

MUN - NQ - 02
MUN - NQ - 01

Administration Communale
de Clervaux

Plan de localisation

Localité de Munshausen

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_Plans/D2_Schemas_directeurs/D22_SDir_Clervaux

Plan N°: 20120380-SDir01_Clervaux_General

IND.



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

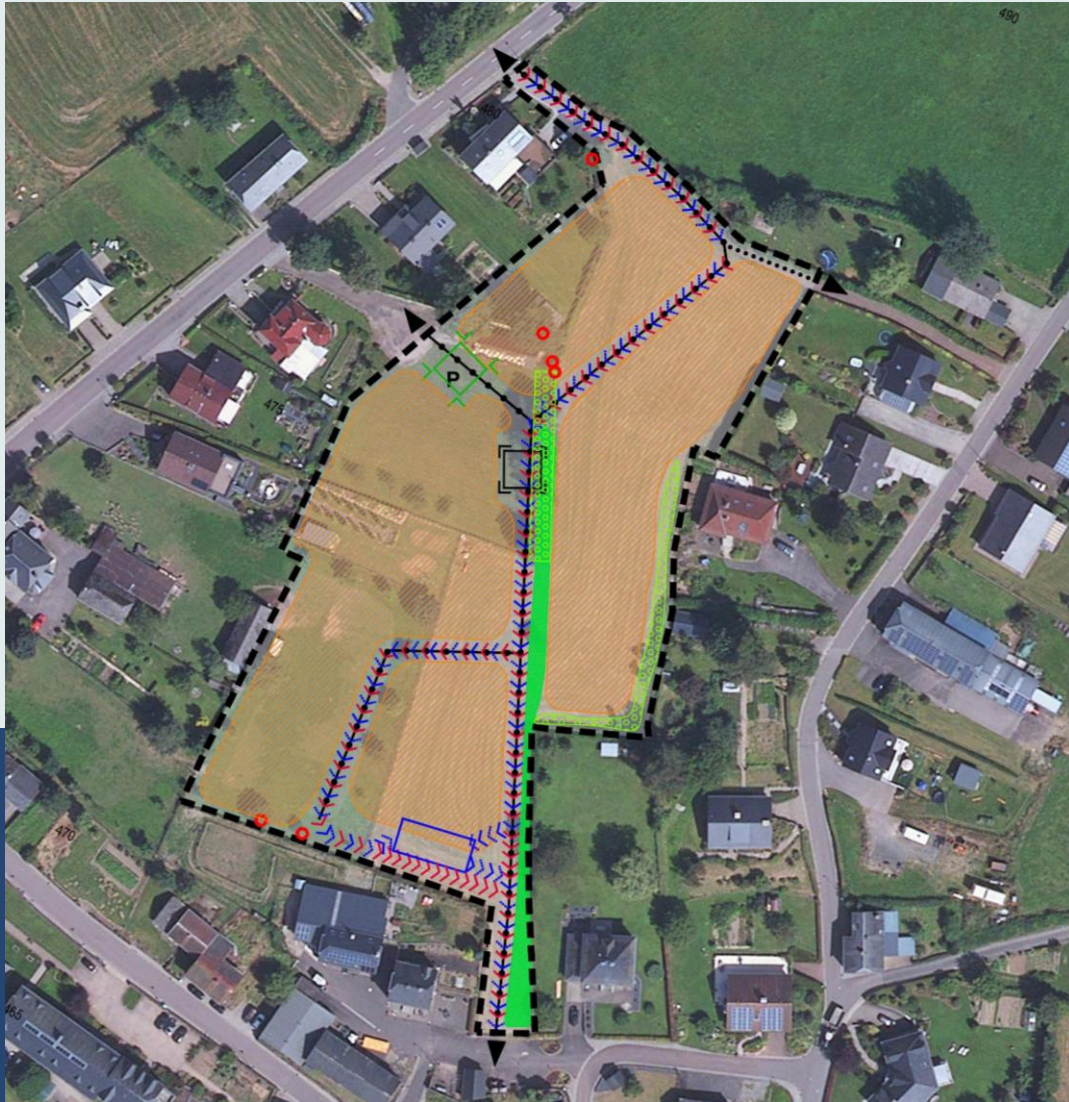
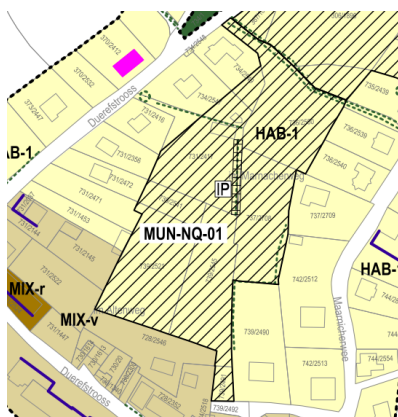


