

6.2 SCHÉMA DIRECTEUR BROU2, « AM PÄSCH »

- **Superficie brute du terrain concerné : 0,31 ha**
- **Données structurantes du PAG**



Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.
Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	18
Nombre de logements	5
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,50
Surface construite brute (m ²)	1 559 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,35
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,45

a) Identification de l'enjeu urbanistique et des lignes directrices majeures

Enjeu urbanistique :

- Intégration et aménagement d'un espace lacunaire situé au niveau de l'entrée est de la localité de Brou le long du CR 132 ;

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti par rapport aux zones adjacentes ;
- Mesures d'intégration par rapport à l'entrée de la localité.

b) Concept de développement urbain

Contexte urbain :

La zone est située à l'est de Brou, en vis-à-vis d'une exploitation agricole en activité et adjacente à l'urbanisation existante sur son côté Ouest. Elle est actuellement utilisée comme prairie de fauche.

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est destinée à l'habitat, elle doit accueillir des habitations de type unifamilial isolé, jumelé.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de maximum 10%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Le cas échéant des surfaces sont à céder à la commune afin d'aménager des infrastructures.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Les jonctions fonctionnelles se réalisent avec le centre de Brouch et les quartiers limitrophes, par le CR132.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Une interface avec l'espace rural devra être mise en place sur les pourtours Sud et Est de la zone.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet

Répartition sommaire des densités :

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 18 log./ha brut est appliquée, correspondant à environ 5 logements.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées, jumelées.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect de la topographie.

Des mesures d'intégration sont à prévoir au sud et à l'est de la zone pour assurer la transition avec l'espace agricole.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Sans objet.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Sans objet

c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

Les constructions seront directement accessibles par le CR 132.

Aucune liaison piétonne n'est programmée.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La zone sera desservie depuis CR132.

Concept de stationnement :

Au moins 2 emplacements par logement sont à prévoir.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « *Brouch/Wecker* » est situé à environ 150 m de la zone. Cet arrêt est desservi par la ligne de bus 244 « *Junglinster - Grevenmacher* ». (*Source : Géoportail 2023*)

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

La zone sera reliée aux canalisations infrastructures techniques existantes au niveau du CR132.

d) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Constitution d'une interface paysagère qualitative avec la campagne environnante au Sud et à l'Est de la zone.

Respect du terrain naturel pour l'implantation des nouvelles constructions.

Coulées vertes et maillage écologique :

Sans objet

Biotopes à préserver :

Sans objet

SD-NQ Brou2

Zone non analysée dans le cadre de la SUP.

e) Concept de mise en œuvre

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un seul PAP.

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Le cas échéant, accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP ;
- Permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.