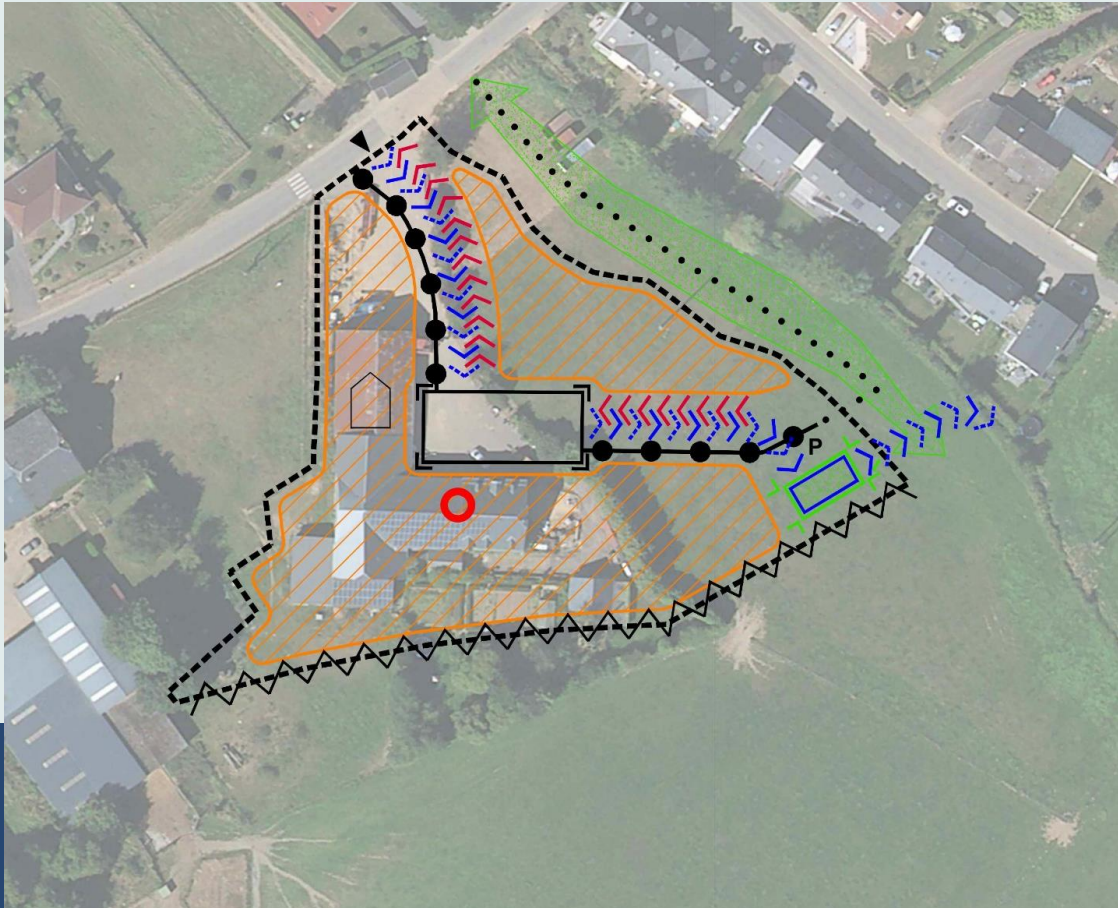




## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit                      Pissange  
Intitulé du SD                          Pi-03  
Surface brute                            0,89 ha

Données structurantes du PAG  
Zone de base                            HAB-1

Part de la surface  
construite brute à  
dédier au logement (%)            50%-70%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	22
Nbre d'habitants (2,6)	-	58

Pissange/Am Päsche			
COS	0,30	CUS	0,50
			-
CSS	0,50	DL	25
			-

## Enjeux urbanistiques

Développer un quartier d'habitation au centre du village et proposer une renaturation du ruisseau.


