

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

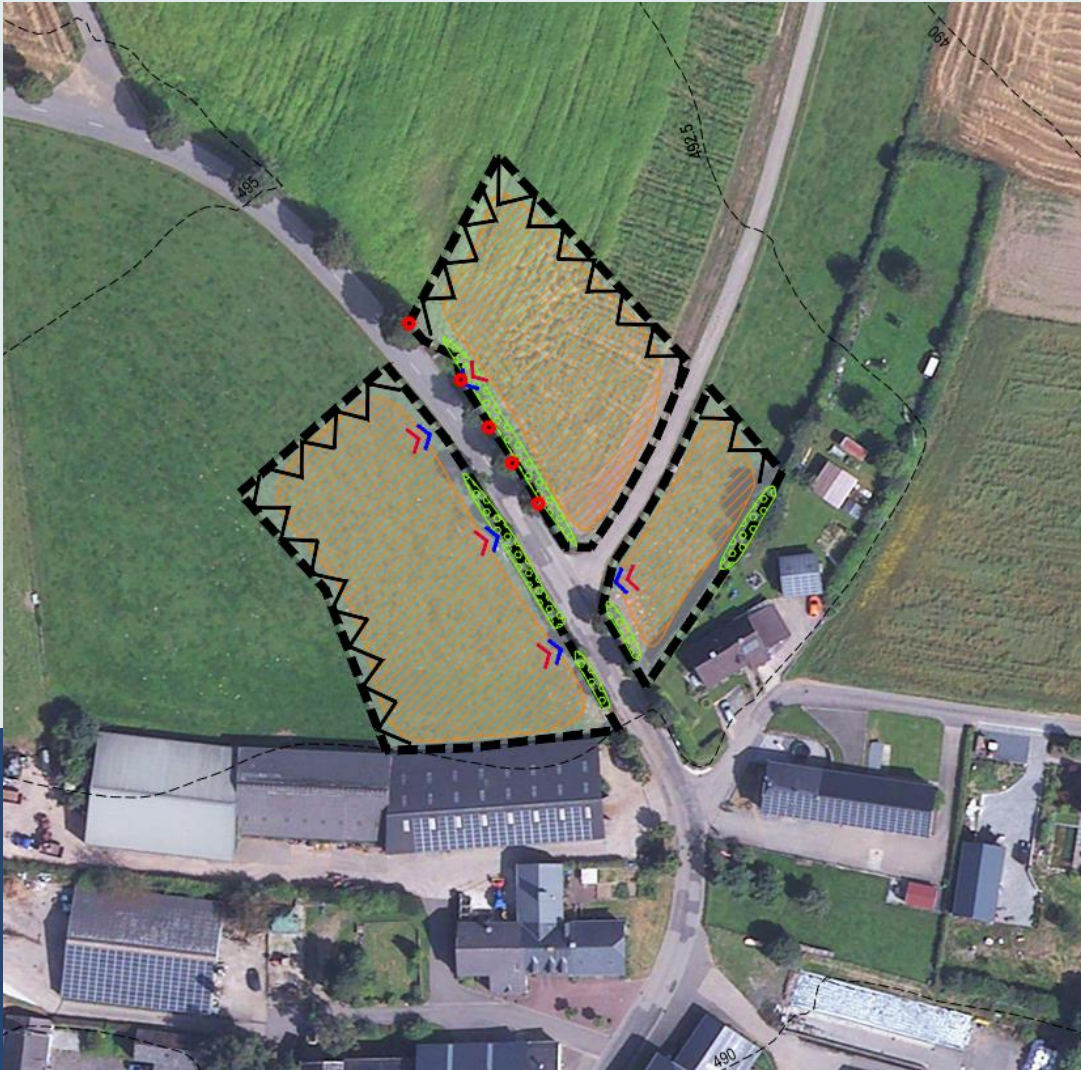
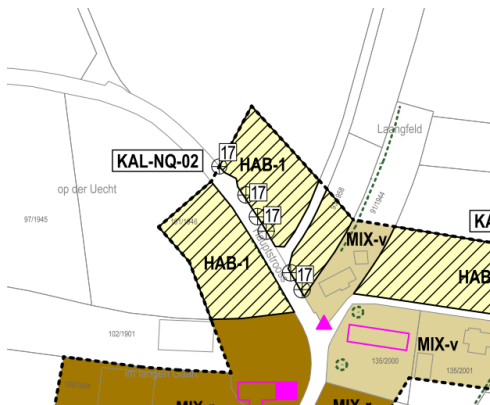
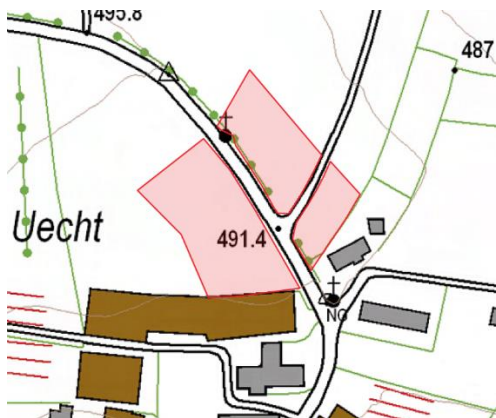


