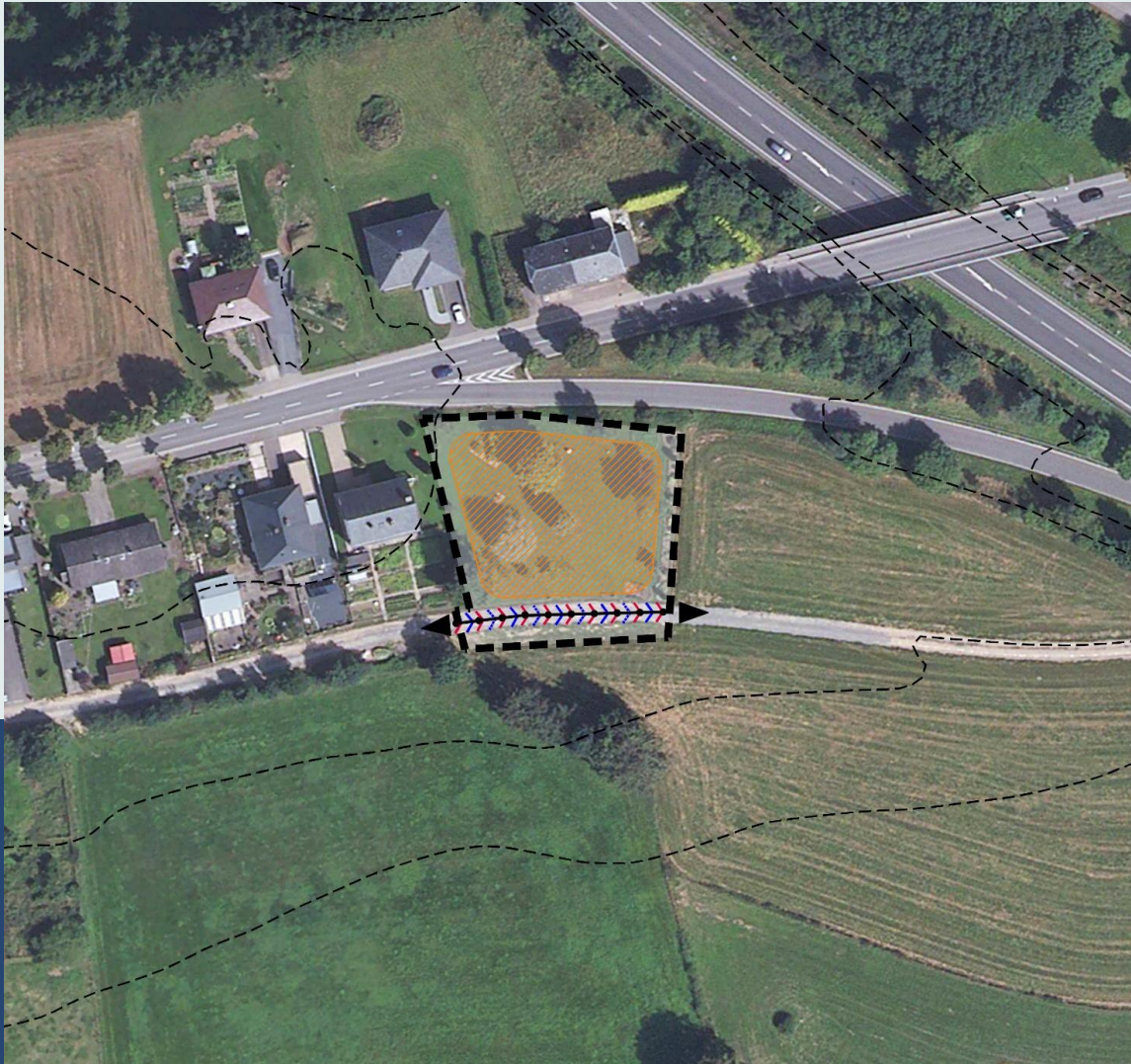


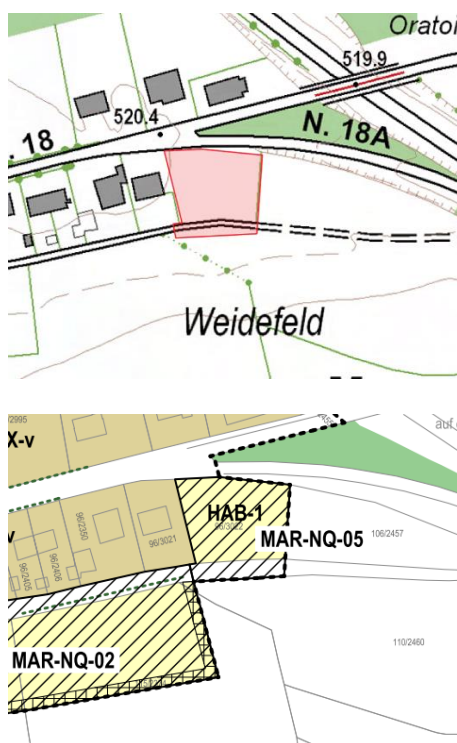
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

MAR-NQ-05 | Marnach « Auf der Strasse » | 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-05**  
Surface brute **0,22 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      | -   | 3   |
| Nbre d'habitants (2,6) | -   | 8   |

| Marnach/Auf der Strasse |     |     |     |
|-------------------------|-----|-----|-----|
| COS                     | 0,4 | CUS | 0,6 |
|                         |     |     | -   |
| CSS                     | 0,6 | DL  | 16  |
|                         |     |     | -   |

## Enjeux urbanistiques

Développement de nouvelles habitations au centre de la localité de Marnach.

