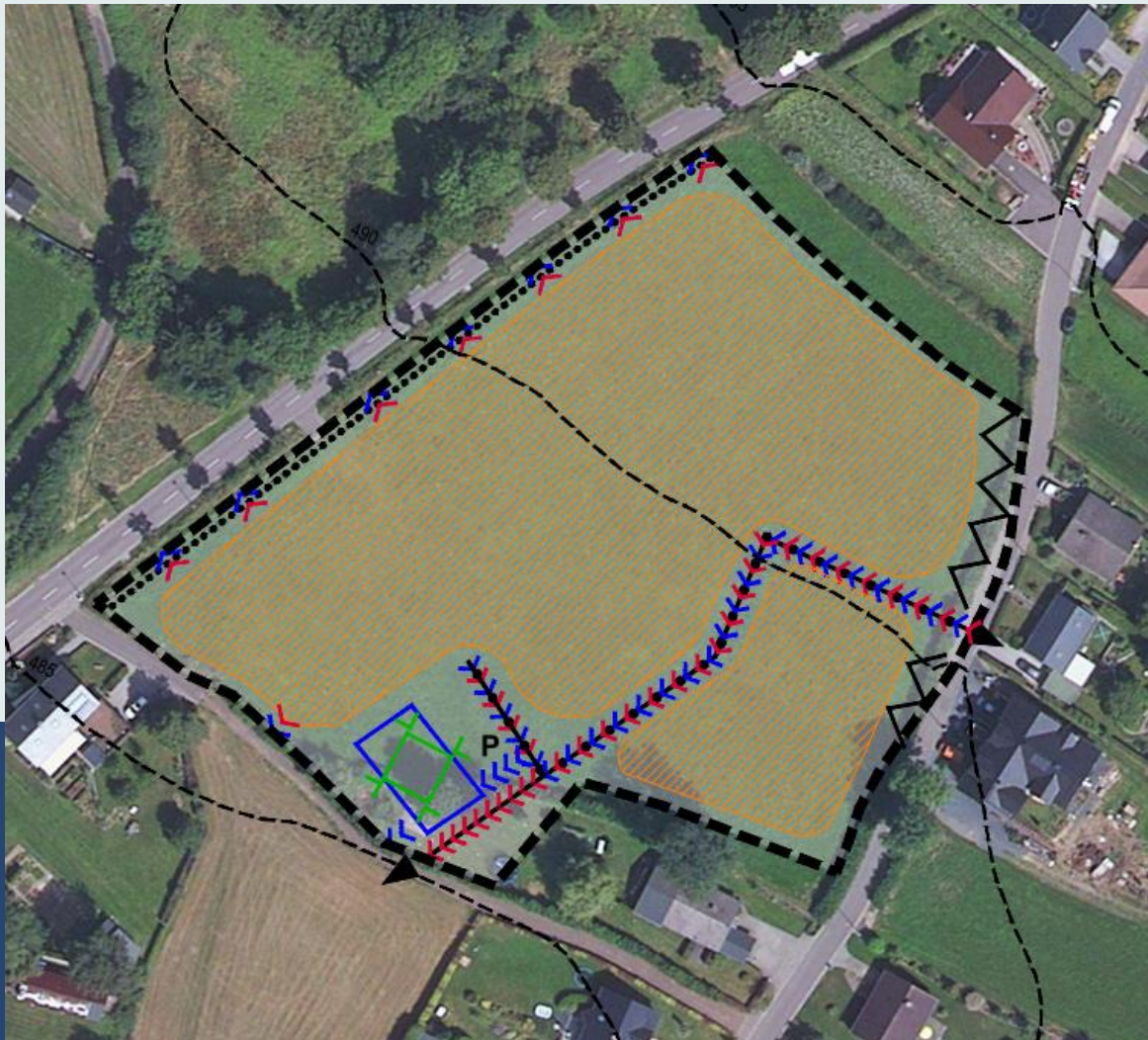


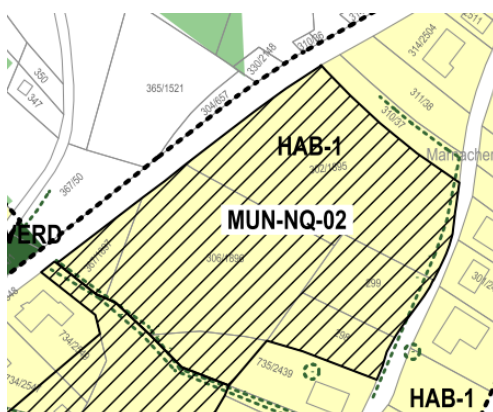
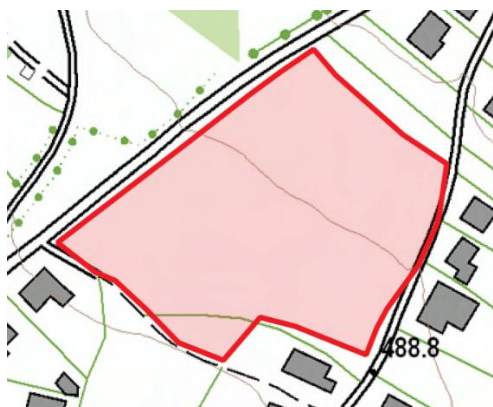
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

MUN-NQ-02 | Munshausen « Maarnicherwee » | 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

Munshausen  
MUN-NQ-02  
1,19 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

-

23

Nbre d'habitants (2,6)

-

60

Munshausen/Maarnicherwee			
COS	0,4	CUS	0,6
CSS	0,6	DL	20
			-

## Enjeux urbanistiques

Développement urbain d'un quartier d'habitation au Nord de la localité.

