

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

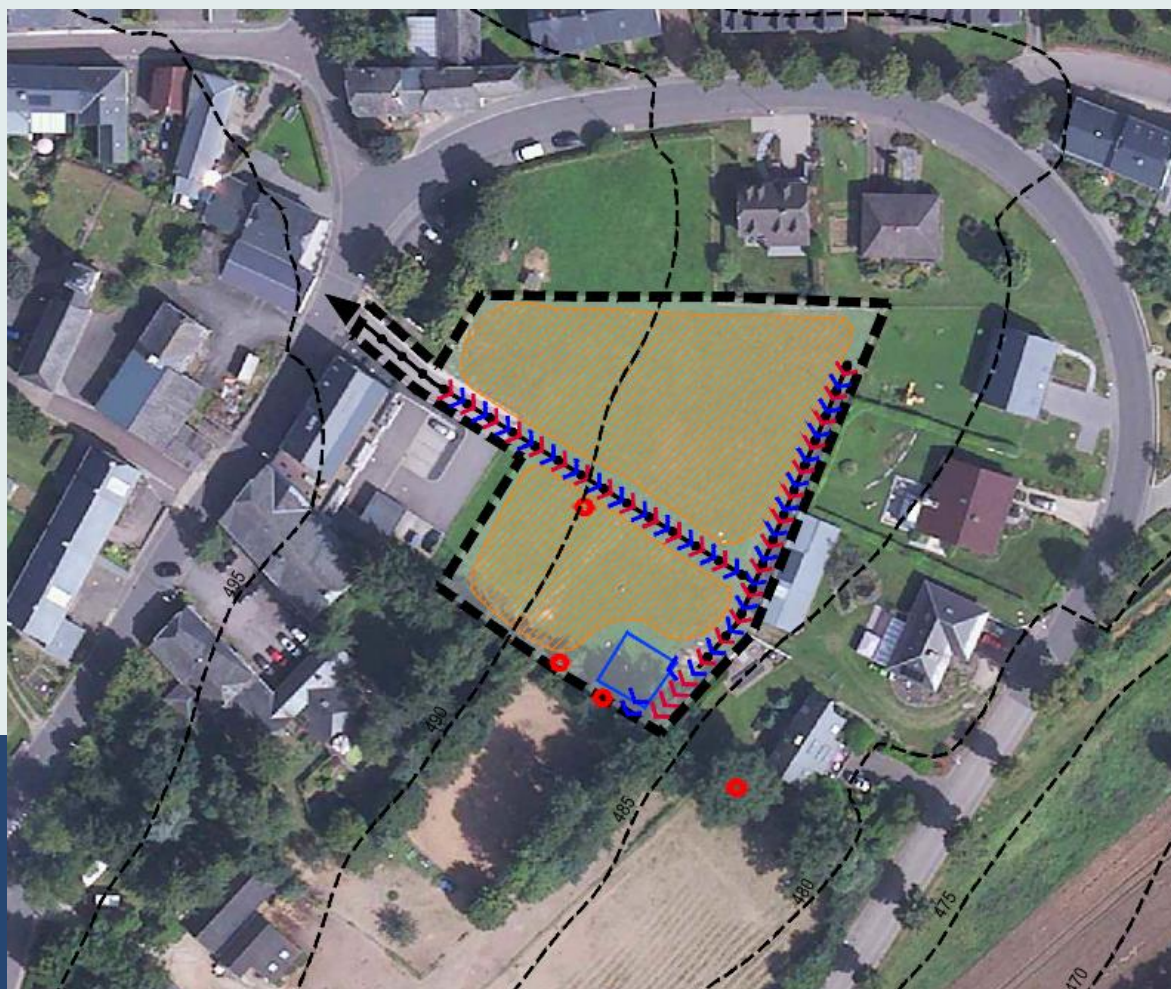
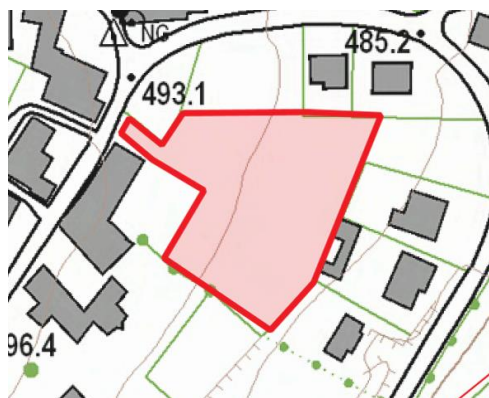


