

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

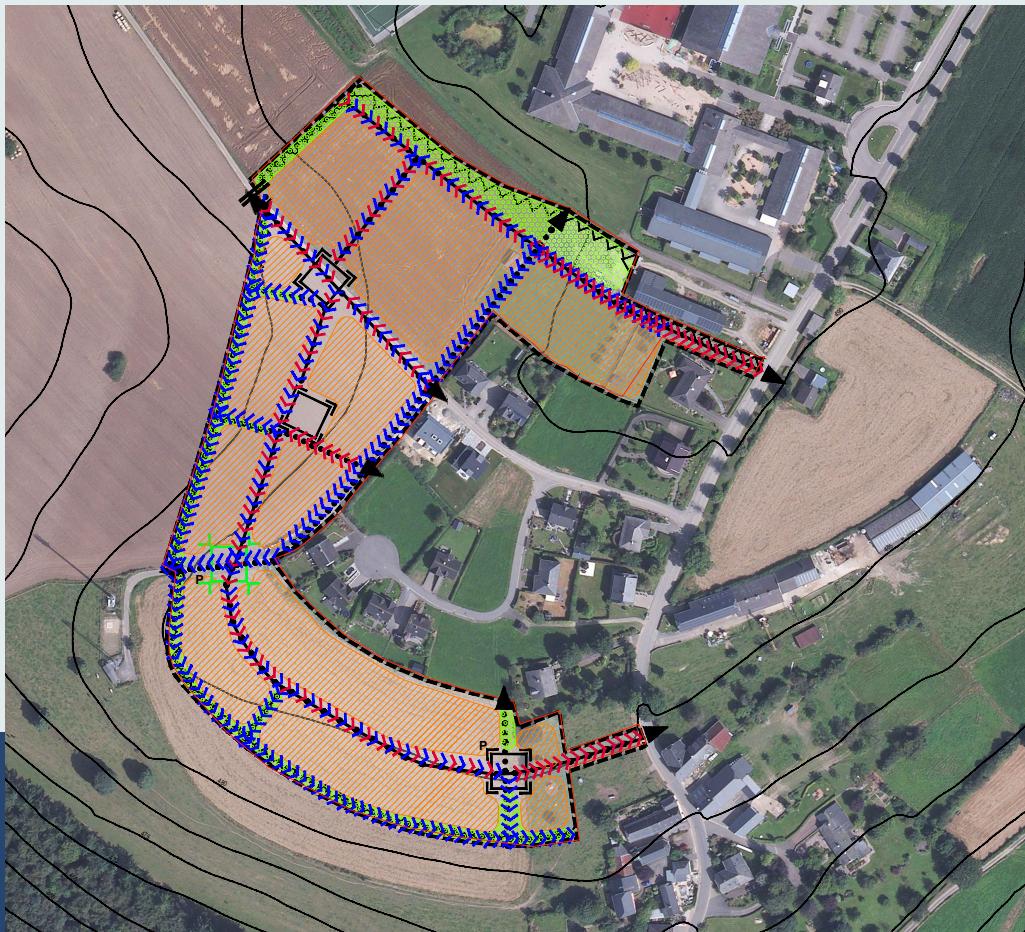


SCHÉMA DIRECTEUR

REU-NQ-01 | Reuler « Auf den Palissaden » | Version pour le vote
du conseil communal du 19 juin 2019

modifié en septembre 2025 par DEWEY MULLER

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit
Intitulé du SD
Surface brute

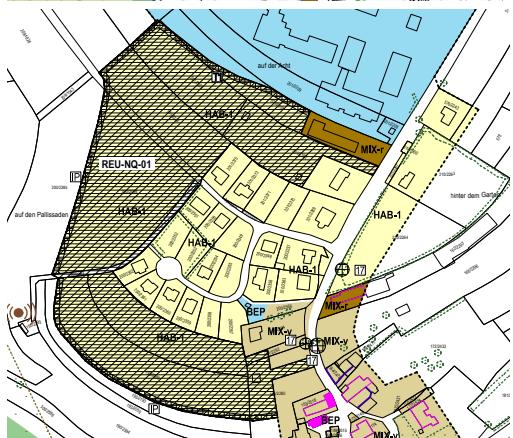
Reuler
REU-NQ-01
4,79 ha

Données structurantes du PAG
Zone de base

HAB-1

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

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	120
Nbre d'habitants (2,3)	-	276