SCHÉMA DIRECTEUR

KAL-NQ-02 | Kalborn « Auf der Acht » | 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

Kalborn
KAL-NQ-02
0,62 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	-	12
Nbre d'habitants (2,6)	-	31

Kalborn/Auf der Acht			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

Enjeux urbanistiques

Aménagement d'un quartier d'habitation dans un contexte rural.

Lignes directrices majeures

- Aménager de manière soignée l'entrée Nord de Kalborn ;
- Aménagement de part et d'autre de la rue existante ;
- Créer des séquences visuelles et varier l'implantation des bâtiments, pour limiter l'impression d'un développement linéaire ;
- Préserver et intégrer les haies basses caractéristiques le long des voiries dans l'aménagement du site.

1. Généralité / Identité	Aménagement d'un quartier d'habitation en entrée Nord de village.
2. Programmation urbaine	Le schéma directeur prévoit la réalisation de maisons unifamiliales ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande, ainsi que la possibilité de réaliser des maisons plurifamiliales.
3. Surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> Les surfaces à céder représentent une surface d'environ 5 % de la surface brute du projet ; Le site étant déjà viabilisé, la cession se limitera ponctuellement au réaménagement de la voirie existante (élargissement voirie existante, trottoir) qui pourra se faire sur le domaine privé et l'aménagement ponctuel d'espaces verts publics ;
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces publics se limitent essentiellement aux voiries de desserte existantes qui appartiennent déjà au domaine public ; Les biotopes existants sont à conserver et à intégrer éventuellement dans les espaces verts publics.
5. Jonctions fonctionnelles	Futur quartier situé dans la continuité bâtie de Kalborn, il n'y a donc pas de jonctions fonctionnelles en différentes fonctions inter ou intra-quartier.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions avec des gabarits de un à deux niveaux pleins, plus un niveau dans les combles ou en retrait ; Les volumes s'agencent le long d'une rue existante. Avec un recul avant moindre, le volume annexe peut permettre de sculpter l'espace public et de le séquencer ; Recherche d'une orientation optimale. Les jardins privés font la jonction avec les espaces agricoles au Nord.
7. Centralités	Pas de centralités particulières.
8. Typologie et mixité des constructions	Les constructions seront de préférence isolées ou jumelées. Il peut également s'agir ponctuellement de constructions en bande de trois unités au maximum.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Le schéma directeur propose une mesure d'intégration paysagère en limite arrière et sur la limite en entrée de village.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> Les séquences visuelles seront aménagées par le biais de l'implantation des constructions par rapport à l'espace public (ouvertures et fermetures, séquences visuelles...) ; L'agencement des bâtiments décrits ci-avant permet de créer un seuil d'entrée sur la rue Hauptstrooss pour la localité de Kalborn.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	L'alignement d'arbres et les haies basses le long de la Hauptstrooss sont 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

- Le site est desservi par la rue Hauptstrooss ;
- Le schéma directeur ne propose pas l'élaboration de nouvelles voiries et les connexions à la trame viaire sont déjà existantes ;
- La voirie existante dans toute la localité ne comprend pas de trottoirs et le trafic est faible dans la localité (environ 500 véhicules par jour).