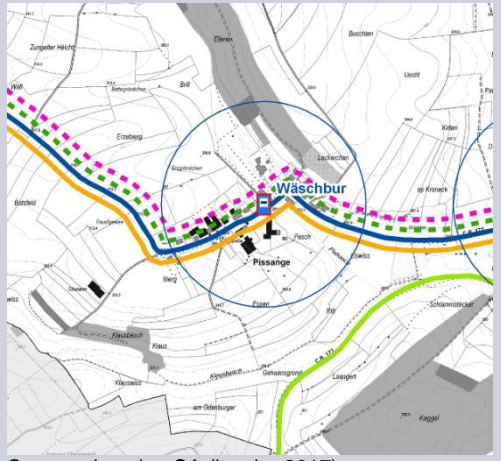

## Lignes directrices majeures

- Projet destiné à l'habitat avec des typologies variées
- Proposer un projet qui respecte les contraintes environnementales et hydrologiques du site ;
- Valoriser la ferme existante dans le projet.

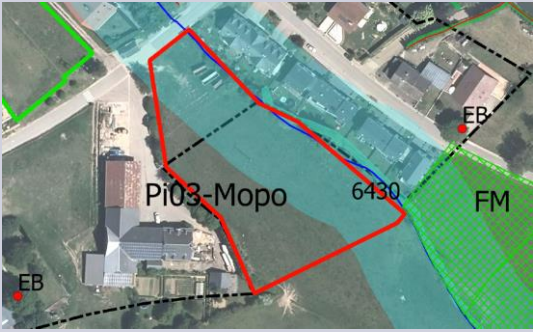
# Concept de développement urbain


<b>1. Généralité / Identité</b>	Développer un nouveau quartier d'habitation, au coeur du village bien desservi par les transports collectifs.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Quartier d'habitation Mixité de la typologie de logement à assurer : logements de type maisons unifamiliales, jumelées et une résidence dans le corps de ferme à conserver
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25% (zone résidentielle, placets, bassin de rétention, espace vert public,...).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier en « zone résidentielle »</li> <li>• En limite de la "zone tampon", à l'est, le long du cours d'eau</li> <li>• Aménagement du bassin de rétention au point bas, en dehors de la zone inondable, ou enterré sous la placette.</li> <li>• Haie à créer au sud du quartier, d'une épaisseur de 5m par mesure d'intégration paysagère.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	Mesures d'intégration spécifiques au sud en raison de la contiguïté à la ZSC Natura 2000 Région du Lias moyen
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait.</li> <li>• Une zone de verdure de 20m (à l'extérieur du périmètre) de large le long du ruisseau à l'est sert d'interface avec le ruisseau et sa zone inondable.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Sans objet
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Maisons unifamiliales et jumelées à l'est du quartier et résidences dans l'ancienne ferme et son annexe. Minimum de 90% de la SCB dédiée au logement.
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	Maillage écologique et mesures d'intégration paysagères au sud de la zone Ligne M.T./B.T. à enterrer ou déplacer pour les besoins du projet Bande de 20m le long du ruisseau pour parer le risque d'inondation, mais prévoir orientation des jardins vers celui-ci.
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	Séquence visuelle préservée le long du ruisseau.
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Ancienne ferme comme "construction à sauvegarder" et annexe comme "gabarit à préserver". Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA Nouveau quartier qui jouxte la ZSC Natura 2000 Région du Lias moyen.
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Risque inondation, mise en place d'une renaturation du cours d'eau et bande de 20m libre le long du cours d'eau. Prévoir un maximum de surfaces perméables.