Reuler/Auf den Palissaden			
COS	0,4	CUS	0,6
CSS	0,6	DL	25

Enjeux urbanistiques

Développement d'un quartier d'habitation sur des terrains situés à proximité immédiate d'une école.

Lignes directrices majeures

- Diminution de l'aspect linéaire de la localité ;
- Traiter l'interface et la transition entre l'école existante et le futur quartier d'habitation ;
- Renforcement du pôle d'équipements publics ;
- Garantir une interface adéquate avec les vastes espaces verts aux alentours ;
- Proposer une mixité de typologies de logements ;
- Proposer une densité d'habitation en relation avec les transports publics et le tissu urbain existant ;
- Créer des nouvelles liaisons pour la mobilité douce intra- et inter quartier, vers les réseaux de transport public et vers les réseaux récréatifs.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Développement d'habitations autour du tissu bâti existant.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none">▪ Ce nouveau quartier d'habitation sera caractérisé par des maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande et ponctuellement des maisons plurifamiliales ;▪ Des mesures d'intégration spécifiques sont à prévoir au sud, à l'ouest et au nord du site afin de garantir une bonne transition entre l'espace agricole et les constructions projetées.
3. Surfaces à céder au domaine public	Les surfaces à céder représentent une surface d'environ 25% de la surface brute du projet (zone résidentielle, placettes cernées par des constructions, espaces verts publics, bassin de rétention, stationnements publics, chemins piétons).
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">▪ Espaces-rues sous forme de placettes cernées par des constructions ;▪ Pour garantir des espaces-rues de qualité et sans encombrement, sont à aménager des aires de stationnement en site propre ou perpendiculaires à la rue, plutôt que des emplacements de stationnements parallèles à la voirie desservante.
5. Jonctions fonctionnelles	<p>Transition et jonction de deux fonctions différentes : zone d'agriculture existante et quartier d'habitation projeté.</p> <p>Des espaces verts, avec des rangées d'arbres ou des haies, peuvent être aménagés à l'est du site, le long de la limite entre les deux quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour éviter le contact visuel avec les constructions avoisinantes ;▪ pour des mesures contre le bruit provenant de la cour de récréation de l'école existante. <p>Transition et jonction de deux fonctions différentes : zone d'agriculture et quartier d'habitation projeté à l'ouest du site :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour garantir une barrière de protection visuelle entre la prairie et la zone d'habitation ;▪ pour délimiter les jardins des nouvelles constructions.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none">▪ Le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 1 à 2 niveaux pleins plus combles/étage en retrait et un sous-sol ;▪ L'implantation des constructions sera prioritairement isolée, jumelée ou en bande de trois unités au plus ;▪ L'agencement des maisons se fera le long des rues projetées ou autour des placettes, formeront des petits espaces publics.
7. Centralités	<ul style="list-style-type: none">▪ Le schéma directeur ne propose pas de centralité particulière ;▪ Le quartier s'organise autour de placettes, qui ont comme vocation la rencontre entre les habitants du quartier.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none">▪ Les constructions seront implantées de préférence isolées, jumelées ou en bande de 3 unités au plus, afin de profiter de la proximité des équipements publics ;

