

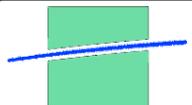
Administration Communale
de Clervaux

Plan de localisation

Localité de Grindhausen

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	Échelle :	1/5000	
	P.A.C. 85/87 L-8303 Capellen Luxembourg	Date:	Juin 2019	
	Tél: (+352) 26 39 01 Fax: (+352) 30 66 09 E-Mail: luxplan@pt.lu http://www.luxplan.lu	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

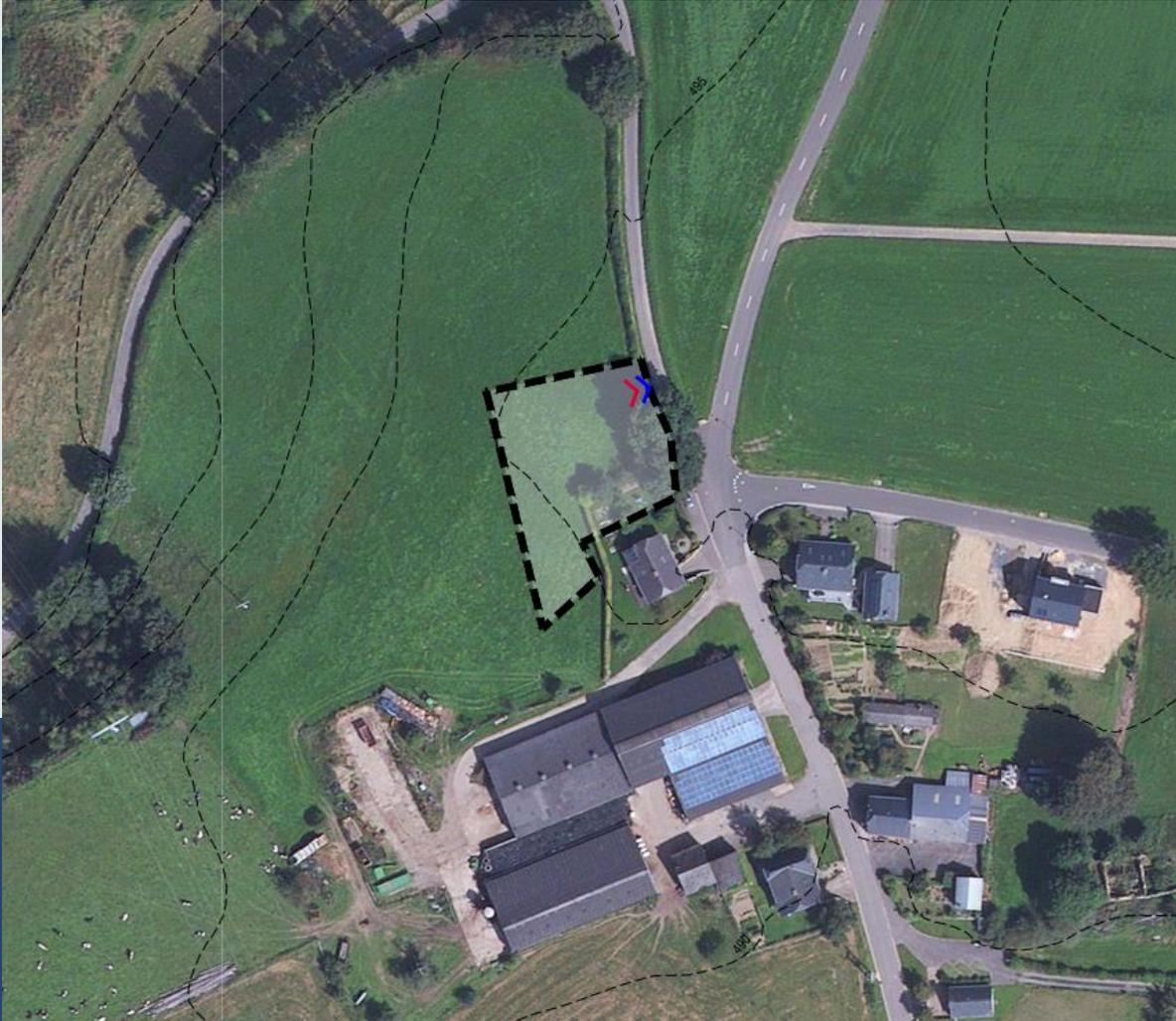
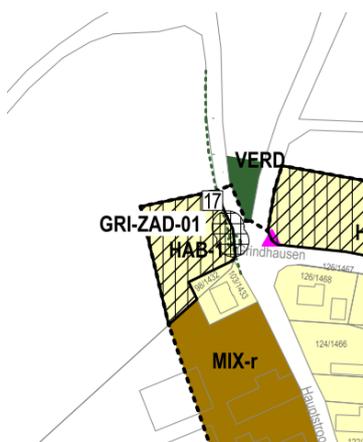


