

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ « Auf der Driecht » à Marnach
Commune de Clervaux

Référence : L296620-515

Rapport justificatif

18 septembre 2025



Sommaire

1 Contexte	3
1.1 Localisation du PAP.....	4
1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale	5
1.3 Situation suivant le PAG de la commune de Clervaux	6
1.4 Schéma directeur	8
2 Analyse de la situation existante.....	10
2.1 Cadre urbain	11
2.1.1 Situation.....	11
2.1.2 Mobilité.....	13
2.1.3 Equipements / Services / Pôles d'activités.....	14
2.2 Cadre environnemental	15
2.2.1 Affectation et topographie	15
2.2.2 Biotopes et flores.....	16
2.2.3 Zones protégées	16
3 Concept urbanistique	17
3.1 Programmation urbaine.....	18
3.1.1 Aspect architectural	19
3.1.2 Implantation des bâtiments et formes urbaines	19
3.1.3 Mobilité.....	26
3.1.4 Environnement naturel et paysage	27
3.1.5 Gestion des eaux	29
3.1.6 Délimitation du domaine public et privé.....	29
3.1.7 Réalisation de logements abordables	29
3.1.8 Conformité du PAP par rapport au PAG	30
4 Fiche de synthèse	31
4.1 Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier »	32
5 Annexes.....	33
5.1 Liste des annexes	34
5.1.1 Certificat.....	34
5.1.2 Documents A.C.T. et mesurages.....	34
5.1.3 Documents concernant la situation de droit	34
5.1.4 Document fourni par l'Administration de la Gestion de l'Eau	34
5.1.5 Document fourni par le ministère des Affaires intérieures.....	34

1 Contexte

Le bureau d'études e-cone sàrl présente ci-après les éléments nécessaires à l'introduction en procédure du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] « Auf der Driecht » à Marnach, commune de Clervaux, selon la loi du 03 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.1 Localisation du PAP

Le 5 décembre 2011, les communes de Clervaux (avec les localités et les lieux-dits de Clervaux, Eselborn, Reuler, Urspeilt, Mescher et Weicherdange), de Heinerscheid (avec les localités et les lieux-dits de Heinerscheid, Hupperdange, Fischbach, Lieler, Lausdorn, Kalborn et Grindhausen) et de Munshausen (avec les localités et les lieux-dits de Munshausen, Marnach, Drauffelt, Siebenaler, Roder et Kocherei) ont fusionné pour constituer la nouvelle commune de Clervaux.

La commune fusionnée de Clervaux se situe dans le canton de Clervaux, au nord du pays, et au cœur des Ardennes luxembourgeoises (également appelées Oesling). Elle se caractérise par une identité fortement rurale, marquée par les activités agricoles.

Selon les données communales en mars 2025, la commune présente une superficie totale de 85,6096 km² et compte 6281 habitants soit une densité d'environ 74 hab./km².

La localité de Marnach se situe à 5km de la localité de Clervaux, chef-lieu de la commune, et compte 763 habitants.

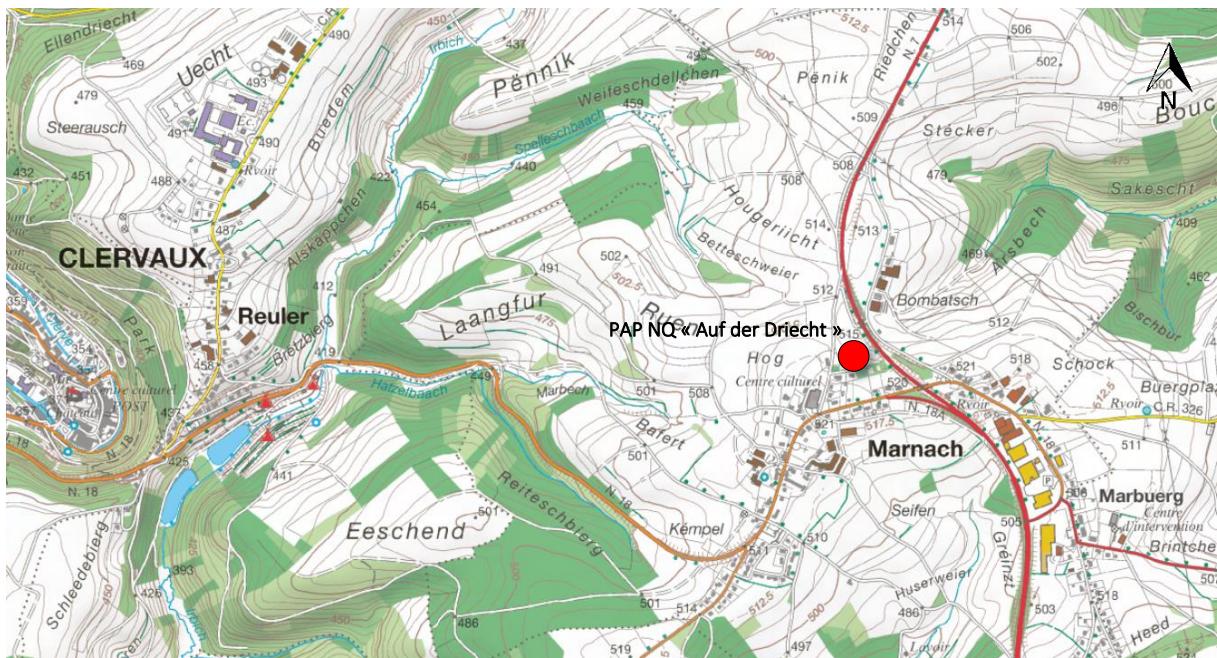


Figure 1. Localisation du projet (Source : Carte topographique - A.C.T. Luxembourg)

1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale

Le projet d'une superficie de 1ha 97a 80ca, s'étend sur des parcelles cadastrées « Commune de Clervaux / Section MC de Marnach sous les numéros suivants :

Domaine privé : 1ha 77a 32ca soit 89,65% de la surface totale du PAP

- 94/2451
- 94/2777
- 94/3031
- 94/3037
- 94/3180
- 414/2484
- 414/3106

Administration communale de Clervaux : 20a 48ca soit 10,35% de la surface totale du PAP

- 93/2340
- 414/3122

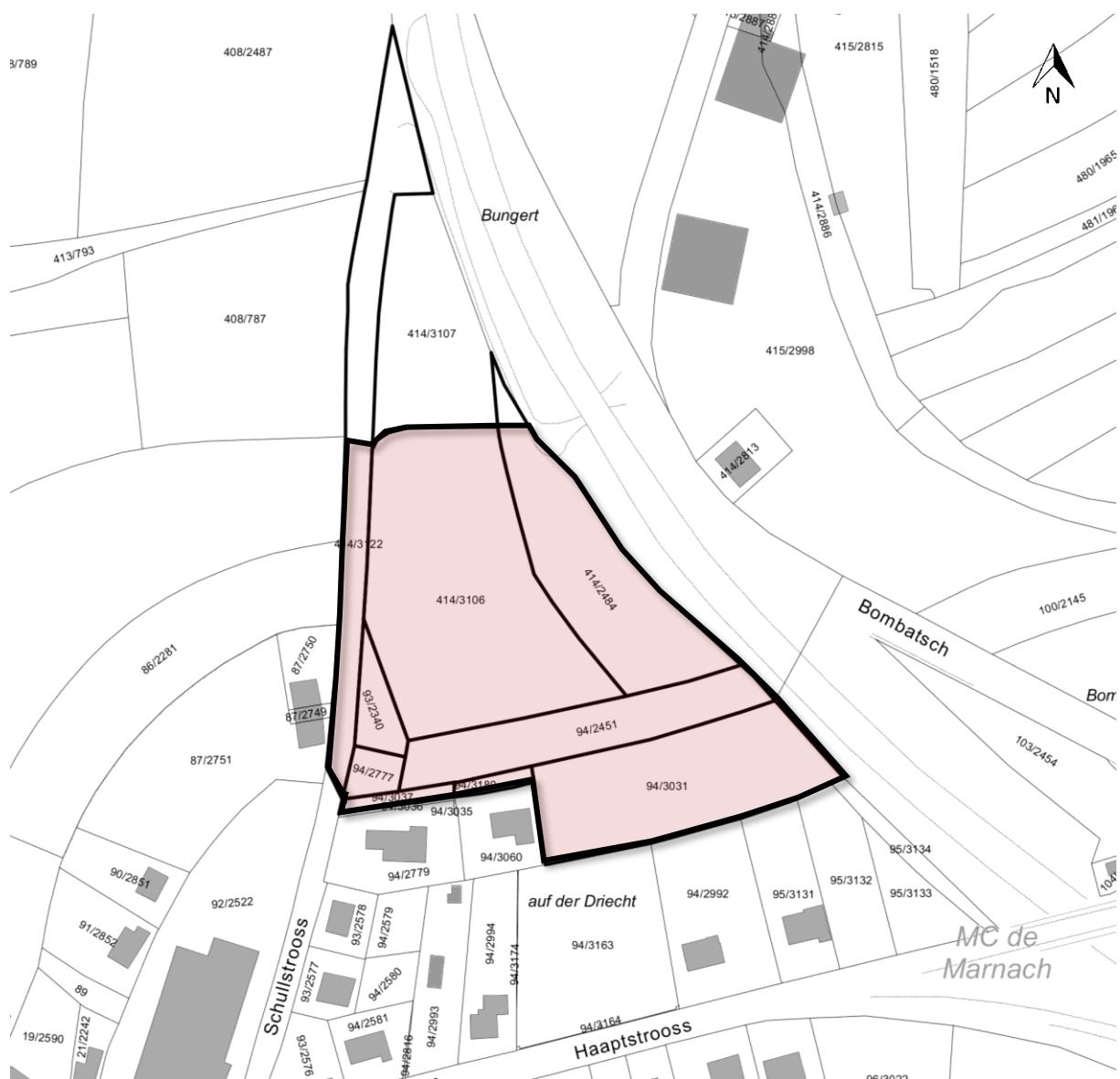


Figure 2. Extrait du plan cadastral (Source : A.C.T. Luxembourg 2024)

