

ESE - NQ - 01  
ESE - ZAD - 02  
ESE - NQ - 03

Administration Communale  
de Clervaux

Plan de localisation

Localité de Eselborn

Dessiné: Sophie QUEVAL    Verifié: Yasin BOUZGOU    Contrôlé: Marcel HETTO

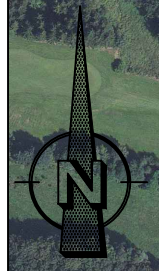
© Origine: Administration du Cadastre © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2000) - Copie et reproduction interdites.



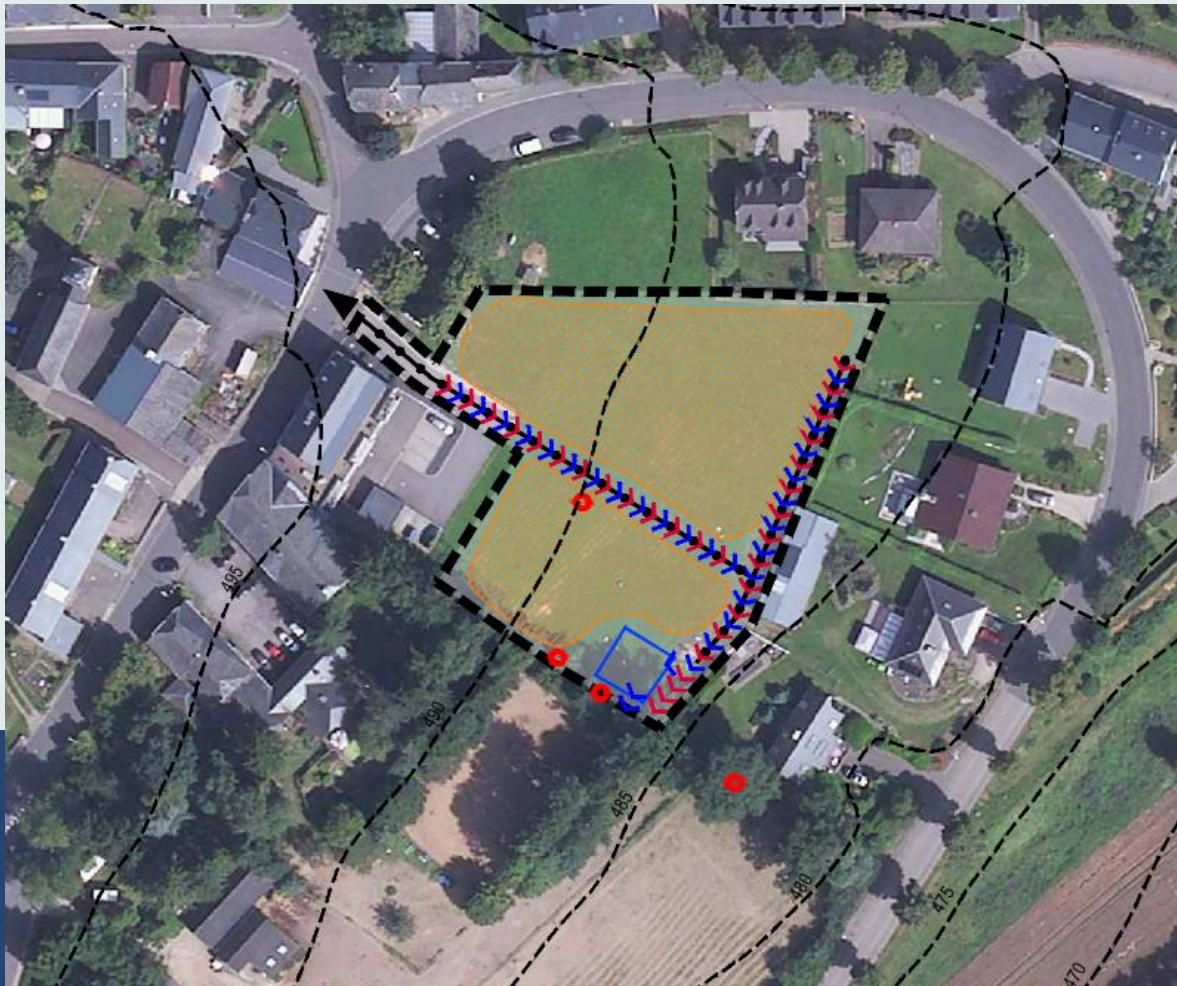
Certifié ISO 9001  
P.A.C. 85/87  
L-8303 Capellen  
Luxembourg  
Tél: (+352) 26 39 01  
Fax: (+352) 30 66 09  
E-Mail: luxplan@pt.lu  
http://www.luxplan.lu

Échelle :	1/5000
Date:	Juin 2019
Fichier:	20120380U_LP_Clervaux_SDir_PAG/D_Plan/D2_Schemas_directeurs/D22_SDir_Clervaux
Plan N°:	20120380-SDir_Clervaux_General

IND.