SCHÉMA DIRECTEUR

GRI-ZAD-01 | Grindhausen « Schlaed » | Version pour le vote
du conseil communal du 19 juin 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit **Grindhausen**
 Intitulé du SD **GRI-ZAD-01**
 Surface brute **0,17 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	-	2
Nbre d'habitants (2,6)	-	5

Grindhausen/Schlaed			
COS	0,2	CUS	0,4
			-
CSS	0,3	DL	15
			-

Enjeux urbanistiques

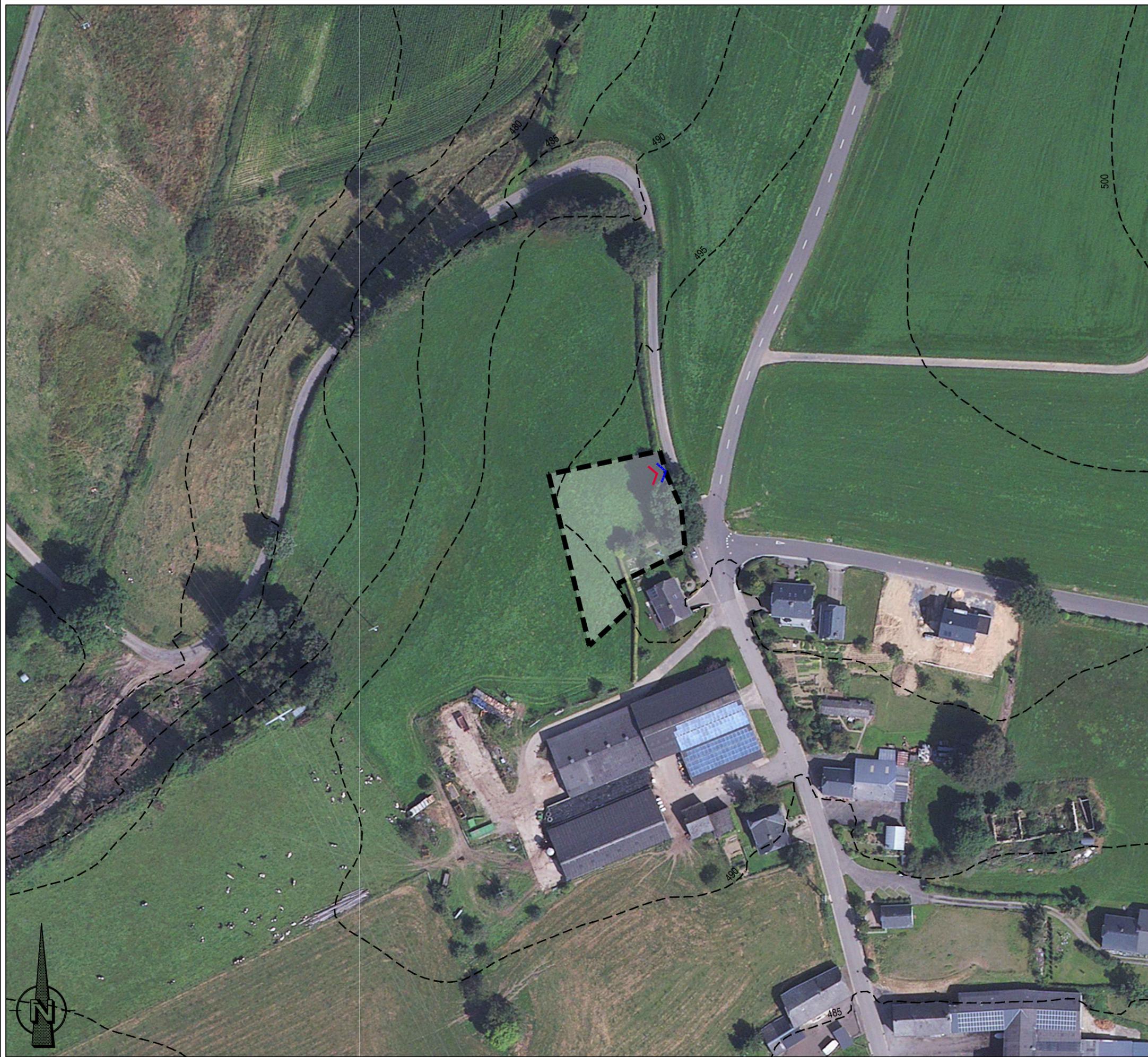
L'enjeu de développement de ce site est d'aménager un terrain en entrée Nord de la localité.

