

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

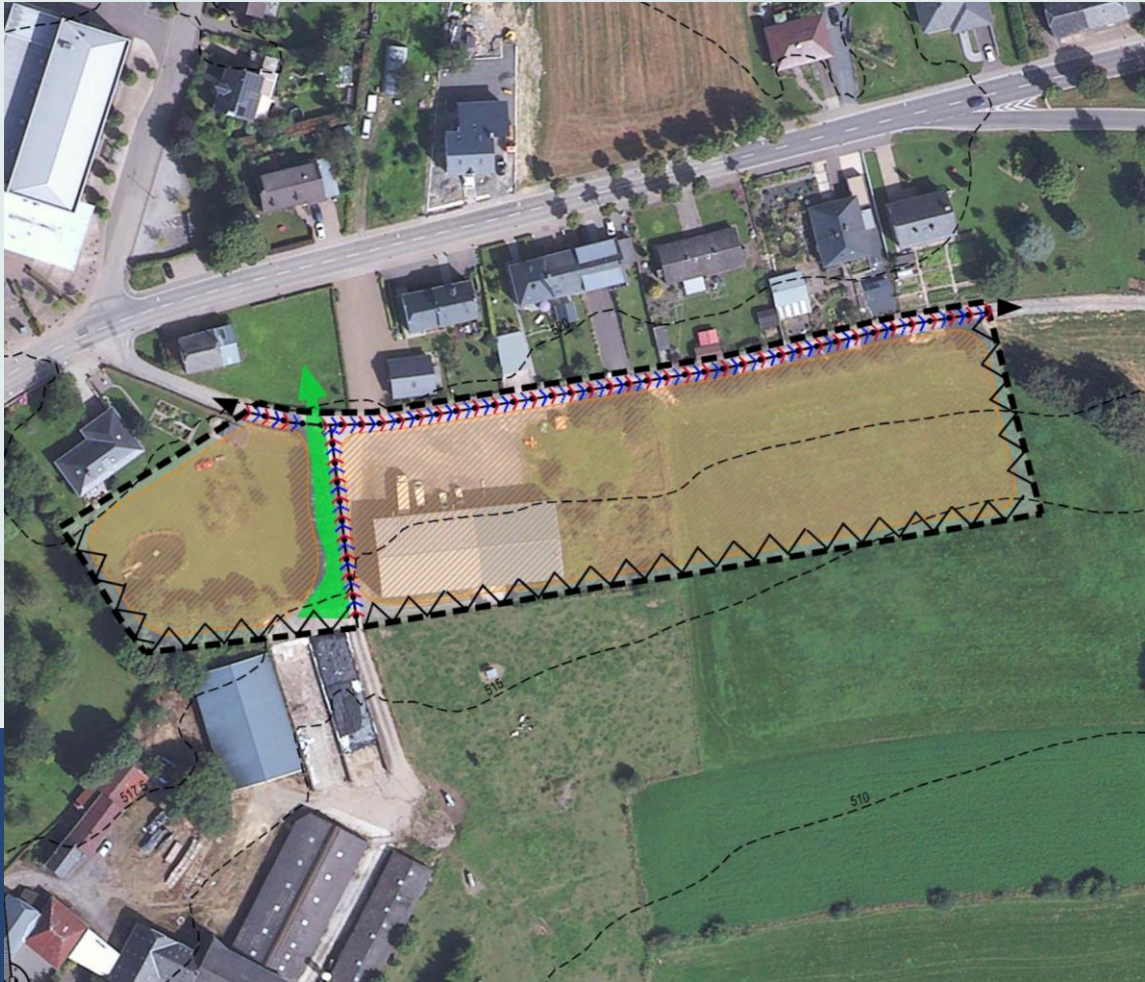
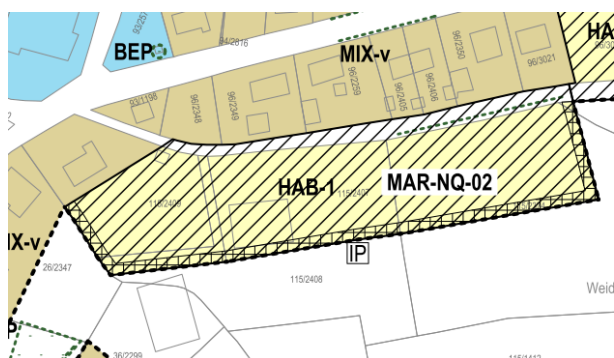
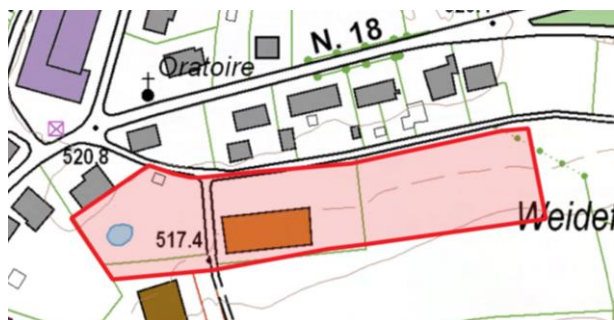


