



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



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Roedgen
 Intitulé du SD Ro-01
 Surface brute 0,33 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	-	4
Nbre d'habitants (2,6)	-	10

Roedgen/An der Breet			
COS	0,30	CUS	0,50
			-
CSS	0,50	DL	15
			-

Enjeux urbanistiques

Développer de nouvelles habitations en entrée est de la localité de Roedgen.


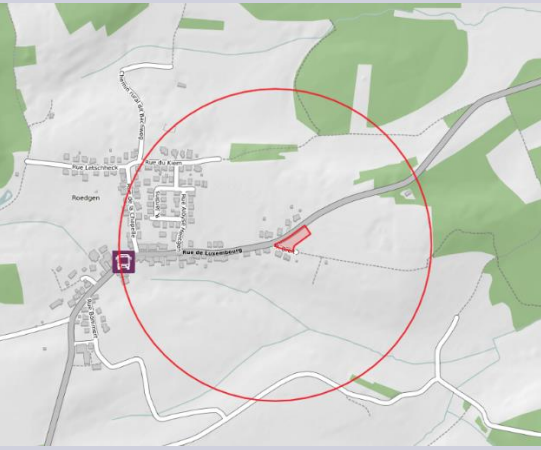

Lignes directrices majeures

- Aménager l'entrée de la localité est de Roedgen ;
- Proposer des gabarits de construction dans la continuité des constructions adjacentes ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant ;
- Créer des séquences visuelles et varier l'implantation des constructions afin de limiter l'impression d'un développement linéaire ;
- Proposer un projet qui respecte les contraintes environnementales et topographiques du site.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Projet dédié à l'habitation en entrée est de la localité.
2. Programmation urbaine	Quartier d'habitation Logements de type maisons unifamiliales et jumelées.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 10% (trottoir, placette).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'un trottoir le long de la voirie desservante ; • Placette entre le nouveau quartier et le tissu bâti existant à l'Ouest du présent site ; • Haie à créer au sud du quartier, d'une épaisseur de 5m par mesure d'intégration paysagère.
5. Jonctions fonctionnelles	Intégration du futur quartier dans la continuité du tissu bâti adjacent.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	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	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales 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	<ul style="list-style-type: none"> • Mesures d'intégration paysagères au sud et à l'est du présent site pour conserver le caractère villageois du site ; • Aménagement d'arbres possibles le long de la voirie desservante et dans la future placette.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Séquence visuelle à préserver en limite sud vers le paysage.
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 qui se trouve à environ 100 m de la ZSC Natura 2000 Région du Lias moyen.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Prévoir un maximum de surfaces perméables.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Raccordement à la voirie existante « rue de Luxembourg ».
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce 	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la rue de Luxembourg ;• Assurer la mobilité douce à travers les aménagements prévus dans le cadre de ce projet ;• Aménager une traversée sécurisée vers l'arrêt de bus le plus proche.
<i>Zone résidentielle @Luxplan</i> 3. Concept de stationnement	Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.
4. Accessibilité au transport collectif 	<ul style="list-style-type: none">• Ligne 210 (à 450 m) «Luxembourg-Reckange-Sanem»;• L'arrêt de bus « Laangwis » est desservi de manière régulière par la ligne de bus mentionnée ci-dessus, ainsi que par les bus scolaires.
<i>Source : Luxplan SA (juin 2019)</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 Luxembourg";• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert;• Raccordement au réseau Gaz et eau potable sur la "rue de Luxembourg".

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Haie à créer au sud et à l'est du quartier, d'une épaisseur de 5m par mesure d'intégration paysagère;• Permettre un maillage entre le quartier et le paysage par des coulées vertes sous forme de haies ou arbres le long de la voirie desservante "rue de Luxembourg";• Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Haie en limite sud et est au contact du quartier existant à créer ;• Aménagement d'arbres dans la placette.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Sans objet.
4. Espèces Protégées	Proximité de la zone de protection oiseaux Natura 2000 LU2017- Région du Lias moyen au sud.

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 ;• Demande de permission de voirie de principe 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	<ul style="list-style-type: none">• Les terrains sont en partie 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 « rue de Luxembourg » ;• Les capacités des réseaux existants doivent être vérifiées.
3. Phasage de développement	Réalisation d'un PAP de préférence en une seule phase.