## Lignes directrices majeures

- Densifier de manière adaptée la trame bâtie existante au sud du site ;
- Intégrer les arbres remarquables existants dans l'aménagement du site ;
- Prévoir le raccordement de la trame viaire aux rues existantes des deux côtés du présent site ;
- Créer une interconnexion piétonne avec le futur quartier situé au sud du site.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Nouveau quartier d'habitation en entrée nord de village.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Logements de type maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.
<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 d'un trottoir le long de la route nationale.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouveau quartier connecté aux rues desservantes des deux côtés du site ;</li> <li>▪ Connexion piétonne avec le nouveau quartier 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>▪ Conservation des arbres existants au sud à intégrer dans l'aménagement du bassin de rétention ;</li> <li>▪ Les futures constructions situées le long de la rue Duerefstrooss sont dans la continuité des maisons existantes au Sud et orientées vers cette voirie desservante.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Pas de centralités à prévoir.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maisons isolées ou jumelées en limite extérieure du nouveau quartier, et jumelées ou en bande à l'intérieur du quartier ;</li> <li>▪ Les constructions respectent les typologies des constructions 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>▪ Maintien d'une haie en limite Est du site ;</li> <li>▪ Conservation des arbres isolés au Sud du site ;</li> <li>▪ Orientation optimale des constructions pour une meilleure intégration dans le paysage.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conserver les axes visuels vers le paysage ;</li> <li>▪ Aménagement de deux entrées au lotissement depuis les rues « Duerfstrooss » et « Maarnicherwee ».</li> </ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présence d'arbres remarquables isolés au sud du site ;</li> <li>▪ Conservation d'une haie en limite Est du site ;</li> <li>▪ Nouveau quartier situé à 300 m de la ZSC Natura 2000 Région Kiischpelt.</li> </ul>
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas de risques naturels à prévoir.

## 1. Généralités / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site est desservi par la rue « Duerefstrooss » et par la rue « Maarnicherwee », sur lesquelles se connectera la nouvelle trame viaire.

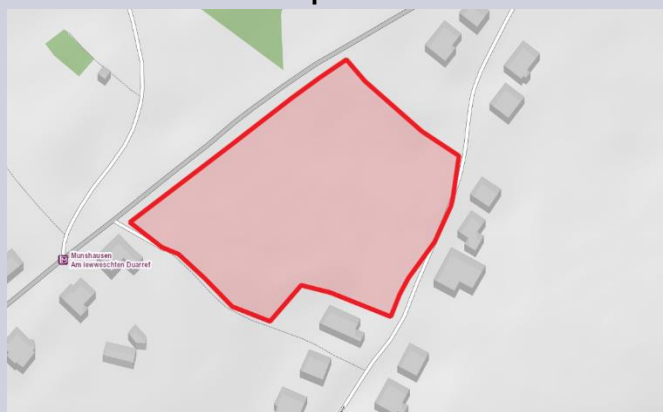
## 2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle ;
- Aménagement d'un trottoir le long de la rue Duerefstrooss.

## 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, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (Am leweschten Dueref) est situé dans un rayon de 150 mètres du site, sur la Duerefstrooss, à proximité du raccordement de la trame viaire future. Cet arrêt est desservi par des lignes régulières et scolaires :

- Ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwerwitz ;
- Ligne 670 Clervaux - Drauffelt - Marnach.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Evacuation des eaux pluviales vers un bassin de rétention ;
- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales au point le plus bas.



<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>▪ Intégration des arbres isolées dans l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Préservation de la haie en limite Est du site ;</li><li>▪ Conservation des arbres isolées au sud du site.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Les arbres remarquables déjà présents sur le site sont à conserver et à intégrer, dans la mesure du possible, dans l'aménagement futur. Si ce n'est pas le cas, des mesures compensatoires sont à mettre en place.
<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>▪ Autorisation « loi sur la nature » (du 19 janvier 2004) auprès du Département de l'Environnement ;</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>▪ Terrains déjà intégrés dans la zone urbanisée de la commune</li><li>▪ Réseaux techniques nécessaires (eau, électricité, ...) sont à raccorder à la rue « Duerfstrooss » et « Maarnicherwee » ;</li><li>▪ Réalisation d'un PAP en cohérence avec le présent schéma directeur</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	Le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.