peut être couverte par plusieurs PAP, sans compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
  - Si plusieurs PAP sont prévus, chacun doit présenter un concept pour l'ensemble du site et démontrer l'intégration du PAP dans ce concept sans empêcher le développement des parties restantes.
- **Phases de réalisation**
  - L'habitation unifamiliale le long de la Crauthemerstrooss peut être réalisée indépendamment des autres phases.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
  - Environnement : un écobilan doit être réalisé lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.
  - *Zones de risques prévisibles : sans objet*
  - Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus sur toute la moitié est du site ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.
  - *Zones de bruit : sans objet*

Propriétaires fonciers :



Zones archéologiques :





<u>Recommandations SUP 1ère partie (efor-ersa, 2015) :</u>

- **Chiroptères :** les effets du développement de la zone sur les chauves-souris sont à compenser.
- **Paysage :** les biotopes protégés sont à intégrer dans le projet ou à compenser. Une bonne intégration dans le paysage et la physionomie du village est à garantir.
- **Biens matériels :** aucun effet négatif sur les biens culturels et matériels n'est à attendre.