



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



SCHÉMA DIRECTEUR

EP4_SD_S_01 | Schoos « Auf dem Bour » | Juillet 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Schoos
EP4_SD_S_01
1,3 ha

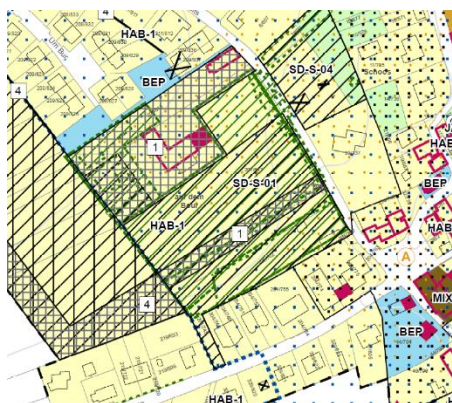
Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-1

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	15	26
Nbre d'habitants (2,6)	39	68



Schoos/Auf dem Bour			
COS	0,35	CUS	0,70
			-
CSS	0,65	DL	20
			12

Enjeux urbanistiques



L'enjeu du développement est d'aménager un nouveau quartier résidentiel pour combler une « dent creuse » au Centre-Ouest de la localité de Schoos.

Lignes directrices majeures

- Renforcement de la fonction d'habitat au Centre-Ouest de la localité ;
- Créer un quartier d'habitation qui s'intègre parfaitement au tissu villageois existant ;
- Compléter la trame bâtie existante ;
- Créer une nouvelle centralité ;
- Maintien d'une trame verte au Nord et au Sud du site.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Aménagement d'un nouveau quartier d'habitation.
2. Programmation urbaine	Quartier d'habitation avec des logements de type maisons unifamiliales.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 35 % (trottoir, voirie de desserte motorisée, espace vert).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	Végétation existante à maintenir en espace vert public, trottoir, voirie type zone résidentielle, placettes, chemins piétons, bassin de rétention, espace vert public, aire de jeux.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la connexion carrossable depuis la Rue du Puits ; Prise en compte des constructions environnantes ; Intégration de la végétation existante dans l'aménagement du 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 espaces verts.
7. Centralités	Aménager une nouvelle centralité à proximité du tissu bâti existant.
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"> Mesures concernant le bruit engendré par le trafic routier ; Maintenir ou compenser les biotopes présents sur le site.
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 ou 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 la voie communale « Rue du Puits3 » et par le CR « rue de Rollingen ».</p>
<div>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</div>	<ul style="list-style-type: none">▪ Desserte interne par le biais de voiries de type zone résidentielle articulées autour d'une placette ;▪ Aménagement de chemins piétons et cyclables notamment à l'arrière des constructions.
<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 200 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-Est du site ;▪ Raccordement aux infrastructures existantes dans la rue de Rollingen et/ou dans la rue du Puits

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">▪ Conservation et intégration de la végétation existante et des structures boisées dans le futur aménagement ;▪ Plantations de haies à prévoir en limite Nord comme espace d'intégration paysagère ;▪ Verdissement du domaine public et du domaine privé ;▪ Plantation de haies et de rangées d'arbres
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">▪ Maintien d'un corridor vert d'orientation Est-Ouest ;▪ Bassin de rétention paysagé intégré aux espaces verts publics au Sud.
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



Source : Luxplan S.A., 2019

- 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 ;
- Autorisation « Permission de voirie de principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;
- 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

- Extension de l'approvisionnement des réseaux divers ;
- Les phases réalisées indépendamment l'une de l'autre doivent être en phase avec le schéma directeur ;
- Le futur PAP doit être cohérent avec le présent schéma directeur.

3. Phasage de développement

Le projet peut être réalisé en deux phases.