SCHÉMA DIRECTEUR

MUN-NQ-01 | Munshausen « Marnacherweg » | Version pour le vote
du conseil communal du 19 juin 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit **Munshausen**
 Intitulé du SD **MUN-NQ-01**
 Surface brute **1,42 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	-	28
Nbre d'habitants (2,6)	-	73

Munshausen/Marnacherweg			
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 déjà existante ;
- Intégrer les arbres remarquables existants dans l'aménagement du site ;
- Prévoir le raccordement de la trame viaire au chemin piéton existant au Nord du site ;
- Prendre en compte les arrières de jardin des habitations existantes pour le développement du site.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développement d'un quartier prioritairement tourné vers l'habitat. D'autres fonctions compatibles avec l'habitat sont autorisées.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions seront implantées de manière isolées, jumelées ou en bande de trois au plus ;▪ S'agissant d'un quartier d'habitation, la programmation urbaine devra également comporter les équipements dont le dimensionnement sera adapté à ce type de quartier : voirie et places, stationnements publics, espaces verts public.
3. Surfaces à céder au domaine public	Les surfaces à céder représentent une surface d'environ 25 % de la surface brute du projet (espaces verts pour bassin de contrôle, placettes, stationnements publics, chemins piétons).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">▪ Prevoir des ouvertures de l'espace rue sous forme de placettes (élargissement de la voirie...), pour créer des lieux d'animation dans le quartier et pour créer des séquences visuelles ;▪ Mutualisation de certains espaces publics avec une double fonction : aire de jeux et bassin de contrôle de la qualité des eaux pluviales, aire de jeux et placette... ;▪ Favoriser un regroupement des emplacements de stationnement public, plutôt que le long des rues de desserte ;▪ Le site étant en pente régulière vers la rue Om Knupp, la partie Sud du site pourra être réservée pour le bassin de contrôle de la qualité des eaux pluviales.
5. Jonctions fonctionnelles	Le futur quartier d'habitation correspond à la densification d'un quartier d'habitation existant et est destiné principalement à l'habitation. Il n'y a donc pas de jonctions fonctionnelles entre différentes fonctions, inter-quartier ou intra-quartier.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none">▪ Le schéma directeur recommande d'orienter les parcelles et les arrières de jardin en fonction de ceux existants et d'éviter le tracé de la nouvelle voie de desserte directement au niveau des arrières de jardin existants ;▪ Les constructions peuvent reprendre les gabarits des maisons voisines, soit un à deux niveaux pleins, plus un niveau dans les combles ou un étage en retrait ;▪ Les volumes s'agencent le long des rues de desserte projetées : les reculs avant peuvent être adaptés. Avec un recul avant moindre, le volume annexe peut permettre de sculpter l'espace public et de le séquencer.
7. Centralités	Une petite centralité publique peut s'établir sur une placette dans le quartier. Il s'agit d'un point de rencontre pour les habitants du quartier. Cette placette est à cerner par des constructions.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none">▪ Ce nouveau quartier d'habitation sera destiné principalement à des maisons unifamiliales. Ponctuellement, il peut s'agir de maisons bifamiliales ou plurifamiliales ;▪ Les constructions seront implantées jumelées ou en bande. Elles peuvent être ponctuellement isolées ;▪ Le nombre de logement étant supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute à dédier au