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



### SCHÉMA DIRECTEUR

ESE-NQ-01 | Eselborn « Unter dem Dorf » | Version pour le vote  
du conseil communal du 19 juin 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

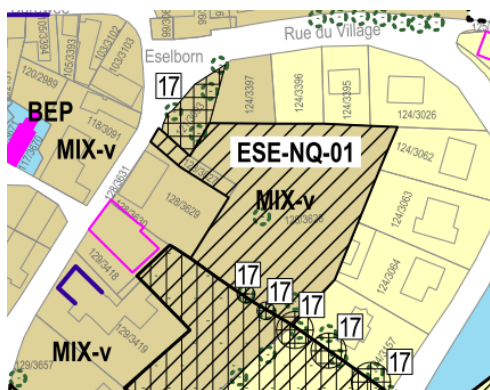


Localité/lieu-dit : Eselborn  
 Intitulé du SD : ESE-NQ-01  
 Surface brute : 0,43 ha

Données structurantes du PAG  
 Zone de base : MIX-v

Part de la surface construite brute à dédier au logement (%) : 90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	10
Nbre d'habitants (2,6)	-	26



Eselborn/Unter dem Dorf			
COS	0,3	CUS	0,6
			-
CSS	0,65	DL	25
			-

## Enjeux urbanistiques

Développement d'un quartier d'habitation au cœur de la localité d'Eselborn, dans le cadre de la densification du tissu bâti existant.

## Lignes directrices majeures

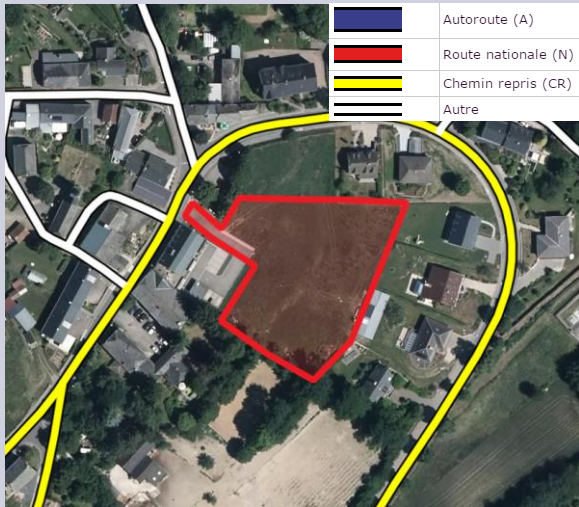
- Projet destiné à l'habitat ;
- Proposer des densités adaptées au présent site ;
- Garantir une bonne intégration des futures constructions avec le tissu bâti environnant et la topographie du site ;
- Comblent l'espace de vide au cœur de la localité ;
- Renforcer le tissu bâti et créer une bonne jonction entre l'Est et l'Ouest de la localité.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Revalorisation et renforcer du cœur de la localité d'Eselborn.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Aménagement d'habitations avec une densité importante, privilégiant les habitations plurifamiliales de type petit collectif (4 à 6 unités de logement).
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Les surfaces à céder représentent vraisemblablement une surface d'environ 25 % 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> <li>▪ Création d'espace vert publics à travers l'implantation d'arbres ponctuels entre les stationnements et le long de la voirie de desserte.</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 ;</li> <li>▪ Le maximum de niveaux pour les constructions sera de deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait ;</li> <li>▪ Les volumes sont agencés le long de la rue existante ;</li> <li>▪ Il sera important de chercher la meilleure orientation possible, suivant l'agencement le long d'une rue existante.</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>▪ Le concept urbanistique s'adapte aux constructions avoisinantes et peut garantir une proposition de maisons d'habitation plurifamiliales ;</li> <li>▪ Elles devront être de taille raisonnable, en principe 4 à 6 logements par résidence.</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>▪ Les stationnements extérieurs publics et privés devront être réalisés de manière à limiter le scellement du sol et contribuer par la même occasion à la qualité paysagère de l'espace public ;</li> <li>▪ La gestion des eaux pluviales devra se réaliser avec un traitement paysager de qualité et en se basant sur un concept optimal qui mêle bassins de rétention, noues, cunettes de rétention et de ruissellement ;</li> <li>▪ Implantation d'arbres ponctuels d'essence indigène.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jeux d'alignements quant aux marges de reculement avant ;</li> <li>▪ Traitement paysager de qualité des reculs avant ;</li> <li>▪ Marquage de l'entrée du quartier via un seuil/sas paysager.</li> </ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Le site est concerné par la présence de quelques éléments identitaires naturels à protéger dans le cadre de l'urbanisation de ce site (arbres isolés remarquables).
<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

Ce site est desservi par la Rue du village qui est un chemin repris (CR 332D). Dans le cadre de l'urbanisation du présent site, le schéma directeur prévoit la connexion carrossable à cette voirie, plus précisément depuis l'Ouest du site.

