



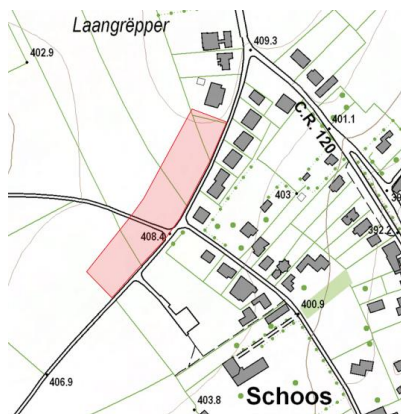
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



**SCHÉMA DIRECTEUR**

EP4\_SD\_S\_05 | Schoos « Langroeper 2 » | Juillet 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Schoos  
EP4\_SD\_S\_05  
0,5 ha

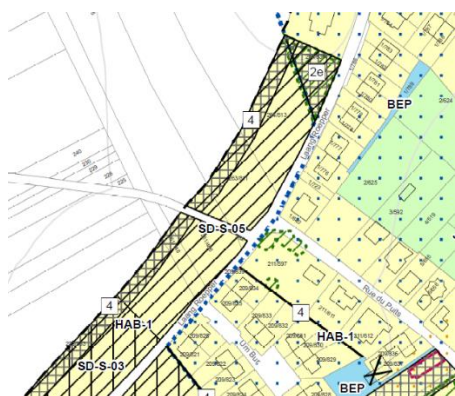
Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

| Détermination          | Min | Max |
|------------------------|-----|-----|
| Nbre de logements      | 6   | 10  |
| Nbre d'habitants (2,6) | 15  | 26  |



| Schoos/Langroeper 2 |      |     |      |
|---------------------|------|-----|------|
| COS                 | 0,35 | CUS | 0,70 |
|                     |      |     | -    |
| CSS                 | 0,65 | DL  | 20   |
|                     |      |     | 12   |

## Enjeux urbanistiques



L'enjeu du développement est d'aménager des habitations en entrée Nord de la localité de Schoos, vis-à-vis d'un quartier existant.

## Lignes directrices majeures

- Renforcement de la fonction d'habitat dans le Nord de la localité ;
- Densification du tissu urbain ;
- Créer un ensemble d'habitations qui s'intègre parfaitement au tissu bâti villageois existant ;
- Garantir une bonne transition avec l'espace ouvert environnant.

# Concept de développement urbain

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Généralité / Identité</b>  | Projet dédié à l'habitation au Nord de la localité.   |
| <b>2. Programmation urbaine</b>  | Logements de type maisons unifamiliales isolées et jumelées.  |
| <b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>   | Environ 15 % (trottoir).  |
| <b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagement d'un trottoir le long de la voirie desservante ;</li> <li>▪ Plantations de haies, groupes d'arbres, d'arbustes individuels ou d'arbres fruitiers de préférence d'espèces ligneuses locales et indigènes.</li> </ul>  |
| <b>5. Jonctions fonctionnelles</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouvelles habitations connectées au reste du tissu bâti de la localité ;</li> <li>▪ Connexion carrossable des futures constructions depuis la voirie existante ;</li> <li>▪ Prise en compte des constructions environnantes ;</li> <li>▪ Mesure d'intégration spécifique à prévoir à l'Ouest du site.</li> </ul> |
| <b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>  | Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait.  |
| <b>7. Centralités</b>  | Sans objet.   |
| <b>8. Typologie et mixité des constructions</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maisons unifamiliales isolées et jumelées ;</li> <li>▪ Minimum de 90 % de la SCB dédiée au logement.</li> </ul>  |
| <b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mesure d'intégration paysagère à l'Ouest du site pour conserver le caractère villageois du site ;</li> <li>▪ Maintien d'un arbre isolé le long de la voirie existante.</li> </ul>  |
| <b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>                        | Séquence visuelle à préserver en limite Ouest du site, vers l'espace ouvert.  |
| <b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien d'un arbre isolé ;</li> <li>▪ Maintien ou compensation d'un habitat essentiel d'espèces protégées (chiroptères, muscardin) au Nord du site.</li> </ul>  |
| <b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>                          | Sans objet.   |

|  |  |
|--|--|
| <div>1. Généralité / Connexions</div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div> | <p>Le présent site est desservi par le chemin communal « Laang Roepper ».</p>  |
| <div>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</div>   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la voirie desservante ;</li><li>▪ Assurer la mobilité douce à travers les aménagements prévus dans le cadre de ce projet.</li></ul> |
| <div>3. Concept de stationnement</div>   | <p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux.</p>   |
| <div></div>   | <p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Hiervel) est situé dans un rayon de 200 mètres du site et desservi par la ligne de bus suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ligne 419.</li></ul>                                  |
| <div>5. Infrastructures techniques majeures</div>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Système d'assainissement séparatif eaux usées et eaux pluviales ;</li><li>▪ Raccordement aux infrastructures existantes.</li></ul>   |

## Concept paysager et écologique

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Intégration paysagère</b>                      | Plantation de haies, d'arbustes et d'arbres de façon alternée à l'Ouest du site, sur 60% de la surface de la Zone de servitude « urbanisation » par mesure d'intégration paysagère, sur la limite Nord-Ouest de la zone. |
| <b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>     | Aménagement de plantations dans le futur domaine public possible.  |
| <b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> | Maintien d'un arbre isolé le long de la voirie existante.<br>Possible habitat essentiel art. 21 loi PN, réalisation d'une étude pour démontrer la compatibilité d'un aménagement au nord-est de la zone.                 |
| <b>4. Espèces Protégées</b>                          | Présence au Nord du site d'un habitat essentiel d'espèces protégées (chiroptères, muscardin).  |

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Programme de réalisation du projet</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elaboration d'un PAP ;</li><li>▪ Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;</li><li>▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;</li><li>▪ Viabilisation du site (trottoirs, stationnement, réseaux...) ;</li><li>▪ Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées ;</li><li>▪ Demandes d'autorisation de bâtir ;</li><li>▪ Construction des bâtiments d'habitation.</li></ul> |
| <b>2. Analyse de la faisabilité</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité ...) à raccorder sur la voirie existante ;</li><li>▪ Les capacités des réseaux existants doivent être vérifiées.</li></ul>  |
| <b>3. Phasage de développement</b>           | Réalisation d'un PAP de préférence en une seule phase.   |