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<p><b>1. Généralité / Identité</b></p>	<p>Raccordement à la voirie existante, Duerfstrooss</p>
<p><b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b></p>  <p>Zone résidentielle ©Luxplan</p>	<p>Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite...)</p>
<p><b>3. Concept de stationnement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.</li> <li>• Un système de carport collectif est possible.</li> <li>• Des emplacements de stationnement pour visiteurs sont à prévoir sur la voie publique, dont le nombre précis reste à être défini dans le PAP.</li> <li>• Ancienne ferme sans sous-sol, prévoir un regroupement des stationnements à l'emplacement de l'annexe, éventuellement en sous-sol.</li> </ul>
<p><b>4. Accessibilité au transport collectif</b></p>  <p>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligne 211 et 313 (à 50m) «Luxembourg-Reckange-Bascharage/Sanem» et «Esch-Foetz-Reckange»</li> <li>• L'arrêt de bus « Wäschbur » est desservi de manière régulière par la ligne de bus mentionnée ci-dessus, ainsi que par les bus scolaires.</li> </ul>
<p><b>5. Infrastructures techniques majeures</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Système d'assainissement séparatif ;</li> <li>• Canalisation d'eau usée à raccorder aux réseaux existants : "Duerfstrooss"</li> <li>• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;</li> <li>• Un axe pluvial à aménager vers le cours d'eau secondaire du Pisbaach</li> <li>• Le bassin de rétention pour eaux pluviales est prévu au point le plus bas en dehors de la zone inondable</li> <li>• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "Duerfstrooss".</li> </ul>

# Concept paysager et écologique

<h3>1. Intégration paysagère</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haie à créer au sud du quartier, d'une épaisseur de 5m par mesure d'intégration paysagère.</li> <li>• Large bande de 20m en zone de verdure le long du ruisseau.</li> <li>• Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante.</li> </ul>
<h3>2. Maillage écologique et corridors verts</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maillage écologique nord-sud et corridor vert conserver à l'est.</li> </ul>
<h3>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</h3>  <p><b>Legende</b></p> <p>Art.17-Biotope innerhalb des Perimeters (Quelle: Luxplan S.A., 2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bemerkenswerter Einzelbaum</li> <li>▨ Baumgruppe</li> <li>▨ Feldhecke</li> <li>▨ Auemwaldstreifen</li> <li>▨ Streuobstbestand (BK09)</li> <li>—sh— Schnitthecke</li> <li>—bb— Baumreihe</li> <li>—tm— Trockenmauer</li> </ul> <p>Biotopkartierung außerhalb des Perimeters (SICONA)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ Feldhecke / Schnitthecke / Feldgehölz</li> <li>▨ Extensivweide</li> <li>▨ feuchte Mähwiese / Mähweide</li> <li>▨ mesophile Mähwiese / Mähweide</li> <li>▨ Streuobstbestand (BK 09)</li> <li>— Haupt- und Nebengewässer</li> <li>• Naturnahe Quelle (BK 05)</li> <li>▨ 30 m Ufer-Schutzzone</li> </ul> <p>SUP-Prüfflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▨ UEP</li> <li>▨ UEP + DEP</li> </ul> <p>Gemeindegrenze</p> <p>▨ gültiger Bauperimeter (Quelle: Luxplan S.A., 10.07.2018)</p> <p>Source : Zimplan SARL, 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site inclut un biotope à l'est, une mégaphorbiaie hydrophile des cours d'eau (6430).</li> </ul>
<h3>4. Espèces Protégées</h3>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité de la zone de protection oiseaux Natura 2000 LU2017-Région du Lias moyen au sud.</li> </ul>

<b>1. Programme de réalisation du projet</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA, contacter le CNRA avant tout projet</li><li>• Elaboration d'un ou plusieurs PAP</li><li>• Déplacement ou enterrement de la ligne M.T./B.T.</li><li>• Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;</li><li>• Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;</li><li>• Autorisation pour permission de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées</li><li>• Viabilisation du site (voiries, réseaux...)</li><li>• Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées.</li><li>• Demandes d'autorisation de bâtir.</li><li>• Construction des bâtiments d'habitation.</li></ul>
<b>2. Analyse de la faisabilité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les terrains sont déjà intégrés dans la zone urbanisée de la commune (HAB-1)</li><li>• Les phases réalisées indépendamment l'une de l'autre doivent être cohérentes avec le schéma directeur.</li><li>• Réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité...) à raccorder sur la « Duerfstrooss ».</li><li>• Les capacités des réseaux existants doivent être vérifiées.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour la cohérence du projet, au niveau de circulation motorisée et douce, au niveau des infrastructures (voirie, bassin de rétention...) et des espaces verts, viabiliser ce projet en une seule phase.</li></ul>