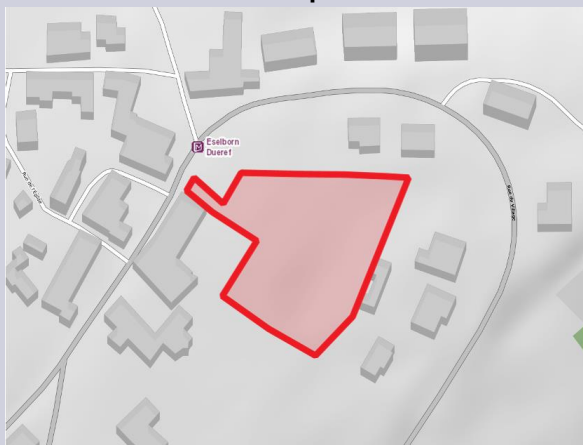
## 2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte interne sera aménagée de façon à ce que la vitesse de circulation soit modérée afin de favoriser la sécurité et le calme dans le quartier ;
- Des chemins piétons, par le biais de trottoirs, sont à aménager le long de la future voirie de desserte du quartier.

## 3. Concept de stationnement

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

## 4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (Eselborn - Dueref) est situé à proximité immédiate de l'entrée du présent site, et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :


- ligne 677 - Reuler - Clervaux - Eselborn - Wintrange - Troine

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

## 5. Infrastructures techniques majeures

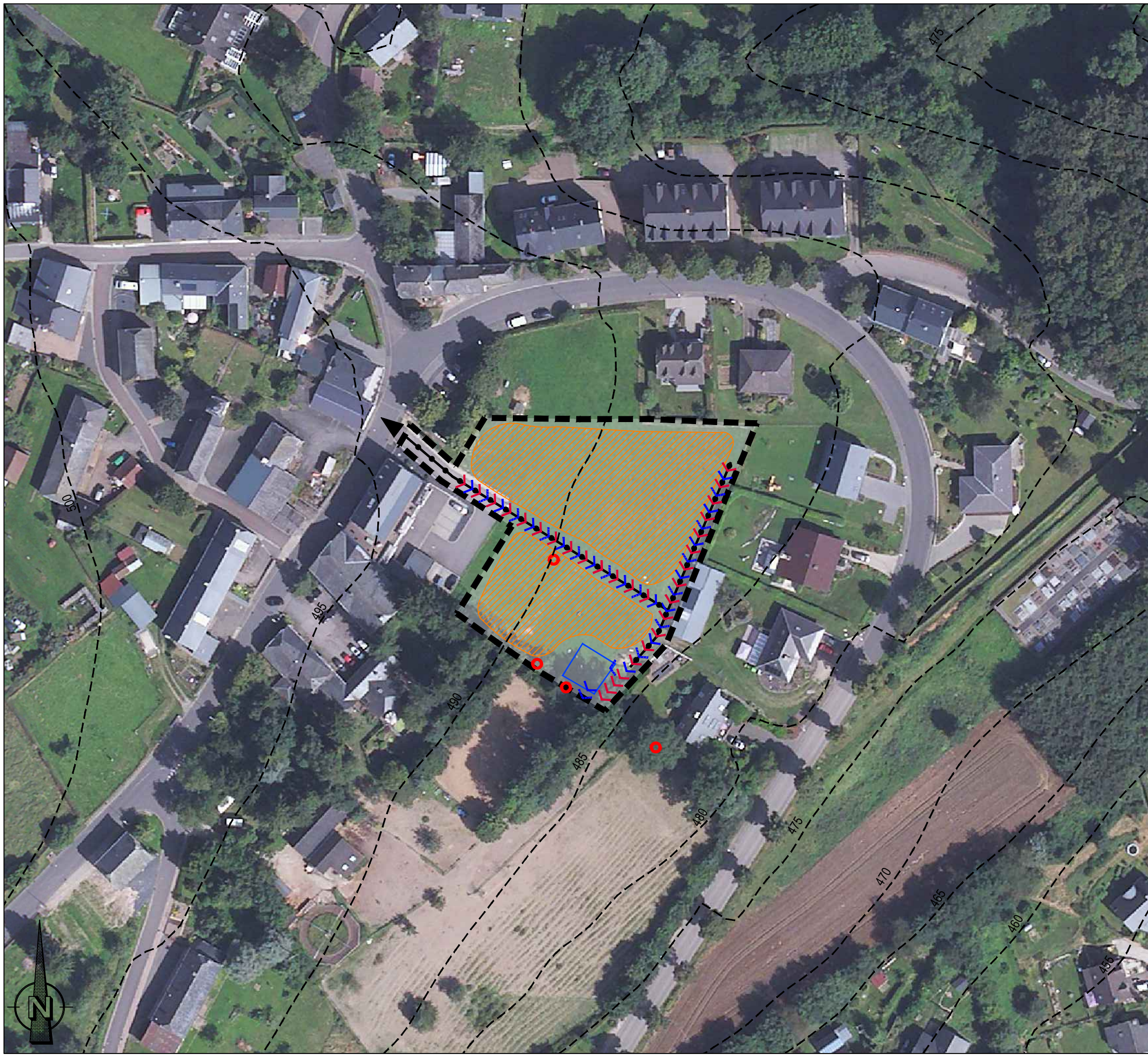
- Une canalisation d'eaux usées se trouve actuellement dans la rue du Village à laquelle le nouveau quartier pourra se raccorder. Une canalisation d'eau pluviale (DN300) est prévue dans la rue du village.
- Dans ce cas, une bande de terrain public ou une servitude doit être fixée pour que le raccordement puisse se faire avec la rue du Village, sans avoir un accès viaire sur cette rue.
- Les eaux pluviales seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans l'espace vert, dans le cadre du PAP.
- La canalisation d'eaux pluviales et eaux usées est liée à la canalisation projetée pour le schéma directeur ESE-ZAD-02.