1.3 Situation suivant le PAG de la commune de Clervaux

Suivant le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Clervaux, approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 9 novembre 2023 (réf. 62C/021/2023), le présent PAP concerne des fonds classés en zone d'habitation 1 [HAB-1] superposée d'une :

- zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- zone d'urbanisation prioritaire
- zone de servitude « urbanisation » de type « intégration paysagère »

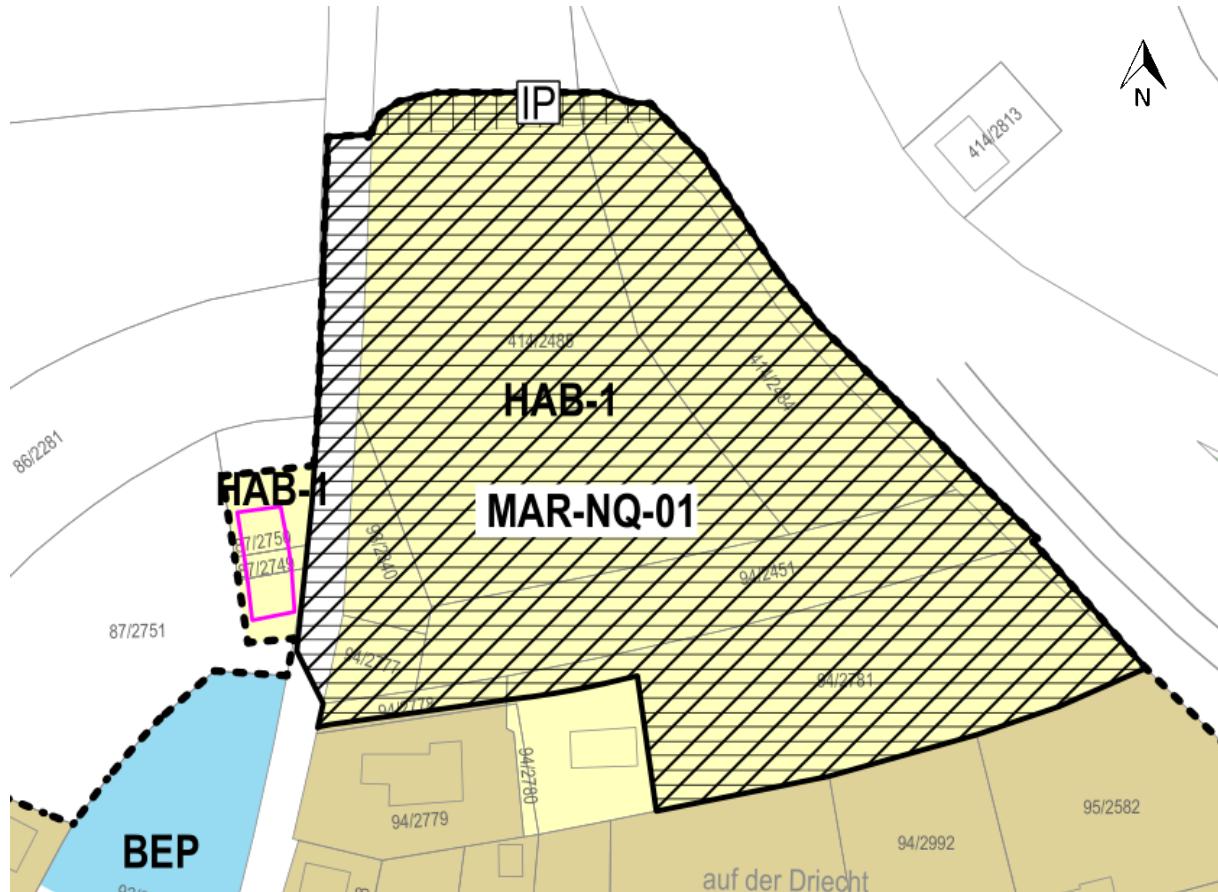


Figure 3. Extrait du PAG en vigueur (version coordonnée) dans la localité de Marnach (Source : Commune de Clervaux)

ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

- HAB-1** zone d'habitation 1

ZONES SUPERPOSEES

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'urbanisation prioritaire

Zones de servitude "urbanisation"

- zone de servitude "urbanisation" - Intégration paysagère

MAR-NQ-01			
HAB-1			
COS	0,4	CUS	0,6
CSS	0,6	DL	25

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la commune de Clervaux. Les articles relatifs au zonage y sont libellés comme suit :

(...

Chapitre I – ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

ART 2. ZONE D'HABITATION

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. Zone d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. Zone d'habitation 2 [HAB-2].

ART. 3 ZONE D'HABITATION 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Chapitre IV – ZONES SUPERPOSEES

ART. 24 ZONE D'URBANISATION PRIORITAIRE

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

Les zones d'urbanisation prioritaire « REU-NQ-01 », « MAR-NQ-01 », « MAR-NQ-03 » et « HUP-NQ-01 » comportent des fonds destinés à être urbanisés dans un délai de 12 ans à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article Art. 23.

Le délai fixé ci-dessus peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par une délibération motivée du Conseil communal.

ART. 25 ZONE DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Elles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. En garantissant le caractère intégratif, la plantation ne doit pas nécessairement être continue.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Les plantations prévues sont exclusivement des essences indigènes à feuilles caduques, adaptés au site.

**ART. 28 ZONE DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A L'ELABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers ».

...)

1.4 Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone soumise à un PAP-NQ et font l'objet du schéma directeur MAR-NQ-01.

Elaboré en 2019 par le bureau LUXPLAN, il définit le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans la continuité du tissu bâti et intégré dans son environnement immédiat. Il intègre une voie de desserte interne en boucle et deux accès par la Schullstrooss.

Le nouveau quartier, par son implantation et sa délimitation, viendra densifier le village de Marnach par l'urbanisation de fonds situés entre la Schullstrooss et la N7, assurant ainsi un développement concentré et une rationalisation des fonds tout en évitant un étirement du tissu bâti le long des voies d'accès.

Le 24 juin 2021, la plateforme de concertation a apporté les éléments complémentaires suivants :

- L'importance de déstructurer les nouveaux fronts bâties pour respecter les implantations typiques de village
- La nécessité d'apporter une réponse adéquate à la pollution sonore provoquée par la proximité de la N7
- Le travail sur les vues et placettes ponctuées d'arbres à l'intérieur du projet pour y apporter une véritable qualité urbanistique et éviter un traitement monotone de l'espace rue

Ces éléments sont repris schématiquement dans le croquis suivant :