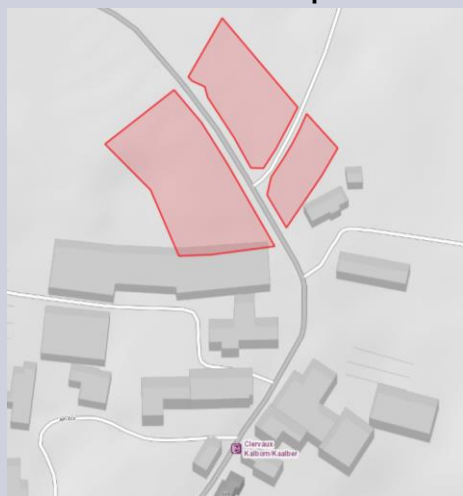
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

Il est possible de réaménager ponctuellement la voirie existante, par exemple : élargissement, aménagement de placettes en utilisant un revêtement ou des matériaux différent. Ce réaménagement sera soumis à l'autorisation de l'Administration des Ponts et Chaussées.

3. Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum, sous forme de garage ou de carport ;
- Un emplacement de stationnement ou deux pour visiteurs peuvent être intégrés dans le cadre de l'aménagement de la voirie.

4. Accessibilité au transport collectif



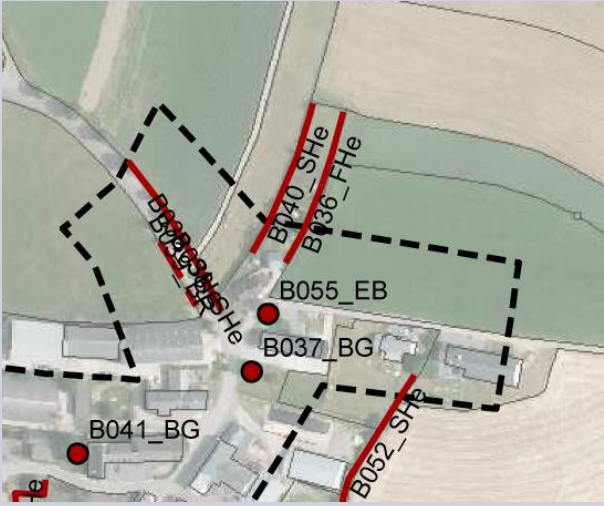
Source : geoportail.lu, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (arrêt « Kalborn/Kaalber ») est situé dans un rayon de 200 mètres du site. Vu le faible trafic, il n'est pas prévu d'aménagement particulier pour relier le site du schéma directeur et l'arrêt de bus.

- Ligne 557 : Lieler – Kalborn – Heinerscheid.

5. Infrastructures techniques majeures

- Concept d'assainissement séparatif ;
- Afin d'éviter l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales, il est préconisé de mettre en place des solutions pour limiter le volume d'eaux pluviales générées par le site : toitures végétalisées, recours à des matériaux perméables pour l'aménagement de terrasses ou d'accès... ;
- Afin de vérifier la qualité des eaux pluviales, il est possible de prévoir des rigoles (léger renforcement en pavés) sur le chemin rural Scheierfeld, ou le raccordement des descentes d'eaux pluviales individuelles à des acodrans ou toute autre solution équivalente.

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les structures végétales en place (alignement d'arbres et haies basses le long de la Hauptstrooss) sont à préserver ; ▪ Aménagement d'une lisière d'intégration paysagère en limite arrière des terrains et en entrée de village afin de créer un espace tampon entre les futures constructions et les espaces de champs ; ▪ Afin de limiter l'impact visuel du quartier d'habitation et de traiter la lisière entre espace bâti et paysage rural, les propositions suivantes peuvent être mises en place : 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.
2. Maillage écologique et corridors verts	<p>Pour limiter l'impact d'un développement linéaire le long de la rue Hauptstrooss des petites coulées vertes (plantation de haies ou d'arbres, absence de clôture opaque) et ouvertures sur le paysage au Nord et à l'Ouest du site sont à prévoir.</p>
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	<p>Les biotopes existants sur le site sont à conserver. Il s'agit notamment des haies bordant la Hauptstrooss.</p>
4. Espèces Protégées	<p>Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)</p>

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un ou plusieurs 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 « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;▪ 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	<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 ;▪ Les constructions sont à raccorder au réseau existant.
3. Phasage de développement	<p>Vu son envergure, la délimitation de son périmètre et la situation foncière, le projet peut être réalisé en plusieurs phases.</p>