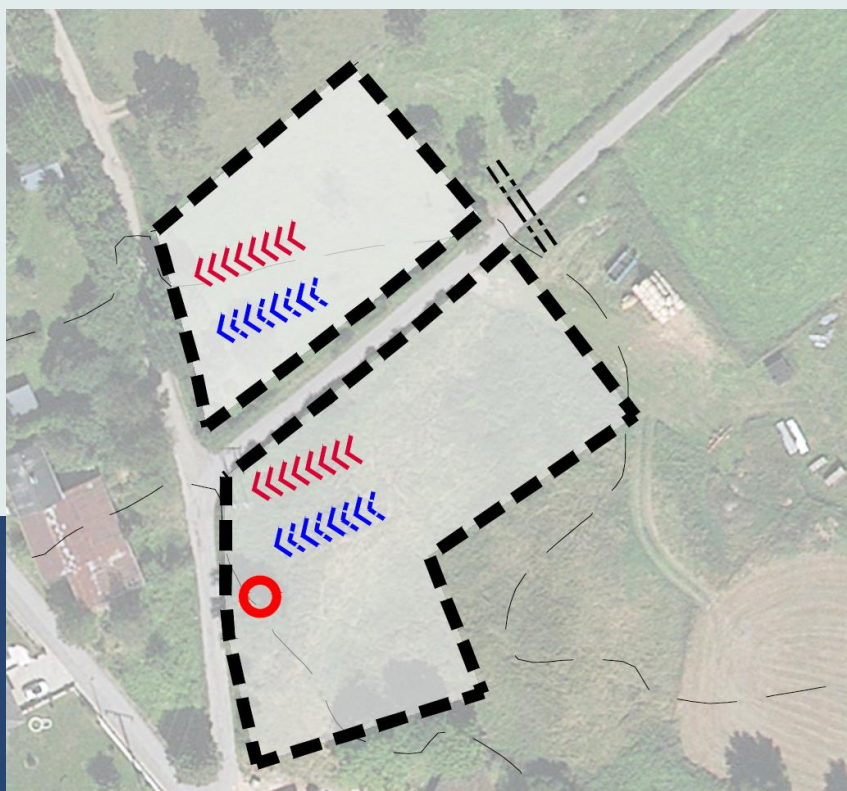




## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

Reu2 – ZAD | Reuland « Im Ackergart » | décembre 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Reuland  
Im Ackergart  
0.46 ha

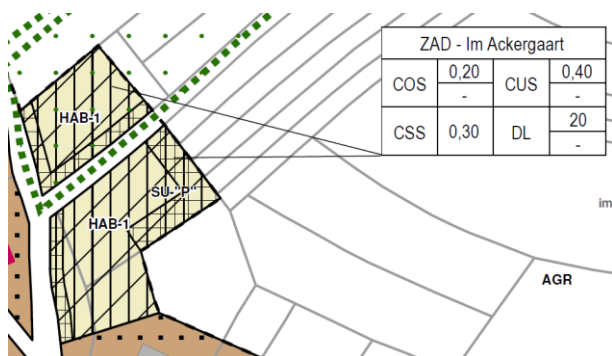
Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	9
Nbre d'habitants (2,7)	-	23



Reu-2 ZAD Im Ackergart			
COS	0,2	CUS	0,4
	min.		min.
CSS	0,3	DL	20
			min.

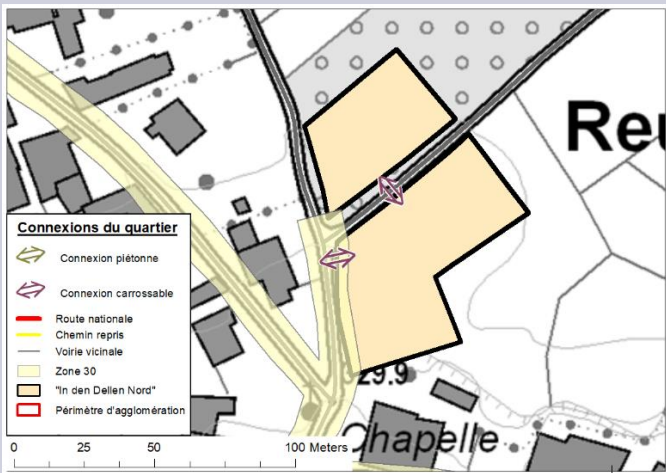
## Enjeu urbanistique

- Développer le tissu urbain au nord de la localité de Reuland, dans le prolongement du noyau villageois.
- Contexte de zone de protection de la nature et des ressources naturelles.

