

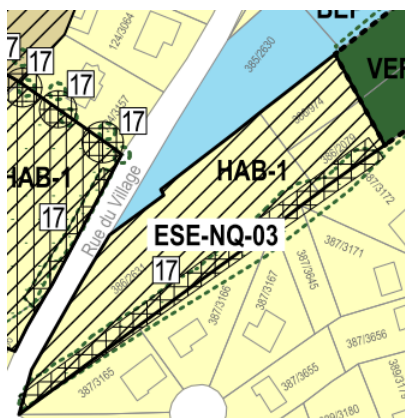
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

ESE-NQ-03 | Eselborn « In der Schleid » | 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

Eselborn  
ESE-NQ-03  
0,49 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)	-	18

Eselborn/In der Schleid			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	16
			-

## Enjeux urbanistiques

L'enjeu de développement de ce site est de densifier le tissu bâti existant en aménageant des constructions le long de la Rue du Village.

## Lignes directrices majeures

- Projet destiné à l'habitat ;
- Intégrer le nouveau quartier à son environnement bâti et à la topographie du site ;
- Orienter les constructions de manière optimale par rapport à la topographie et à la voirie de desserte ;
- Proposer une densité d'habitation en relation avec les transports publics et le tissu urbain existant.

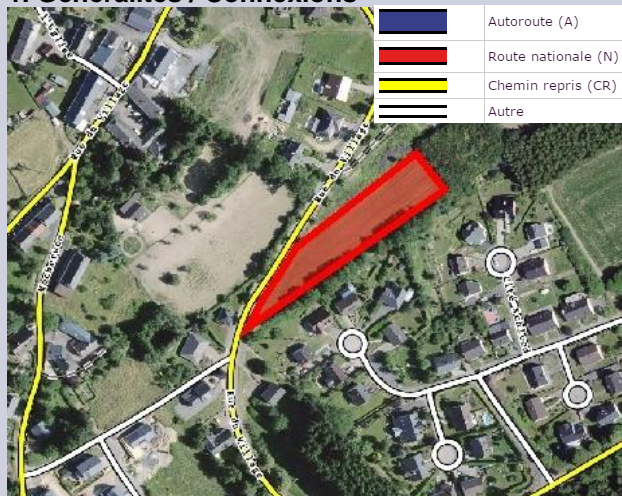
# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Renforcement du tissu bâti au centre de la localité d'Eselborn.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Priorité aux constructions unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande, afin d'optimiser au maximum le terrain.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Les surfaces à céder représentent environ 20 % de la surface brute du projet (voirie desservante, chemins piétons, stationnements publics).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagement d'une voirie de desserte avec une limitation de la vitesse pour favoriser la sécurité et le calme dans le quartier ;</li> <li>▪ Des stationnements publics avec un scellement réduit au maximum afin de favoriser une bonne qualité paysagère et une meilleure gestion des flux des eaux pluviales ;</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	Jonction fonctionnelle existante entre le futur quartier situé au cœur de la localité, avec des constructions environnantes.
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'implantation des constructions est essentiellement isolée, jumelée ou groupée en bande ;</li> <li>▪ Le maximum de niveaux pour les constructions sera de deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait.</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>▪ Les constructions reprennent les typologies du tissu bâti existant ;</li> <li>▪ Garantir des logements en maisons d'habitation unifamiliale.</li> </ul>
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisation d'emplacements de stationnement publics avec des matériaux perméables, limitant ainsi le scellement du sol et contribuant par la même occasion à la qualité paysagère de l'espace public ;</li> <li>▪ Développement d'une végétation en limite arrière des propriétés pour limiter la nuisance visuelle et sonore de la rue du Village.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<p>La création de séquences visuelles se réalisera par le biais d'une conception ciblée de l'espace public au moyen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D'ouvertures dans le réseau viaire ;</li> <li>▪ D'aménagement paysager de l'impasse ;</li> <li>▪ Du marquage de l'entrée de quartier via des seuils/sas paysagers.</li> </ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Le présent site dispose de quelques éléments identitaires naturels à conserver.
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas de risques naturels à prévoir.



# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

## 1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

Le présent site est desservi par une voie carrossable, à savoir la rue du Village, qui est un chemin repris (CR 332). Dans le cadre de l'urbanisation du site, le schéma directeur prévoit la connexion carrossable à cette voirie.

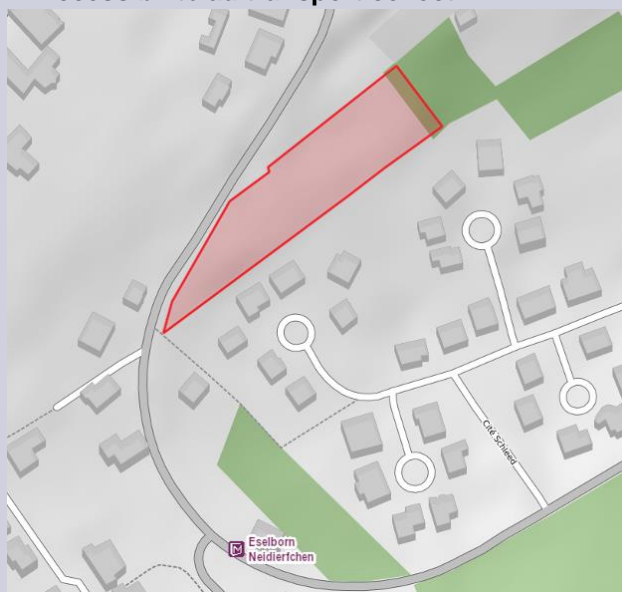
## 2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

La desserte interne est à aménager 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 et de préférence sous forme de garage fermé à l'intérieur des constructions.

## 4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2018


L'arrêt d'autobus le plus proche (Eselborn – Neidierfchen) est situé dans un rayon de 130 mètres du site et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :

- ligne 677 - Reuler - Clervaux - Eselborn - Wincrange - Troine

La gare ferroviaire est située à environ 2.5 km (distance parcourue) à Clervaux.

## 5. Infrastructures techniques majeures

Pour des raisons techniques, des études approfondies doivent être réalisées, durant la phase PAP, afin de trouver une solution optimale pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions doivent s'intégrer à la topographie existante ;</li> <li>▪ Des aménagements paysagers de qualité garantiront la transition entre le futur quartier d'habitation et le tissu bâti existant ;</li> <li>▪ Les reculs postérieurs sont à traiter sous forme d'espace vert privé.</li> </ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une zone tampon en limite Est et Nord du site est à aménager ;</li> <li>▪ Maintenir les biotopes au Sud et l'intégrer dans le concept d'aménagement du site.</li> </ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> 	<p>Le site à l'étude héberge plusieurs biotopes à préserver, dont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des arbres remarquables ponctuels ;</li> <li>▪ Une rangée de haies en limite Sud.</li> </ul>
<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 « loi sur la nature » (du 19 janvier 2004) auprès du Département de l'Environnement en cas d'aménagement des chemins piétons en zone verte ;</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 les règlements 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>	Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.