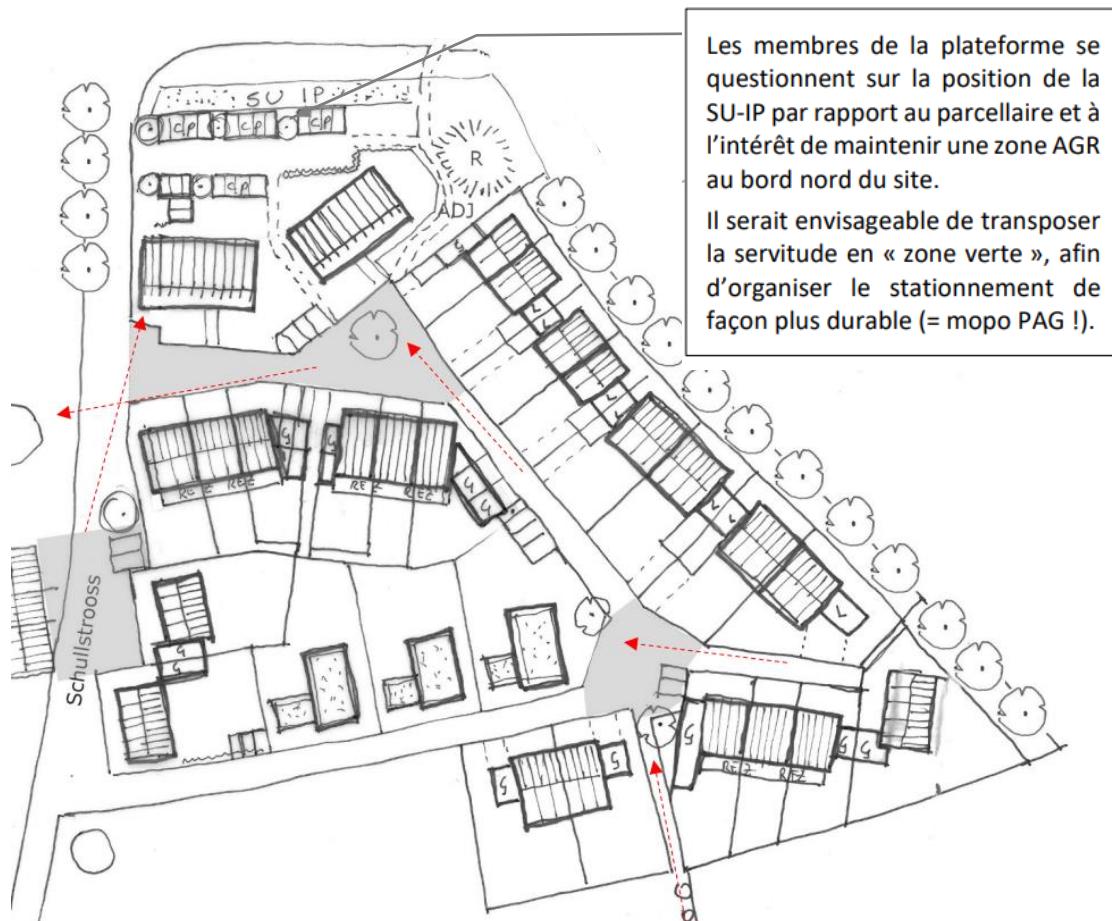
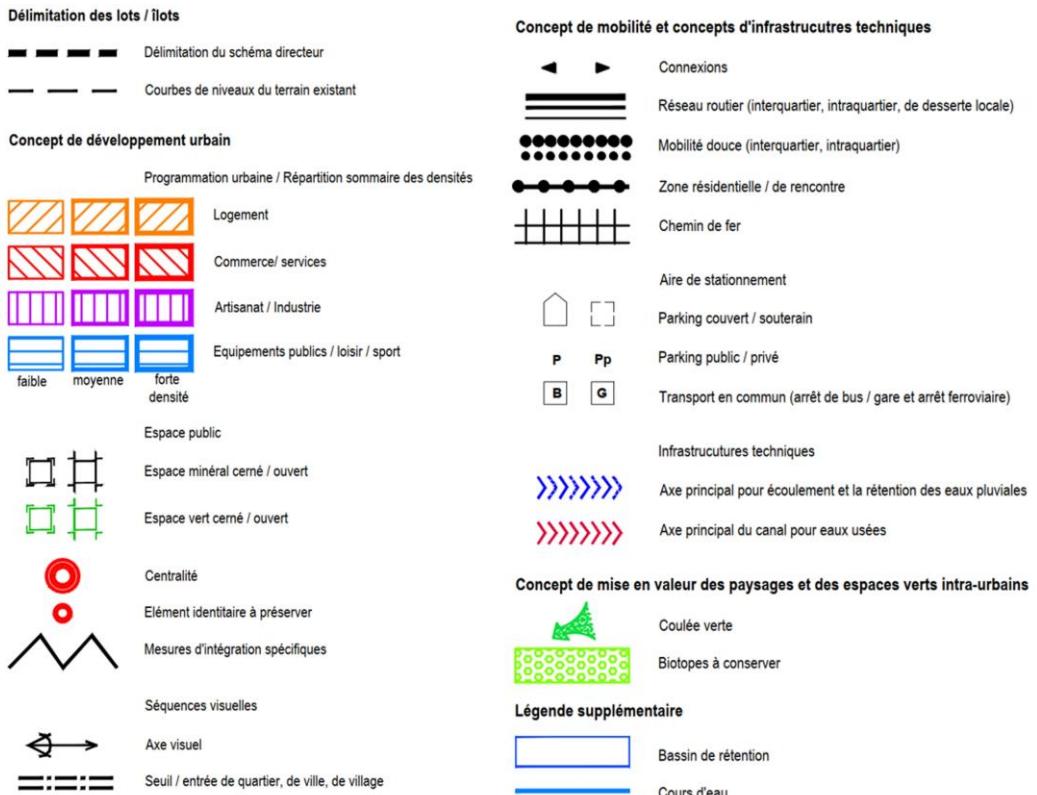


Figure 4. Esquisse illustrant les remarques formulées dans le rapport de la plateforme de concertation (réf. PCE/62C/267/2021)



Figure 5. Schéma directeur MAR-NQ-01 (Source : Luxplan, septembre 2025)



2 Analyse de la situation existante

2.1 Cadre urbain

2.1.1 Situation

La localité de Marnach est une localité très étendue qui s'est développée de manière tentaculaire.

La N7 constitue une voie rapide qui vient scinder la localité de Marnach en deux espaces : la partie Ouest, où se situe le PAP NQ « Auf der Driecht », est majoritairement résidentielle et comprend le cœur historique de la localité tandis que la partie Est accueille, en plus de la fonction résidentielle, une zone d'activités commerciales et artisanales.

La majorité des constructions destinées au logement sont de type unifamilial isolé. Elles se mêlent à certains endroits à des constructions de type unifamilial jumelées ou en bande ainsi qu'à quelques résidences.

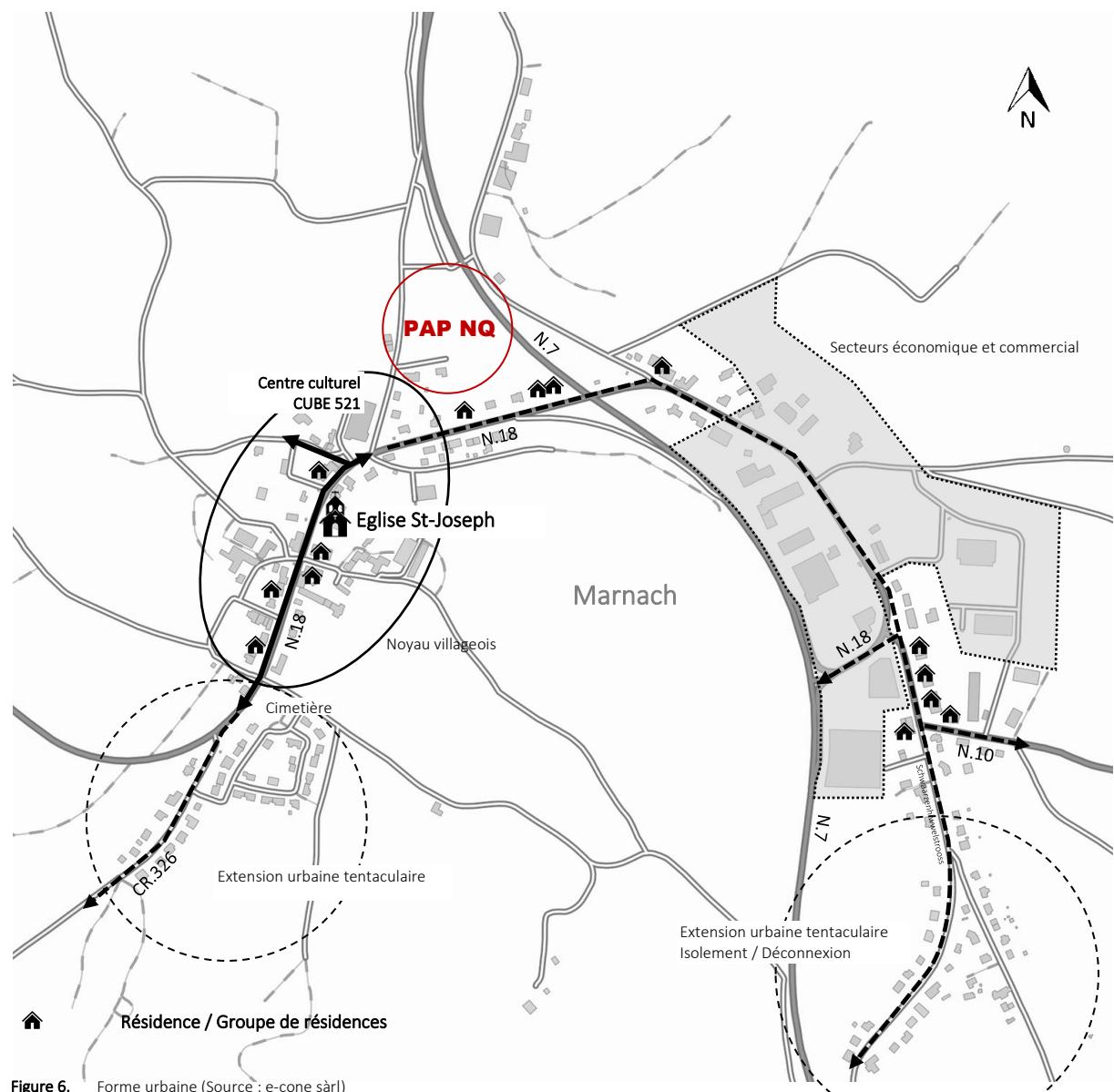


Figure 6. Forme urbaine (Source : e-conc sàrl)