SCHÉMA DIRECTEUR

ESE-NQ-01 | Eselborn « Unter dem Dorf » | Version pour le vote
du conseil communal du 19 juin 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Eselborn
ESE-NQ-01
0,43 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base

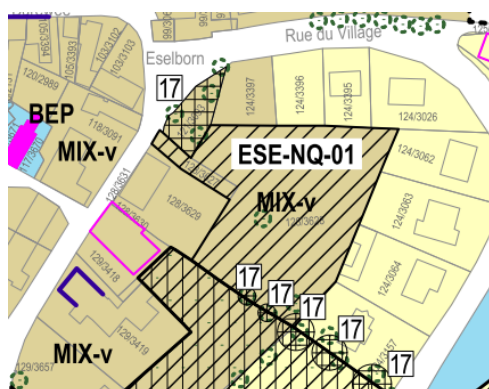
MIX-v

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

90%-100%

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

Min	Max
-	10
-	26



Eselborn/Unter dem Dorf			
COS	0,3	CUS	0,6
			-
CSS	0,65	DL	25
			-

Enjeux urbanistiques

Développement d'un quartier d'habitation au cœur de la localité d'Eselborn, dans le cadre de la densification du tissu bâti existant.

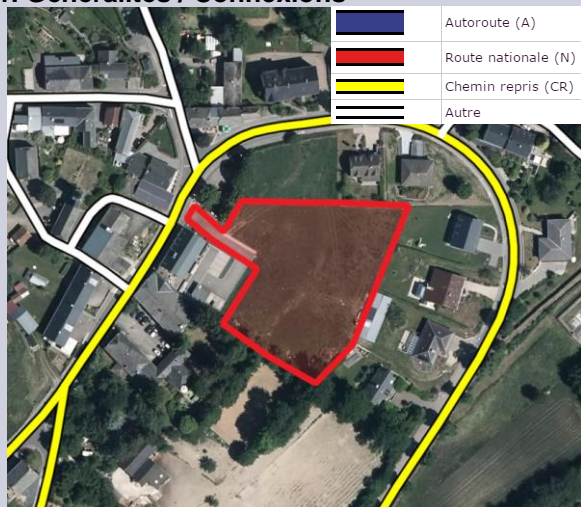
Lignes directrices majeures

- Projet destiné à l'habitat ;
- Proposer des densités adaptées au présent site ;
- Garantir une bonne intégration des futures constructions avec le tissu bâti environnant et la topographie du site ;
- Combler l'espace de vide au cœur de la localité ;
- Renforcer le tissu bâti et créer une bonne jonction entre l'Est et l'Ouest de la localité.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Revalorisation et renforcer du cœur de la localité d'Eselsborn.
2. Programmation urbaine	Aménagement d'habitations avec une densité importante, privilégiant les habitations plurifamiliales de type petit collectif (4 à 6 unités de logement).
3. Surfaces à céder au domaine public	Les surfaces à céder représentent vraisemblablement une surface d'environ 25 % de la surface brute du projet (voirie desservante, chemins piétons, stationnements publics).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement d'une voirie de desserte avec une limitation de la vitesse pour favoriser la sécurité et le calme dans le quartier ; ▪ Des stationnements publics avec un scellement réduit au maximum afin de favoriser une bonne qualité paysagère et une meilleure gestion des flux des eaux pluviales ; ▪ Création d'espace vert publics à travers l'implantation d'arbres ponctuels entre les stationnements et le long de la voirie de desserte.
5. Jonctions fonctionnelles	Jonction fonctionnelle existante entre le futur quartier situé au cœur de la localité, avec des constructions environnantes.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation des constructions est essentiellement isolée ; ▪ Le maximum de niveaux pour les constructions sera de deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait ; ▪ Les volumes sont agencés le long de la rue existante ; ▪ Il sera important de chercher la meilleure orientation possible, suivant l'agencement le long d'une rue existante.
7. Centralités	Vu l'enjeu de développement de ce site et sa petite envergure, le schéma directeur ne propose pas de centralité particulière.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le concept urbanistique s'adapte aux constructions avoisinantes et peut garantir une proposition de maisons d'habitation plurifamiliales ; ▪ Elles devront être de taille raisonnable, en principe 4 à 6 logements par résidence.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les stationnements extérieurs publics et privés devront être réalisés de manière à limiter le scellement du sol et contribuer par la même occasion à la qualité paysagère de l'espace public ; ▪ La gestion des eaux pluviales devra se réaliser avec un traitement paysager de qualité et en se basant sur un concept optimal qui mêle bassins de rétention, noues, cunettes de rétention et de ruissellement ; ▪ Implantation d'arbres ponctuels d'essence indigène.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jeux d'alignements quant aux marges de reculement avant ; ▪ Traitement paysager de qualité des reculs avant ; ▪ Marquage de l'entrée du quartier via un seuil/sas paysager.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Le site est concerné par la présence de quelques éléments identitaires naturels à protéger dans le cadre de l'urbanisation de ce site (arbres isolés remarquables).
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site est desservi par la Rue du village qui est un chemin repris (CR 332D). Dans le cadre de l'urbanisation du présent site, le schéma directeur prévoit la connexion carrossable à cette voirie, plus précisément depuis l'Ouest du site.

