



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

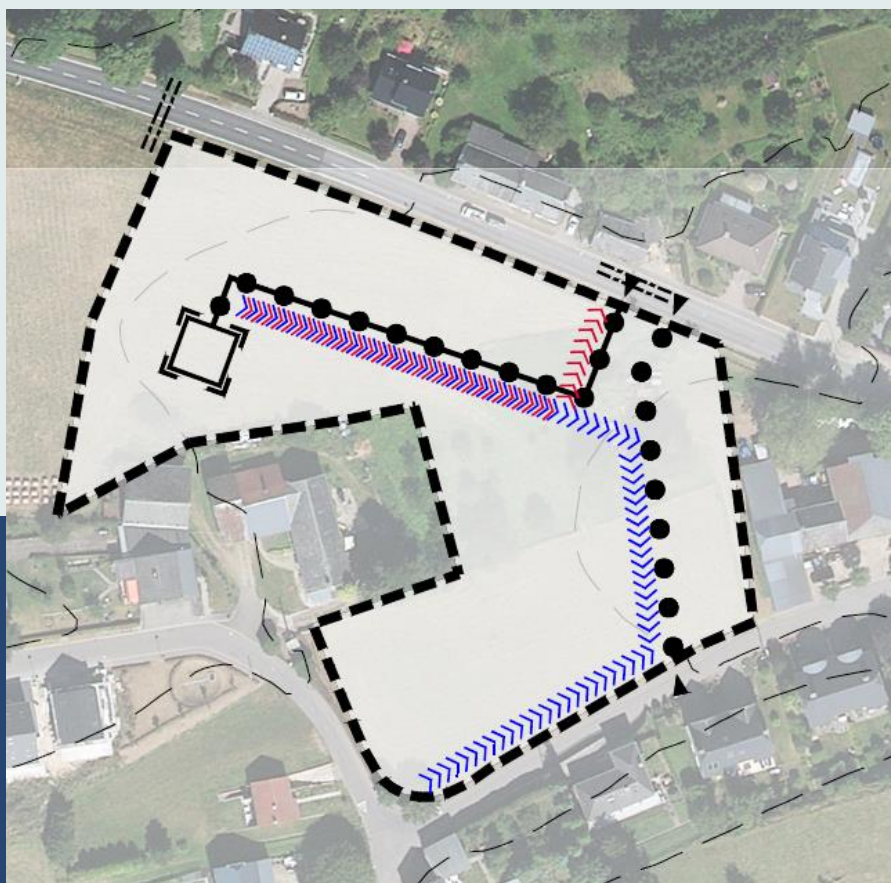


SCHÉMA DIRECTEUR

Reu5 – ZAD | Reuland « Kreddesch » | décembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Reuland
Kreddesch
1,17 ha

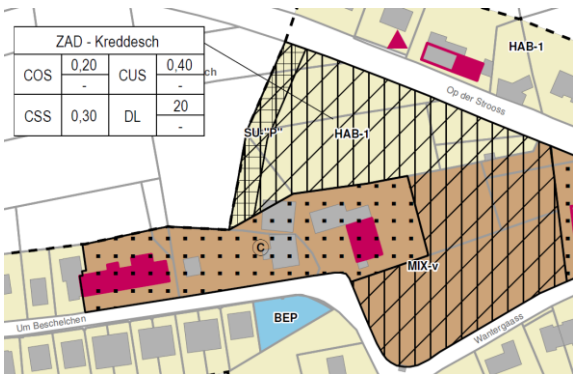
Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	23
Nbre d'habitants (2,7)	-	60



Reu 5 ZAD In der Kreddesch			
COS	0,2	CUS	0,4
	min.		min.
CSS	0,3	DL	20
			min.

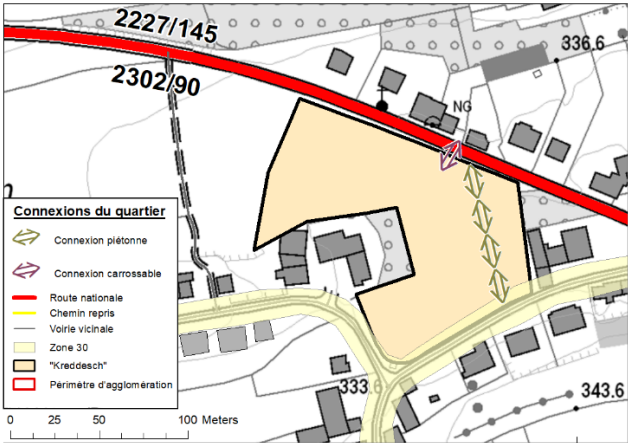
Enjeu urbanistique

Développer et densifier le tissu urbain à l'entrée ouest de la localité, ce qui contribuera à une meilleure cohérence du tissu bâti ainsi qu'à une meilleure liaison inter-quartier.

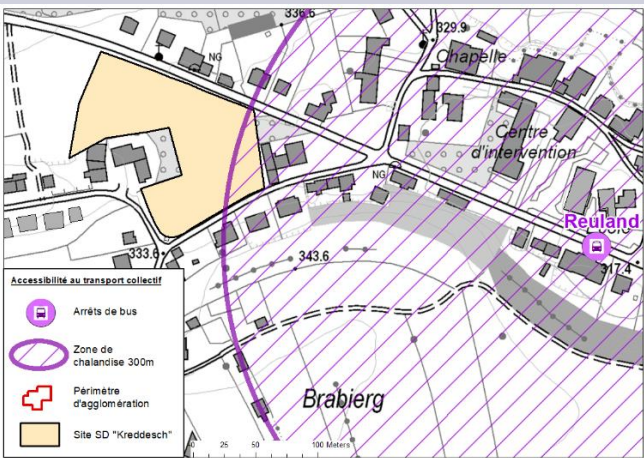

Lignes directrices majeures

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

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Zone destinée à l'habitat unifamilial, qui va compléter le tissu bâti actuel à l'entrée ouest du village.
2. Programmation urbaine	
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% du terrain à bâtir brut.
4. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	
5. Jonctions fonctionnelles  <p>Source : Luxplan S.A. (novembre 2018)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Site desservi par deux voies carrossables : la route nationale 14 « Op der Strooss » et la route communale « Wantergaass ». Connexion de desserte depuis la rue « Op der Strooss ».
6. Interfaces entre îlots et quartiers	
7. Centralités	
8. Typologie et mixité des constructions	
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	<p>Desserte par une voirie de type résidentiel depuis la rue « Op der Strooss »</p> <p>Accès aux habitations directement par la rue « Wantergaass » au sud.</p>
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<p>Vitesse de circulation limitée, garantissant la sécurité des habitants.</p>
3. Concept de stationnement	
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 300m (distance parcourue), 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 Exemples de bassins de rétention à ciel ouvert 	<ul style="list-style-type: none"> • Système d'assainissement séparatif. • Eaux usées peuvent être raccordées aux canalisations existantes de part et d'autre du site, dans les rues « Op der Strooss » et « Wantergaass ». • Acheminement des eaux pluviales directement vers le réseau de collecte des eaux pluviales préexistant.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	
2. Maillage écologique et corridors verts	
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	

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