▪ **Typologie des constructions attenantes au site**



Figure 7. Localisation des vues (Source : e-cone sàrl)



2.1.2 Mobilité

A proximité de la Belgique et de l'Allemagne, la commune est traversée par plusieurs grands axes routiers :

- N7 Luxembourg-Ettelbruck-Diekirch-Wemperhardt-Belgique
- N10 Schengen-Wasserbillig-Echternach-Vianden-Marnach
- N18 Marnach-Antoniushof

Depuis juillet 2024, la N90 « Transversale de Clervaux » permet un accès plus aisé vers la zone industrielle d'Eselborn-Lentzweiler et contribue désormais à réduire le volume de trafic de transit dans les agglomérations de Marnach et de Clervaux.

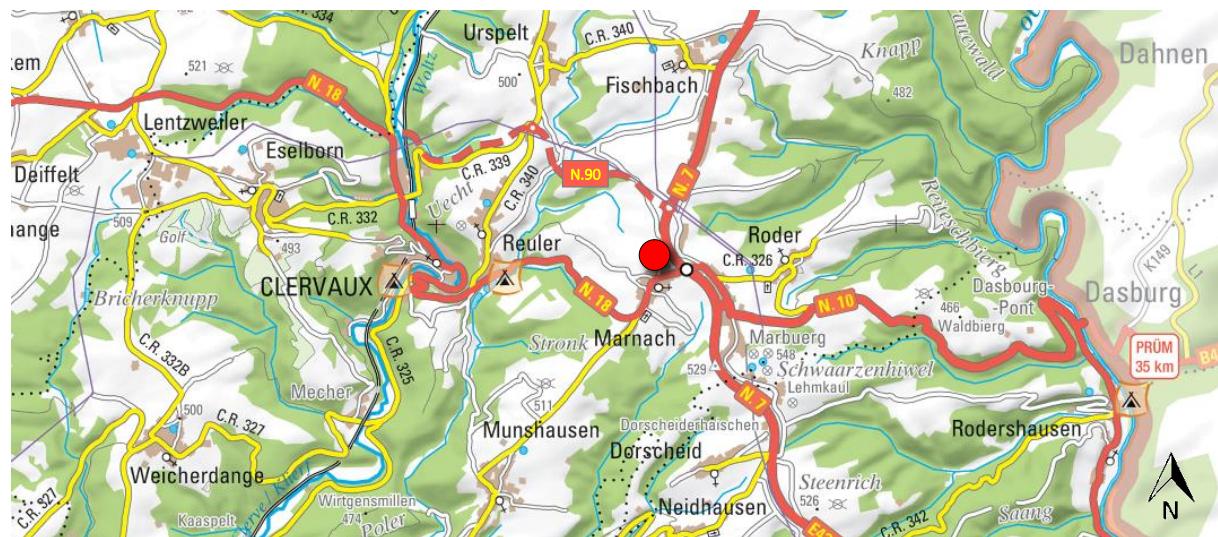


Figure 8. Réseau viaire (Source : A.C.T. Luxembourg)

Le PAP NQ « Auf der Driecht » se trouve à proximité immédiate du centre du village et en contrebas de la route nationale 7.

Les terrains concernés sont accessibles à partir de la Haaptstrooss / N18 par la Schullstrooss, voie communale autorisée uniquement aux riverains, bus et cycles, et qui constitue également un tronçon d'itinéraire régional cyclable rejoignant la PC7 passant actuellement au nord du site et longeant ensuite la N7 par la rue Bombatsch.

Au nord du PAP, l'étroitesse du passage sous la N7 et le manque de visibilité à cet endroit constituant une traversée dangereuse pour les cyclistes, les Ponts et Chaussées prévoient le déplacement de la PC7 dans la Schullstrooss et la Haaptstrooss / N18.



Figure 9. A gauche : Passage conflictuel sous la N7 / A droite : Projet de déplacement de la PC7 (Source : e-conc sàrl)

▪ **Transports en commun**

Bus

Les arrêts d'autobus les plus proches (« Beim Cube » et « Bombatsch ») sont situés dans un rayon de 250 mètres du site. Ces arrêts sont desservis par les lignes suivantes :

- 170 – Ettelbruck – Diekirch – Huldange
- 174 – Troisvierges – Heinerscheid – Hosingen

Dispositifs complémentaires

La commune propose 2 compléments aux bus : Le Bummelbus et le Night Rider.

Train

La localité de Marnach n'est pas desservie par les transports ferroviaires. La gare la plus proche du site se situe dans la localité de Clervaux (+/- 6km) qui est correctement desservie par les trains CFL, notamment par la ligne 10 Luxembourg-ville - Ettelbruck - Troisvierges - Gouvy - Liège.

2.1.3 **Equipements / Services / Pôles d'activités**

La commune de Clervaux constitue un centre de développement et d'attraction régional (CDA-r) dans la région nord. Le rôle de ce centre est de mettre à disposition de sa population et de la population des communes périphériques, des équipements et des services, publics et privés, destinés à couvrir les besoins courants, mais dépassant aussi sensiblement le niveau quotidien, et de répondre aux besoins d'approvisionnement en biens de base.

Les équipements publics communaux sont principalement situés dans les grandes localités telles que Clervaux, Heinerscheid, Marnach, Munshausen et Reuler.

La commune compte de nombreuses infrastructures culturelles puisque, en plus de son hall polyvalent et de ses quatre centres culturels, elle a inauguré en 2007 le CUBE 521 à Marnach qui se situe à environ 100m du PAP NQ « Auf der Driecht ». Cette maison des cultures modernes comprend une salle polyvalente, un foyer et plusieurs salles de répétition.

En matière d'enseignement, la commune possède un centre scolaire à Reuler situé à environ 3km du PAP NQ « Auf der Driecht ». Ce campus regroupe tous les cycles, accueille également un hall sportif, des terrains de sport, une maison relais, une crèche et une médiathèque. Le lycée de Clervaux, à la pointe des nouvelles technologies, vient compléter l'offre scolaire de proximité.

La commune dispose de deux zones d'activités, l'une communale de Giällewee (5km au Nord de la localité de Marnach) et l'autre régionale de Eselborn-Lentzweiler (8km à l'Ouest de la localité de Marnach), ainsi que d'une zone commerciale à Marnach. Le Nordstrooss Shopping Mile Marnach est un centre commercial situé le long de la N7 « Nordstrooss » comprenant plus de 40 magasins et services couvrant la plupart des besoins quotidiens.



Figure 10. Cube 521 à l'entrée de la Schullstrooss

2.2 Cadre environnemental

2.2.1 Affection et topographie

En dehors de l'emprise occupée par la Schullstrooss, les terrains concernés constituent actuellement une prairie exploitée de manière intensive.



Figure 11. Survol du site (Source : e-cone sàrl, Novembre 2024)

Le long de la limite Est du PAP NQ, l'accotement de la N7 génère un talus progressif atteignant une dénivellation maximale d'environ 5,20 mètres. Le site présente une pente moyenne d'environ 6% avec une différence d'altitude d'environ 10 mètres entre le point le plus haut (519,90m) et le point le plus bas (510,00m).

