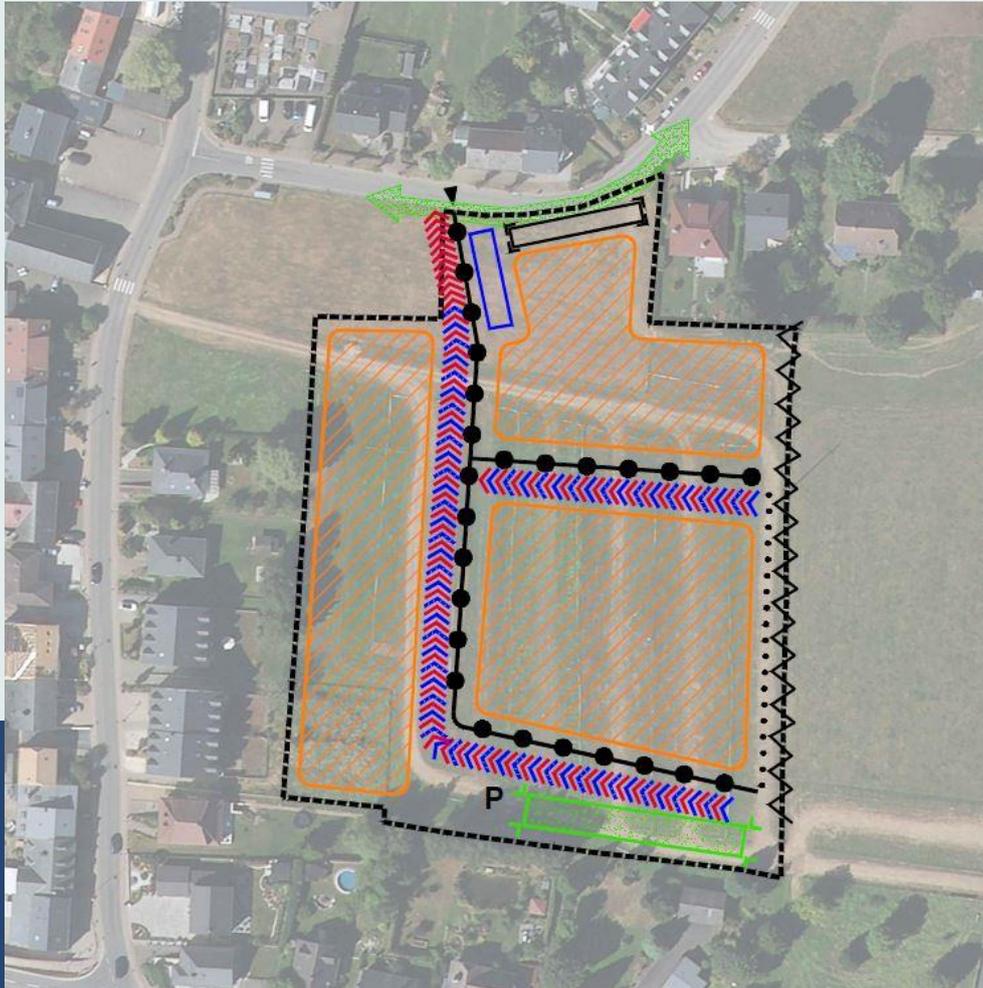




Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Limpach
Intitulé du SD Li-03
Surface brute 1,68 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base MIX-v / HAB-1

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

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	33
Nbre d'habitants (2,6)	-	85

Limpach/Rue de Reckange			
COS	0,4	CUS	0,70
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

Enjeux urbanistiques

Développer un quartier d'habitation proche du centre du village et aménager de nouveaux espaces publics

