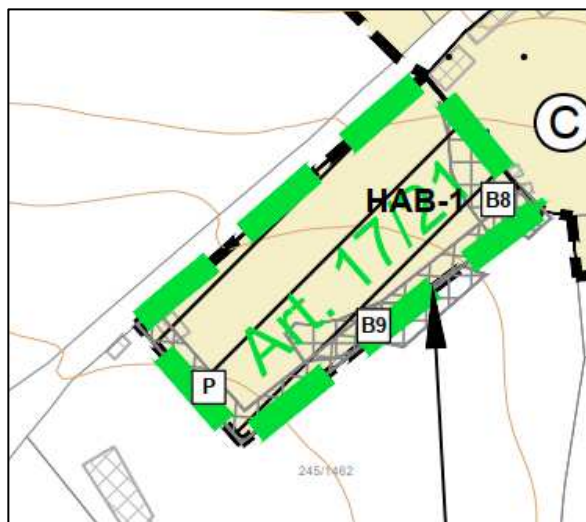


#### 4.1 SCHÉMA DIRECTEUR BOU1 – « AN DE JONGFELDER »

- *Superficie brute du terrain concerné : 0,28 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)	20
Nombre de logements	5
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,50
Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	1 385 m <sup>2</sup>
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

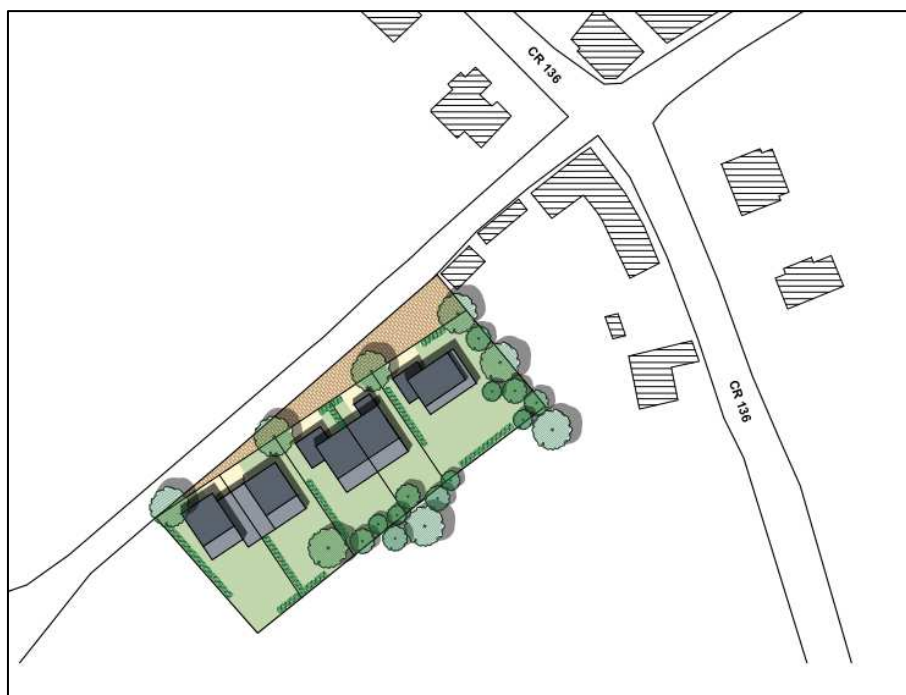
###### Enjeu urbanistique :

- Intégration et aménagement d'un espace lacunaire situé le long d'une des deux rues de Boudler ;
- Développement et aménagement d'une zone visible depuis l'entrée ouest de la localité ;
- Proposer un aménagement adapté au caractère villageois de la localité.

###### Lignes directrices majeures :

- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie et paysage) et aménager une interface avec l'espace rural au Sud ;
- Développement et aménagement d'une zone à l'entrée de la localité ;
- Préservation des biotopes existants.

**b) Concept de développement urbain**



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2020

**Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone est entièrement destinée à l'habitat.

**Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de maximum 10%. Il s'agira notamment de créer un nouvel espace rue.

**Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

- Création d'un trottoir le long de la zone sous forme d'un espace rue plus attractif.

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

Les jonctions fonctionnelles se réalisent avec le centre de la localité par la rue longeant la zone.

**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 Ouest de la zone.

**Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Création d'un espace rue plus attractif, permettant de « casser » son caractère linéaire.

**Répartition sommaire des densités :**

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 20 log./ha brut est appliquée, correspondant à 5 logements.

**Typologie et mixité des constructions :**

Maisons unifamiliales isolées et jumelées.

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

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

Développement du site en préservant les biotopes présents au sud de la zone.

Constitution d'une haie vive le long des parties sud et ouest permettant d'améliorer l'interconnection des biotopes et favoriser le déplacement de la faune.

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

Mise en place de mesures d'intégration paysagère dans la partie ouest de la zone afin de créer une transition harmonieuse au niveau de l'entrée ouest de la localité.

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

Sans objet.

**c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

**Connexions :**

Accessibilité des nouvelles habitations depuis la rue jouxtant la zone.

Aucune nouvelle desserte routière ou liaison piétonne n'est programmée.

**Hierarchie du réseau de voirie :**

Sans objet.

**Concept de stationnement :**

2 emplacements par logement sont à prévoir.

**Accès au transport collectif :**

L'arrêt de bus « *Boudler* » est situé au Nord du terrain à moins de 100m. 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 des eaux usées existantes, au niveau de la rue longeant la zone.

**d) Concept paysager et écologique**

**Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Des plantations d'arbres et d'arbustes indigènes sous forme de haie vive doivent permettre à la fois de préserver et de renforcer les biotopes existant au sud et d'intégrer le nouveau quartier au mieux dans son environnement et de traiter qualitativement les marges (servitudes d'urbanisation intégration paysagère et écologie au sud et à l'ouest).

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), au niveau des bordures sud et ouest, permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

**Biotopes à préserver :**

Les haies vives sont reprises au titre de l'article 17 de la loi sur la conservation de la nature du 18.07.2018.

Par ailleurs, il est à noter que la zone est couverte par un PAP approuvé qui sera abrogé par le nouveau Plan d'aménagement général. Elle n'a donc pas fait l'objet d'une analyse au niveau 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 ;
- 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.