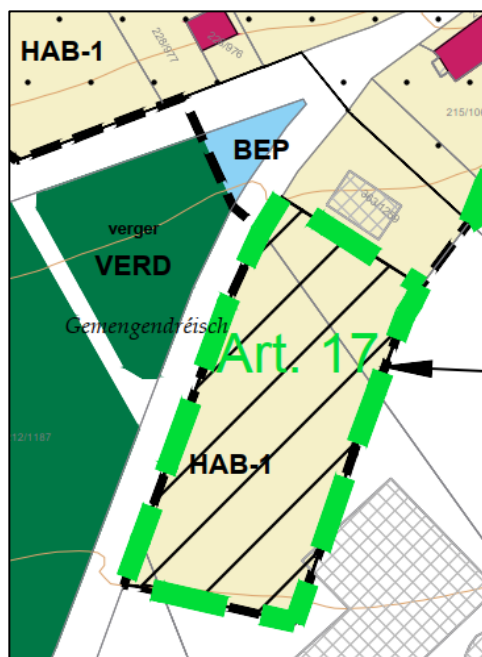


6.1 SCHÉMA DIRECTEUR BROU1, « OP DEM HODÄRCHEN »

- **Superficie brute du terrain concerné : 0,42 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	7
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,50
Surface construite brute (m ²)	2 089 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 le long d'une des deux rues de Brouch ;
- 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 2023

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 15% (bande de stationnement + trottoir).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Création d'un trottoir et d'une bande de stationnement 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) :

Sans objet.

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 maximum de 7 logements.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande.

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

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

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 :

Accessibilité des nouvelles habitations depuis la rue jouxtant la zone.

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

Hiérarchie du réseau de voirie :

Sans objet.

Concept de stationnement :

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 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 :

Sans objet

Coulées vertes et maillage écologique :

Sans objet.

Biotopes à préserver :

Sans objet.

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.