SCHÉMA DIRECTEUR

MAR-NQ-02 | Marnach « Weidenfeld » | 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

Marnach
MAR-NQ-02
1,20 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	-	29
Nbre d'habitants (2,6)	-	75

Marnach/Weidenfeld			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	25
			-

Enjeux urbanistiques

Développement d'un quartier d'habitation sur des terrains à proximité immédiate d'un quartier d'habitation et du centre de village.

Lignes directrices majeures

- Densification du tissu bâti aménagé d'un seul côté de la rue ;
- Traiter l'interface et la transition entre les zones vertes existantes aux alentours et le nouveau quartier d'habitation ;
- Garantir un projet de qualité avec vue sur la vallée ;
- Garantir une orientation optimale des bâtiments ;
- Préserver l'alignement d'arbres et haie existant sur le site ;
- Garantir le maillage écologique.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Revalorisation et renforcement du tissu bâti villageois au cœur de la localité de Marnach.
2. Programmation urbaine	Le schéma directeur recommande la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation caractérisé par des maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande.
3. Surfaces à céder au domaine public	Les surfaces à céder représentent une surface d'environ 20% de la surface brute du projet (agrandissement de la voirie résidentielle, espaces verts, coulée verte).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	Une coulée verte est prévue à l'Ouest du site pour accompagner la voirie aménagée, afin de garantir l'accès aux parcelles au sud du site.
5. Jonctions fonctionnelles	Le futur quartier d'habitation, destiné principalement à l'habitation, jouxte à un quartier en majorité résidentiel. Il n'y a donc pas de jonctions fonctionnelles entre différentes fonctions inter-quartier ou intra-quartier.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le concept urbanistique propose des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux plus combles ou 2 niveaux plus un niveau en retrait avec garage ou carport ; ▪ Les constructions seront implantées de façon isolée, jumelée ou en bande ; ▪ Les volumes sont agencés d'un côté de la voirie existante.
7. Centralités	Ce nouveau quartier sera à vocation résidentielle de faible densité. Le schéma directeur ne propose pas de centralité particulière.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions seront implantées de préférence isolées, jumelées ou en bande ; ▪ Il sera important de chercher la meilleure orientation.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mesure d'intégration au sud du nouveau quartier ; ▪ A l'arrière de chaque maison, des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone sont à intégrer pour délimiter cette nouvelle zone ; ▪ L'agrandissement de la rue desservante doit être réduit à un strict minimum pour l'aménagement d'une rue résidentielle, afin de garantir une haute qualité de vie pour les habitants des maisons se trouvant au nord du site, ayant une nouvelle rue à l'arrière de leurs jardins.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Le présent schéma directeur ne fait pas l'objet d'une mesure de préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Une haie est à sauvegarder.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2019

- Ce site est desservi par une contre-allée reliée à la rue "Haaptstrooss". Celle-ci est à réaménager de façon à obtenir une voirie résidentielle.
- Un chemin d'accès à la parcelle 115/2402 pour l'exploitation agricole est à aménager sur le présent site.