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Marquer l'entrée Nord de la localité ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant et le milieu ouvert agricole situé à l'arrière du présent site ;
- Garantir une orientation optimale des constructions ;
- Maintien des arbres remarquables qui marquent l'entrée Nord de la localité.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<p>1. Généralité / Identité</p>  <p>Source : geoportail.lu, 2018</p>	<p>Ce site est desservi par la rue "Hupperdange" qui est un chemin repris.</p>
<p>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</p>	<p>Afin d'optimiser au mieux la circulation, la rue "Hupperdange" est éventuellement à élargir.</p>
<p>3. Concept de stationnement</p>	<p>Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.</p>
<p>4. Accessibilité au transport collectif</p>  <p>Source : geoportail.lu, 2018</p>	<p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Grandsen) est mètres du présent site. Il est desservi par la ligne suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ligne 556 Grindhausen - Hupperdange - Heinerscheid <p>La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.</p>
<p>5. Infrastructures techniques majeures</p>	<p>Concernant l'évacuation des eaux pluviales et eaux usées, elles seront acheminées directement vers la canalisation d'eaux mixtes située dans la rue existante.</p>



- 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
 - Commerces/ services
 - Artisanat / Industrie
 - Equipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité
- Espace public
 - Espace minéral fermé / ouvert
 - Espace vert fermé / 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
GRI-ZAD-01 "Schlaed"

Localité de Grindhausen

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 :	1/1250
Date:	Juin 2019
Fichier:	20120380U_LP_Clervaux_SDR_PAG10_PlansD2_Schemas_directeursD26_SDR_Grindhausen
Plan N°:	20120380_SDir11_Grindhausen_GRI-ZAD-01

IND.

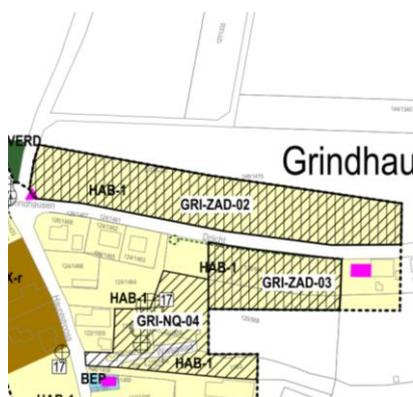
Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



SCHÉMA DIRECTEUR

GRI-ZAD-02 | Grindhausen « Op Dricht » | Version pour le vote
du conseil communal du 19 juin 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit **Grindhausen**
 Intitulé du SD **GRI-ZAD-02**
 Surface brute **0,93 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	-	14
Nbre d'habitants (2,6)	-	36

Grindhausen/Op Dricht			
COS	0,2	CUS	0,4
			-
CSS	0,3	DL	15
			-

Enjeux urbanistiques

L'enjeu de développement de ce site est d'aménager la partie Nord de la localité, sur une bande d'orientation d'Est en Ouest.

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Marquer l'entrée Nord et Est de la localité ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant et l'espace vert situé à l'arrière du présent site ;
- Garantir une orientation optimale des constructions.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site est desservi par la rue "Dricht" qui est un chemin repris (CR 376). Les constructions seront directement accessibles depuis la voirie existante.

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- Un trottoir est à aménager entre les futures constructions et la rue desservante « Dricht » ;
- Afin d'optimiser au mieux la circulation, la rue "Dricht" est éventuellement à élargir.