Lignes directrices majeures

- Densification du tissu urbain.
- Renforcer l'identité du village par la création d'une séquence visuelle dans le noyau de la localité.
- Promouvoir le développement durable.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Intégration des bâtiments dans le paysage et dans la topographie.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation au cœur de la localité qui intègre deux nouveaux espaces verts.
2. Programmation urbaine	Mixité de la typologie de logement à assurer : logements de type maisons bi familiales, jumelées et en bande, et une petite résidence de max 8 logements.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, chemins de mobilité douce, placettes, bassin de rétention, espace vert public).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier en « zone résidentielle » • Ajout d'un passage piétonnier reliant le nouveau quartier et l'arrêt de bus à proximité de l'église • Création d'une aire de jeux sur la bande verte "zone tampon", au sud • Aménagement du bassin de rétention au nord comme espace vert public • Haie à conforter à l'ouest
5. Jonctions fonctionnelles	Aire de jeux au sud qui sert de mesure d'intégration et assure la transition avec les jardins du quartier existant.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait. • L'espace vert au sud sert d'interface avec les quartiers existants, tout en permettant une éventuelle densification ultérieure.
7. Centralités	Comme le nouveau quartier est à proximité du noyau du village, il n'est pas nécessaire d'y prévoir une centralité majeure.
8. Typologie et mixité des constructions	<p>Maisons jumelées et bi-familiales à l'ouest du quartier et en bande sur la périphérie est du quartier.</p> <p>Minimum 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré.</p> <p>Minimum de 90% de la SCB dédiée au logement.</p>
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Maillage écologique et mesures d'intégration paysagères à l'est et au sud de la zone.
10. Préservation ou création de séquences visuelle et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver les axes visuels vers le paysage, • Ouverture visuelle du quartier par une placette sur le cœur du bourg et l'église.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<p>Pas d'éléments bâtis à sauvegarder dans le périmètre du schéma directeur.</p> <p>Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA</p> <p>Habitat essentiel du Milan noir art. 17 (terrain de chasse), mise en place de mesures compensatoires et mesures CEF.</p> <p>Nouveau quartier situé à moins de 150m de la ZSC Natura 2000 Région du Lias moyen.</p>
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Raccordement à la voirie existante, rue de Reckange
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce 	<p>Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite...)</p> <p>Au nord du quartier, un passage piéton du quartier vers l'arrêt de bus et le centre du village doit être aménagé.</p>
<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 	<ul style="list-style-type: none">• Ligne 313 (à 100 m) « Esch-Foetz-Reckange »• L'arrêt de bus « Kirich » se situe au nord-ouest du nouveau quartier dans la « Rue de Reckange », près de l'église. Cet arrêt est desservi de façon régulière par la ligne de bus mentionnée ci-dessus, ainsi que par les bus scolaires.
<i>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</i> 5. Infrastructures techniques majeures 	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Canalisation d'eau usée à raccorder aux réseaux existants : "Rue de Reckange"• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;• Un axe pluvial à aménager vers la rivière au Nord en passant par le SD de la rue de Geisen• Le bassin de rétention pour eaux pluviales est prévu dans le nord du quartier.• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "Rue de Reckange".

1. Intégration paysagère 	<ul style="list-style-type: none">• Au sud, un espace vert fait office de zone "tampon" entre les jardins existants et le nouveau quartier.• Un bassin de rétention est prévu au point le plus bas• Permettre un maillage entre le quartier et le paysage par une coulée verte sous forme de haies ou arbres d'ouest en est.• Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante.
2. Maillage écologique et corridors verts <i>Zone résidentielle @Luxplan</i>	<ul style="list-style-type: none">• Maillage écologique ouest-est (haies en fond de jardin, parc public au sud) et corridor vert à créer en limite est.• Haie en limite ouest au contact du quartier existant à créer.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	<ul style="list-style-type: none">• Habitat essentiel du Milan noir art. 17 (terrain de chasse).• Mesures CEF à mettre en place lors de l'élaboration du PAP.
4. Espèces Protégées	<ul style="list-style-type: none">• Habitat essentiel du Milan noir art. 17 (terrain de chasse)• Mesures CEF à mettre en place lors de l'élaboration du PAP.

1. Programme de réalisation du projet



- Zone qui se trouve intégralement dans la « 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 ;
- Accord de principe et Permission de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées
- 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

- Les terrains sont déjà intégrés dans la zone urbanisée de la commune (Zone mixte villageoise et zone Hab-1).
- Les phases réalisées indépendamment l'une de l'autre doivent être cohérentes avec le schéma directeur.
- Réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité...) à raccorder sur la "Rue de Reckange" au nord.
- Les capacités des réseaux existants doivent être vérifiées.
- Un canal pour eaux pluviales de diamètre DN300 traversant la parcelle 327/1318 du sud vers le nord devrait être déplacé dans l'axe de la voirie lors de la réalisation du projet.

3. Phasage de développement

- 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.
- Mise en place de mesures destinées à assurer la permanence de la fonctionnalité écologique (mesures dites CEF), habitat essentiel du Milan noir art. 17 (terrain de chasse)