Concept de développement urbain

	<ul style="list-style-type: none">▪ Une mixité de maisons unifamiliales et plurifamiliales est à considérer afin de faire des jonctions au tissu bâti existant dans la localité de Reuler ;▪ Les maisons plurifamiliales devront être de taille raisonnable, en principe 4 à 6 logements maximum ;▪ Le potentiel d'unités de logement étant supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none">▪ Des mesures pour garantir la transition avec la zone verte, sont à prévoir au sud, à l'ouest et au nord du site ;▪ Les jardins privés vont faire la jonction avec les espaces verts publics avoisinants ;▪ Une coulée verte est à aménager à l'ouest du périmètre pour garantir une bonne intégration aux espaces verts alentours et pour garantir la mise en œuvre du concept de gestion des eaux pluviales.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Il n'existe aucune séquence visuelle et seuils d'entrée à préserver ou à créer.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Il n'existe aucun élément identitaire bâti et naturel à préserver sur ce site.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité /Connexions



Source : géoportail.lu, 2025

- Ce site est desservi par différentes voiries communales n'ayant pas de nom spécifique et par le C.R. 340.
- Un réseau de mobilité douce sera aménagé vers l'école, le réseau de transport public, les principaux réseaux récréatifs et vers la cité avoisinante.

	Autoroute (A)
	Route nationale (N)
	Chemin repris (CR)
	Autre

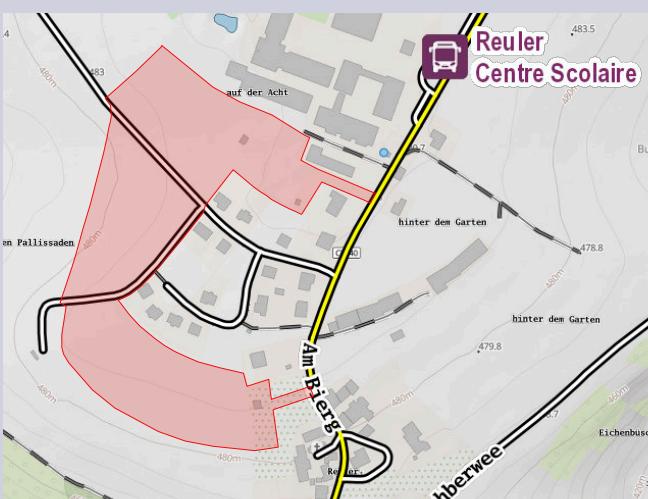
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- La desserte interne sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle ;
- Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier se feront par la desserte locale aménagée en zone résidentielle.

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 garages fermés ou carports ;
- Des emplacements publics sont aménagés au milieu des placettes projetées.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : géoportail.lu, 2025

L'arrêt d'autobus le plus proche (Reuler - Centre Scolaire) est situé dans un rayon de 400 mètres du site et desservi de manière régulière par les lignes de bus suivantes :

- ligne 642 Wiltz - Clervaux - Reuler ;
- ligne 657 Reuler - Siebenaler - Wilwerwiltz ;
- ligne 660 Clervaux - Reuler – Lieler ;
- ligne 665 Clervaux-Hosingen-Roderhausen ;
- ligne 677 Clervaux - Troine ;
- ligne 682 Reuler - Clervaux - Hachiville.

La gare ferroviaire est située à environ 4 km (distance parcourue) à Clervaux.

5. Infrastructures techniques majeures

Pour des raisons techniques, le concept d'assainissement devra faire l'objet d'une étude approfondie, afin de trouver une solution optimale pour l'évacuation des eaux.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	Des mesures d'intégration spécifiques se trouvent au sud, à l'ouest et au nord du site ; Ces mesures d'intégration paysagère doivent être réalisées sous forme de poche verte.
2. Maillage écologique et corridors verts	Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel en présence.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Il n'y a pas de biotopes à préserver sur le présent site.
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 ou plusieurs 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 ;▪ 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, le PAG en vigueur et le règlement des bâties de la commune de Clervaux doit être présenté ;▪ Le nouveau réseau est à raccorder au réseau existant.
3. Phasage de développement	Pour garantir un projet cohérent au niveau des accès carrossables et de la mobilité douce, des réseaux, de la gestion d'eau et de l'aménagement des espaces verts, le PAP est à réaliser en plusieurs phases.