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

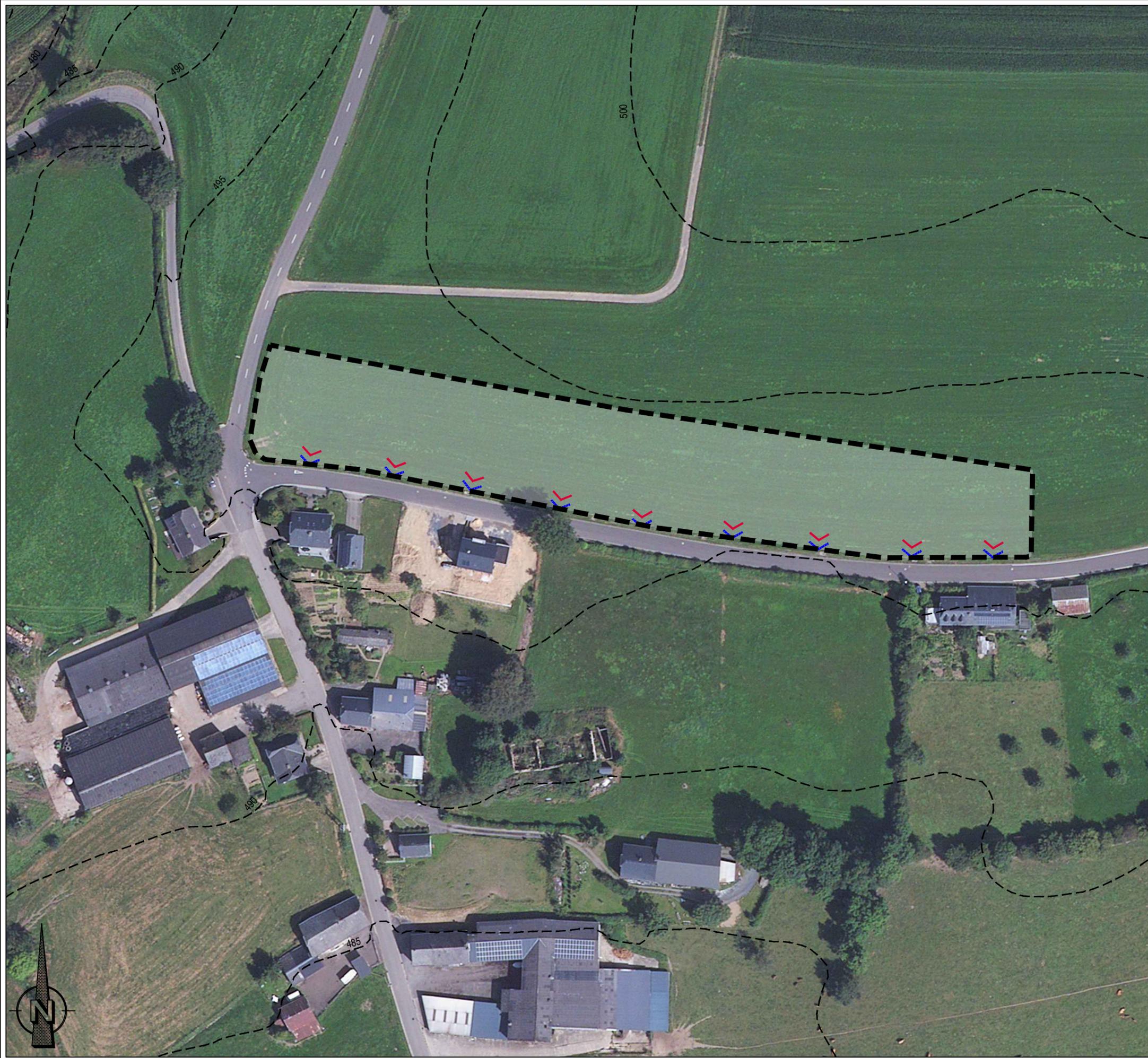
L'arrêt d'autobus le plus proche (Grandsen) est à proximité immédiate du présent site. Il est desservi par la ligne suivante :

- Ligne 556 Grindhausen - Hupperdange - Heinerscheid.

La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

- Concernant l'évacuation des eaux usées et pluviales, elles seront acheminées directement vers la canalisation d'eaux mixtes existante, située dans la rue desservante ;
- Des canalisations pour les eaux usées et pour les eaux pluviales sont à aménager et sont à acheminer vers la canalisation d'eaux mixtes existante.