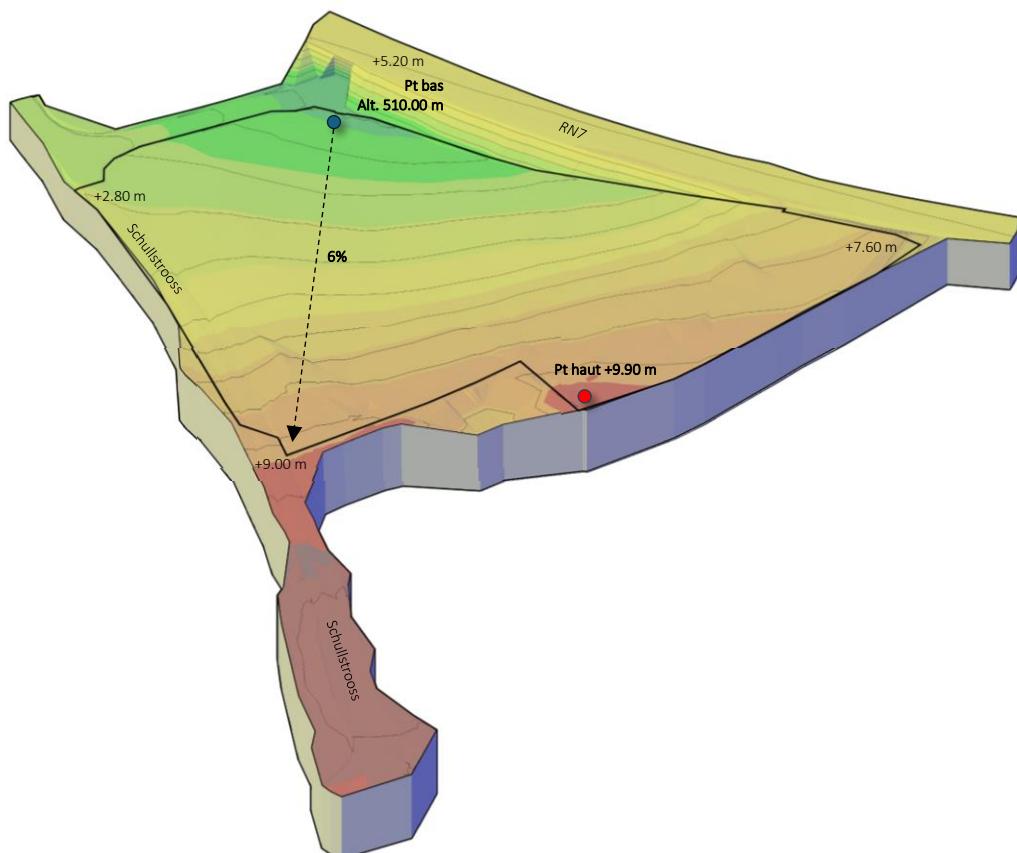


Figure 12. Relief (Source : e-cone sàrl)

2.2.2 Biotopes et flores

Aucune espèce végétale protégée au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 n'a été recensée.

L'impact sur la flore est jugé faible par l'absence de plantes protégées et par le caractère relativement commun des habitats présents sur la zone du projet.

2.2.3 Zones protégées

- **Zones protégées d'intérêt national (ZPIN)**

Aucune zone protégée d'intérêt national n'est située à moins de 1 km du projet.

- **Zones protégées d'intérêt communautaire (NATURA 2000)**



Figure 13. Zones protégées à proximité du site (Sources : A.C.T. Luxembourg / e-conc sàrl)

Habitats Natura 2000

	Code : LU0001002
	Nom : Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont

NATURA 2000 - Directive Oiseaux - ZPS - Zones de protection spéciale

	Code : LU0002003
	Nom : Vallée supérieure de l'Our et affluents
	Code : LU0002013
	Nom : Région du Kiischpelt

3 Concept urbanistique

3.1 Programmation urbaine

Les principes de programmation déclinés ci-dessous visent à assurer la bonne insertion architecturale et paysagère de futures constructions amenées à s'implanter au sein d'un espace non construit de 1ha 97a 80ca et situé à proximité du centre du village.

- **Un projet adapté au contexte environnant**

Après application de l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2021, le projet permet la réalisation de 53 unités d'habitation.

Le plan masse ci-dessous illustre de manière schématique la consolidation de la structure bâtie existante et l'intégration du projet par rapport au tissu bâti existant.

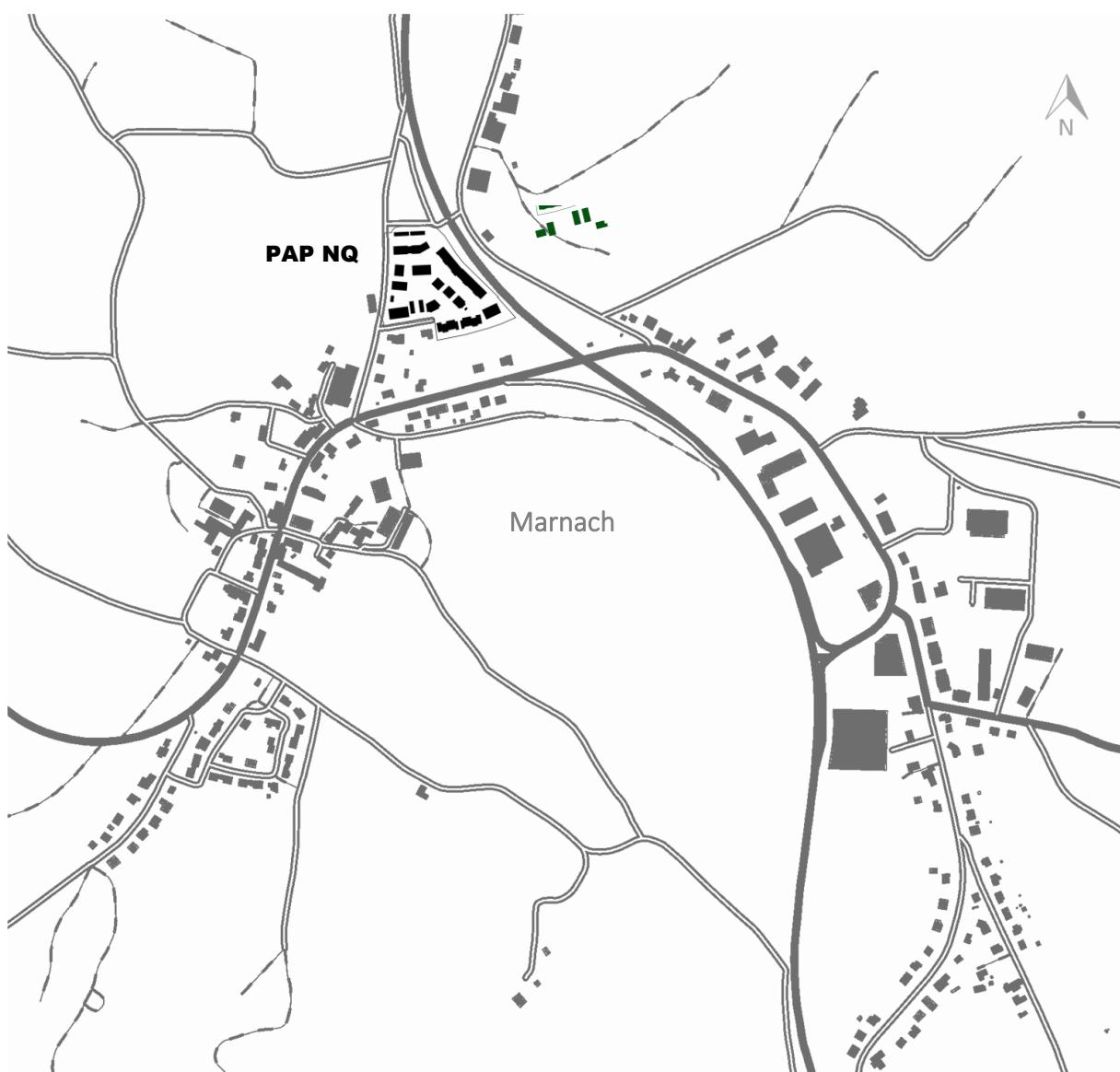


Figure 14. Plan masse (Source – e-conc sarl)

3.1.1 Aspect architectural

Le présent projet prévoit la création de 52 nouvelles unités d'habitation réparties de la manière suivante :

- ✓ 3 maisons unifamiliales isolées
- ✓ 22 maisons unifamiliales jumelées
- ✓ 11 maisons unifamiliales en bande
- ✓ 3 maisons plurifamiliales pour 16UH (Blocs collectifs de 4 à 6 UH)

Soit une densité d'environ 26,29 unités par hectare brut.



Figure 15. Illustration (Source – e-conc sàrl)

3.1.2 Implantation des bâtiments et formes urbaines

Les gabarits des constructions projetées respectent la volumétrie maximale des constructions environnantes, à savoir 2 niveaux pleins avec combles aménageables.

Tel que préconisé par la plateforme de concertation, la mise en place d'accroches urbaines permet d'éviter une standardisation de l'implantation des futures constructions afin de s'intégrer au mieux à la trame villageoise de la localité par la création de plusieurs petites placettes.

La variation des typologies et des implantations proposée forme un ordonnancement simple et homogène mais rompant avec la monotonie du paysage résidentiel traditionnel des lotissements. La moitié des maisons unifamiliales possède une dépendance accolée ou annexée et destinée à accueillir un garage ou un carport. Cette disposition apporte une plus-value à la rue car en libérant du stationnement le rez-de-chaussée habitable, il devient possible de réduire le recul antérieur de la construction principale pour certains lots, d'aménager un jardin de façade pour d'autres lots, et donc de participer à la création d'une ambiance plus apaisée et conviviale au sein du lotissement.



