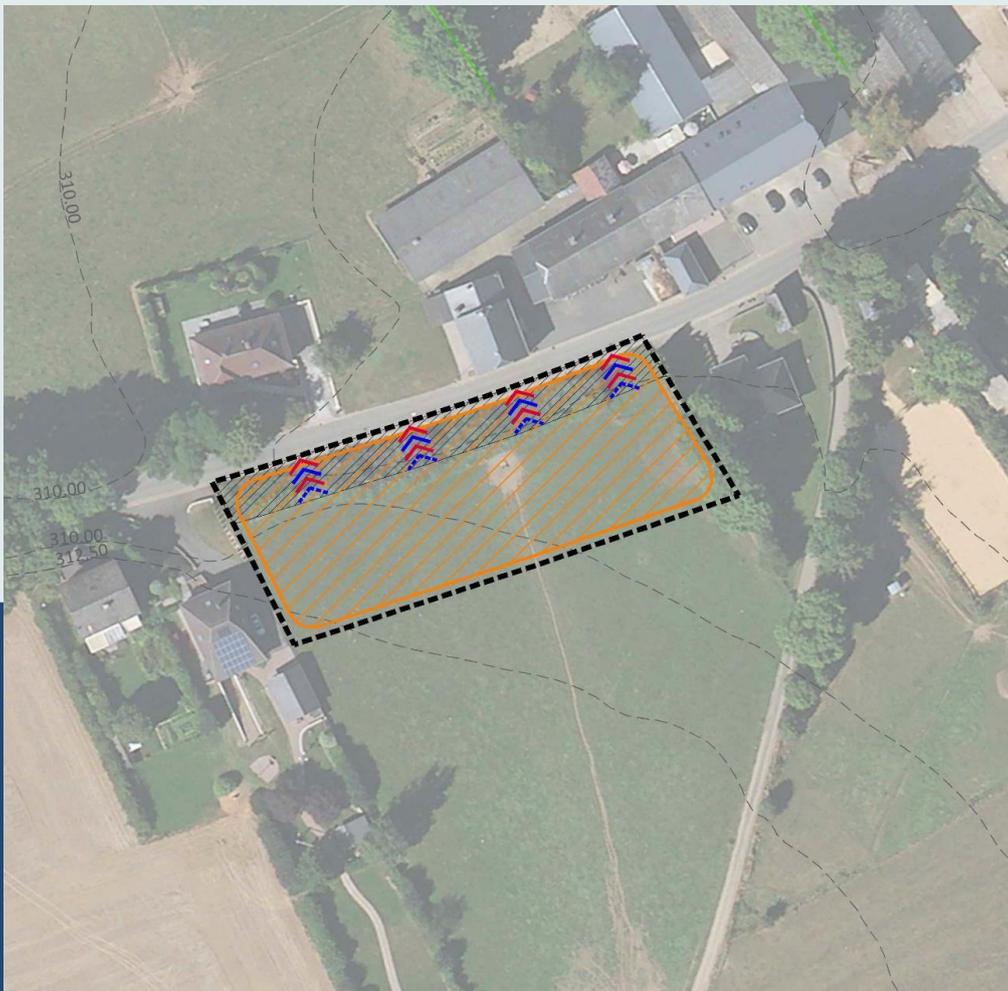




## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



# 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

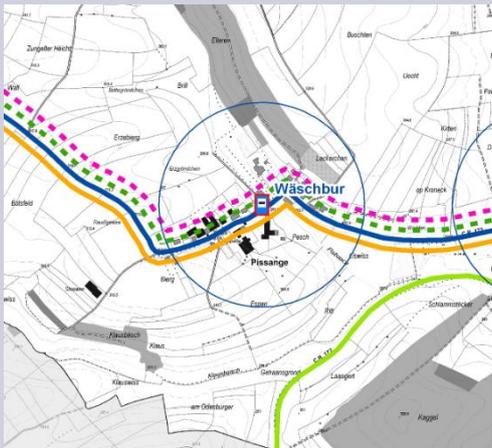
## Lignes directrices majeures

- 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

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

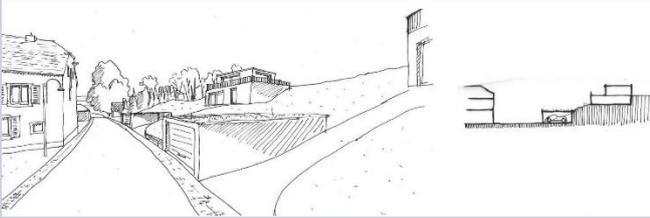
# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<b>1. Généralité / Identité</b>	Raccordement à la voirie existante, Duerfstrooss
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b> 	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> <b>3. Concept de stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.</li><li>• Les garages sont à aménager le long de la voirie desservante et sont à séparer des constructions principales.</li><li>•</li></ul>
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ligne 211 et 313 (à 200 m) «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>
<b>5. Infrastructures techniques majeures</b> 	<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>• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "Duerfstrooss".</li></ul>

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sans objet.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sans objet.</li></ul>
<b>4. Espèces Protégées</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximité de la zone de protection oiseaux Natura 2000 LU2017-Région du Lias moyen au sud du site.</li></ul>

# Concept de mise en œuvre

<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 PAP</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>• 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 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>• Projet en une seule phase.</li></ul>