

Plan d'aménagement général (PAG) Étude préparatoire, section 3

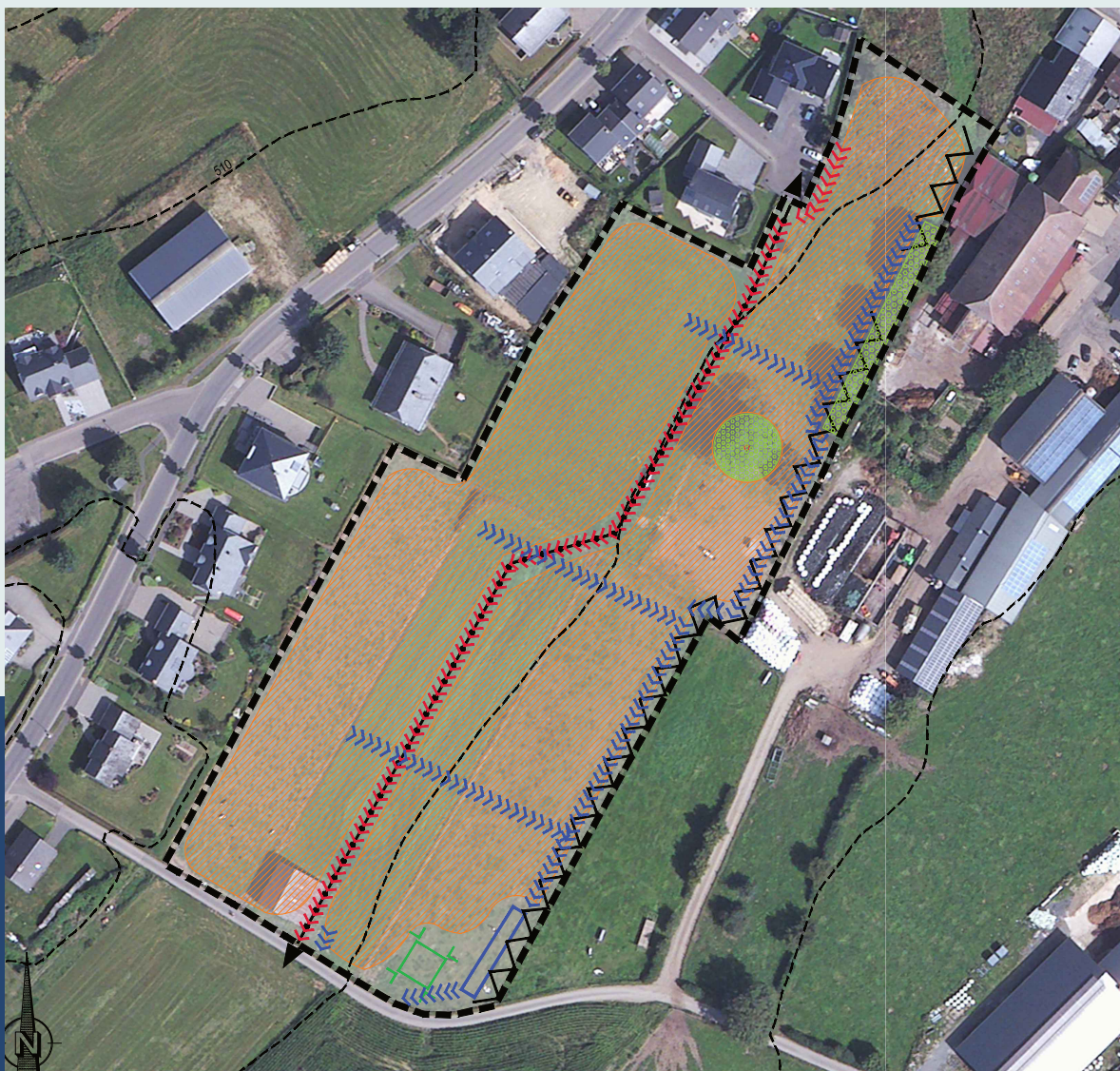
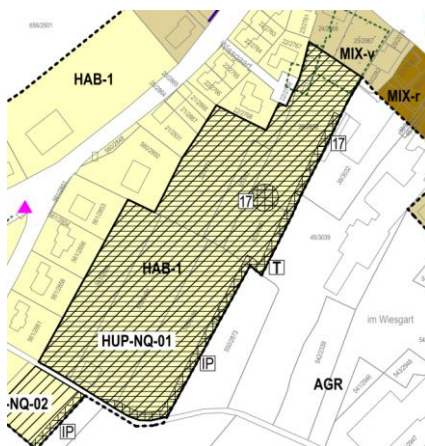
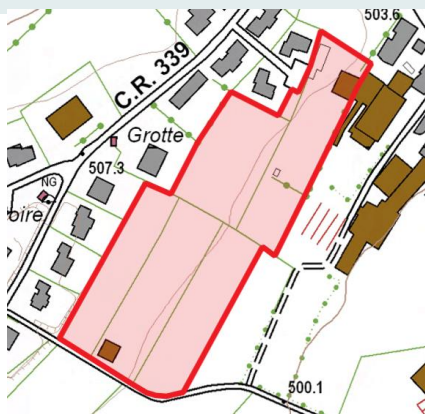


SCHÉMA DIRECTEUR

HUP-NQ-01 | Hupperdange « In der Kubischt » | Version votée le 27 novembre 2019 - modifiée en mars 2022 coordonnée

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

Hupperdange
HUP-NQ-01
2,04 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 (2,3)

Min	Max
-	51
-	117

Hupperdange/In der Kubischt			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	25
			-

Enjeux urbanistiques

Développer un quartier d'habitation sur des terrains à proximité du noyau du village, en densifiant le tissu bâti existant.