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ L'intégration paysagère du présent site, à son environnement bâti et environnemental, est essentielle ;</li><li>▪ Intégration des arbres remarquables existants au concept de développement du site :</li><li>▪ Reculs postérieurs à traiter sous forme d'espace vert privé.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	Il est nécessaire de maintenir et renforcer le maillage écologique existant par le biais de plantations d'arbres d'essences autochtones au sein des espaces publics.
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> 	Le site à l'étude héberge plusieurs biotopes à préserver, à savoir plusieurs arbres remarquables ponctuels, notamment au Nord-Ouest et au Sud du site.
<b>4. Espèces Protégées</b>	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

# Concept de mise en œuvre

<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>▪ 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.



**Délimitation des lots / ilots**

- Délimitation du schéma directeur
- - - Courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Logement
- Commerces services
- Artisanat / Industrie
- Equipements publics / loisir / sport

faible    moyenne    forte densité

- Espace public
- Espace minéral fermé / ouvert
- Espace vert fermé / ouvert
- Centraité
- Élément identitaire à préserver (Arbre remarquable)
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- Axe visuel
- Seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concepts d'infrastructures techniques**

- Connexions
- Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- Zone résidentielle / de rencontre
- Chemin de fer
- Aire de stationnement
- Parking ouvert / souterrain
- Parking public / privé
- Transport en commun (arrêt de bus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- Axe principal pour écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

- Coulée verte
- Biotopes à conserver

**Légende supplémentaire**

- Bassin de rétention
- Cours d'eau

Administration Communale  
de Clervaux

Schéma directeur  
ESE-NQ-01 "Unter dem Dorf"

Localité de Eselborn

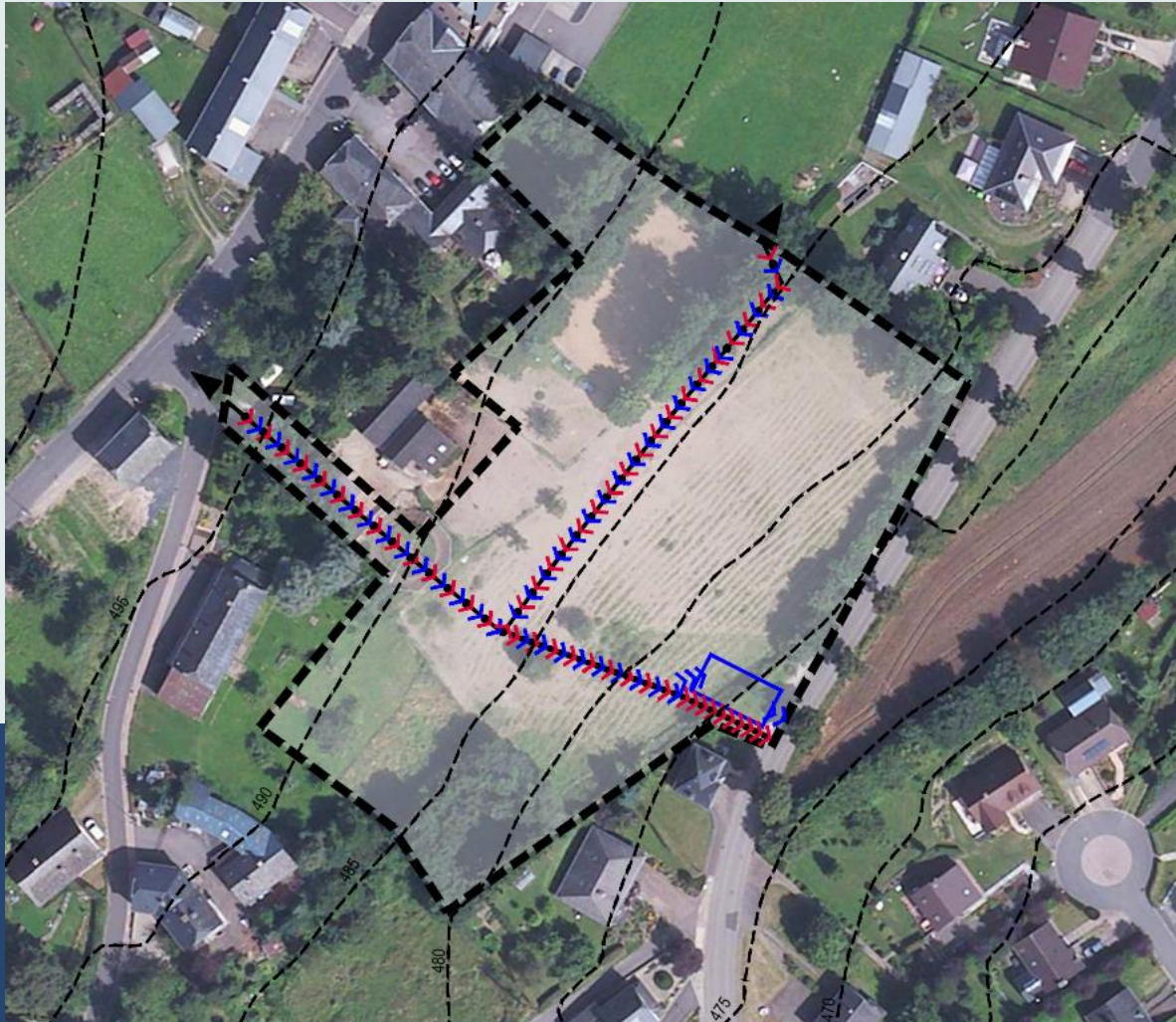
Dessiné: Sophie QUEVAL    Vérifié: Yasin BOUZGOU    Contrôlé: Marcel HETTO