- 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
 - Commerce/ 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 l'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

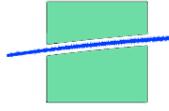
Administration Communale
de Clervaux

Schéma directeur
GRI-ZAD-02 "Op Dricht"

Localité de Grindhausen

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 :	1/1250
Date:	Juin 2019
Fichier:	20120380U_LP_Clervaux_SDir_PAGID_PlansD2_Schemas_directeurs\026_SDir_Grindhausen
Plan N°:	20120380_SDir12_Grindhausen_GRI-ZAD-02



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

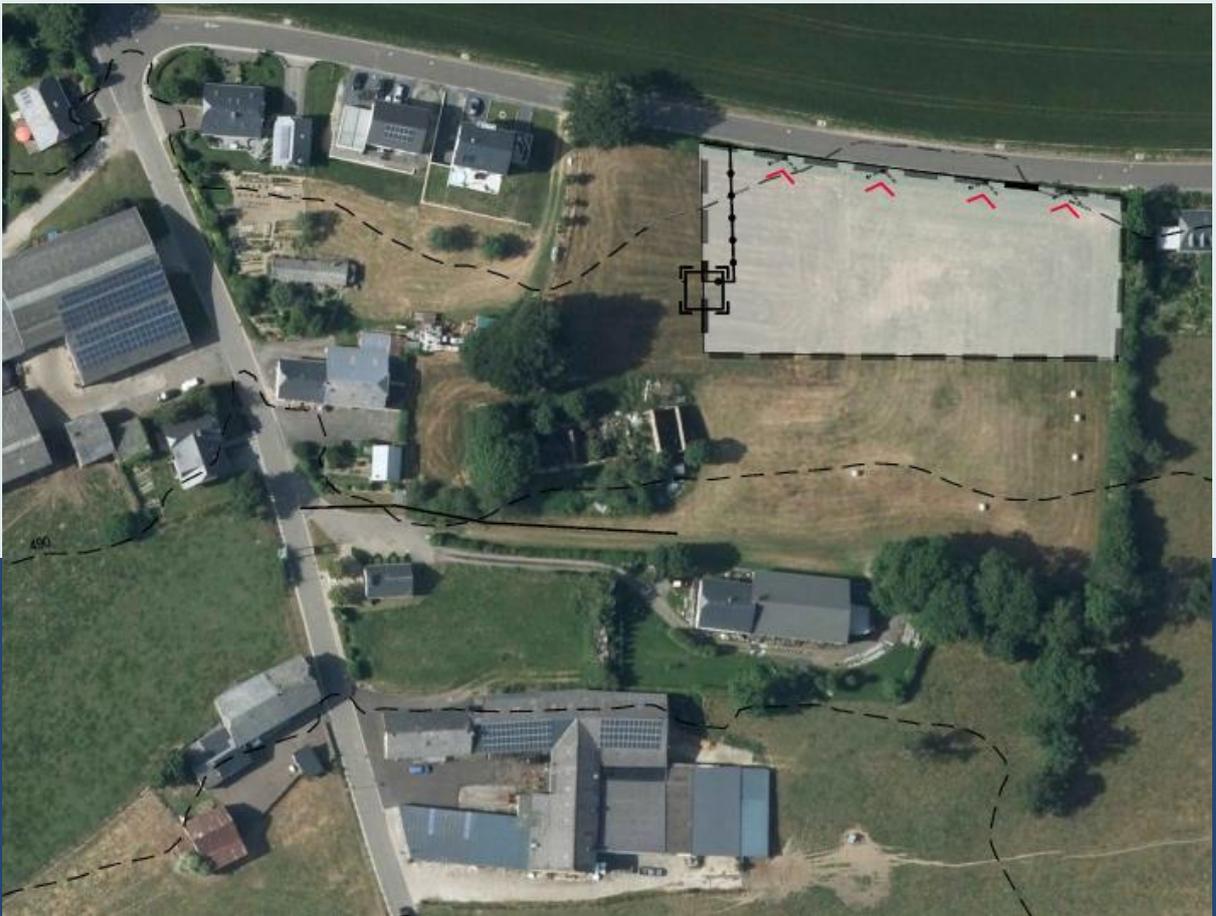
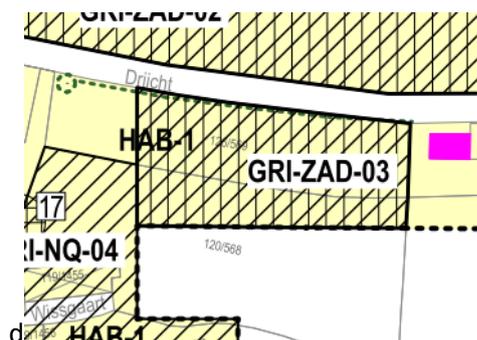