Figure 16. Différentes ambiances de rue au sein du lotissement (Source : e-cone sàrl)



Figure 17. Différentes ambiances de rue au sein du lotissement (Source : e-cone sàrl)

- **Typologies au service de la réduction des nuisances sonores générées par la N7**

Le long de la N7, les volumes sont conçus de manière à limiter la propagation du bruit au sein du lotissement par la création d'un front construit ininterrompu et implanté en fond de parcelle avec la façade Nord-Est exposée au bruit et la façade Sud-Ouest donnant sur un jardin de façade plus au calme et profitant d'un excellent ensoleillement.

La toiture plate des garages jumelés devra intégrer une structure anti-bruit en vue de réduire encore davantage la propagation du bruit généré par la N7.



Figure 18. Situation des constructions le long de la N7 (Source : e-cone sàrl)

▪ Constructions semi-enterrées

Le développement du projet s'adapte aux caractéristiques particulières du site. En effet, les deux accès au site depuis la Schullstrooss présentant une différence d'altitude d'environ 5,30 mètres, les habitations des lots 33 à 42 possèdent un rez-de-chaussée semi-enterré dédié principalement au stationnement.

Le premier niveau de vie profite ainsi d'une terrasse exposée Sud ou Sud-Ouest selon le lot concerné, protégée de l'écoulement des eaux pluviales en surface et donnant directement sur un intérieur d'îlot convivial et verdoyant.



Figure 19. Illustrations (Source : e-cone sàrl)

▪ Mixité sociale

Le projet prévoit la création de deux maisons plurifamiliales qui par leur implantation viennent marquer la seconde entrée du lotissement ainsi que la fin de la localité. Ces résidences pourront accueillir chacune 6 appartements traversants Nord-Sud répartis sur 3 niveaux.

Suivant les recommandations de la plateforme de concertation, un lot en commun est dédié au stationnement par l'aménagement de carports regroupés le long de la SU-IP.

Les résidences seront légèrement surélevées par rapport à ces carports afin de conforter l'aspect privé et l'intimité des jardins et terrasses en lien avec les appartements situés au rez-de-chaussée qui peuvent ainsi également profiter d'une vue plus dégagée sur le paysage.



Figure 20. Illustrations (Source : e-cone sàrl)

▪ Logements abordables

Le projet prévoit la création de 8 logements abordables multigénérationnels composés de quatre maisons unifamiliales en bande et d'un bloc résidentiel de 4 logements.



Chaque unité dispose d'un espace extérieur privatif de taille contenue et d'un jardin d'agrément privatif en copropriété avec mise à disposition d'un local de stockage pour faciliter l'entretien et l'usage de cet espace partagé dont le rôle est de promouvoir le lien social et la notion de partage.



Afin de permettre l'exploitation optimale de la surface construite brute destinée au logement, l'ensemble du stationnement privatif est regroupé sur un lot en copropriété, sous la forme de garages ou de carports.



Figure 21. Illustrations (Source : e-cone sarl)

3.1.3 Mobilité

A / Circulation motorisée

Le tronçon de la Schullstrooss inclus dans le PAP NQ, fait l'objet d'un réaménagement par l'ajout d'un trottoir surélevé d'une largeur de 1,5m en vue de garantir la sécurité des piétons vis-à-vis de la circulation motorisée des riverains et des bus.

Au sein du futur lotissement, le principe de la zone résidentielle a été retenu pour l'aménagement de la voirie de desserte interne. Cette approche favorise la baisse du bruit liée à la réduction de la vitesse de circulation des véhicules motorisés, la priorité à la mobilité douce et la limitation des surfaces stabilisées par l'absence de trottoirs supplémentaires.

B / Stationnement

A l'exception du logement abordable pour lequel un seul emplacement de stationnement est prescrit, chaque unité d'habitation dispose d'un potentiel de 2 emplacements minimum dont au moins un couvert, tandis que l'offre en stationnement public s'élève à 9 emplacements.

Le PAP NQ profite également de sa proximité immédiate avec le centre culturel CUBE 521 qui dispose d'un parking public gratuit de 68 places.



Figure 22. Trame viaire (Source : e-conc sàrl)

3.1.4 Environnement naturel et paysage

Les espaces verts privés et publics ont pour objectifs :

- La création d'une transition entre espace bâti et espace rural / SU- IP
- La participation à un environnement de qualité
- La création d'espaces verts publics de proximité
- La rétention des eaux de pluie en surface



Figure 23. Ossature végétale (Source : e-conc sàrl)

▪ Mesures d'aménagement :

A / Intégrer le lotissement dans le paysage

Afin d'assurer la transition entre le présent PAP et le paysage ouvert situé au nord de la zone d'étude, le PAG de la commune de Clervaux prévoit la mise en œuvre d'une zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère limitant l'impact visuel des constructions projetées.



B / Intégrer la nature dans le lotissement

La zone résidentielle sera animée par la végétation de rue comme les arbres, les haies, les bandes fleuries mais également par l'aménagement de jardinets à l'avant des logements. Une attention particulière devra être portée à la diversité des essences choisies parmi les espèces non invasives et adaptées au climat, favorisant l'accueil de la petite faune, ainsi qu'aux actions de perméabilisation des surfaces extérieures par le choix de matériaux naturels et/ou drainants adaptés.

La diversification végétale permet également la variation des formes, des couleurs et des senteurs. Cette diversité biologique des végétaux garantit une meilleure pérennité en évitant la propagation rapide des maladies.

L'entretien des espaces verts publics devra rester le plus naturel possible au moyen d'une gestion différenciée adaptée aux différents espaces et à leur usage. Des parterres de plantation ou de la végétation spontanée orneront le pied des arbres permettant leur alimentation en eau par la pénétration de l'eau pluviale, favorisant la biodiversité et animant le paysage du quartier.

Les surfaces de rétention seront engazonnées et devront être intégrées à la conception paysagère des espaces verts et des espaces publics.

Pour le mobilier urbain, la dominance du bois est à privilégier, ceci pour sa capacité à éveiller les sens et à recréer un lien avec la nature.



Figure 24. Figure 25. Exemples d'entretien naturel des espaces verts publics

C / Privilégier des clôtures vivantes

La plantation de haies multi-variétales et l'installation de clôtures ou ganivelles en bois sont des solutions à privilégier pour délimiter les espaces extérieurs et constituer un brise-vue efficace et esthétique favorisant l'intimité sans pour autant créer une barrière visuelle imposante.

La végétation complémentaire aux clôtures et ganivelles, telle que des plantes grimpantes (lierres, clématites ou rosiers grimpants) peuvent augmenter l'occultation et enrichir l'esthétique en offrant un écrin de verdure à l'espace extérieur. Cette association crée en outre un écosystème favorable pour la biodiversité tout en renforçant l'aspect décoratif des jardins.



Figure 25. Exemples pour la délimitation des espaces de façon écologique

3.1.5 Gestion des eaux

Le projet d'assainissement du PAP a été développé par le bureau Schroeder & Associés. Le concept de gestion des eaux est décrit de manière très détaillée dans le dossier réalisé dans le cadre de l'obtention de l'accord de principe délivrée par l'Administration de la gestion de l'eau.

Il prévoit un système séparatif d'évacuation des eaux conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau et tient compte des principes d'aménagement du nouveau « Regenwasserleitfaden » (RWLF) de l'Administration de la gestion de l'eau qui met l'accent sur une gestion plus écologique des eaux pluviales.

A / Evacuation des eaux usées

Les eaux usées des maisons sont collectées gravitairement dans une canalisation projetée dans la voirie pour être évacuées en direction de la canalisation des eaux usées existante dans le chemin communal menant vers la rue Bombatsch.

B / Evacuation des eaux superficielles

Les eaux de pluie récoltées par les surfaces imperméabilisées du site sont collectées par des rigoles, siphons et caniveaux pour être raccordées à une canalisation d'eaux pluviales projetée dans la voirie ou à un fossé modelé dans l'espace vert public, et acheminées vers une rétention à ciel ouvert aménagée au point bas du site.

Le volume de rétention total est repris par le bassin à ciel ouvert qui se superpose à un second bassin enterré pour être évacué vers la canalisation d'eaux pluviales existante dans le chemin communal et qui se déverse dans le cours d'eau Käenzelbaach.

3.1.6 Délimitation du domaine public et privé

Dans le périmètre du PAP, les surfaces suivantes sont destinées au domaine communal :

✓	Voies de circulation motorisées :	+/-29a10ca	+/-14,72%
✓	Espaces verts publics :	+/-32a20ca	+/-16,28%
✓	Espaces pouvant être dédiés au stationnement :	+/-1a45ca	+/-0,73%
✓	Trottoirs :	+/-2a20ca	+/-1,11%

Ces surfaces représentent une cession de +/- 64a 95ca soit environ 32,84% de la surface brute du PAP.

3.1.7 Réalisation de logements abordables

Le PAG de la commune de Clervaux permet la réalisation de 48 unités d'habitation soit 53 unités d'habitation après application de l'article 29bis.