© Origine: Administration du Cadastre © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2000) - Copie et reproduction interdites.

<p><b>LUXPLAN S.A.</b> Ingénieurs architectes</p>	<p>Certifié ISO 9001</p> <p>P.A.C. 85/87 L-8303 Capellen Luxembourg Tél: (+352) 26 39 01 Fax: (+352) 30 66 09 E-Mail: luxplan@pt.lu http://www.luxplan.lu</p>	<p>Échelle : 1/1000</p>
	<p>Date: 06/2019</p>	<p>Fichier: 20120380U_LP_Clervaux_SDir_PAG/D_Plan/D2_Schemas_directeurs/D24_SDir_Eselborn</p>
	<p>Plan N°: 20120380_SDir04_Eselborn_ESE_NQ-01</p>	<p>IND.</p>
	<p>20120380_SDir04_Eselborn_ESE_NQ-01</p>	



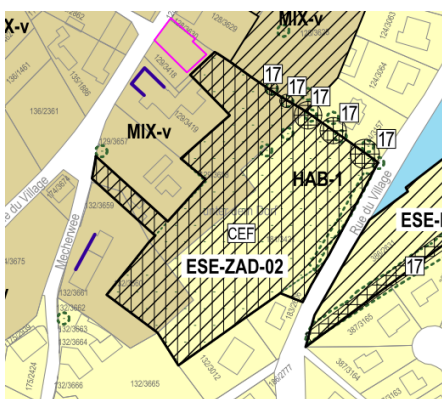
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

ESE-ZAD-02 | Eselborn « Unter dem Dorf » | 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-ZAD-02  
1,12 ha

Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1/MIX-v

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

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	16
Nbre d'habitants (2,6)	-	42

Eselborn/Unter dem Dorf			
COS	0,2	CUS	0,4
			-
CSS	0,3	DL	15
			-

## Enjeux urbanistiques

Développement d'un quartier d'habitation au cœur de la localité de Eselborn et sur un terrain en pente orienté d'Ouest en Est.

## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Renforcer le tissu bâti existant en aménageant un vaste espace en cœur de localité ;
- Proposer une densité d'habitation adaptée aux caractéristiques environnantes ;
- Maintien dans la mesure du possible des structures vertes existantes (rangée d'arbres et arbres ponctuels) ;
- Créer des interfaces et de la continuité avec le tissu bâti existant et les espaces alentours non construits ;
- Biotopes à protéger le long de la Rue du village.

## 1. Généralité / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site devra être raccordé à la rue "Mecherwee", qui est un chemin repris (CR 332). Un raccordement sur la rue du Village est impossible à cause du talus très important.

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

Les voiries internes seront des zones résidentielles. Un axe de desserte est à prévoir vers le Nord du site, afin de faire la jonction avec le nouveau quartier ESE-NQ-02.

## 3. Concept de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum. Un emplacement au moins est à prévoir à l'extérieur de la maison.

