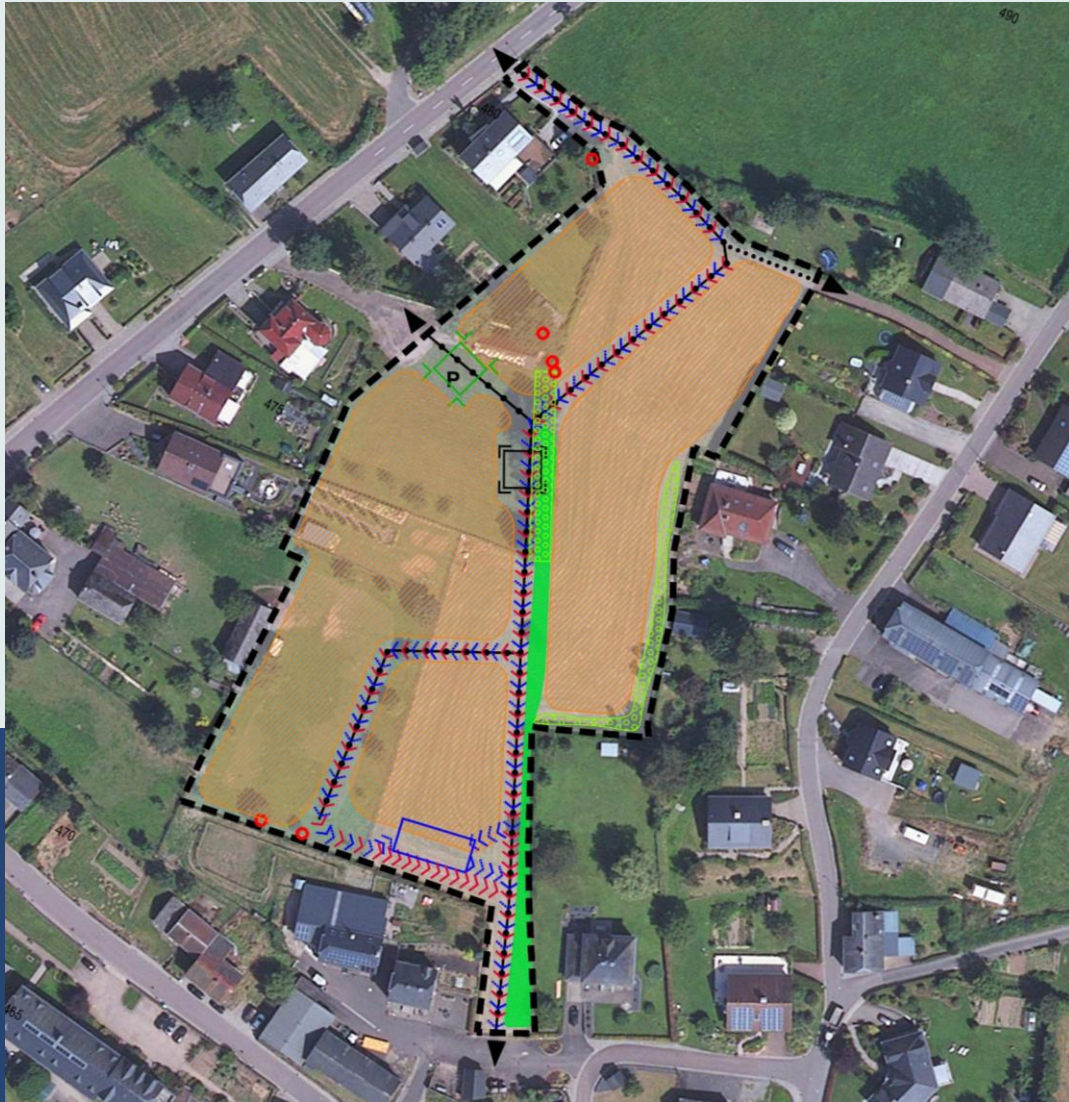


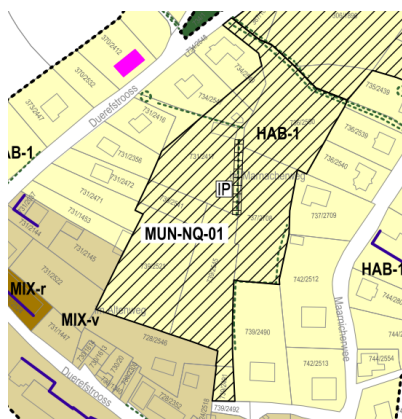
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

MUN-NQ-01 | Munshausen « Marnacherweg » | 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

Munshausen  
MUN-NQ-01  
1,42 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

-

28

Nbre d'habitants (2,6)

-

73

Munshausen/Marnacherweg			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

## Enjeux urbanistiques

Développement urbain d'un quartier d'habitation au Nord de la localité.

## Lignes directrices majeures

- Densifier de manière adaptée la trame bâtie déjà existante ;
- Intégrer les arbres remarquables existants dans l'aménagement du site ;
- Prévoir le raccordement de la trame viaire au chemin piéton existant au Nord du site ;
- Prendre en compte les arrières de jardin des habitations existantes pour le développement du site.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Développement d'un quartier prioritairement tourné vers l'habitat. D'autres fonctions compatibles avec l'habitat sont autorisées.
<b>2. Programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions seront implantées de manière isolées, jumelées ou en bande de trois au plus ;</li> <li>▪ S'agissant d'un quartier d'habitation, la programmation urbaine devra également comporter les équipements dont le dimensionnement sera adapté à ce type de quartier : voirie et places, stationnements publics, espaces verts public.</li> </ul>
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Les surfaces à céder représentent une surface d'environ 25 % de la surface brute du projet (espaces verts pour bassin de contrôle, placettes, stationnements publics, chemins piétons).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevoir des ouvertures de l'espace rue sous forme de placettes (élargissement de la voirie...), pour créer des lieux d'animation dans le quartier et pour créer des séquences visuelles ;</li> <li>▪ Mutualisation de certains espaces publics avec une double fonction : aire de jeux et