Suivant la loi du 30 juillet 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », concerné par l'art.29bis, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Le projet prévoit une surface construite brute maximale à dédier au logement s'élevant à 11.997 m² dont 15% sont réservés à la réalisation de logements abordables soit 1.799,50m².

Sur la partie graphique du présent PAP, les lots 25 à 30 sont destinés à accueillir 8 logements disposant d'une surface construite brute totale de 1.800,00m².

3.1.8 Conformité du PAP par rapport au PAG

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										MAR-NQ-01 "Auf der Driecht" / HAB-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 197,80 ares																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL minimum / 25 CUS minimum / 0,60 COS minimum / 0,40 CSS minimum / 0,60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Application des dispositions de l'article 29bis																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input checked="" type="checkbox"/> oui																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Conformité de la surface construite brute à réservé au logement abordable																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réservé pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 11.997 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 1.800 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 20,48 ares																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 89,65 %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 11.868 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 0 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 1.063 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 12.931 m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 108,96 %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL minimum / 0,000 CUS minimum / 0,000 COS minimum / 0,000 CSS minimum / 0,654																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Surface à bâtir nette</th> <th>Nombre de logements</th> <th>SCB totale</th> <th>SCB destinée au logement</th> <th>SCB réservée au logement abordable</th> <th>Surface d'emprise au sol</th> <th>Surface de sol scellée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Lot 1</td><td>3,60 ares / 1 u.</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m² exclusivement</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 143 m²</td><td>maximum / 195 m²</td></tr> <tr><td>2</td><td>2,66 ares / 1 u.</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 137 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>3</td><td>2,94 ares / 1 u.</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 137 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>4</td><td>2,92 ares / 1 u.</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 137 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>5</td><td>2,58 ares / 1 u.</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 265 m²</td><td>minimum / 137 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>6</td><td>3,72 ares / 1 u.</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 143 m²</td><td>maximum / 195 m²</td></tr> <tr><td>7</td><td>3,59 ares / 1 u.</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 129 m²</td><td>maximum / 200 m²</td></tr> <tr><td>8</td><td>2,57 ares / 1 u.</td><td>minimum / 295 m²</td><td>minimum / 295 m²</td><td>minimum / 295 m²</td><td>minimum / 125 m²</td><td>maximum / 170 m²</td></tr> <tr><td>9</td><td>4,79 ares / 1 u.</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 129 m²</td><td>maximum / 200 m²</td></tr> <tr><td>10</td><td>3,25 ares / 1 u.</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 147 m²</td><td>maximum / 200 m²</td></tr> <tr><td>11</td><td>2,54 ares / 1 u.</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 141 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>12</td><td>2,54 ares / 1 u.</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 141 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>13</td><td>2,54 ares / 1 u.</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 290 m²</td><td>minimum / 141 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>14</td><td>2,76 ares / 1 u.</td><td>minimum / 300 m²</td><td>minimum / 300 m²</td><td>minimum / 300 m²</td><td>minimum / 151 m²</td><td>maximum / 190 m²</td></tr> <tr><td>15</td><td>2,32 ares / 1 u.</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 128 m²</td><td>maximum / 165 m²</td></tr> <tr><td>16</td><td>2,32 ares / 1 u.</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 128 m²</td><td>maximum / 165 m²</td></tr> <tr><td>17</td><td>2,32 ares / 1 u.</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 128 m²</td><td>maximum / 165 m²</td></tr> <tr><td>18</td><td>2,57 ares / 1 u.</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 258 m²</td><td>minimum / 128 m²</td><td>maximum / 165 m²</td></tr> <tr><td>19</td><td>7,08 ares / 6 u.</td><td>minimum / 789 m²</td><td>minimum / 789 m²</td><td>minimum / 789 m²</td><td>minimum / 313 m²</td><td>maximum / 570 m²</td></tr> <tr><td>20</td><td>6,47 ares / 6 u.</td><td>minimum / 676 m²</td><td>minimum / 676 m²</td><td>minimum / 676 m²</td><td>minimum / 276 m²</td><td>maximum / 500 m²</td></tr> <tr><td>21</td><td>6,09 ares / 0 u.</td><td>minimum / 0 m²</td><td>minimum / 0 m²</td><td>minimum / 0 m²</td><td>minimum / 231 m²</td><td>maximum / 530 m²</td></tr> <tr><td>22</td><td>2,79 ares / 1 u.</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 116 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>23</td><td>2,99 ares / 1 u.</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 116 m²</td><td>maximum / 180 m²</td></tr> <tr><td>24</td><td>6,45 ares / 4 u.</td><td>minimum / 620 m²</td><td>minimum / 620 m²</td><td>minimum / 620 m²</td><td>minimum / 263 m²</td><td>maximum / 450 m²</td></tr> <tr><td>25</td><td>9,78 ares / 0 u.</td><td>minimum / 250 m²</td><td>minimum / 250 m²</td><td>minimum / 250 m²</td><td>minimum / 250 m²</td><td>maximum / 435 m²</td></tr> <tr><td>26</td><td>2,61 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 109 m²</td><td>maximum / 160 m²</td></tr> <tr><td>27</td><td>1,64 ares / 1 u.</td><td>minimum / 225 m²</td><td>minimum / 225 m²</td><td>minimum / 225 m²</td><td>minimum / 105 m²</td><td>maximum / 145 m²</td></tr> <tr><td>28</td><td>1,64 ares / 1 u.</td><td>minimum / 225 m²</td><td>minimum / 225 m²</td><td>minimum / 225 m²</td><td>minimum / 105 m²</td><td>maximum / 145 m²</td></tr> <tr><td>29</td><td>2,44 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 109 m²</td><td>maximum / 160 m²</td></tr> <tr><td>30</td><td>3,12 ares / 1 u.</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 131 m²</td><td>maximum / 200 m²</td></tr> <tr><td>31</td><td>3,33 ares / 1 u.</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 310 m²</td><td>minimum / 131 m²</td><td>maximum / 200 m²</td></tr> <tr><td>32</td><td>2,57 ares / 1 u.</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 285 m²</td><td>minimum / 123 m²</td><td>maximum / 170 m²</td></tr> <tr><td>33</td><td>2,60 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 100 m²</td><td>maximum / 150 m²</td></tr> <tr><td>34</td><td>2,60 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 100 m²</td><td>maximum / 150 m²</td></tr> <tr><td>35</td><td>2,60 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 100 m²</td><td>maximum / 150 m²</td></tr> <tr><td>36</td><td>2,54 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 100 m²</td><td>maximum / 160 m²</td></tr> <tr><td>37</td><td>2,10 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 100 m²</td><td>maximum / 150 m²</td></tr> <tr><td>38</td><td>2,44 ares / 1 u.</td><td>minimum / 255 m²</td><td>minimum / 255 m²</td><td>minimum / 255 m²</td><td>minimum / 107 m²</td><td>maximum / 160 m²</td></tr> <tr><td>39</td><td>1,96 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 103 m²</td><td>maximum / 150 m²</td></tr> <tr><td>40</td><td>1,96 ares / 1 u.</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 240 m²</td><td>minimum / 103 m²</td><td>maximum / 150 m²</td></tr> <tr><td>41</td><td>2,52 ares / 1 u.</td><td>minimum / 255 m²</td><td>minimum / 255 m²</td><td>minimum / 255 m²</td><td>minimum / 107 m²</td><td>maximum / 160 m²</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>132,85 ares</td><td>0 / 52 u.</td><td>0 / 11.997 m²</td><td>0 / 11.997 m²</td><td>1.800 m²</td><td>0 / 5.747 m²</td><td>8.675 m²</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="12">Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / 0,000 CUS minimum / 0,607 COS minimum / 0,433 CSS minimum / 0,653 Log-abo minimum / 15,004 %</td></tr> <tr> <td colspan="12">Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : Oui Oui Oui</td></tr> </tbody> </table>	Surface à bâtir nette	Nombre de logements	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée	Lot 1	3,60 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ² exclusivement	minimum / 290 m ²	minimum / 143 m ²	maximum / 195 m ²	2	2,66 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²	3	2,94 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²	4	2,92 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²	5	2,58 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²	6	3,72 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 143 m ²	maximum / 195 m ²	7	3,59 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 129 m ²	maximum / 200 m ²	8	2,57 ares / 1 u.	minimum / 295 m ²	minimum / 295 m ²	minimum / 295 m ²	minimum / 125 m ²	maximum / 170 m ²	9	4,79 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 129 m ²	maximum / 200 m ²	10	3,25 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 147 m ²	maximum / 200 m ²	11	2,54 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 141 m ²	maximum / 180 m ²	12	2,54 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 141 m ²	maximum / 180 m ²	13	2,54 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 141 m ²	maximum / 180 m ²	14	2,76 ares / 1 u.	minimum / 300 m ²	minimum / 300 m ²	minimum / 300 m ²	minimum / 151 m ²	maximum / 190 m ²	15	2,32 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²	16	2,32 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²	17	2,32 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²	18	2,57 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²	19	7,08 ares / 6 u.	minimum / 789 m ²	minimum / 789 m ²	minimum / 789 m ²	minimum / 313 m ²	maximum / 570 m ²	20	6,47 ares / 6 u.	minimum / 676 m ²	minimum / 676 m ²	minimum / 676 m ²	minimum / 276 m ²	maximum / 500 m ²	21	6,09 ares / 0 u.	minimum / 0 m ²	minimum / 0 m ²	minimum / 0 m ²	minimum / 231 m ²	maximum / 530 m ²	22	2,79 ares / 1 u.	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 116 m ²	maximum / 180 m ²	23	2,99 ares / 1 u.	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 116 m ²	maximum / 180 m ²	24	6,45 ares / 4 u.	minimum / 620 m ²	minimum / 620 m ²	minimum / 620 m ²	minimum / 263 m ²	maximum / 450 m ²	25	9,78 ares / 0 u.	minimum / 250 m ²	maximum / 435 m ²	26	2,61 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 109 m ²	maximum / 160 m ²	27	1,64 ares / 1 u.	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 105 m ²	maximum / 145 m ²	28	1,64 ares / 1 u.	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 105 m ²	maximum / 145 m ²	29	2,44 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 109 m ²	maximum / 160 m ²	30	3,12 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 131 m ²	maximum / 200 m ²	31	3,33 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 131 m ²	maximum / 200 m ²	32	2,57 ares / 1 u.	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 123 m ²	maximum / 170 m ²	33	2,60 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²	34	2,60 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²	35	2,60 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²	36	2,54 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 160 m ²	37	2,10 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²	38	2,44 ares / 1 u.	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 107 m ²	maximum / 160 m ²	39	1,96 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 103 m ²	maximum / 150 m ²	40	1,96 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 103 m ²	maximum / 150 m ²	41	2,52 ares / 1 u.	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 107 m ²	maximum / 160 m ²	Total	132,85 ares	0 / 52 u.	0 / 11.997 m ²	0 / 11.997 m ²	1.800 m ²	0 / 5.747 m ²	8.675 m ²					Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / 0,000 CUS minimum / 0,607 COS minimum / 0,433 CSS minimum / 0,653 Log-abo minimum / 15,004 %												Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : Oui Oui Oui														
Surface à bâtir nette	Nombre de logements	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Lot 1	3,60 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ² exclusivement	minimum / 290 m ²	minimum / 143 m ²	maximum / 195 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
2	2,66 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
3	2,94 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
4	2,92 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
5	2,58 ares / 1 u.	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 265 m ²	minimum / 137 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
6	3,72 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 143 m ²	maximum / 195 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
7	3,59 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 129 m ²	maximum / 200 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
8	2,57 ares / 1 u.	minimum / 295 m ²	minimum / 295 m ²	minimum / 295 m ²	minimum / 125 m ²	maximum / 170 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
9	4,79 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 129 m ²	maximum / 200 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
10	3,25 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 147 m ²	maximum / 200 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
11	2,54 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 141 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
12	2,54 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 141 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
13	2,54 ares / 1 u.	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 290 m ²	minimum / 141 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
14	2,76 ares / 1 u.	minimum / 300 m ²	minimum / 300 m ²	minimum / 300 m ²	minimum / 151 m ²	maximum / 190 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
15	2,32 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
16	2,32 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
17	2,32 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
18	2,57 ares / 1 u.	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 258 m ²	minimum / 128 m ²	maximum / 165 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
19	7,08 ares / 6 u.	minimum / 789 m ²	minimum / 789 m ²	minimum / 789 m ²	minimum / 313 m ²	maximum / 570 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
20	6,47 ares / 6 u.	minimum / 676 m ²	minimum / 676 m ²	minimum / 676 m ²	minimum / 276 m ²	maximum / 500 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
21	6,09 ares / 0 u.	minimum / 0 m ²	minimum / 0 m ²	minimum / 0 m ²	minimum / 231 m ²	maximum / 530 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
22	2,79 ares / 1 u.	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 116 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
23	2,99 ares / 1 u.	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 116 m ²	maximum / 180 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
24	6,45 ares / 4 u.	minimum / 620 m ²	minimum / 620 m ²	minimum / 620 m ²	minimum / 263 m ²	maximum / 450 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
25	9,78 ares / 0 u.	minimum / 250 m ²	minimum / 250 m ²	minimum / 250 m ²	minimum / 250 m ²	maximum / 435 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
26	2,61 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 109 m ²	maximum / 160 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
27	1,64 ares / 1 u.	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 105 m ²	maximum / 145 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
28	1,64 ares / 1 u.	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 225 m ²	minimum / 105 m ²	maximum / 145 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
29	2,44 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 109 m ²	maximum / 160 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
30	3,12 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 131 m ²	maximum / 200 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
31	3,33 ares / 1 u.	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 310 m ²	minimum / 131 m ²	maximum / 200 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
32	2,57 ares / 1 u.	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 285 m ²	minimum / 123 m ²	maximum / 170 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
33	2,60 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
34	2,60 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
35	2,60 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
36	2,54 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 160 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
37	2,10 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 100 m ²	maximum / 150 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
38	2,44 ares / 1 u.	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 107 m ²	maximum / 160 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
39	1,96 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 103 m ²	maximum / 150 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
40	1,96 ares / 1 u.	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 240 m ²	minimum / 103 m ²	maximum / 150 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
41	2,52 ares / 1 u.	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 255 m ²	minimum / 107 m ²	maximum / 160 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Total	132,85 ares	0 / 52 u.	0 / 11.997 m ²	0 / 11.997 m ²	1.800 m ²	0 / 5.747 m ²	8.675 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / 0,000 CUS minimum / 0,607 COS minimum / 0,433 CSS minimum / 0,653 Log-abo minimum / 15,004 %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : Oui Oui Oui																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