SCHÉMA DIRECTEUR

GRI-ZAD-03 | Grindhausen « Driicht » | VERSION ADAPTEE PAR LA
MODIFICATION « ADAPTATIONS DIVERSES DES PARTIES GRAPHIQUE ET ÉCRITE DU PAG »
(NOVEMBRE 2021)

Grindhausen



Localité/lieu-dit **Grindhausen**
 Intitulé du SD **GRI-ZAD-03**
 Surface brute **0,38 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	-	5
Nbre d'habitants (2,4)	-	12

Grindhausen/Driicht			
COS	0,2	CUS	0,4
			-
CSS	0,3	DL	15
			-

Enjeux urbanistiques

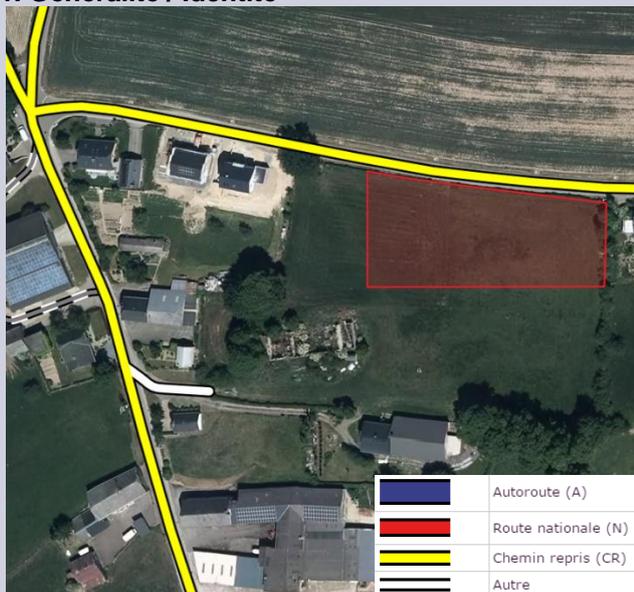
L'enjeu de développement de ce site est d'aménager la partie Nord de la localité, sur une bande orientée d'Est en Ouest.

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Marquer l'entrée Est de la localité ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant et l'espace vert situé à l'arrière du présent site ;
- Garantir une orientation optimale des constructions.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site est desservi par la rue "Dricht" qui est un chemin repris (CR 376). Les constructions seront directement accessibles depuis la voirie existante.

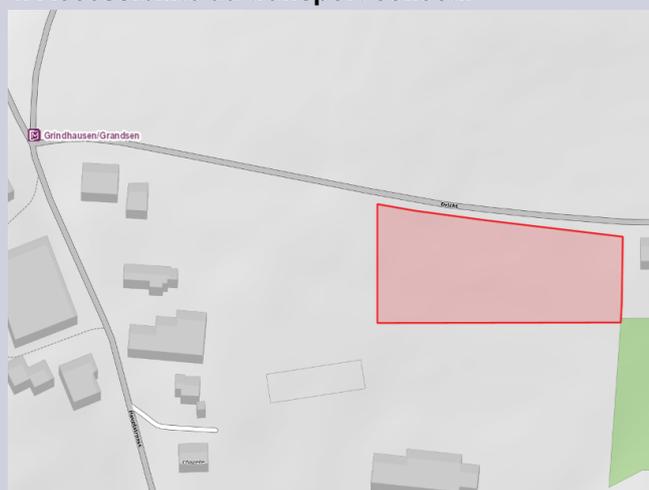
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- Un trottoir est à aménager entre les futures constructions et la rue desservante « Dricht » ;
- Afin d'optimiser au mieux la circulation, la rue "Dricht" est éventuellement à élargir.

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 (Grandsen) est à proximité immédiate du présent site. Il est desservi par la ligne suivante :

- Ligne 556 Grindhausen - Hupperdange - Heinerscheid.

La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

- Concernant l'évacuation des eaux usées et pluviales, elles seront acheminées directement vers la canalisation d'eaux mixtes existante, située dans la rue desservante ;
- Des canalisations pour les eaux usées et pour les eaux pluviales sont à aménager et sont à acheminer vers la canalisation d'eaux mixtes existante.

