



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale de Putscheid

Schéma directeur St27

Version du 21 mai 2025

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

- A. Schéma directeur – St27 4
 - A.1. Identification de l’enjeu urbanistique 4
 - A.2. Concept de développement urbain 4
 - A.3. Concept de mobilité et d’infrastructures techniques 6
 - A.4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains 6
 - A.5. Concept de mise en œuvre 7
 - A.6. Critères de durabilité 8
 - A.7. Partie graphique..... 9

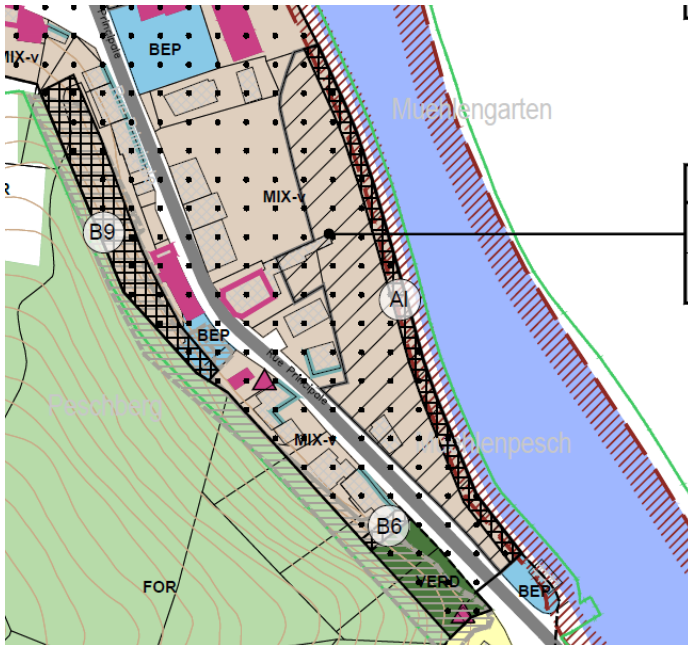


Préambule

Objet :	Schéma directeur St27
Commune :	Putscheid
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale de Putscheid 7, Veinerstrooss L-9462 Putscheid
Dates :	Saisine du conseil communal : 11/06/2019 Avis Commission d'Aménagement : 10/12/2019 Avis Cellule d'Evaluation : 12/12/2019 Vote du conseil communal : 06/10/2020 Approbation par le ministère de l'Intérieur : 14/04/2021 Vote complémentaire du conseil communal : 21/05/2025 Approbation par le ministère de l'Intérieur : __/__/20__

A. Schéma directeur – St27

- Schéma directeur modifié au niveau des parcelles 17/2046 et 26/2288
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,45 hectares
- Données structurantes du PAG :



Rue principale – St27					
COS	max	0,45	CUS	max	0,60
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	20
				(min)	-

A.1. Identification de l'enjeu urbanistique

A.1.1. Enjeux

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu rural existant
- Garantir une orientation optimale des bâtiments
- Respecter les critères de durabilités du Pacte Climat.
- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité.

A.2. Concept de développement urbain

A.2.1. Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au sud de la localité de Stolzembourg.
- Le site est desservi par la rue Principale.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et quelques résidences de petite taille.

A.2.2. Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons isolées, jumelées et/ou en bande.

A.2.3. Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentent en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

A.2.4. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics sont composés de voies carrossables, d'aires de retournement, d'un bassin de rétention, de chemins piétons et d'espaces verts.

A.2.5. Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long de la voirie existante.

A.2.6. Interfaces entre îlots et quartiers

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs de constructions de deux niveaux pleins, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

A.2.7. Centralités

Sans objet

A.2.8. Typologie et mixité des constructions

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une graduation des volumétries urbaines par la réalisation de maisons isolées, jumelées et groupées tout en tenant compte du relief accidenté.
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.
- Privilégier les constructions avec deux niveaux visibles depuis la voie desservante et étage en retrait ou combles afin de garantir une bonne intégration
- Proposer des typologies de logements différentes.

A.2.9. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage.
- Réaliser les constructions le plus proche possible de la voie desservante, les arrières-jardins servant également de zone d'intégration et de transition avec la zone verte.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et les alentours et le milieu naturel

A.2.10. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

Sans objet

A.2.11. Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder et à mettre en évidence

Sans objet.

A.3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

A.3.1. Contexte

- Le site se trouve à proximité d'axes de voirie existants.

A.3.2. Hiérarchie du réseau de voirie

- Le site est desservi par la rue Principale.
- Un axe supplémentaire servant uniquement à la desserte du quartier sera nécessaire

A.3.3. Concept de stationnement

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.
- Eviter les rampes successives par la réalisation d'emplacements de stationnement groupés.

A.3.4. Accès au transport collectif

- Le site se trouve entre l'arrêt de bus « Stolzembourg, Bei der Kiirch » et celui de « Stolzembourg, Bei der Bréck »

A.3.5. Infrastructures techniques majeures

- Le site est traversé actuellement par une conduite d'eau et des réseaux secs. Un déplacement de ces réseaux sera nécessaire.
- L'ensemble des réseaux seront connectés aux nouveaux réseaux.

A.4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

A.4.1. Contexte naturel

- Le site qui accueillait anciennement un camping est actuellement occupé par des terrains agricoles.

A.4.2. Intégration au paysage

- Un maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et le milieu naturel.