bassin de contrôle de la qualité des eaux pluviales, aire de jeux et placette... ;</li> <li>▪ Favoriser un regroupement des emplacements de stationnement public, plutôt que le long des rues de desserte ;</li> <li>▪ Le site étant en pente régulière vers la rue Om Knupp, la partie Sud du site pourra être réservée pour le bassin de contrôle de la qualité des eaux pluviales.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	Le futur quartier d'habitation correspond à la densification d'un quartier d'habitation existant et est destiné principalement à l'habitation. Il n'y a donc pas de jonctions fonctionnelles entre différentes fonctions, inter-quartier ou intra-quartier.
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le schéma directeur recommande d'orienter les parcelles et les arrières de jardin en fonction de ceux existants et d'éviter le tracé de la nouvelle voie de desserte directement au niveau des arrières de jardin existants ;</li> <li>▪ Les constructions peuvent reprendre les gabarits des maisons voisines, soit un à deux niveaux pleins, plus un niveau dans les combles ou un étage en retrait ;</li> <li>▪ Les volumes s'agencent le long des rues de desserte projetées : les reculs avant peuvent être adaptés. Avec un recul avant moindre, le volume annexe peut permettre de sculpter l'espace public et de le séquencer.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Une petite centralité publique peut s'établir sur une placette dans le quartier. Il s'agit d'un point de rencontre pour les habitants du quartier. Cette placette est à cerner par des constructions.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ce nouveau quartier d'habitation sera destiné principalement à des maisons unifamiliales. Ponctuellement, il peut s'agir de maisons bifamiliales ou plurifamiliales ;</li> <li>▪ Les constructions seront implantées jumelées ou en bande. Elles peuvent être ponctuellement isolées ;</li> <li>▪ Le nombre de logement étant supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute à dédier au</li> </ul>

