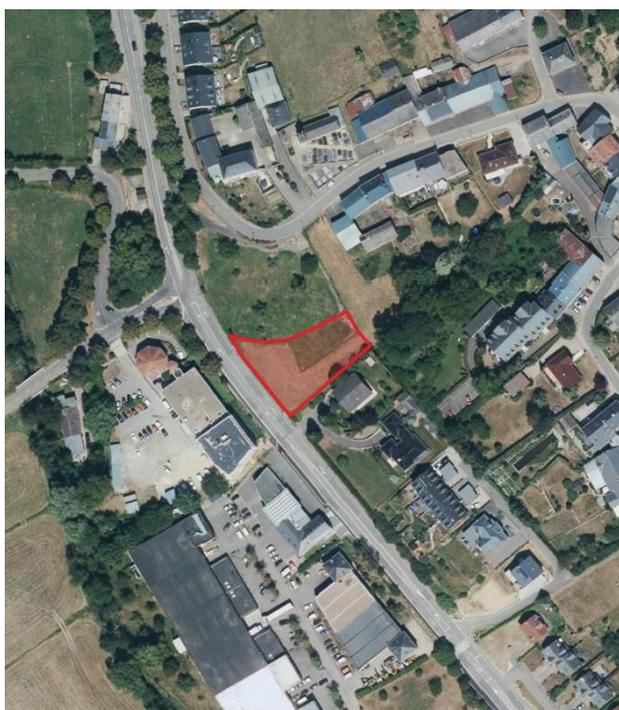




Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Ehlinge
 Intitulé du SD Eh
 Surface brute 0,16 ha

Données structurantes du PAG
 Zone de base HAB-1

Part de la surface
 construite brute à
 dédier au logement (%) 90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	4
Nbre d'habitants (2,6)	-	10

Ehlinge/Rue des 3 Cantons			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,5	DL	25

Enjeux urbanistiques

Aménager un quartier en dent creuse à proximité du centre villageois d'Ehlinge.

Lignes directrices majeures

- Densification du tissu urbain
- Aménagement d'une dent creuse au centre de la localité
- Intégrer au mieux les habitations existantes

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développer un quartier d'habitation au centre de la localité de Ehlange.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none">• Quartier dédié à l'habitation• Projet destiné à des habitations unifamiliales isolées, jumelées.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 15% (zone résidentielle, éventuellement stationnement public).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">• Quartier en « zone résidentielle »• Aménagement d'espaces verts privés
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none">• Constructions à prévoir le long de la voie résidentielle pour densifier le bâti
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none">• Agencement des volumes principaux et annexes pour générer un espace public de qualité• Les constructions doivent reprendre sensiblement le gabarit des constructions existantes, soit 2 niveaux pleins et un niveau sous combles ou en retrait
7. Centralités	Sans objet
8. Typologie et mixité des constructions	Maisons unifamiliales à prévoir
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les surfaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Sans objet
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Sans objet
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Sans objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	L'accès principal du quartier est prévu par la « Rue des 3 Cantons ».
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce 	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle. (Partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite...).
3. Concept de stationnement	<ul style="list-style-type: none">• Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.• Un système de carport collectif est possible.• Des emplacements de stationnement pour visiteurs sont à prévoir sur la voie publique, dont le nombre précis reste à être défini dans le PAP.
4. Accessibilité au transport collectif 	<p>Lignes 210, 211, 332 et 341 (à 160 m) Et Lignes 312 et 313 (à 180 m)</p> <p>Luxembourg - Bascharage/Sanem-Gare, Steinfort - Garnich - Mondercange - Belval, Esch/Alzette - Reckange, Esch/Alzette - Reckange, Limpach - Mamer, Sanem - Campus Geeseknappchen</p> <p>Les arrêts de bus les plus proches sont les arrêts « Am Pull » et « Am Brill » à Ehlange, qui sont desservis de manière régulière par les lignes de bus mentionnées ci-dessus, ainsi que par le bus scolaire.</p>
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Canalisation d'eau usée à raccorder aux réseaux existants : "Rue des 3 Cantons" ;• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "Rue des 3 Cantons" ;

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère 	<ul style="list-style-type: none">• Intégrer au mieux les constructions à l'environnement et à la topographie• Favoriser les constructions jumelées pour limiter l'impact des emprises au sol sur le paysage
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Minimiser les surfaces imperméabilisées• Maillage écologique le long de la voie d'accès (haies, arbustes ou arbres) et en fond de jardins
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Sans objet
4. Espèces Protégées	Sans objet

1. Programme de réalisation du projet  <p>Source : Luxplan SA, 2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Elaboration d'un PAP• Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;• Viabilisation du site (voiries, réseaux...)• Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées.• Demandes d'autorisation de bâtir.• Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none">• Dimensionner les réseaux d'assainissement• PAP cohérent avec le présent schéma directeur• Réseaux techniques à raccorder à la rue des Trois Cantons
3. Phasage de développement	Réalisation de ce projet en une ou plusieurs phases