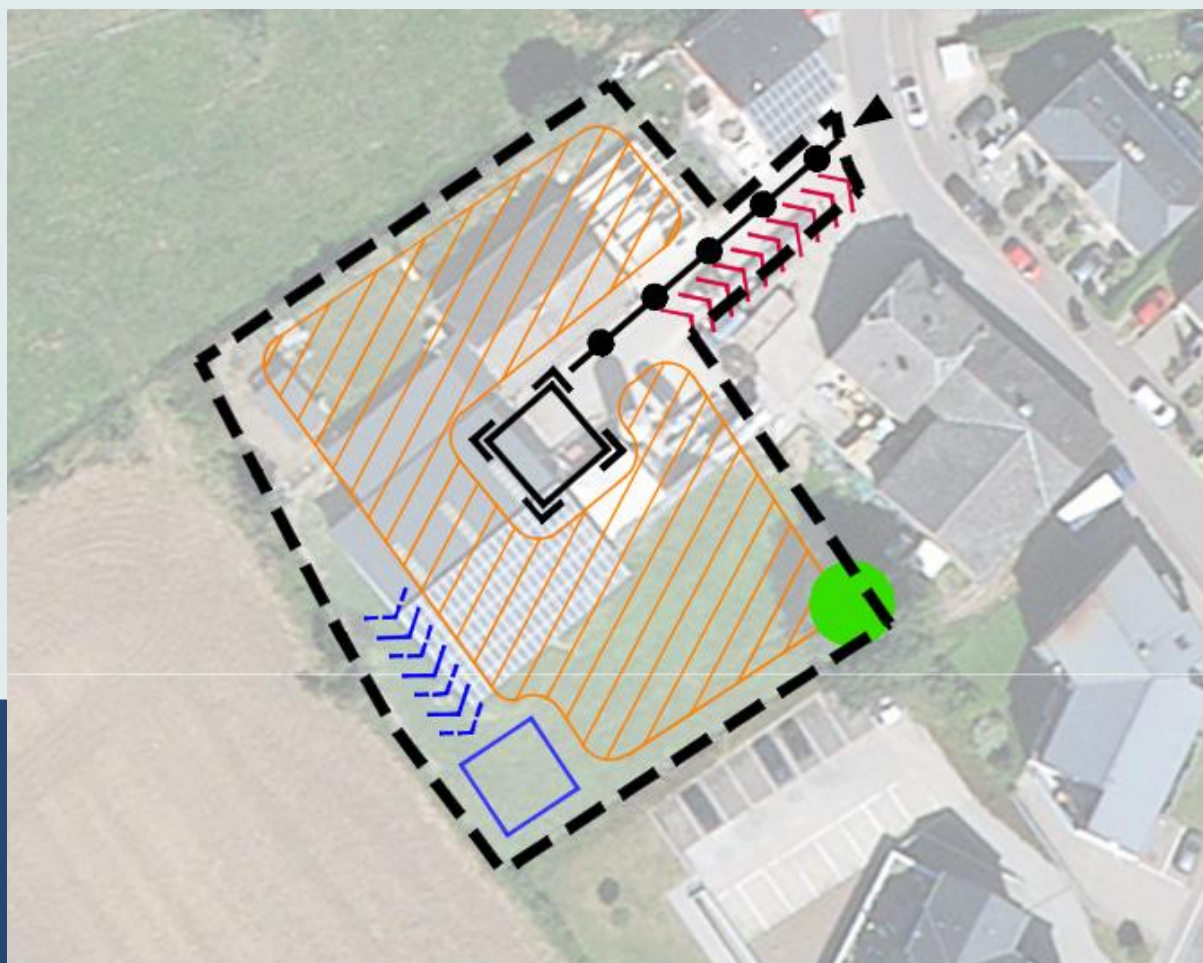




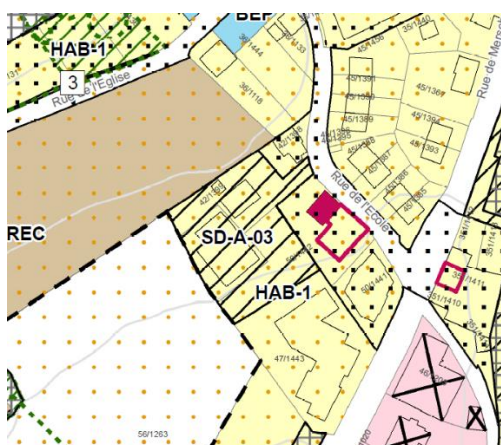
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



