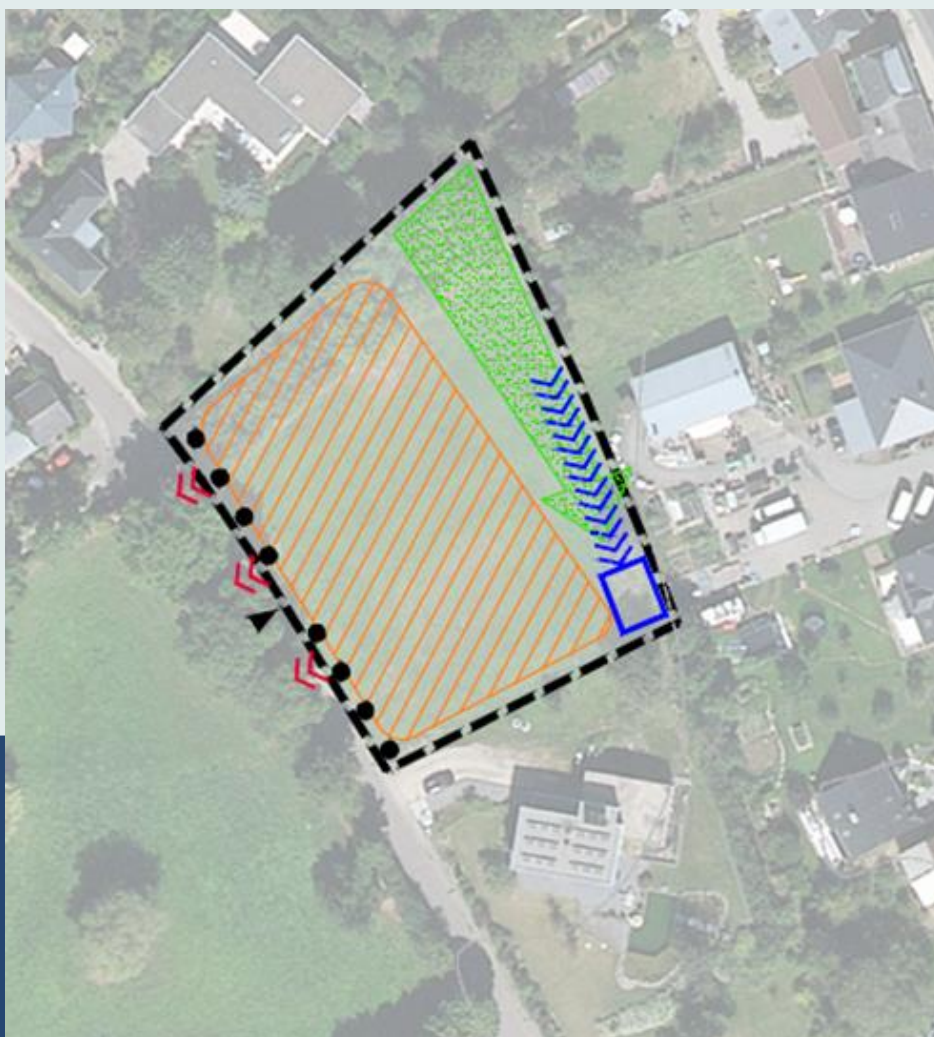
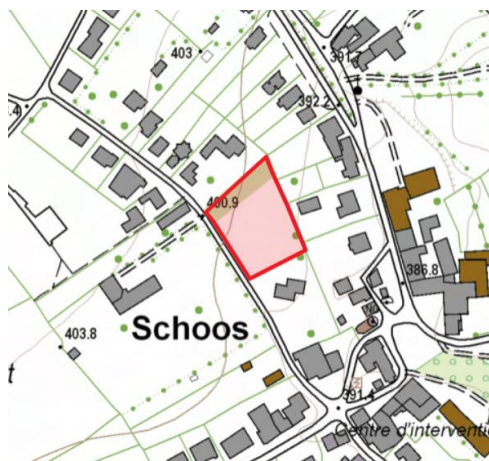




Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Schoos
EP4_SD_S_04
0,36 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base

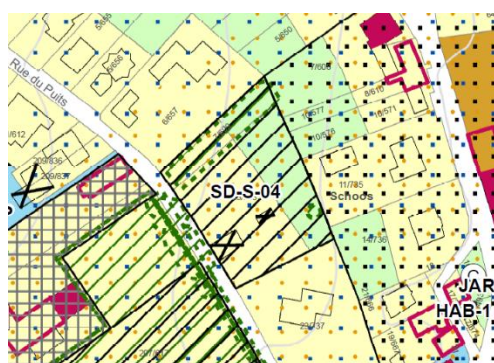
HAB-1

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	4	7
Nbre d'habitants (2,6)	10	18

Schoos/Rue du Puits			
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 de la localité de Schoos.



Lignes directrices majeures

- Renforcement de la fonction d'habitat au Centre de la localité ;
- Créer un quartier d'habitation qui s'intègre parfaitement au tissu villageois existant ;
- Compléter la trame bâtie existante ;
- Maintien d'une trame verte au Nord et à l'Est 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 jardins environnants.
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 au nord du terrain, à maintenir en partie ou à compenser.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Sans objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<div>1. Généralité / Connexions</div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2019</div>	<p>Le présent site est desservi par la route communale « rue du Puits ».</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 150 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 - Nord-Ouest / Nord-Est et de jardins à l'est ;▪ Bassin de rétention paysagé 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.