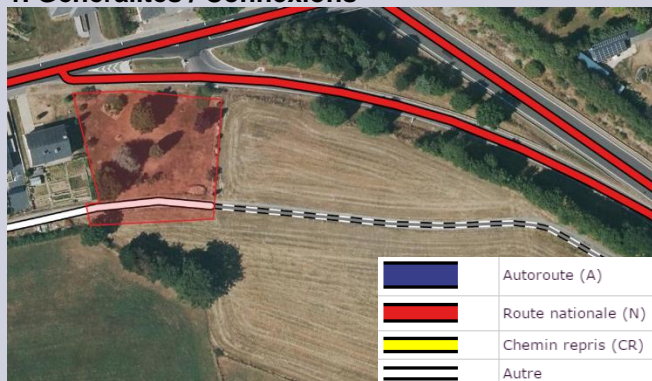
## Lignes directrices majeures

- Densification du tissu bâti aménagé d'un seul côté de la rue ;
- Créer des séquences visuelles et varier l'implantation des bâtiments pour limiter l'impression d'un développement linéaire ;
- Proposer des gabarits dans la continuité des constructions adjacentes ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant ;
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.

# Concept de développement urbain

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Généralité / Identité</b>  | Projet dédié à l'habitation au centre de la localité.  |
| <b>2. Programmation urbaine</b>  | Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.   |
| <b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>   | Environ 5% (voirie résidentielle).   |
| <b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>                                      | Réaménagement du chemin rural existant en zone résidentielle.  |
| <b>5. Jonctions fonctionnelles</b>   | Intégrer le futur quartier d'habitation dans la continuité du tissu bâti existant et projeté avec le nouveau quartier MAR-NQ-02.   |
| <b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti ;</li> <li>▪ Les constructions seront implantées de façon isolée, jumelée ou en bande ;</li> <li>▪ Les volumes sont orientés vers le chemin existant.</li> </ul>  |
| <b>7. Centralités</b>  | 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 seront implantées de préférence isolées, jumelées ou en bande ;</li> <li>▪ Il sera important de chercher la meilleure orientation.</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>▪ Réduire au maximum le scellement en prévoyant des espaces perméables ;</li> <li>▪ L'agrandissement de la rue desservante doit être réduit à un strict minimum pour l'aménagement d'une rue résidentielle, afin de garantir une haute qualité de vie pour les habitants des maisons se trouvant au nord du site, ayant une nouvelle rue à l'arrière de leurs jardins.</li> </ul> |
| <b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>                        | Les séquences visuelles seront aménagées par le biais de l'implantation des constructions par rapport à l'espace public, en créant des ouvertures et fermetures.   |
| <b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>                                    | Sans objet.  |
| <b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>                          | Pas de risques naturels à prévoir.   |

## 1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2019

Ce site est desservi par une contre-allée reliée à la rue "Hauptstrooss". Celle-ci est à réaménager de façon à obtenir une voirie résidentielle.

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

La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle, par la rue existante réaménagée et dans la continuité du nouveau quartier MAR-NQ-02.

## 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, 2019

L'arrêt d'autobus le plus proche (Beim Cube) est situé dans un rayon de 90 mètres du site et desservi d'une façon régulière des lignes de bus suivantes :

- Ligne 407 Prüm - Dasburg - Ettelbrück;
- Ligne 554 Diekirch - Hosingen - Binsfeld;
- ligne 555 Ettelbruck – Diekirch – Huldange/Schmëtt ;
- ligne 645 Wiltz - Heinerscheid - Clervaux;
- ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwertiz;
- ligne 663 Clervaux-Vianden;
- ligne 664 Vianden - Hosingen - Clervaux ;
- ligne 665 Clervaux-Hosingen-Roderhausen;
- ligne 670 Clervaux - Drauffelt - Marnach ;
- ligne 840 Troine - Clervaux - Colmar/Usines - Bissen ;
- ligne 860 Clervaux - Hosingen - Stolzembourg.

Aucun aménagement particulier n'est à faire pour joindre l'arrêt de bus.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Les eaux usées sont à raccorder aux réseaux existants dans la voirie existante.



# Concept paysager et écologique

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Intégration paysagère</b>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Limiter au maximum les surfaces scellées ;</li><li>▪ Traiter les reculs arrière sous forme d'espace vert privé.</li></ul> |
| <b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>     | Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence.                            |
| <b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> | Sans objet.   |
| <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>▪ 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>▪ Les constructions sont à raccorder au réseau projeté.</li></ul>   |
| <b>3. Phasage de développement</b>           | Vu l'envergure du site, le projet de développement est à réaliser en une seule phase.   |