



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



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Ehlange
Intitulé du SD Eh07
Surface brute 0,79 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base HAB-1

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

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	15
Nbre d'habitants (2,6)	-	39

Ehlange/In den Langen Betten			
COS	0,40	CUS	0,70
			-
CSS	0,60	DL	20

Enjeux urbanistiques

Aménager un quartier en continuité du quartier existant, tout en proposant une légère densification du bâti.

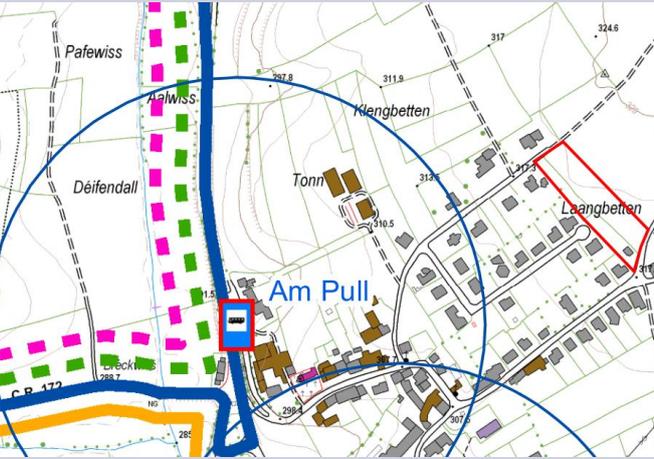
Lignes directrices majeures

- Aménagement d'un petit quartier en bout de localité
- Intégrer au mieux les habitations existantes
- Réduire au maximum l'impact des constructions sur le paysage ouvert.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développer un quartier d'habitation au nord-est de la localité de Ehrlange.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier dédié à l'habitation • Projet destiné à des habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, stationnement public, espace vert public, placette, bassin de rétention).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier en « zone résidentielle » • Bassin de rétention des eaux pluviales • Aménagement d'espaces verts privés •
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'une placette dans la continuité de l'aire de retournement existant • Constructions à prévoir le long de la rue de l'Ecole et la rue de Roedgen, dans la continuité des constructions adjacentes
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	Aménagement d'une placette
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"> • Maintien ou compensation des biotopes (groupe d'arbres) au nord du site • Favoriser les surfaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Séquence visuelle à créer dans la continuité du tissu bâti existant à l'ouest.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Présence d'un groupement d'arbres au nord du site. • Zone située partiellement en « zone orange » du CNRA.
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 de l'école et dans le prolongement de la « rue Langenbetten ».
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...).•
<i>Zone résidentielle ©Luxplan</i> 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 	Lignes 210 et 332 (à 700 m) « Luxembourg-Reckange-Sanem » et « Steinfort-Garnich-Belval » L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Am Pull » à Ehlange, qui est desservi de manière régulière par les lignes de bus mentionnées ci-dessus, ainsi que par le bus scolaire.
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Canalisation d'eau usée à raccorder aux réseaux existants : "Rue Langenbetten", « rue de l'Ecole » et « rue de Roedgen »• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;• Le bassin de rétention pour eaux pluviales est prévu dans le centre du quartier au niveau de la placette• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "Rue Langenbetten", « rue de l'Ecole » et « rue de Roedgen »

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère

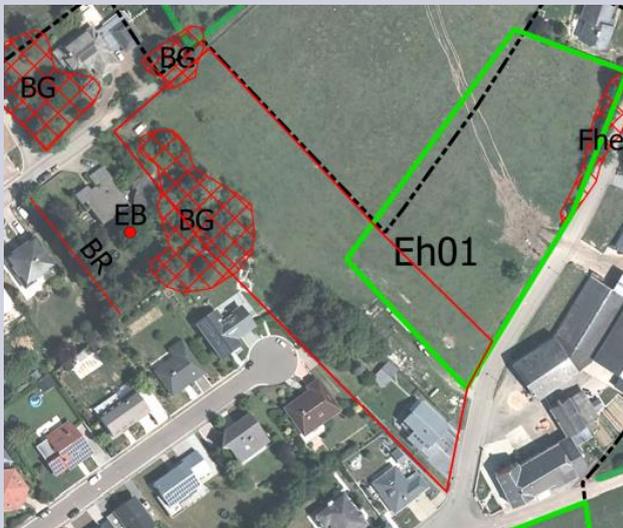


- mesures d'intégration paysagère à prévoir au nord-est
- Intégrer au mieux les constructions à l'environnement
- Favoriser les constructions jumelées ou en bande pour limiter l'impact des emprises au sol sur le paysage

2. Maillage écologique et corridors verts

- Minimiser les surfaces imperméabilisées
- Végétation existante à conserver au maximum

3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver



Legende

Art.17-Biotope innerhalb des Perimeters (Quelle: Luxplan S.A., 2008)

- bemerkenswerter Einzelbaum
- ⊗ Baumgruppe
- ⊗ Feldhecke
- ⊗ Auenwaldstreifen
- ⊗ Streuobstbestand (BK09)
- SHe— Schnitthecke
- BR— Baumreihe
- Tm— Trockenmauer

Biotopkartierung außerhalb des Perimeters (SICONA)

- Feldhecke / Schnitthecke / Feldgehölz
- ⊗ Extensivweide
- ⊗ feuchte Mähwiese / Mähweide
- ⊗ mesophile Mähwiese / Mähweide
- Streuobstbestand (BK 09)
- Haupt- und Nebengewässer
- Naturnahe Quelle (BK 05)
- 30 m Ufer-Schutzzone

SUP-Prüfflächen

- UEP
- UEP + DEP

Gemeindegrenze

⊗ gültiger Bauperimeter (Quelle: Luxplan S.A., 10.07.2018)

Le site inclus un groupement d'arbres en limite nord-ouest et un autre groupement de taille plus modeste en limite nord du site.

Source : Zimplan S.A., 2018

4. Espèces Protégées

Sans objet

Concept de mise en œuvre

1. Programme de réalisation du projet  <p>Source : Luxplan SA, 2018</p>	<ul style="list-style-type: none">• Zone située partiellement en « zone orange » du CNRA, contacter le CNRA avant tout projet• Elaboration d'un ou plusieurs 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 ;• Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;• 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 de l'Ecole, rue de Roedgen ou rue Laangebette, selon la zone d'implantation de la construction
3. Phasage de développement	Réalisation de ce projet en une ou plusieurs phases