

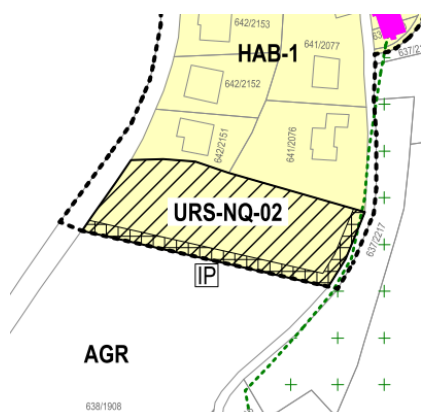
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

URS-NQ-02 | Ursfelt « Beim Schloss » | 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

Urspelt  
URS-NQ-02  
0,39 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	-	7
Nbre d'habitants (2,6)	-	13

Urspelt/Beim Schloss			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

## Enjeux urbanistiques

L'enjeu de développement de ce site est d'aménager l'entrée Sud de la localité, dans la continuité du tissu bâti existant le long du CR 340.

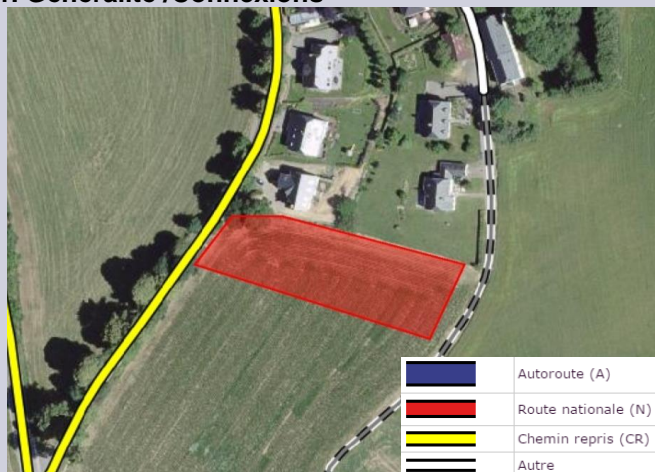
## Lignes directrices majeures

- Relier les rues "Am Schloss" et "Om ale Käppchen" pour créer un îlot ;
- Créer une entrée de localité au Sud d'Urspelt en prenant en compte l'alignement d'arbres existant de part et d'autre de la rue "Am Schloss" ;
- Traiter l'interface entre le tissu bâti et le paysage agricole et rural adjacent.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Développement d'un quartier d'habitation au Sud de la localité.
<b>2. Programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ce nouveau quartier est prioritairement destiné à l'habitat, définissant la fin du tissu bâti au Sud de la localité d'Urspelt, ainsi que son entrée de localité ;</li> <li>▪ La programmation urbaine propose un aménagement de quelques maisons unifamiliales isolées ou jumelées, le long d'une nouvelle rue reliée aux accès existants ;</li> <li>▪ Les jardins privés s'ouvrent sur le paysage rural au Sud.</li> </ul>
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Les surfaces à céder au domaine public concernent la voirie de desserte, soit une cession d'environ 10% de la surface brute.
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	Les espaces publics se limitent à la rue de desserte qui a pour objectif de relier les rues Am Schloss et Om ale Käppchen.
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	Le futur quartier d'habitation jouxte un petit quartier d'habitation existant et est destiné principalement à de 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>▪ Les constructions peuvent reprendre les gabarits des maisons voisines, soit un à deux niveaux pleins, plus un niveau dans les combles ou en retrait ;</li> <li>▪ Les constructions seront prioritairement isolées ou jumelées ;</li> <li>▪ Les volumes s'agencent le long d'une rue projetée : 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> <li>▪ Il est important de chercher la meilleure orientation, suivant l'agencement le long de la rue projetée. Les jardins privés font la jonction avec les espaces agricoles au Sud.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Vu l'enjeu de développement de ce site et sa petite envergure, le schéma directeur ne propose pas de centralité particulière.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ce nouveau quartier d'habitation sera caractérisé par des maisons unifamiliales ;</li> <li>▪ Constructions de préférence isolées ou jumelées. Possibilité de constructions en bande ;</li> <li>▪ Il sera important de chercher la meilleure orientation possible, à savoir l'orientation vers la rue existante avec les jardins orientés vers l'espace vert existant.</li> </ul>
<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 et sa petite envergure, 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>	Aucun axe visuel ou seuil d'entrée est à mettre en place.
<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>▪ L'alignement d'arbres le long de la route Am Schloss est à conserver dans la mesure du possible.</li> </ul>
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas de risques naturels à prévoir.

## 1. Généralité /Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site est desservi par les rues Am Schloss et Om ale Käppchen qui seront à relier par la voirie projetée dans le cadre de l'aménagement du site.

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

La voirie de desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle.

## 3. Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum, sous forme de garage fermé ou de carport ;
- Les emplacements de stationnement 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 (Urspelt - Schloss) est situé dans un rayon de 250 mètres du site et desservi d'une façon régulière des lignes de bus suivantes :

- ligne 660 - Clervaux - Reuler - Urspelt - Heinerscheid - Lieler
- ligne 645 - Wiltz - Clervaux - Marnach - Urspelt - Clervaux

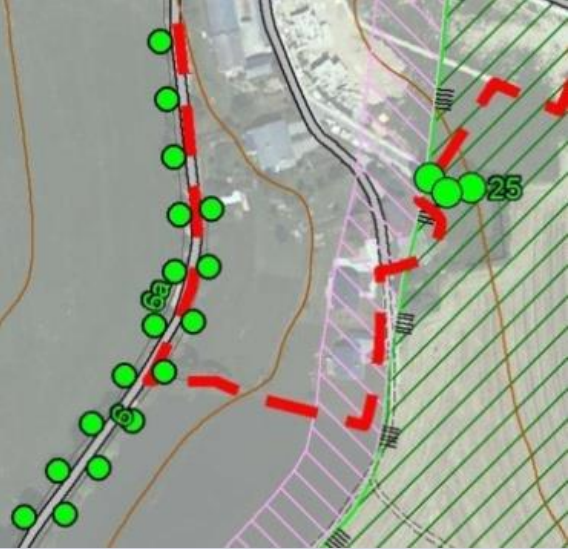
Afin que les piétons puissent rejoindre l'arrêt de bus existant dans la rue Am Schloss, un raccord au trottoir existant est à prévoir.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Vue l'envergure et l'extension du site, un bassin de rétention d'eaux pluviales est à prévoir au nord de ce nouveau lotissement ;
- Afin de vérifier la qualité des eaux pluviales, il est possible de prévoir des rigoles (léger renforcement en pavés), le raccordement des descentes d'eaux pluviales individuelles à des acodrans ou toute autre solution équivalente ;
- Une extension de la canalisation des eaux mixtes est à prévoir le long de la rue projetée.



# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les structures végétales en place (alignement d'arbres le long de la rue Am Schloss) sont à préserver ;</li><li>▪ 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 ;</li><li>▪ Les mesures d'intégration paysagère sont à réaliser sous forme de poche verte.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	Vu l'enjeu de développement de ce site et sa petite envergure, le schéma directeur ne propose pas de coulées vertes structurantes pour la localité d'Urspelt ou de maillage écologique.
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> 	L'alignement d'arbres le long de la rue Am Schloss est à préserver.
<b>4. Espèces Protégées</b>	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

<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>▪ 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>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur, le PAG en vigueur et le règlement des bâtisses de la commune de Clervaux doit être présenté ;</li><li>▪ Le nouveau réseau est à raccorder au réseau existant.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	<p>Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.</p>