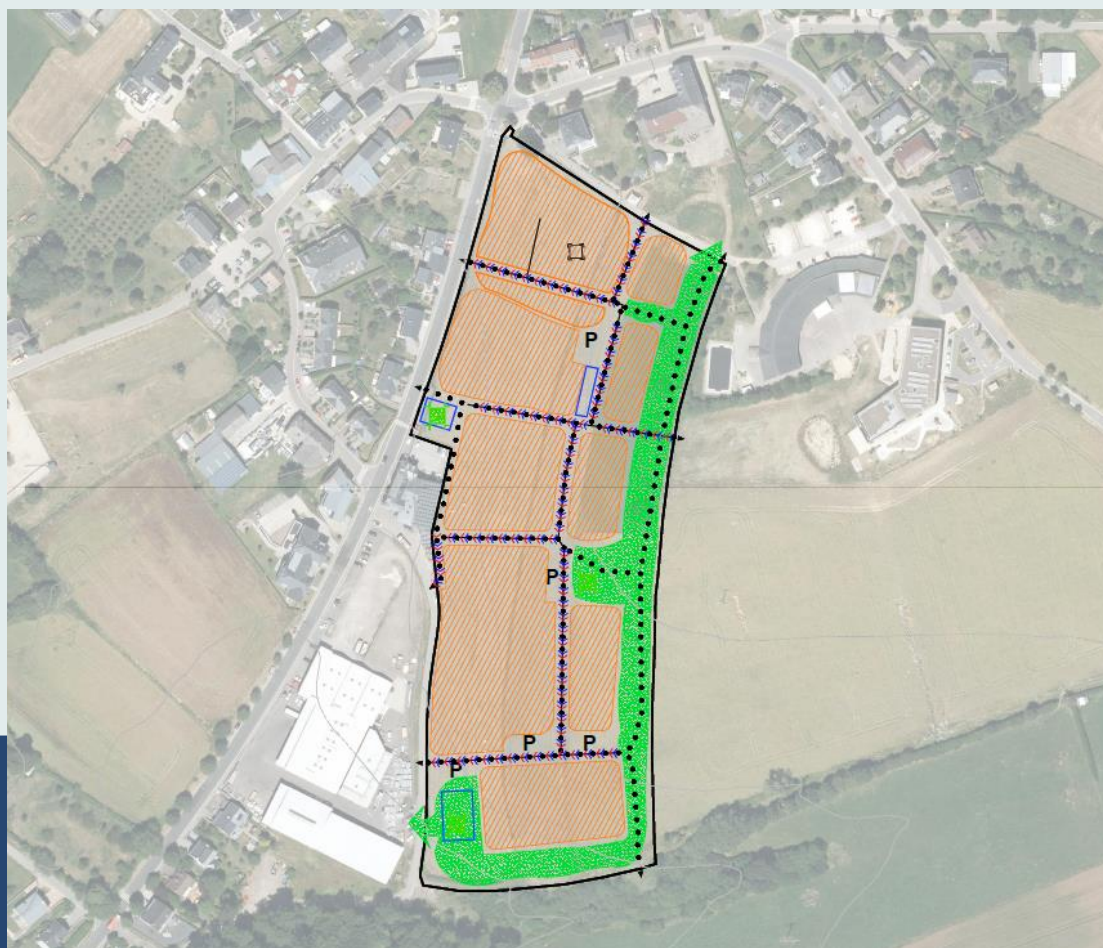
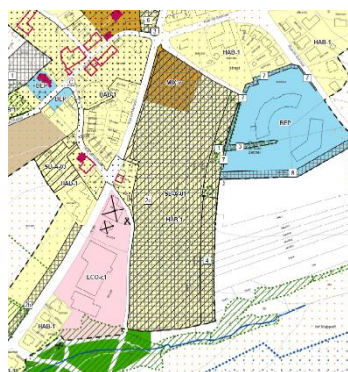




## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Angelsberg  
EP4\_SD\_A\_01  
4,5 ha

Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1 / MIX-v

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

90%-100% / 50%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	54	90
Nbre d'habitants (2,6)	140	234

Angelsberg/Auf dem Bechel			
COS	0,35	CUS	0,70
			-
CSS	0,65	DL	20
			12

## Enjeux urbanistiques



L'enjeu du développement est d'aménager un nouveau quartier résidentiel de grande ampleur, le long de l'axe routier principal et à proximité immédiate des différents équipements publics.