**SCHÉMA DIRECTEUR**

EP4\_SD\_A\_03 | Angelsberg « Rue de l'école » | Septembre 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Angelsberg  
EP4\_SD\_A\_03  
0,26 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	3	5
Nbre d'habitants (2,6)	7	13

Angelsberg/Rue de l'école			
COS	0,35	CUS	0,70
			-
CSS	0,65	DL	20
			12

## Enjeux urbanistiques

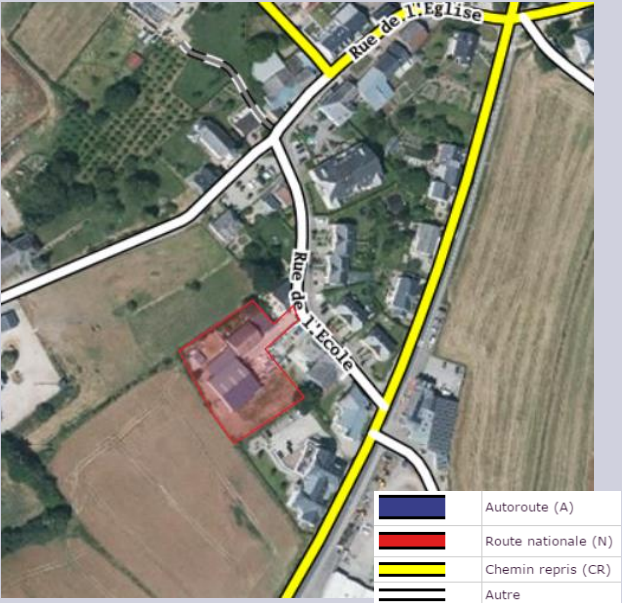

L'enjeu du développement est de densifier le centre de la localité d'Angelsberg et d'aménager un nouveau quartier résidentiel à la place des entrepôts de stockage.

## 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 centre de la localité ;
- Changement du mode d'occupation du sol et densification du bâti.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Aménagement d'un nouveau quartier d'habitation
<b>2. Programmation urbaine</b>	Quartier d'habitation avec des logements de type maisons unifamiliales en bande, ou petite résidence.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 15 % (zone résidentielle, placette, chemins piétons, bassin de rétention, espace vert).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	Voirie type zone résidentielle, placettes, chemins piétons, bassin de rétention, espace vert public.
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer et assurer la connexion entre les futures habitations et les équipements publics et l'arrêt de bus ;</li> <li>▪ Intégration dans le tissu bâti et rural existant.</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>▪ Créer une transition entre les nouveaux bâtiments et le paysage.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Sans objet.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande ou petite résidence.
<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 la construction en second rang, protéger les habitations existantes du trafic et mesures d'intégration paysagères.</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien d'un arbre isolé au Sud-Est du site et à intégrer dans le futur espace vert public.</li> </ul>
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Sans objet.

<div>1. Généralité / Connexions</div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div>	<p>Le présent site est desservi par la rue de l'école, qui est une route communale.</p>
<div>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Connexion à la rue de l'école ;</li><li>▪ Desserte interne par le biais d'une voie de type zone résidentielle et une placette ;</li><li>▪ Aménagement de chemins piétons et cyclables vers les équipements collectifs.</li></ul>
<div>3. Concept de stationnement</div>	<p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux.</p>
<div>4. Accessibilité au transport collectif</div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div>	<p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Paafendall) est situé dans un rayon de 60 mètres du site et desservi par les lignes de bus suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ligne 409 ;</li><li>▪ ligne 419.</li></ul>
<div>5. Infrastructures techniques majeures</div>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Système d'assainissement séparatif eaux usées et eaux pluviales ;</li><li>▪ Aménagement d'un bassin de rétention ouvert au Sud-Est ;</li><li>▪ Raccordement aux infrastructures existantes.</li></ul>

## Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Plantation d'une haie dense composée d'espèces indigènes à prévoir en limites Nord et Ouest comme espace tampon avec le milieu environnant ;</li><li>▪ Verdissement du domaine public et du domaine privé ;</li><li>▪ Plantation de haies et/ou de rangées d'arbres le long des voies.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bassin de rétention paysagé.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Maintien d'un arbre isolé au Sud du site et à intégrer près du bassin.
<b>4. Espèces Protégées</b>	Sans objet.

<b>1. Programme de réalisation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><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 (trottoirs, stationnement, 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>▪ Nombre peu élevé de propriétaires fonciers favorable pour la mise en œuvre du projet ;</li><li>▪ Les phases réalisées indépendamment l'une de l'autre doivent être en phase avec le schéma directeur.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	Le projet peut être réalisé en une phase.