Concept de développement urbain

	logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modéré.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	Vu l'enjeu de développement de ce site, le schéma directeur ne propose pas de mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none">▪ Les séquences visuelles seront aménagées par le biais de l'implantation des constructions par rapport à l'espace public (ouvertures et fermetures, séquences visuelles...);▪ S'agissant d'une densification de la trame bâtie existante, il n'y a pas d'axes visuels à conserver ou de seuils d'entrée.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">▪ Le site ne présente aucun élément identitaire bâti à sauvegarder ;▪ Les arbres remarquables déjà présents sur le site sont à conserver et à intégrer dans l'aménagement futur, autant que possible.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	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 Duerefstrooss et par la rue Om Knupp, sur lesquelles se connectera la nouvelle trame viaire.
- Des connexions douces sont à prévoir, notamment sur base du chemin piéton existant reliant la Duerefstrooss et le Maarnicherwee.

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle ;
- Ce type de voirie est destiné à une mixité d'utilisateurs et pourra être complétée par des connexions piétonnes complémentaires courtes et directes.

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, 2014

L'arrêt d'autobus le plus proche (Am lewweschten Duarref) 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.

Vu la typologie de la voirie à venir, il n'est pas prévu qu'un bus de ligne régulière traverse le site. Néanmoins, les connexions piétonnes seront à organiser de manière à rejoindre facilement l'arrêt de bus.