## Lignes directrices majeures

- Projet destiné principalement à l'habitat ;
- Créer un quartier d'habitation qui s'intègre parfaitement au tissu villageois existant ;
- Compléter la trame bâtie existante au Nord et au Sud de la localité ;
- Intégration maximale des constructions à la topographie existante ;
- Formation d'une nouvelle centralité ;
- Maintien d'une trame verte de qualité avec l'espace ouvert environnant.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Aménagement d'un nouveau quartier d'habitation avec possibilité d'intégrer des commerces, services, restauration.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 35 % (zone résidentielle, placettes, stationnements, parc public, bassin de rétention).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	Voirie type zone résidentielle, placettes, stationnements, parc public, bassin de rétention
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une connexion entre le futur quartier et l'environnement bâti existant avec un raccordement de la voirie d'Est en Ouest et maintien d'une trame verte au Sud et à l'Est du site ;</li> <li>▪ Créer des connexions fonctionnelles avec l'école et la maison relais à l'Est du site.</li> </ul>
<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> <li>▪ Maintien d'une trame verte faisant le lien avec l'espace ouvert au Sud et à l'Est ;</li> <li>▪ Intégration de nouvelles implantations à l'intérieur du futur quartier.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'une nouvelle centralité au Nord-Ouest du site ;</li> <li>▪ Aménagement d'un quartier résidentiel avec des services de proximité.</li> </ul>
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Maisons unifamiliales/bifamiliales isolées, jumelées ou en bande et maisons plurifamiliales
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mesures concernant le bruit engendré par le trafic routier ;</li> <li>▪ Conserver (et compenser le cas échéant) les biotopes dans le futur domaine public ;</li> <li>▪ Maintenir une coulée verte qui fonctionne comme un espace tampon avec les espaces ouverts.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	Sans objet.
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Éléments repérés comme biotope au Sud et à l'Est du site.
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'une zone tampon entre la zone urbanisée et l'espace ouvert à l'Est du site ;</li> <li>▪ Prévoir en partie Ouest du site des plantations d'arbres et de haies de type ligneuses indigènes adaptées au site ;</li> <li>▪ Mesures de compensation à prévoir pour les surfaces situées au Sud du site.</li> </ul>

<div><b>1. Généralité / Connexions</b></div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div>	<p>Le présent site est desservi par le CR 118 "Rue de Mersch" qui est l'axe majeur de la localité d'Angelsberg.</p>
<div><b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b></div>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Connexions au CR 118 et à la route communale ;</li><li>▪ Desserte interne par le biais de voiries de type zone résidentielle ;</li><li>▪ Aménagement de pistes cyclables et sentiers piétonniers.</li></ul>
<div><b>3. Concept de stationnement</b></div>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux ;</li><li>▪ Aménagement de places de parking pour visiteurs dans le futur domaine public.</li></ul>
<div><b>4. Accessibilité au transport collectif</b></div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div>	<p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Paafendall) est situé dans un rayon de 50 mètres du site et desservi deux fois par jour par les lignes de bus suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ligne 409 ;</li><li>▪ ligne 418.</li></ul>
<div><b>5. Infrastructures techniques majeures</b></div>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Système d'assainissement séparatif eaux usées et eaux pluviales ;</li><li>▪ Aménagement de bassins de rétention ouvert ;</li><li>▪ Raccordement aux infrastructures existantes.</li></ul>

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Créer des espaces verts qui s'intègrent avec l'espace vert environnant ;</li><li>▪ Verdissement du domaine public et du domaine privé ;</li><li>▪ Plantations de type indigène.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Plantations de feuillus et arbres fruitiers indigènes, plantes ligneuses indigènes (arbres ou arbustes) adaptées au site ;</li><li>▪ Plantation d'alignement d'arbres le long des voies d'accès, plantation d'alignement d'arbres et de haies le long du CR-118 et CR-120 sur les limites qui ne bordent pas les routes ;</li><li>▪ Création d'un verger raccordé aux structures existantes ;</li><li>▪ Aménagement d'un corridor vert en limites Est (plantation de haies et d'arbres) et Sud du site ;</li><li>▪ Bassins de rétention des eaux de pluie paysagés ;</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Maintien de biotopes existants (haies, buissons et arbres isolés).
<b>4. Espèces Protégées</b>	Sans objet.



# Concept de mise en œuvre

## 1. Programme de réalisation du projet



Source : Luxplan SA, 2019

- 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 ;
- Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;
- Autorisation « Permission de voirie de principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;
- Viabilisation du site (trottoirs, stationnement, 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

- Nombre peu élevé de propriétaires fonciers favorable pour la mise en œuvre du projet ;
- Les phases réalisées indépendamment l'une de l'autre doivent être en phase avec le schéma directeur ;

## 3. Phasage de développement

Le projet peut être réalisé en plusieurs phases.