

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



SCHÉMA DIRECTEUR

CL-NQ-03 | Clervaux « Route de Bastogne 2 » | 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

Clervaux
CL-NQ-03
0,16 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-2

Part de la surface
construite brute à
dédier au logement (%)

90%-100%

Détermination

Min

Max

Nbre de logements

-

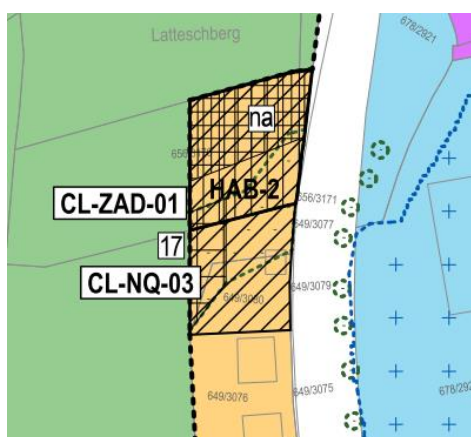
4

Nbre d'habitants (2,6)

-

10

Clervaux/Route de Bastogne 2			
COS	0,6	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	30
			-




Enjeux urbanistiques



L'enjeu du développement est de compléter le tissu urbain au Nord de la localité de Clervaux.

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Favoriser le développement urbain dans la vallée ;
- Compléter la trame bâtie existante le long de la Route de Bastogne ;
- Intégration maximale des constructions à la topographie existante (forte pente).

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Aménagement d'un quartier d'habitation en entrée Nord de localité.
2. Programmation urbaine	Maisons unifamiliales ou une maison bifamiliale.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 5% (réaménagement du trottoir).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	Trottoir existant à réaménager.
5. Jonctions fonctionnelles	Constructions directement accessibles depuis la voirie existante « Route de Bastogne ».
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ; ▪ Implantation des futures constructions dans la continuité des constructions adjacentes ; ▪ L'espace vert au nord sert d'interface avec le tissu bâti existant, tout en permettant une éventuelle densification ultérieure.
7. Centralités	Il n'existe pas de centralité pour ce site.
8. Typologie et mixité des constructions	Maisons unifamiliales isolées ou jumelées, ou maison bi-familiale.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter au maximum le scellement du sol ; ▪ Forme et hauteur du bâti à adapter à la forte pente du site ; ▪ Proposer une urbanisation sous forme de palier afin de réduire le volume des déblais.
 <p>Source : ROMAIN SCHMIZ architectes et urbanistes</p>	
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Renforcement de l'axe visuel le long de la route de Bastogne.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Pas d'éléments bâtis à sauvegarder dans le périmètre du schéma directeur.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Prévoir un mur de soutènement à l'arrière du terrain.

<div>1. Généralité / Connexions</div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2018</div>	<p>Le présent site est desservi par la RN18 "Route de Bastogne" qui est l'axe majeur de la localité de Clervaux.</p>
<div>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</div>	<p>Aménagement d'un trottoir à prévoir pour la mobilité piétonne, dans la continuité du trottoir existant au Sud du site.</p>
<div>3. Concept de stationnement</div>	<p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.</p>
<div>4. Accessibilité au transport collectif</div> <div></div> <div>Source : Luxplan SA, 2018</div>	<p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Baastnechertrooss) est situé dans un rayon de 50 mètres du site et desservi deux fois par jour par les lignes de bus suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ligne 680 ;▪ ligne 682 ;▪ ligne 840.
<div>5. Infrastructures techniques majeures</div>	<ul style="list-style-type: none">▪ Concept d'assainissement séparatif eaux usées et eaux pluviales ;▪ Raccordement à la canalisation existante dans la route de Bastogne.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">▪ Créer des espaces verts qui s'intègrent avec l'espace vert environnant ;▪ Forme et hauteur des bâtiments à adapter à la topographie existante (forte pente) ;▪ Conserver au maximum le taillis de chêne implanté sur le site.
2. Maillage écologique et corridors verts	Sans objet.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Il n'y a pas de biotopes à préserver dans le périmètre du schéma directeur.
4. Espèces Protégées	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un PAP ;▪ Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;▪ Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;▪ Viabilisation du site (trottoirs, stationnement, réseaux...) ;▪ Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées ;▪ Demandes d'autorisation de bâtir ;▪ Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none">▪ Les terrains sont déjà intégrés dans la zone urbanisée de la commune ;▪ Le futur PAP doit être cohérent avec le présent schéma directeur.
3. Phasage de développement	Le projet est à réaliser en une seule phase.