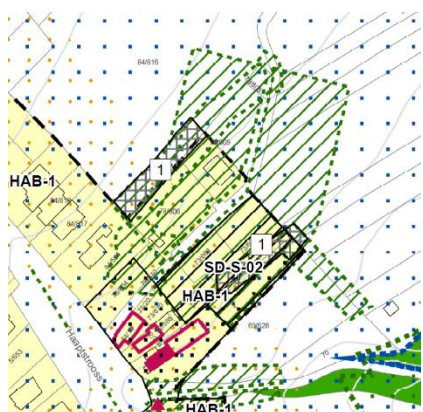




Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Schoos
EP4_SD_S_02
0,26 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

Détermination
Nbre de logements
Nbre d'habitants (2,6)

| Min | Max |
|-----|-----|
| 3 | 5 |
| 8 | 13 |

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

Enjeux urbanistiques

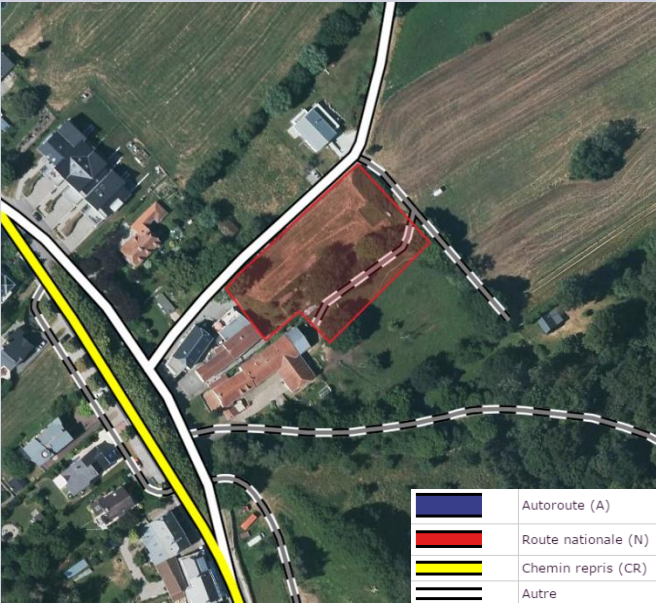
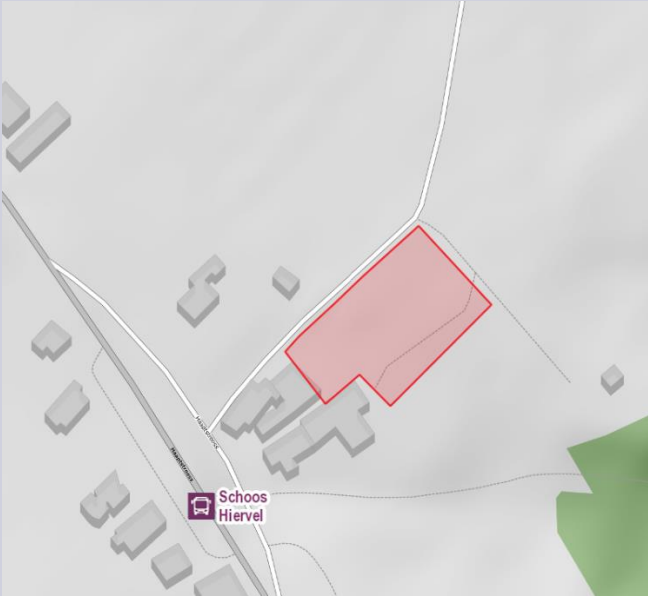
L'enjeu du développement est d'aménager des habitations au Nord-Est de la localité de Schoos.

Lignes directrices majeures

- Renforcement de la fonction d'habitat dans le Nord-Est de la localité ;
- Créer un ensemble d'habitations qui s'intègre parfaitement au tissu villageois existant ;
- Extension modérée du village au Nord-Est ;
- Maintien et compensation d'une trame verte à l'Est et au centre du site.

Concept de développement urbain

| | |
|--|--|
| 1. Généralité / Identité | Aménagement de nouvelles constructions d'habitations. |
| 2. Programmation urbaine | Quartier d'habitation avec des logements de type maisons unifamiliales. |
| 3. Surfaces à céder au domaine public | Environ 15 % (trottoir, voirie de desserte motorisée, espace vert). |
| 4. Programmation et caractéristiques des espaces publics | Végétation existante à maintenir en espace vert public, trottoir, utilisation du chemin communal comme accès carrossable. |
| 5. Jonctions fonctionnelles | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la connexion carrossable depuis le chemin communal ; ▪ Prise en compte des constructions environnantes ; ▪ Intégration de la végétation existante (biotopes) dans le site ; ▪ Intégration dans le tissu bâti et rural existant. |
| 6. Interfaces entre îlots et quartiers | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ; ▪ Créer une transition entre les nouveaux bâtiments et les milieux ouverts environnants ; ▪ Créer une entrée de localité de qualité. |
| 7. Centralités | Sans objet. |
| 8. Typologie et mixité des constructions | Maisons unifamiliales isolées et jumelées. |
| 9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir ou compenser les biotopes présents sur le site ; ▪ Prise en compte des bâtiments existants. |
| 10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée | Sans objet. |
| 11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels | Présence de biotopes sur la totalité du terrain, à maintenir en partie ou à compenser. |
| 12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels | 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 « Hauptstrooss ».</p> |
| <div>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</div> | <p>Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et le chemin communal.</p> |
| <div>3. Concept de stationnement</div> | <p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux.</p> |
| <div>4. Accessibilité au transport collectif</div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div> | <p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Hiervel) est situé dans un rayon de 60 mètres du site et desservi par la ligne de bus suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ligne 419. |
| <div>5. Infrastructures techniques majeures</div> | <ul style="list-style-type: none">▪ Système d'assainissement séparatif eaux usées et eaux pluviales ;▪ Aménagement d'un bassin de rétention ouvert au Sud du site;▪ Raccordement aux infrastructures existantes. |

Concept paysager et écologique

| | |
|--|--|
| 1. Intégration paysagère | <ul style="list-style-type: none">▪ Conservation et intégration de la végétation existante dans le futur aménagement ;▪ Verdissement du domaine public et du domaine privé ; |
| 2. Maillage écologique et corridors verts | <ul style="list-style-type: none">▪ Maintien d'un corridor vert (structures boisées) d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest;▪ Bassin de rétention paysagé intégré aux espaces verts publics au Sud du site. |
| 3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver | Maintien ou compensation des biotopes du site et à intégrer dans le futur espace vert public. |
| 4. Espèces Protégées | Sans objet. |

| | |
|--|--|
| 1. Programme de réalisation du projet | <ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un PAP ;▪ Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;▪ Viabilisation du site (trottoirs, stationnement, réseaux...) ;▪ Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées ;▪ Demandes d'autorisation de bâtir ;▪ Construction des bâtiments d'habitation. |
| 2. Analyse de la faisabilité | <ul style="list-style-type: none">▪ Extension de l'approvisionnement des réseaux divers ;▪ Le futur PAP doit être cohérent avec le présent schéma directeur. |
| 3. Phasage de développement | Le projet peut être réalisé en une phase. |