## 4. Accessibilité au transport collectif



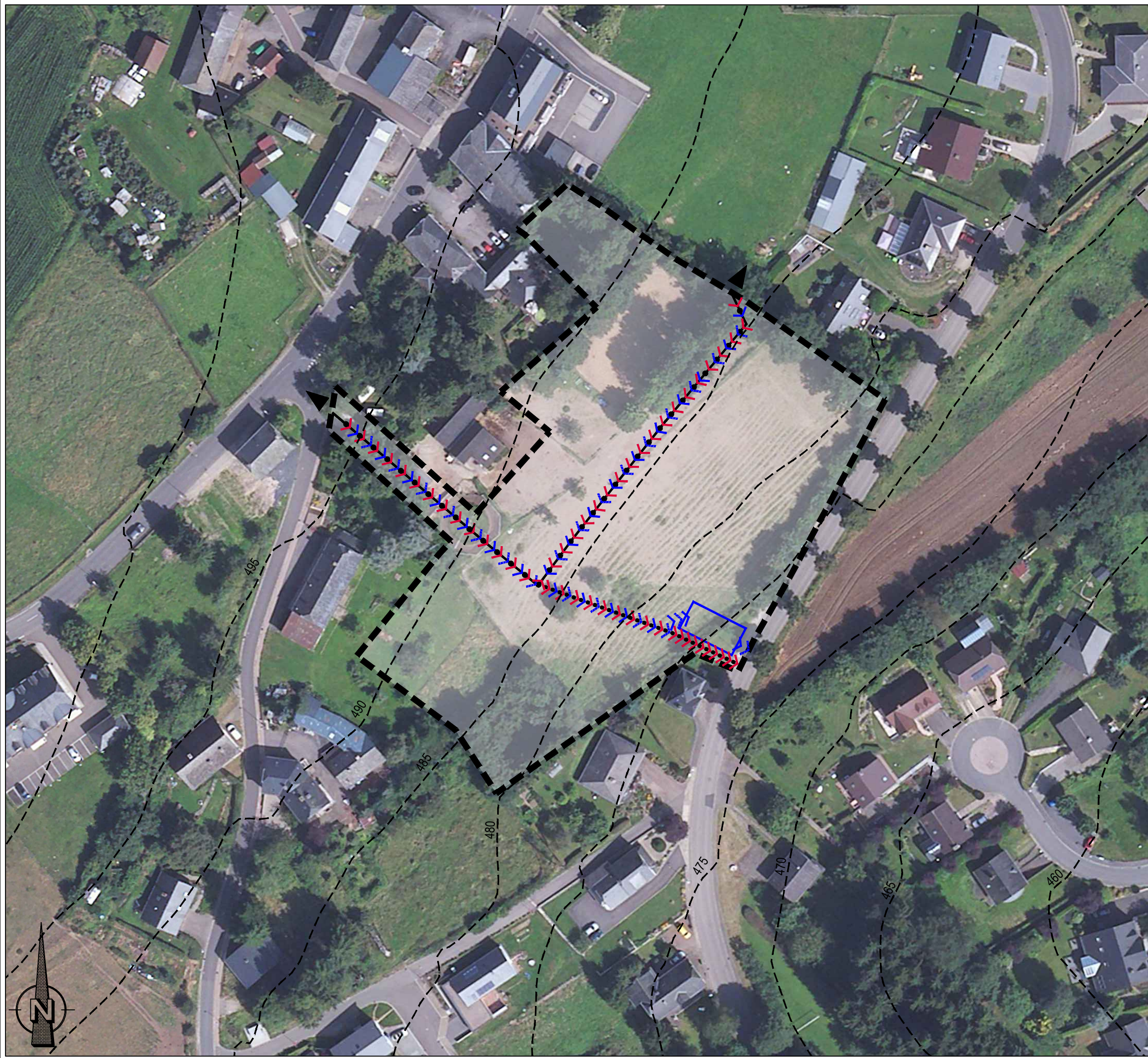
Source : geoportail.lu, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (Neidierfchen) est situé dans un rayon de 150 mètres du site et desservi deux fois par jour par les lignes de bus suivantes :

- Ligne 677 ;
- ligne 840 ;
- ligne 885.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Raccordement à la canalisation située rue du village. Une canalisation d'eau pluviale (DN300) est prévue dans la rue du village ;
- Dans ce cas, une bande de terrain public ou une servitude doit être fixée pour que le raccordement puisse se faire avec la rue du Village, sans avoir un accès viaire sur cette rue ;
- Les eaux pluviales seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans l'espace vert, dans le cadre du PAP ;
- La canalisation d'eaux pluviales et d'eaux usées est dans la continuité des canalisations prévues dans le schéma directeur « ESE-NQ-01 ».