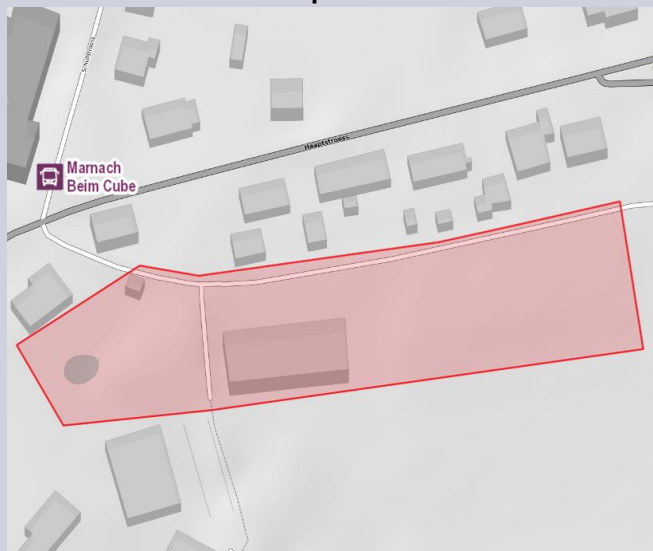
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle, par la rue existante réaménagée.

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.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2019

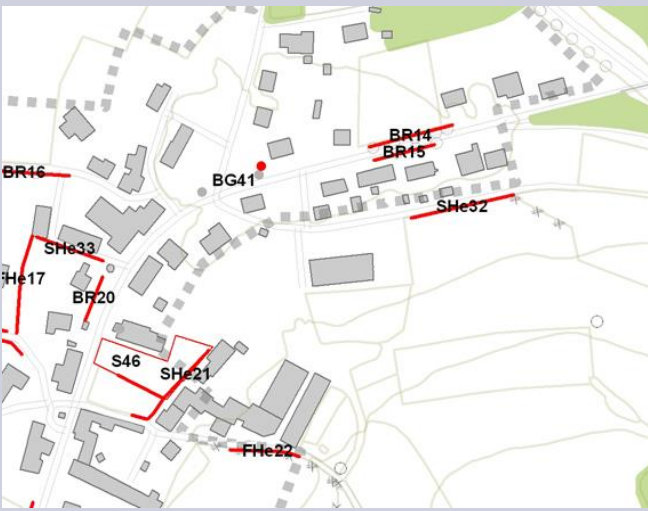
L'arrêt d'autobus le plus proche (Beim Cube) est situé dans un rayon de 90 mètres du site et desservi d'une façon régulière des lignes de bus suivantes :

- Ligne 407 Prüm - Dasburg - Ettelbrück;
- Ligne 554 Diekirch - Hosingen - Binsfeld;
- ligne 555 Ettelbruck – Diekirch – Huldange/Schmëtt ;
- ligne 645 Wiltz - Heinerscheid - Clervaux;
- ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwertiz;
- ligne 663 Clervaux-Vianden;
- ligne 664 Vianden - Hosingen - Clervaux ;
- ligne 665 Clervaux-Hosingen-Roderhausen;
- ligne 670 Clervaux - Drauffelt - Marnach ;
- ligne 840 Troine - Clervaux - Colmar/Usines - Bissen ;
- ligne 860 Clervaux - Hosingen - Stolzembourg.

Aucun aménagement particulier n'est à faire pour joindre l'arrêt de bus.

5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Les eaux usées sont à raccorder aux réseaux existants dans la voirie existante ;
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans le point le plus bas

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les structures végétales en place (alignement d'arbres) sont à préserver ; ▪ 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 ; ▪ Les mesures d'intégration paysagère doivent être réalisées sous forme de poche verte.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence ; ▪ Le schéma directeur prévoit une coulée verte structurante à l'ouest du site.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	<p>Il y a un biotope à préserver sur le présent site, une haie au long du chemin communal (biotope linéaire).</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 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	<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	Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.