A.4.3. Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limites de zone constructible.

A.4.4. Biotopes à préserver

Sans objet.

A.5. Concept de mise en œuvre

A.5.1. Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire :
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ N10
- Divers :
 - ✓ Terrain en zone d'observation archéologique
 - ✓ Pompes à chaleur possibles

A.5.2. Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et chaussées requise
 - ✓ Accord de principe auprès de l'administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées)
 - ✓ Une demande d'évaluation archéologique est à soumettre à l'INRA

- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

A.5.3. Analyse de la faisabilité

- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation des capacités des réseaux

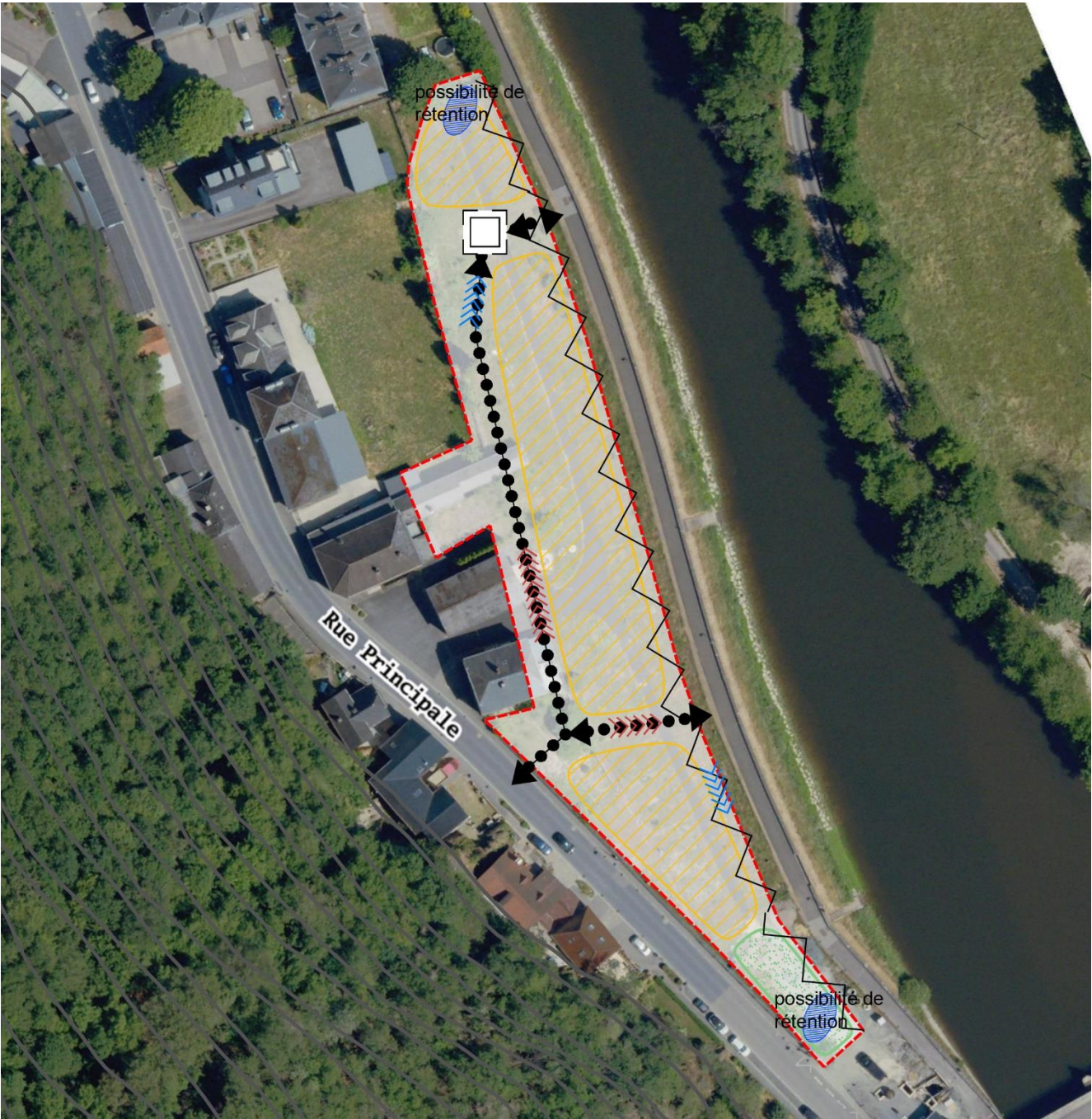
A.5.4. Phasage de développement

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en une seule phase de développement.

A.6. Critères de durabilité




- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences adaptées à la situation stationnelle.

A.7. Partie graphique



FOND DE PLAN

Orthophotos - Administration du Cadastre et de la Topographie

-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant (5m)
-  cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

-    logement
-    commerce / services
-    artisanat / industrie
-    équipements publics / loisir / sport

Espace public

 Espace minéral cerné / ouvert



 Espace vert cerné / ouvert

Centralité

-   Elément identitaire à préserver





Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles



-  axe visuel
-  seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

↳ Connexions

-  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
-  mobilité douce (interquartier, intraquartier)
-  zone résidentielle / zone de rencontre
-  chemin de fer



Aire de stationnement

  Parking couvert / souterrain

P Pp Parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

-  axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
-  axe principal du canal pour eaux usées

CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

 coulée verte

 biotopes à préserver