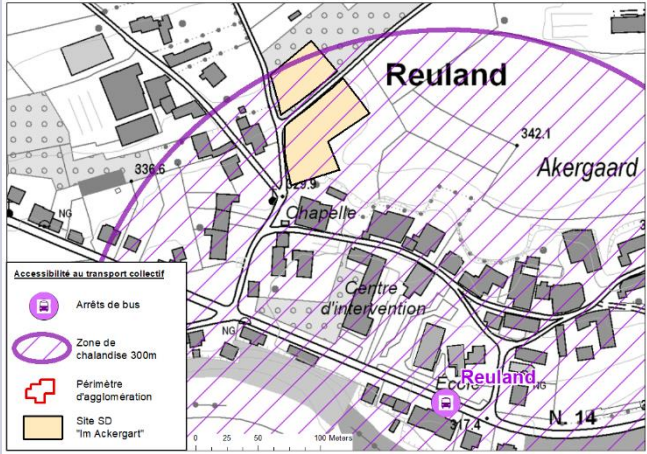
## Lignes directrices majeures

- Développement d'un quartier prioritairement destiné à l'habitat.
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.
- Développement d'une liaison inter-quartier avec le noyau villageois de Reuland.
- Aménagement d'un lieu de vie en adéquation avec le caractère rural environnant.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Zone destinée à l'habitat qui va compléter le tissu bâti actuel au nord du village.
<b>2. Programmation urbaine</b>	
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25% du terrain à bâtir brut.
<b>4. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>  <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site desservi par un chemin communal notamment accessible depuis la rue « Am Duerf ».</li> <li>• Connexion carrossable depuis le chemin communal.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	
<b>7. Centralités</b>	Pas de centralité majeure prévue vue la superficie du quartier.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Desserte directement à partir de la voirie préexistante par le chemin rural.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	Vitesse de circulation limitée à 30 km/h, ce qui favorisera la sécurité des habitants.
3. Concept de stationnement	
<p data-bbox="148 539 635 566">4. Accessibilité au transport collectif</p>  <p data-bbox="212 1064 483 1086">Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	<p data-bbox="837 539 1468 629">L'arrêt de bus le plus proche est « Reuland », situé à environ 350m (distance parcourue), et est desservi de manière régulière par trois lignes de bus :</p> <ul data-bbox="885 645 1380 768" style="list-style-type: none"> <li>• 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch]</li> <li>• 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort]</li> <li>• 507 [(Diekirch) – Ettelbruck – Grevenmacher]</li> </ul>
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Système d'assainissement séparatif.</li> <li>• Eaux usées peuvent être raccordées aux canalisations existantes pour eaux mixtes au niveau du chemin rural.</li> <li>• Pas de bassin de rétention.</li> <li>• Acheminement des eaux pluviales directement vers le réseau de collecte des eaux pluviales préexistant.</li> </ul>

## Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Habitat d'espèces (Art. 17 de la loi sur la protection de la nature).

<b>1. Programme de réalisation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Faire une modification du PAG pour lever le statut de ZAD.</li><li>• Elaboration d'un projet PAP en concertation avec l'administration communale, les ministères concernés et les porteurs du projet.</li><li>• Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le raccordement à la canalisation existante et l'évacuation des eaux pluviales.</li><li>• Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction éventuelle des biotopes (maintien préférable).</li><li>• Viabilisation du site et infrastructures (voiries, réseaux, ...).</li><li>• Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées.</li><li>• Réalisation des dossiers de demande d'autorisation de bâtir.</li></ul>
<b>2. Analyse de la faisabilité</b>	
<b>3. Phasage de développement</b>	