**Délimitation des lots / Ilots**

- Délimitation du schéma directeur
- ... Courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	Logement
	Commerces/ services
	Artisanat / Industrie
	Equipements publics / loisir / sport

faible    moyenne    forte densité

**Espace public**

- Espace minéral cerné / ouvert
- Espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- Axe visuel
- Seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concepts d'infrastructures techniques**

- Connexions
- Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- Zone résidentielle / de rencontre
- Chemin de fer
- Aire de stationnement
- Parking couvert / souterrain
- Parking public / privé
- Transport en commun (arrêt de bus / gare et arrêt ferroviaire)
- Transport en commun (arrêt de bus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques**
- Axe principal pour écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

- Couloir vert
- Biotopes à conserver

**Légende supplémentaire**

- Bassin de rétention
- Cours d'eau

Administration Communale  
de Clervaux

Schéma directeur  
ESE-ZAD-02 "Unter dem Dorf"

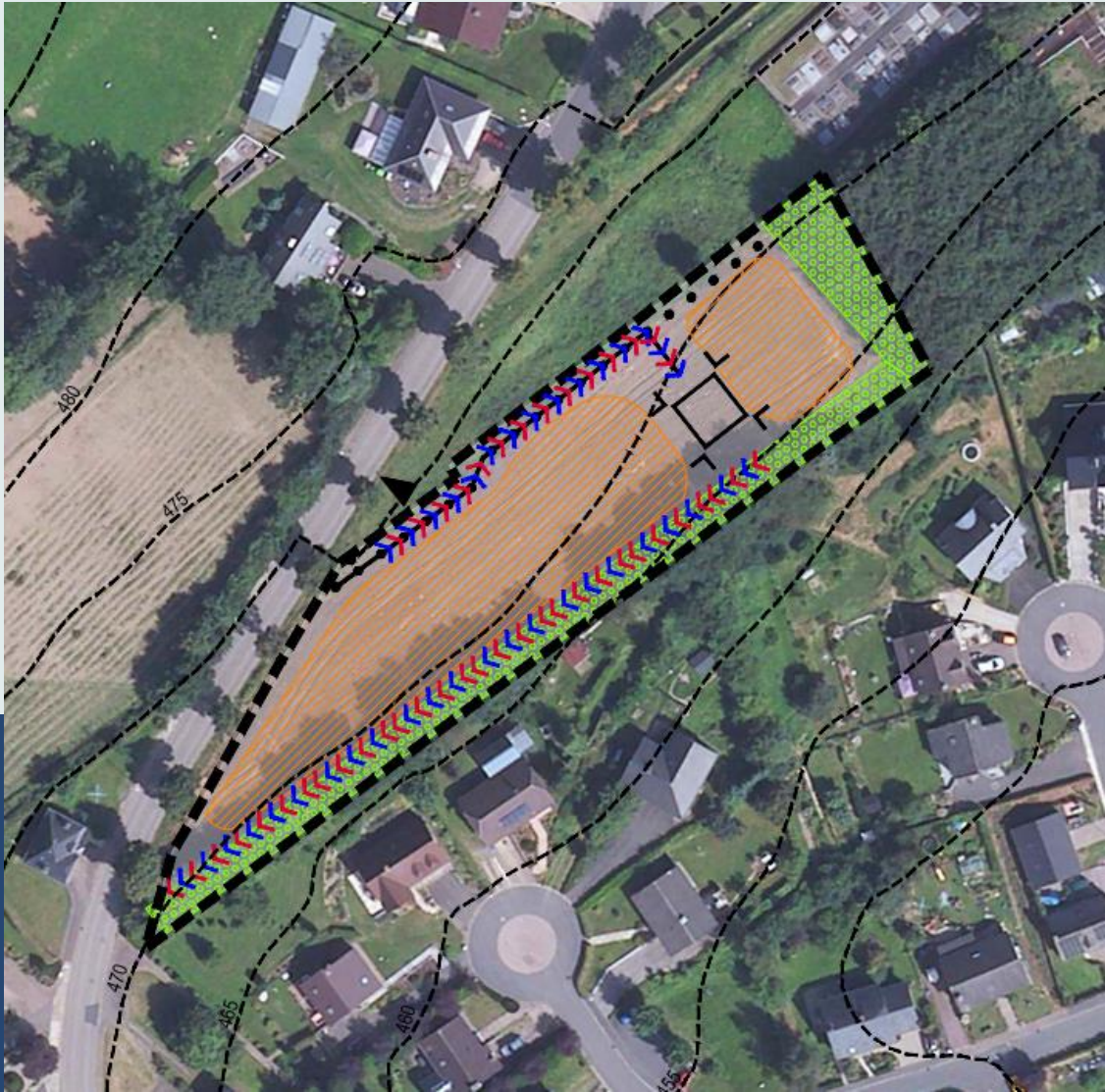
Localité de Eselborn

Dessiné: Sophie QUEVAL    Vérifié: Yasin BOUZGOU    Contrôlé: Marcel HETTO

© Origine: Administration du Cadastre © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2000) - Copie et reproduction interdites.