4 Fiche de synthèse

4.1 Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier »

Projet initié par élaboré par	A.F.O Invest sa E-cone S.à r.l.	N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Clervaux	CDA	
Localité	Marnach	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Auf der Driecht	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Localité : Eglise / Centre culturel Cube 521 / Crèche / POST / Agence CNS		
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	62C/021/2023	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1 Espace prioritaire d'urbanisation Servitude urbanistique - IP	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables)	
		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
COS	minimum -	maximum 0,40	Sites et Monuments
CUS	minimum -	maximum 0,60	Inventaire suppl.
CSS	minimum -	maximum 0,60	Monument national
DL	minimum -	maximum 25,00	<u>Zone SEVESO</u>
Emplacements de stationnement	1 pour Log.Abo 2 pour autres UH		<u>Autres</u>
			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Terrain			
Surface brute du terrain	1,9780 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,6495 ha
Surface nette du terrain	1,3285 ha	Taux de cession	32,84 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0,0750 ha		3,79 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,2160 ha		10,92 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0,0220 ha		1,11 %
Surface destinée au stationnement public	0,0145 ha		0,73 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,3220 ha		16,28 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,0000 ha		0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,6495 ha		32,84 %
Scellement maximal du sol	0,8675 ha 65,30 %	Nombre de lots / parcelles / îlots	41
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3,24 a.
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	minimum 11997,00 m ²	maximum	
Emprise au sol	5747 m ²	Nombre de logements de type:	minimum 0
Nombre de logements	52	bifamilial	maximum 36
Densité de logements / hectare brut	26,29 u./ha	collectif (> 2 log/bâti.)	0
Personnes estimées / logement	3		16
Nombre d'habitants	156	Surf. / nbre de log. abordable	1800,00 m ²
Surface de vente maximale	0 m ²	Surface brute de bureaux maximale	0 m ²
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
Route Nationale	Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	publics	activités habitat
Chemin Repris	vh/j	privés (min.)	9
Chemin communal	vh/j	privés (max.)	96
		total (min.)	105
			105
Offre de transport collectif dans la localité			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	env. 100 m	Proximité gare (distance parcourue)	env. 6 km
	Arrêt "Beim Cube"		Gare de Clervaux
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	+/-. 400 m	Surf. destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	+/-. 150 m ²
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	+/-. 400 m	Surf. destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	+/-. 260 m ²

5 Annexes

5.1 Liste des annexes

5.1.1 Certificat

Certificat OAI : Certificat d'urbaniste-aménageur établi par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

5.1.2 Documents A.C.T. et mesurages

Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire

Levé topographique, plans n°200185-15-01a, BEST TOPO sàrl

Plan n°250328-259116, BEST G.O. sàrl

5.1.3 Documents concernant la situation de droit

Copie de la partie graphique du Plan d'Aménagement Général en vigueur et sa légende

Copie de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général en vigueur

Copie du règlement sur les bâties, les voies publiques et les sites

Schéma directeur « MAR-NQ-01 » (parties graphique et écrite)

5.1.4 Document fourni par l'Administration de la Gestion de l'Eau

Accord de principe

5.1.5 Document fourni par le ministère des Affaires intérieures

Compte-rendu de la plateforme de concertation, 24 juin 2021