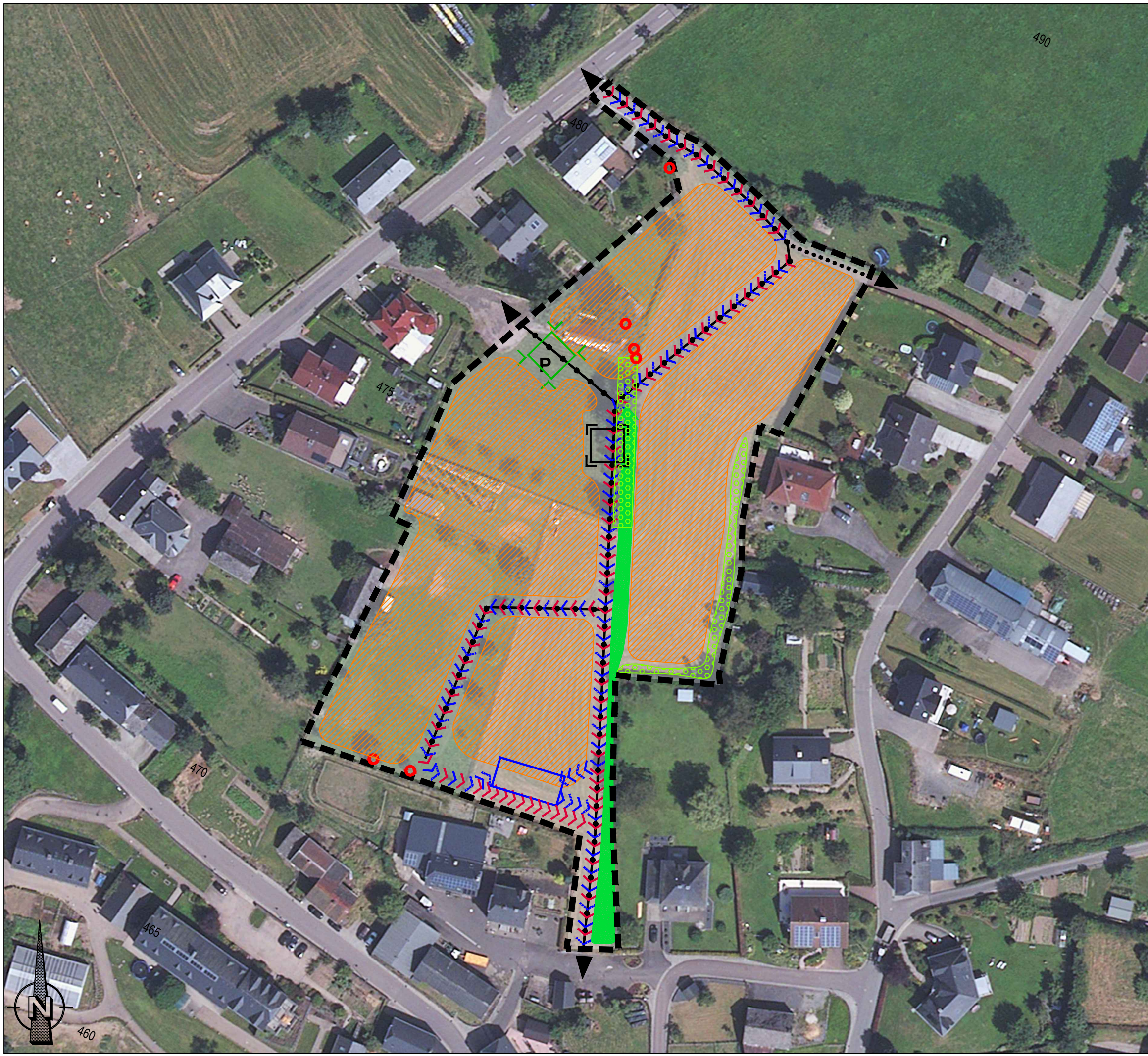
5. Infrastructures techniques majeures

- Vu la topographie du site et le sens pour l'écoulement gravitaire des eaux usées et des eaux pluviales, les raccordements au réseau d'assainissement seront à faire sur le réseau existant dans la rue Om Knupp. Le dimensionnement de ce réseau existant est à vérifier ;
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans l'espace vert au Sud du site, avant le raccordement au réseau via la rue Om Knupp, dans le cadre du projet. Une partie du volume des eaux pluviales généré par le site pourra faire l'objet d'une rétention souterraine (sous la voirie par exemple).

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	Les arrières de jardin existants sont à prendre en compte dans l'aménagement du site, afin de préserver la qualité de vie des habitants actuels.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">▪ Les biotopes à préserver participeront aux coulées vertes et au maillage écologique à mettre en place et pourront être complétés par des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;▪ Le site se situant dans la trame bâtie existante et ayant pour objectif sa densification, le schéma directeur ne propose pas d'autres coulées vertes structurantes pour la localité de Munshausen.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver 	Les arbres remarquables déjà présents sur le site sont à conserver et à intégrer dans l'aménagement futur, autant que possible. Si ce n'est pas le cas, des mesures compensatoires sont à mettre en place.
4. Espèces Protégées	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un PAP ;▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;▪ Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;▪ Autorisation « loi sur la nature » auprès du Département de l'Environnement ;▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir ;▪ Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	Vu l'envergure du site, il est possible de réaliser ce projet en une ou deux phases, soit en commençant l'urbanisation par la Duerefstrooss ou la rue Um Knupp. Néanmoins, dans ce cas, la première phase devra permettre la rétention des eaux pluviales pour l'ensemble du site.
3. Phasage de développement	Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.



Délimitation des lots / flots

- 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
- 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
- Ruisseau
- Biotope à compenser

**Administration Communale
de Clervaux**

**Schéma directeur
MUN-NQ-01 "Marnacherweg"**

Localité de Munshausen

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.

 LUXPLAN S.A. Ingénieurs associés	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_PAG/D_Plans/D2_Schemas_directeurs/D212_SDir_Munshausen
	Plan N°: 20120380_SDir30_Munshausen_MUN-NQ-01	IND.

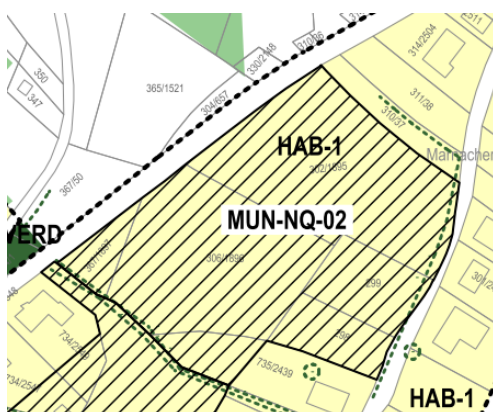
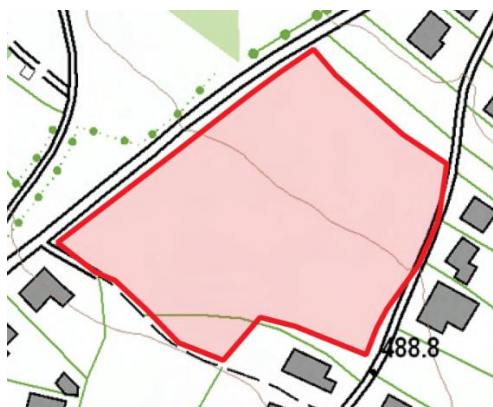
Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