<p><b>LUXPLAN S.A.</b> Ingénieurs conseils</p>	<p>Certifié ISO 9001 P.A.C. 85/87 L-8303 Capellen Luxembourg Tél: (+352) 26 39 01 Fax: (+352) 30 66 09 E-Mail: luxplan@pt.lu http://www.luxplan.lu</p>	<p>Échelle : 1/1000</p>
	<p>Date: Juin 2019</p>	<p>Fichier: 20120380U_LP_Clervaux_SDir_PAG10_Plan1D2_Schemas_directeurs1D24_SDir_Eselborn</p>
	<p>Plan N°: 20120380_SDir05_Eselborn_ESE-ZAD-02</p>	<p>IND.</p>
	<p>IND.</p>	

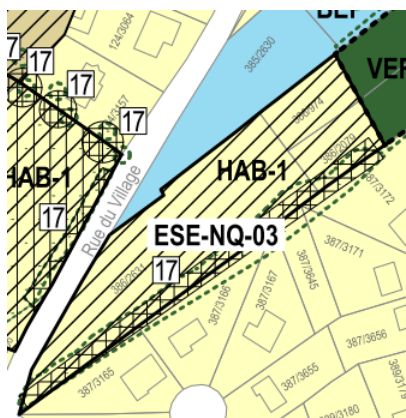
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### 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                    Eselborn  
 Intitulé du SD                        ESE-NQ-03  
 Surface brute                         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.

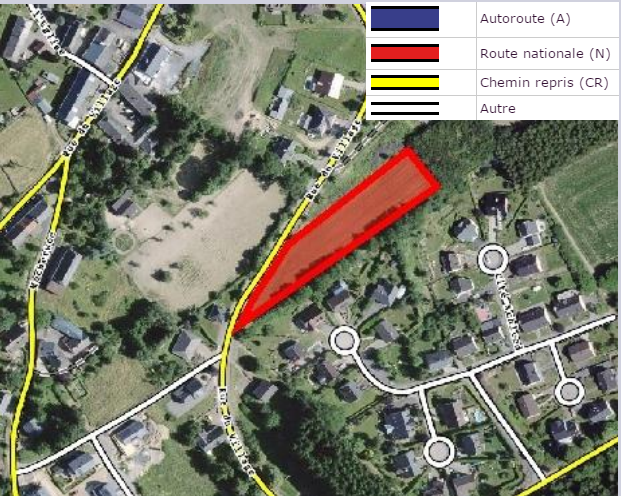

## Lignes directrices majeures

- 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>	La création de séquences visuelles se réalisera par le biais d'une conception ciblée de l'espace public au moyen : <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

<p><b>1. Généralités / Connexions</b></p>  <p>Source : geoportail.lu, 2018</p>	<p>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.</p>
<p><b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b></p>	<p>La desserte interne est à aménager selon les principes d'une zone résidentielle.</p>
<p><b>3. Concept de stationnement</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>4. Accessibilité au transport collectif</b></p>  <p>Source : geoportail.lu, 2018</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ligne 677 - Reuler - Clervaux - Eselborn - Wincrange - Troine</li></ul> <p>La gare ferroviaire est située à environ 2.5 km (distance parcourue) à Clervaux.</p>
<p><b>5. Infrastructures techniques majeures</b></p>	<p>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.</p>



# Concept paysager et écologique

<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>	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

# Concept de mise en œuvre

<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.



**Délimitation des lots / îlots**

- Délimitation du schéma directeur
- - - Courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	Logement
	Commercial/ services
	Artisanat / Industrie
	Equipements publics / loisir / sport

faible    moyenne    forte densité

- Espace public
- Espace minéral cerné / ouvert
- Espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- Axe visuel
- Seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concepts d'infrastructures techniques**

- Connexions
- Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- Zone résidentielle / de rencontre
- Chemin de fer
- Aire de stationnement
- Parking couvert / souterrain
- Parking public / privé
- Transport en commun (arrêt de bus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- Axe principal pour écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Axe principal du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

- Coulee verte
- Biotopes à conserver

**Légende supplémentaire**

- Bassin de rétention
- Cours d'eau

Administration Communale  
de Clervaux

Schéma directeur  
ESE-NQ-03 "In der Schleid"

Localité de Eselborn

Dessiné: Sophie QUEVAL    Vérifié: Yasin BOUZGOU    Contrôlé: Marcel HETTO

© Origine: Administration du Cadastre © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2000) - Copie et reproduction interdites.

Certifié ISO 9001  
P.A.C. 85/87  
L-8303 Capellen  
Luxembourg  
Tél: (+352) 26 39 01  
Fax: (+352) 30 66 09  
E-Mail: luxplan@pt.lu  
http://www.luxplan.lu

Echelle :	1/1000
Date:	Juin 2019
Fichier:	20120380U_LP_Clervaux_SDir_PAG0_PlanD2_Schemas_directeurs\024_SDir_Eselborn
Plan N°:	20120380_SDir06_Eselborn_ESE-NQ-03