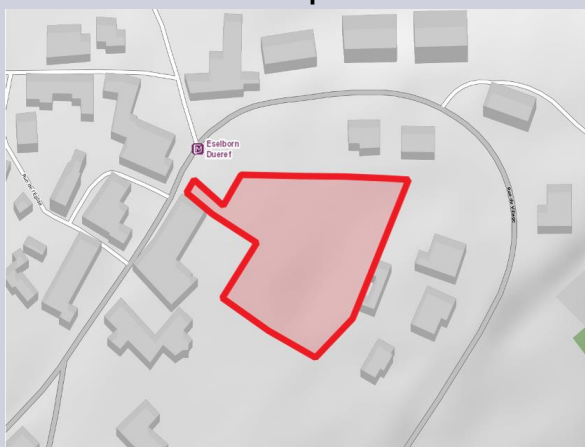
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte interne sera aménagée de façon à ce que la vitesse de circulation soit modérée afin de favoriser la sécurité et le calme dans le quartier ;
- Des chemins piétons, par le biais de trottoirs, sont à aménager le long de la future voirie de desserte du quartier.

3. Concept de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (Eselborn - Dueref) est situé à proximité immédiate de l'entrée du présent site, et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :


- ligne 677 - Reuler - Clervaux - Eselborn - Wincrange - Troine

La gare ferroviaire est située à environ 2.5 km (distance parcourue) à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

- Une canalisation d'eaux usées se trouve actuellement dans la rue du Village à laquelle le nouveau quartier pourra se raccorder. Une canalisation d'eau pluviale (DN300) est prévue dans la rue du village.
- Dans ce cas, une bande de terrain public ou une servitude doit être fixée pour que le raccordement puisse se faire avec la rue du Village, sans avoir un accès viaire sur cette rue.
- Les eaux pluviales seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans l'espace vert, dans le cadre du PAP.
- La canalisation d'eaux pluviales et eaux usées est liée à la canalisation projetée pour le schéma directeur ESE-ZAD-02.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">▪ L'intégration paysagère du présent site, à son environnement bâti et environnemental, est essentielle ;▪ Intégration des arbres remarquables existants au concept de développement du site :▪ Reculs postérieurs à traiter sous forme d'espace vert privé.
2. Maillage écologique et corridors verts	Il est nécessaire de maintenir et renforcer le maillage écologique existant par le biais de plantations d'arbres d'essences autochtones au sein des espaces publics.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	Le site à l'étude héberge plusieurs biotopes à préserver, à savoir plusieurs arbres remarquables ponctuels, notamment au Nord-Ouest et au Sud du site.
4. Espèces Protégées	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un PAP ;▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès du Département de l'Environnement en cas d'aménagement des chemins piétons en zone verte ;▪ Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir;▪ Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none">▪ Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur, le PAG en vigueur et les règlements des bâtisses de la commune de Clervaux doit être présenté ;▪ Le nouveau réseau est à raccorder au réseau existant.
3. Phasage de développement	Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.