## Concept de développement urbain

	logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modéré.
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	Vu l'enjeu de développement de ce site, le schéma directeur ne propose pas de mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées.
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les séquences visuelles seront aménagées par le biais de l'implantation des constructions par rapport à l'espace public (ouvertures et fermetures, séquences visuelles...) ;</li><li>▪ S'agissant d'une densification de la trame bâtie existante, il n'y a pas d'axes visuels à conserver ou de seuils d'entrée.</li></ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le site ne présente aucun élément identitaire bâti à sauvegarder ;</li><li>▪ Les arbres remarquables déjà présents sur le site sont à conserver et à intégrer dans l'aménagement futur, autant que possible.</li></ul>
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas de risques naturels à prévoir.



## 1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

- Ce site est desservi par la Duerefstrooss et par la rue Om Knupp, sur lesquelles se connectera la nouvelle trame viaire.
- Des connexions douces sont à prévoir, notamment sur base du chemin piéton existant reliant la Duerefstrooss et le Maarnicherwee.

## 2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle ;
- Ce type de voirie est destiné à une mixité d'utilisateurs et pourra être complétée par des connexions piétonnes complémentaires courtes et directes.

## 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, 2014

L'arrêt d'autobus le plus proche (Am lewweschten Duaref) est situé dans un rayon de 150 mètres du site, sur la Duerefstrooss, à proximité du raccordement de la trame viaire future. Cet arrêt est desservi par des lignes régulières et scolaires :


- Ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwerwitz ;
- Ligne 670 Clervaux - Drauffelt - Marnach.

Vu la typologie de la voirie à venir, il n'est pas prévu qu'un bus de ligne régulière traverse le site. Néanmoins, les connexions piétonnes seront à organiser de manière à rejoindre facilement l'arrêt de bus.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Vu la topographie du site et le sens pour l'écoulement gravitaire des eaux usées et des eaux pluviales, les raccordements au réseau d'assainissement seront à faire sur le réseau existant dans la rue Om Knupp. Le dimensionnement de ce réseau existant est à vérifier ;
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans l'espace vert au Sud du site, avant le raccordement au réseau via la rue Om Knupp, dans le cadre du projet. Une partie du volume des eaux pluviales généré par le site pourra faire l'objet d'une rétention souterraine (sous la voirie par exemple).

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<p>Les arrières de jardin existants sont à prendre en compte dans l'aménagement du site, afin de préserver la qualité de vie des habitants actuels.</p>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les biotopes à préserver participeront aux coulées vertes et au maillage écologique à mettre en place et pourront être complétés par des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;</li> <li>Le site se situant dans la trame bâtie existante et ayant pour objectif sa densification, le schéma directeur ne propose pas d'autres coulées vertes structurantes pour la localité de Munshausen.</li> </ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> 	<p>Les arbres remarquables déjà présents sur le site sont à conserver et à intégrer dans l'aménagement futur, autant que possible. Si ce n'est pas le cas, des mesures compensatoires sont à mettre en place.</p>
<b>4. Espèces Protégées</b>	<p>Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)</p>

<b>1. Programme de réalisation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elaboration d'un PAP ;</li><li>▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;</li><li>▪ Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;</li><li>▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès du Département de l'Environnement ;</li><li>▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);</li><li>▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;</li><li>▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir ;</li><li>▪ Construction des bâtiments d'habitation.</li></ul>
<b>2. Analyse de la faisabilité</b>	Vu l'envergure du site, il est possible de réaliser ce projet en une ou deux phases, soit en commençant l'urbanisation par la Duerefstrooss ou la rue Um Knupp. Néanmoins, dans ce cas, la première phase devra permettre la rétention des eaux pluviales pour l'ensemble du site.
<b>3. Phasage de développement</b>	Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.