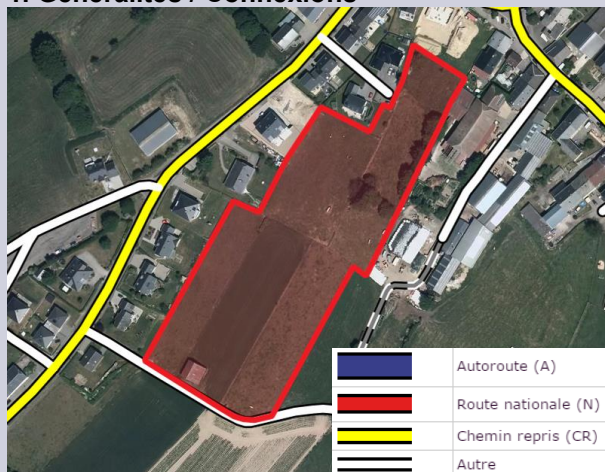
Lignes directrices majeures

- Le projet fait la jonction entre une extension tentaculaire existante et le noyau villageois ;
- Une seule voirie est à aménager avec des bâtiments de part et d'autre de celle-ci ;
- Traiter l'interface et la transition entre les vastes espaces verts au Sud du site et le futur quartier d'habitation ;
- Garantir une interface adéquate avec l'activité agricole existante et le futur quartier ;
- Créer des nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et inter quartiers, vers les réseaux de transport et vers les réseaux récréatifs ;
- Proposer une mixité de typologies de logements.

Concept de développement urbain

1. Généralités / Identité	Développement d'un quartier d'habitation dans le cadre d'une densification du tissu bâti existant.
2. Programmation urbaine	Réalisation de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et ponctuellement de maisons plurifamiliales.
3. Surfaces à céder au domaine public	Les surfaces à céder représentent une surface d'environ 25 % de la surface brute du projet (voirie résidentielle, stationnements, chemins piétons).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	Une coulée verte est prévue au nord-est du site, pour garantir l'interface entre l'activité agricole existante et le futur quartier d'habitation.
5. Jonctions fonctionnelles	<p>La transition et la jonction entre deux fonctions différentes : l'activité agricole existante et le quartier d'habitation projeté est à faire.</p> <p>Des espaces verts, avec des rangées d'arbres ou haies, peuvent être aménagés le long de la limite entre les deux quartiers, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ éviter le contact visuel, ▪ des mesures contre le bruit.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent reprendre les gabarits des alentours, soit deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait ; ▪ L'implantation des constructions sera prioritairement isolée ou jumelée ; ▪ Des sous-sols peuvent être aménagés ; ▪ Les volumes sont agencés le long d'une rue résidentielle projetée.
7. Centralités	Une petite placette peut être aménagée au niveau de la voirie projetée.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le concept urbanistique doit donner la priorité aux maisons unifamiliales ; ▪ Il sera important de chercher la meilleure orientation possible, à savoir une orientation vers la rue projetée ; ▪ Les maisons plurifamiliales devront être de taille raisonnable, en principe 4 à 6 logements maximum, et s'inspirer des gabarits existants aux alentours ; ▪ Le nombre de logement étant supérieur à 25 unités, au moins 15% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modéré.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Une zone d'espace tampon est prévue en limite nord-est du site avec la possibilité d'y aménager des infrastructures de type murs antibruit ou rideaux de verdure.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Une séquence visuelle est aménagée.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Un arbre de grande taille sur le terrain est à conserver.
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 "Wissgaart" et par un chemin rural. Un chemin piéton peut être aménagé entre le présent projet et la rue "Hauptstrooss" pour accéder plus facilement à l'arrêt de bus "Hupperdange - Schull".

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

La desserte motorisée et non-motorisée se fait par la rue résidentielle projetée, qui reprend la typologie de la voirie existante.

3. Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.
- Les emplacements de stationnement pour visiteurs peuvent être intégrés dans le cadre de l'aménagement de la voirie, notamment sur la placette envisagée.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2014

L'arrêt d'autobus le plus proche (Hupperdange - Schull) est situé dans un rayon de 400 mètres du site et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :


- ligne 660 - Clervaux - Reuler - Urspelt - Hupperdange - Lieler

La gare ferroviaire est située à environ 2,5 km (distance parcourue) à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

- Le terrain est connecté au réseau des eaux pluviales projeté ;
- Prévoir un réseau d'eaux mixtes pour raccorder le projet à la canalisation existante ;
- Le raccordement au réseau existant est nécessaire.

1. Intégration paysagère	<p>Les propositions suivantes peuvent être mises en place :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;▪ limitation des espaces scellés à l'arrière des habitations ;▪ végétalisation de la toiture ou des façades ;▪ les mesures d'intégration paysagère doivent être réalisées sous forme de poches vertes.
2. Maillage écologique et corridors verts	<p>Le site ne dispose pas de maillages écologiques et corridors verts dans le cadre du schéma directeur.</p>
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	<p>Un groupe d'arbres et une haie, situés au nord-est des espaces, doivent être conservés et intégrés au futur projet d'urbanisation. Ils sont couverts d'une zone de servitude urbanisation « Art. 17 » au PAG actuellement en vigueur.</p>
4. Espèces protégées	<p>Habitats possibles de chauves-souris dans les structures arboricoles.</p>

1. Programme de réalisation du projet  <small>Source : Luxplan SA, 2018</small>	<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 ;■ 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	Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur, en conformité avec le PAG en vigueur et le règlement des bâtisses de la commune de Clervaux, doit être présenté.
3. Phasage de développement	Pour garantir un projet cohérent au niveau des accès carrossables et de la mobilité douce, des réseaux, de la gestion d'eau et de l'aménagement des espaces verts, il serait préférable de réaliser ce projet en une seule phase.