



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

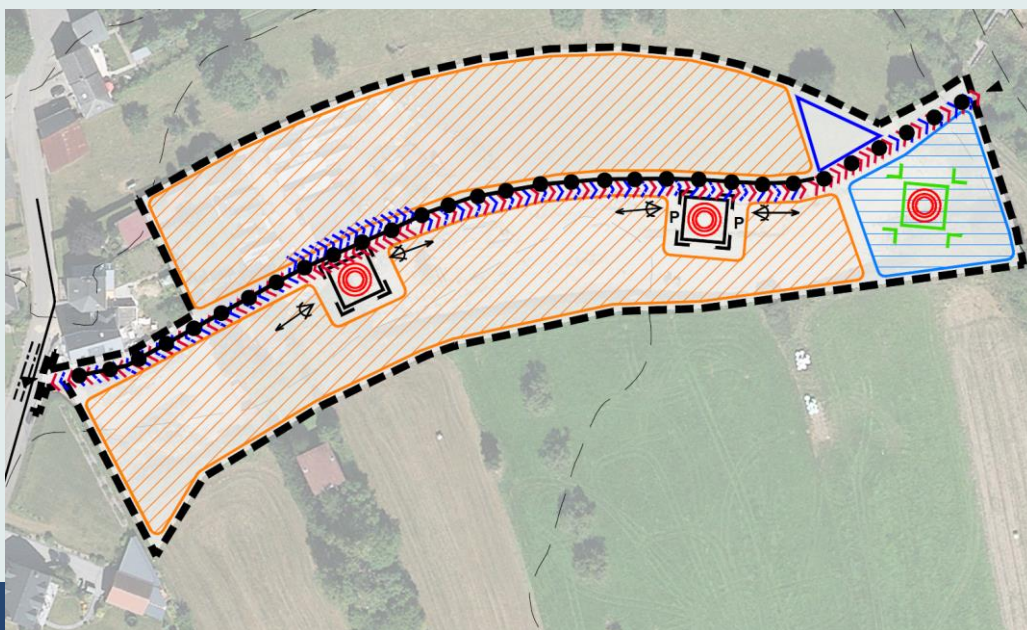


SCHÉMA DIRECTEUR

Reu – PAP-NQ | Reuland « Brabierg » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Reuland
Brabierg
1,79 ha

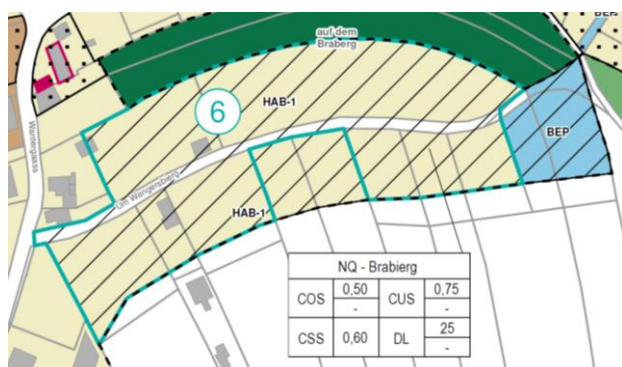
Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	44
Nbre d'habitants (2,7)	-	118



NQ Brabierg			
COS	0,5	CUS	0,75
	min.		min.
CSS	0,6	DL	25
			min.


Enjeux urbanistiques

Créer un nouveau quartier avec des maisons unifamiliales isolées ou jumelées à proximité immédiate du complexe préscolaire communal de Heffingen.



Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat.
- Aménagement d'une aire de jeux.
- Connexion inter-quartier entre l'ouest de Reuland et le complexe scolaire.
- Mise en œuvre d'un PAP déjà approuvé.