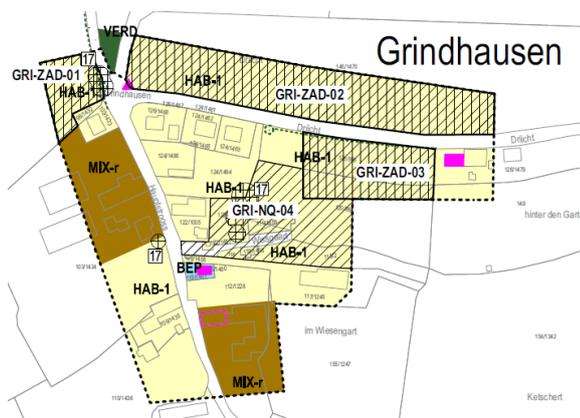
Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



SCHÉMA DIRECTEUR

GRI-NQ-04 | Grindhausen « Wissgaart » | VERSION ADAPTEE PAR LA
MODIFICATION « ADAPTATIONS DIVERSES DES PARTIES GRAPHIQUE ET ÉCRITE DU PAG »
(NOVEMBRE 2021)

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Grindhausen
 Intitulé du SD GRI-NQ-04
 Surface brute 0,57 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 - 11

Nbre d'habitants (2,4) - 26

Grindhausen/Wissgaart			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	20
			-

Enjeux urbanistiques

Développer un quartier d'habitation afin de densifier le tissu bâti existant.

Lignes directrices majeures

- Le projet fait la jonction entre le Nord-Est et le centre de la localité ;
- Aménagement d'une desserte interne ;
- Traiter l'interface et la transition avec les vastes espaces ouverts à l'Est du nouveau quartier ;
- Maintenir les arbres isolés et les intégrer dans le concept de développement urbain ;
- Créer des nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra et inter quartier, vers les réseaux de transport en commun et vers les réseaux récréatifs.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développement d'un quartier d'habitation dans le cadre d'une densification du tissu bâti existant.
2. Programmation urbaine	Réalisation de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.
3. Surfaces à céder au domaine public	Surfaces à céder : zone résidentielle, parkings publics, bassin de rétention, espace vert public.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration des arbres existants dans l'espace vert public ; ▪ Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales ; ▪ Aménagement d'une desserte en zone résidentielle.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveau quartier connecté par voie piétonne avec le futur quartier au Nord du présent site ; ▪ Maintien des arbres existants.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent reprendre les gabarits des alentours, soit deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait ; ▪ L'implantation des constructions sera prioritairement isolée ou jumelée ; ▪ Des sous-sols peuvent être aménagés.
7. Centralités	Le schéma directeur ne propose pas de centralités.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisons isolées ou jumelées ; ▪ Les constructions respectent les typologies voisines.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservation des arbres isolés existants ; ▪ Utiliser des matériaux perméables pour les stationnements publics.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Aménagement d'une entrée au lotissement depuis la rue Hauptstrooss et une sortie sur la rue Driicht
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Conservation des arbres isolés existants.
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 2021

Ce site est desservi par la rue "Wissgaart" et par un chemin rural. Un chemin piéton peut être aménagé entre le présent projet et la rue "Hauptstrooss" pour accéder plus facilement à l'arrêt de bus "Hupperdange - Schull".

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte motorisée et non-motorisée se fait par la rue résidentielle projetée ;
- Aménager une connexion piétonne avec le futur quartier projeté au Nord du site.

3. Concept de stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum et de préférence sous forme de garage fermé ;
- Stationnement public à prévoir.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2018 2021

L'arrêt d'autobus le plus proche (Grandsen) est à environ 100 mètres du présent site. Il est desservi par la ligne suivante :

- Ligne 556 Grindhausen - Hupperdange - Heinerscheid

La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales ;
- Raccordement aux différents réseaux depuis la rue Haapstrooss.

1. Intégration paysagère	Les propositions suivantes peuvent être mises en place : <ul style="list-style-type: none">▪ plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone ;▪ maintien des arbres existants ;▪ limitation des espaces scellés à l'arrière des habitations ;▪ végétalisation de la toiture ou des façades.
2. Maillage écologique et corridors verts	Le site ne dispose pas de maillages écologiques et corridors verts dans le cadre du schéma directeur.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Les arbres isolés à l'Ouest du site sont à conserver.
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 » auprès du Département de l'Environnement en cas d'aménagement des chemins piétons en zone verte ;▪ 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">▪ Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur ;▪ Réseaux techniques à raccorder aux réseaux existants rue « Hauptstross ».
3. Phasage de développement	Réalisation du projet en une seule phase.