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 Munshausen
 Intitulé du SD MUN-NQ-02
 Surface brute 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

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier d'habitation en entrée nord de village.
2. Programmation urbaine	Logements de type maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (zone résidentielle, bassin de rétention, espace vert public).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier en zone résidentielle ; ▪ Aménagement d'un bassin de rétention au point le plus bas et dans un espace vert public ; ▪ Aménagement d'un trottoir le long de la route nationale.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveau quartier connecté aux rues desservantes des deux côtés du site ; ▪ Connexion piétonne avec le nouveau quartier au sud du présent site ; ▪ Alignement des futures constructions dans la continuité du tissu bâti existant.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ; ▪ Conservation des arbres existants au sud à intégrer dans l'aménagement du bassin de rétention ; ▪ 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.
7. Centralités	Pas de centralités à prévoir.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisons isolées ou jumelées en limite extérieure du nouveau quartier, et jumelées ou en bande à l'intérieur du quartier ; ▪ Les constructions respectent les typologies des constructions voisines.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien d'une haie en limite Est du site ; ▪ Conservation des arbres isolés au Sud du site ; ▪ Orientation optimale des constructions pour une meilleure intégration dans le paysage.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver les axes visuels vers le paysage ; ▪ Aménagement de deux entrées au lotissement depuis les rues « Duerfstrooss » et « Maarnicherwee ».
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Présence d'arbres remarquables isolés au sud du site ; ▪ Conservation d'une haie en limite Est du site ; ▪ Nouveau quartier situé à 300 m de la ZSC Natura 2000 Région Kiischpelt.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

