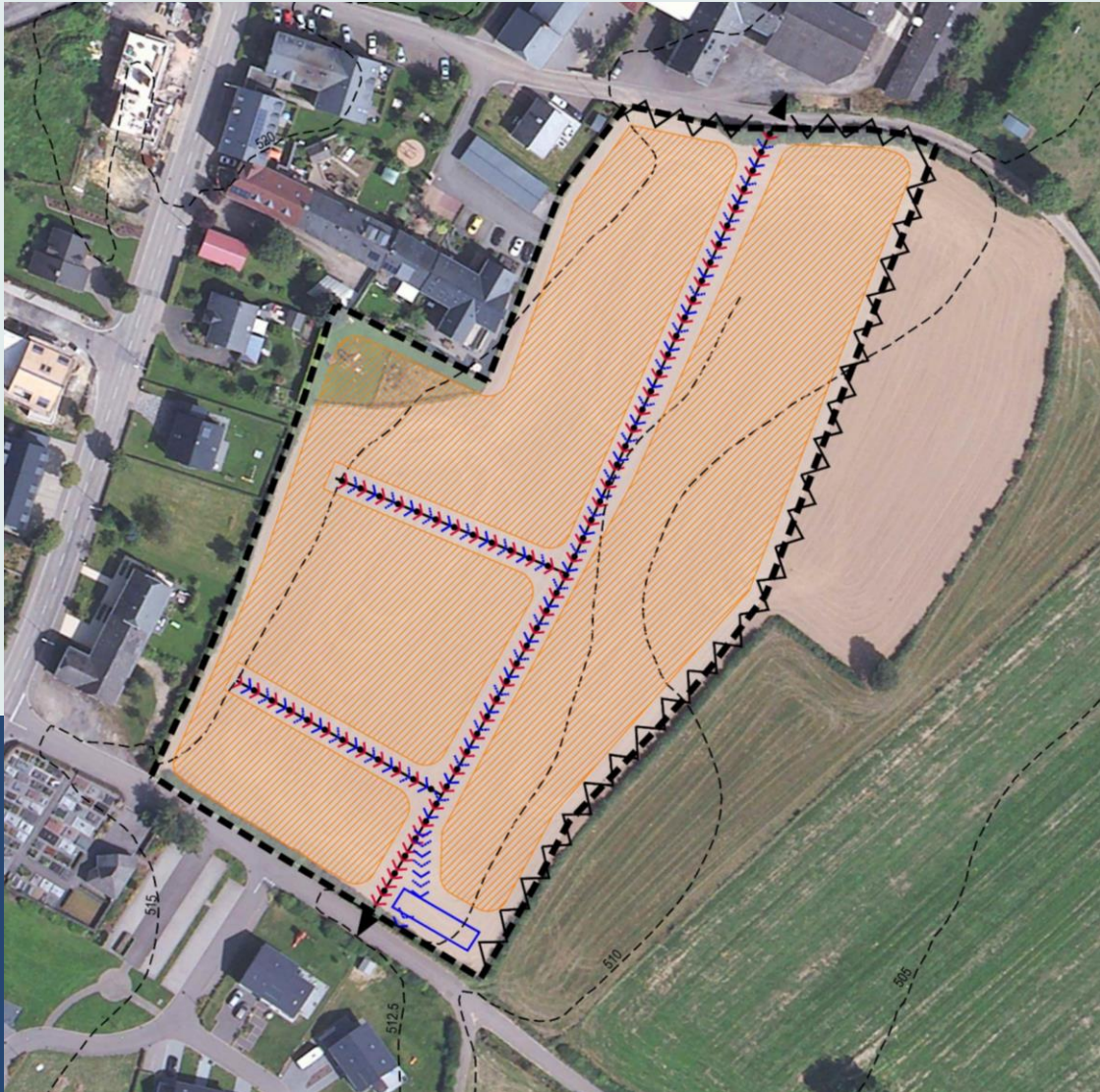


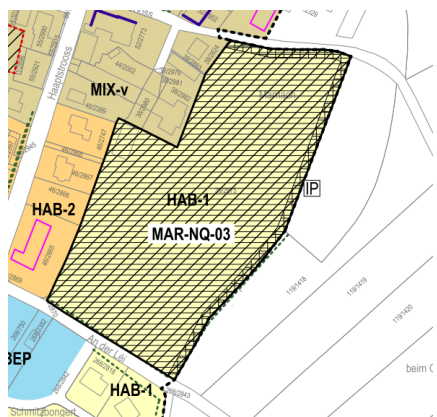
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

MAR-NQ-03 | Marnach « Beim Gudenbour » | Version pour le vote  
du conseil communal du 19 juin 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit **Marnach**  
Intitulé du SD **MAR-NQ-03**  
Surface brute **1,96 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	-	39
Nbre d'habitants (2,6)	-	101

Marnach/Beim Gudenbour			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

## Enjeux urbanistiques

Développement d'un futur quartier d'habitation au centre de la localité.

## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Création d'une jonction cohérente avec le tissu bâti existant ;
- Proposer une densité adaptée à la localisation du site et l'espace vert adjacent à l'Est ;
- Garantir une bonne transition paysagère entre les constructions et les espaces verts environnants ;
- Créer des lieux de vie et d'échanges sociaux de qualité.

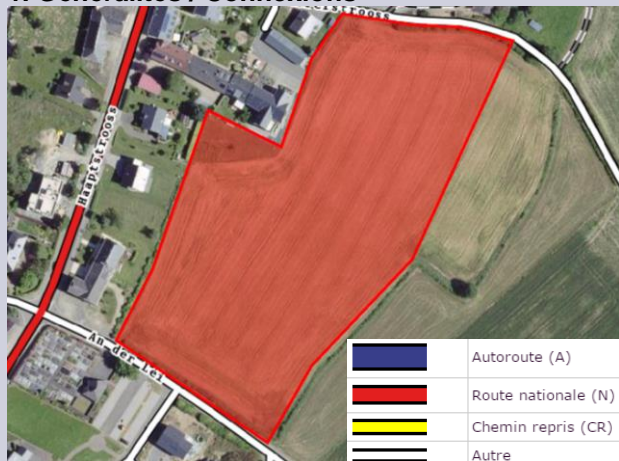
# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Nouveau quartier d'habitation à l'Est de la localité de Marnach.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Logement de type maisons unifamiliales isolées jumelées ou en bande, ou des maisons plurifamiliales.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25 % (zone résidentielle, bassin de rétention, espace vert public).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartier en zone résidentielle ;</li> <li>▪ Aménagement d'un bassin de rétention au point le plus bas et dans un espace vert public ;</li> <li>▪ Aménagement de stationnement public.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouveau quartier directement connecté aux voiries existantes au Nord et au Sud du présent site ;</li> <li>▪ Alignement des futures constructions dans la continuité du tissu bâti existant.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ;</li> <li>▪ Créer une continuité bâtie avec les constructions existantes à l'Est du site.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Sans objet.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maisons isolées, jumelées ou en bande ;</li> <li>▪ Les constructions respectent les typologies voisines.</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>▪ A l'arrière de chaque maison, des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone, sous forme de poches vertes, peuvent être intégrés pour délimiter cette nouvelle zone ;</li> <li>▪ Intégration paysagère en limite Nord et Est du site pour favoriser la transition avec l'espace ouvert à l'Est.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	Garantir un seuil d'entrée de qualité en entrée Nord et Sud de la localité.
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Le site dispose de biotopes à l'Est et au Sud du site.
<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



Ce site est desservi par les rues "An der Lei" et "Duarrefstrooss", qui seront à relier dans le cadre de l'aménagement du site.

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

La desserte interne se fera par le biais d'une zone résidentielle.

## 3. Concept de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.

## 4. Accessibilité au transport collectif



L'arrêt d'autobus le plus proche "Bei der Kiirch" est à environ 150 mètres du présent site. Il est desservi par la ligne suivante :

- Ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwerwiltz ;
- Ligne 664 Vianden - Hosingen - Clervaux ;
- Ligne 670 Clervaux - Drauffelt - Marnach ;
- Ligne 860 Clervaux - Hozingen - Stolzembourg.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Eaux usées et pluviales à raccorder aux réseaux existants rue « An der Lei » ;
- Bassin de rétention des eaux pluviales à aménager au point le plus bas du site.

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Intégration du bâti dans la topographie et le paysage par une orientation adaptées des constructions ;</li><li>▪ Plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;</li><li>▪ Limitation des espaces scellés à l'arrière des habitations ;</li><li>▪ Prévoir des plantations en tant qu'intégration paysagère en limite Est et Sud.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	Sans objet.
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Préservation au maximum des biotopes (haies) en limite Sud et Est.
<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 « loi sur la nature » auprès du Département de l'Environnement en cas d'aménagement des chemins piétons en zone verte ;</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>▪ Réalisation d'un PAP cohérent avec le présent schéma directeur ;</li><li>▪ Aménagement des réseaux nécessaires (eau, électricité, ...) dans la voirie existante.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	Réalisation du projet en une seule phase.