Concept de développement urbain

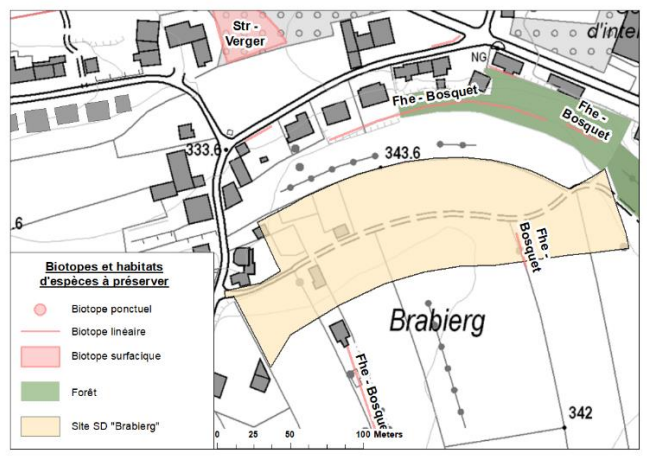
1. Généralité / Identité	Création de logements à proximité du centre villageois et de l'école de Reuland.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Maisons unifamiliales de type isolé ou jumelé Possibilité de réaliser des activités compatibles avec la fonction résidentielle (p.ex. professions libérales, ...).
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, voirie, chemins de mobilité douce, placette, bassin de rétention, espace vert public), plus de précisions par le PAP. Si le taux de cession est supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP-NQ.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> Bassin de rétention à l'est du site. Aménagement d'une grande aire de jeux au sud du bassin de rétention, en face du complexe scolaire de Reuland.
5. Jonctions fonctionnelles	Proximité du complexe scolaire dans une zone d'habitation villageoise.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	Hauteurs et gabarits des constructions à adapter à l'environnement bâti existant : deux niveaux pleins et combles ou étage en retrait.
7. Centralités	Deux placettes et aire de jeux proposées comme centralités.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> Mixité des typologies : maisons unifamiliales de type isolé, jumelé et en bande. Minimum de 10% de logements à coûts modérés.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Intégration paysagère vers le sud par la plantation de haies autochtones à l'arrière des parcelles.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Mise en place de séquences visuelles par les arbres longeant la rue et sur les placettes.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Aucun élément naturel à préserver.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	<p>Le site se trouve à la limite de la localité de Reuland, près de l'école.</p>
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce Exemples d'une liaison pour piétons et d'une zone résidentielle  <p>Source : Luxplan SA (janvier 2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement de la voirie selon les principes de la zone résidentielle (partage de la voirie, faible vitesse, largeur réduite, ...) • Zone résidentielle aménagée en « zone 20 ». • Liaisons intra-quartier pour favoriser et assurer le déplacement sécurisé des piétons. • Nouvelle rue parallèle à la « Wantergaass ». • Connexion de mobilité douce existante entre le quartier et le complexe scolaire.
3. Concept de stationnement	<p>Deux emplacements par unité de logement, pour les maisons unifamiliales et jumelées.</p>
4. Accessibilité au transport collectif  <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	<p>L'arrêt de bus le plus proche est « Reuland », situé à environ 150m (accès par un escalier), et est desservi de manière régulière par trois lignes de bus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 [Luxembourg – Larochette – Diekirch] • 107 [Luxembourg – Junglinster – Beaufort] • 507 [(Diekirch) – Ettelbruck – Grevenmacher].
5. Infrastructures techniques majeures Exemple de bassin de rétention à ciel ouvert  <p>Source : Luxplan SA, 2014</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Système d'assainissement séparatif à raccorder provisoirement au réseau existant mixte. • Bassin de rétention en bordure orientale du présent schéma directeur.

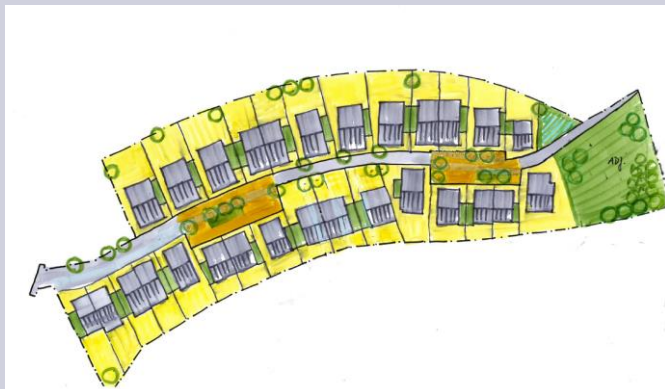
Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	Plantation de haies et d'arbres ou arbustes d'essence feuillue autochtones recommandée en limite de propriété.
2. Maillage écologique et corridors verts	Plantation d'arbres autochtones le long de la rue et sur les placettes.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	<ul style="list-style-type: none">• Présence d'une haie champêtre.• Si une destruction de ce biotope s'avère nécessaire pour la réalisation du projet, prévoir une compensation adéquate et en concertation avec le Ministère de l'Environnement.



Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)

1. Programme de réalisation du projet



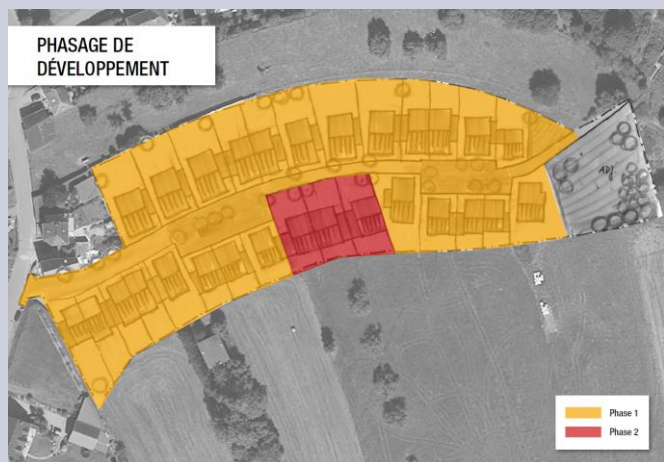
Source : Luxplan S.A. (janvier 2017)

- Élaboration d'un projet PAP, sur la partie du site non encore couverte par un PAP, en concertation avec l'Administration communale, les ministères concernés et les porteurs du projet.
- Accord en 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.
- Autorisation « loi sur la nature » dans le cadre de la destruction des biotopes.
- Viabilisation du site et infrastructures (voiries, réseaux,...).

2. Analyse de la faisabilité

- Plusieurs parcelles appartiennent actuellement à des propriétaires privés et sont exploitées comme prairies.
- En partie, morcellement réalisé pour les infrastructures d'un PAP élaboré.
- Infrastructures en cours de réalisation.
- Terrains exploitables à court terme.

3. Phasage de développement



- Seconde phase pour la partie restante non encore couverte par un PAP en vigueur.
- Cette petite partie du terrain pourrait être couverte par trois lots.