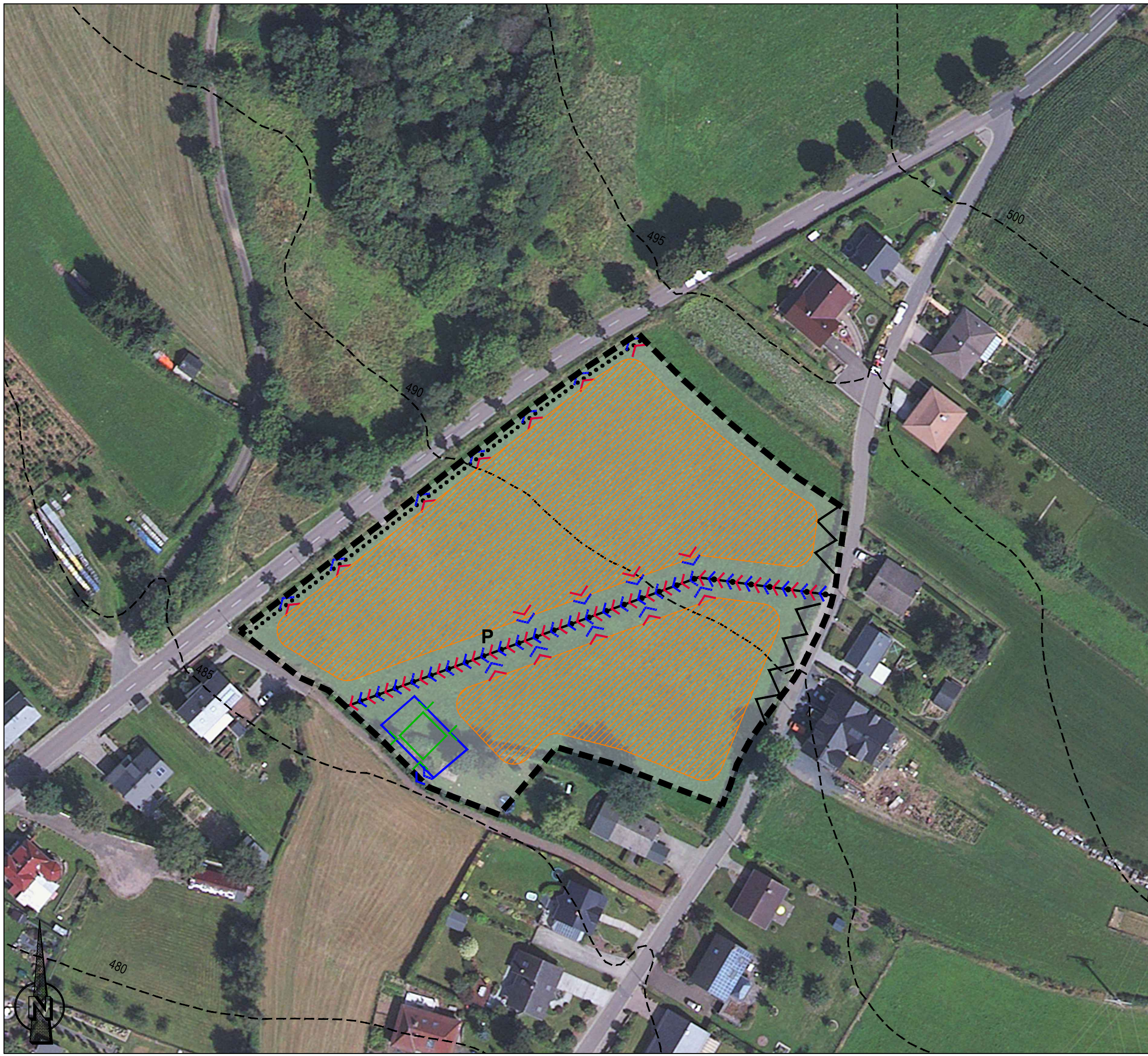
<p>1. Généralités / Connexions</p>  <p>Source : geoportail.lu, 2018</p>	<p>Ce site est desservi par la rue « Duerefstrooss » et par la rue « Maarnicherwee », sur lesquelles se connectera la nouvelle trame viaire.</p>
<p>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle ;▪ Aménagement d'un trottoir le long de la rue Duerefstrooss.
<p>3. Concept de stationnement</p>	<p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum, sous forme de garage ou de carport.</p>
<p>4. Accessibilité au transport collectif</p>  <p>Source : geoportail.lu, 2018</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwerwitz ;▪ Ligne 670 Clervaux - Drauffelt - Marnach.
<p>5. Infrastructures techniques majeures</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">▪ Intégration du bâti dans la topographie et le paysage par une orientation adaptées des constructions ;▪ Intégration des arbres isolées dans l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">▪ Préservation de la haie en limite Est du site ;▪ Conservation des arbres isolées au sud du site.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	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.
4. Espèces Protégées	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

Concept de mise en œuvre

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Elaboration d'un PAP ;▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;▪ Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;▪ Autorisation « loi sur la nature » (du 19 janvier 2004) auprès du Département de l'Environnement ;▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir ;▪ Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none">▪ Terrains déjà intégrés dans la zone urbanisée de la commune▪ Réseaux techniques nécessaires (eau, électricité, ...) sont à raccorder à la rue « Duerfstrooss » et « Maarnicherwee » ;▪ Réalisation d'un PAP en cohérence avec le présent schéma directeur
3. Phasage de développement	Le projet de développement peut être réalisé en une seule phase.



Délimitation des lots / flots

- 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

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

- Coulée verte
- Biotopes à conserver

Légende supplémentaire

- Bassin de rétention
- Ruisseau

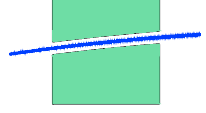
Administration Communale
de Clervaux

Schéma directeur
MUN-NQ-02 "Maarnicherwee"

Localité de Munshausen

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

Échelle :	1/1000
Date:	Juin 2019
Fichier:	20120380_LP_Clervaux_SDir_PAG/D_Plans/D2_Schemas_directeurs/D212_SDIR_Munshausen
Plan N°:	20120380_SDir31_Munshausen_MUN-NQ-02
IND.	

