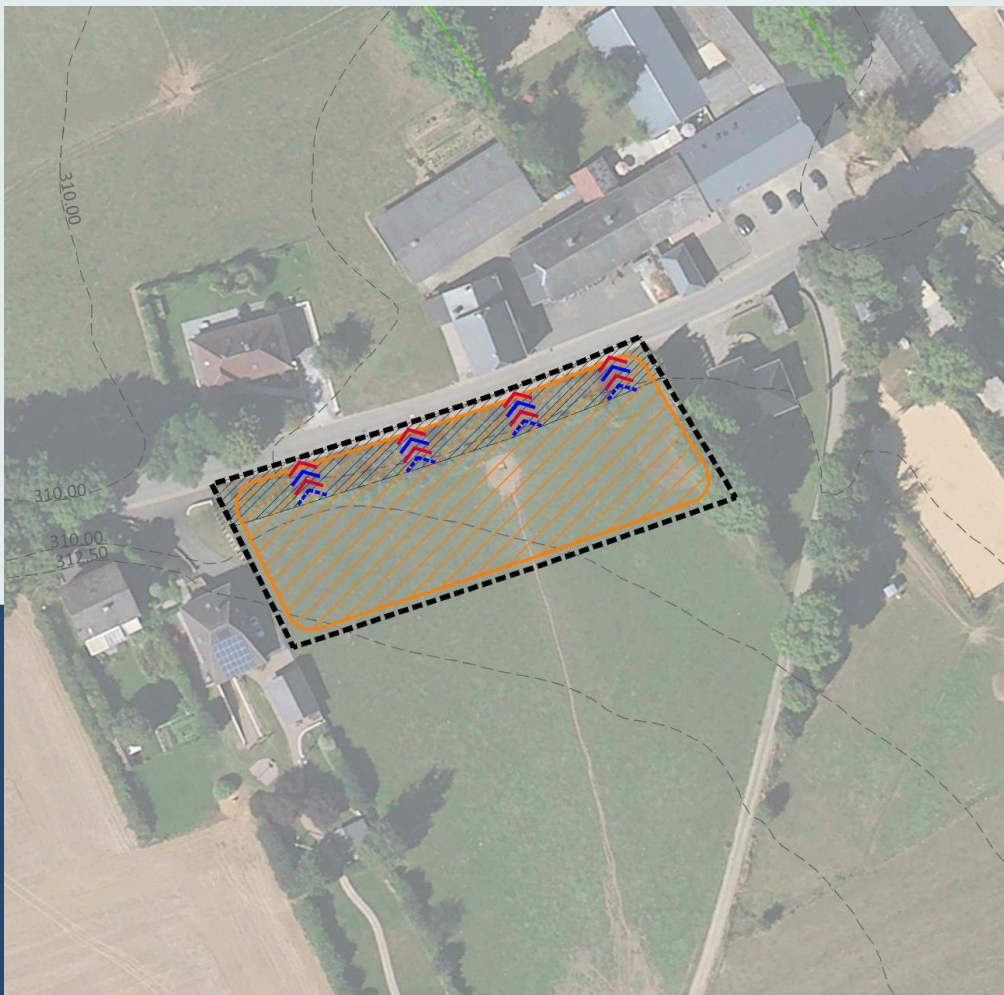




Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Pissange
 Intitulé du SD Pi-02
 Surface brute 0,34 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	-	5
Nbre d'habitants (2,6)	-	13

Pissange/Um Bierg			
COS	0,30	CUS	0,50
			-
CSS	0,50	DL	15
			-

Enjeux urbanistiques

Développer un quartier d'habitation au centre du village en tenant compte des contraintes naturelles


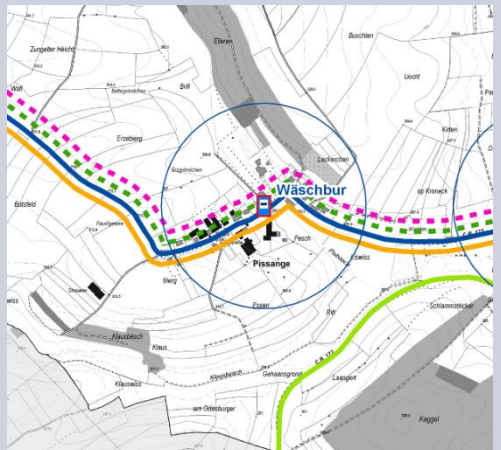

Lignes directrices majeures

- Donner à la localité une forme compacte ;
- Proposer un projet qui respecte les contraintes environnementales et topographiques du site ;
- Permettre la faisabilité d'un projet sur un site contraint.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développer un nouveau quartier d'habitation peu dense et bien intégré.
2. Programmation urbaine	Quartier d'habitation Logements de type maisons unifamiliales isolées ou jumelées.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 5 % (trottoir).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement d'un trottoir le long de la voirie desservante
5. Jonctions fonctionnelles	Intégration du futur quartier dans la continuité du tissu bâti adjacent.
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.
7. Centralités	Sans objet
8. Typologie et mixité des constructions	Maisons unifamiliales isolées et jumelées. Minimum de 90% de la SCB dédiée au logement.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Mesures d'intégration topographique sur la totalité du site Aménagement des constructions en « cascade » dans la topographie existante de manière à limiter les déblais.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Séquence visuelle à préserver tout le long de la voirie desservante.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">• Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA.• Nouveau quartier situé à proximité de la ZSC Natura 2000 Région du Lias moyen.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Topographie marquée le long de la voirie desservante. Prévoir un maximum de surfaces perméables.

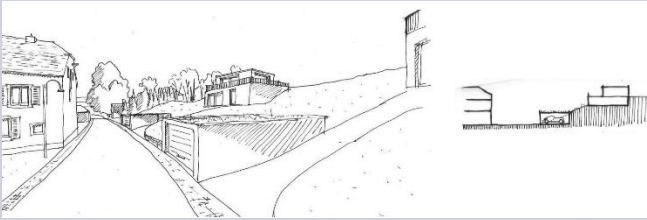
Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Raccordement à la voirie existante, Duerfstrooss
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce 	Aménager une traversée sécurisée vers l'arrêt de bus. Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la rue Duerfstrooss.
<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.• Les garages sont à aménager le long de la voirie desservante et sont à séparer des constructions principales.•
4. Accessibilité au transport collectif 	<ul style="list-style-type: none">• Ligne 211 et 313 (à 200 m) «Luxembourg-Reckange-Bascharage/Sanem» et «Esch-Foetz-Reckange»• L'arrêt de bus « Wäschbur » est desservi de manière régulière par la ligne de bus mentionnée ci-dessus, ainsi que par les bus scolaires.
5. Infrastructures techniques majeures 	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Canalisation d'eau usée à raccorder aux réseaux existants : "Duerfstrooss"• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "Duerfstrooss".

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante par le biais d'implantation en « cascade » afin de limiter les déblais et s'intégrer à la topographie existante
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	<ul style="list-style-type: none">• Sans objet.
4. Espèces Protégées	<ul style="list-style-type: none">• Proximité de la zone de protection oiseaux Natura 2000 LU2017-Région du Lias moyen au sud du site.

Concept de mise en œuvre

1. Programme de réalisation du projet 	<ul style="list-style-type: none">• Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » du CNRA, contacter le CNRA avant tout projet• 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">• Les terrains sont dans la zone urbanisée de la commune (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 « Duerfstrooss ».• Les capacités des réseaux existants doivent être vérifiées.
3. Phasage de développement	<ul style="list-style-type: none">• Projet en une seule phase.