

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
JAASECK ET AUF DER LEHKAUL

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ELL
27, HAAPTSTROOSS
L-8530 ELL

DATES

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
09/01/2019

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
14/05/2019

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
20/09/2019

VOTE COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL COMMUNAL
13/02/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
__/__/__

CONCEPTION



ESPACE^{ET} PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE



SITE ET SITUATION

- Situation : à proximité du centre de la localité
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 3,76 hectares
- Végétation : Zone semi-urbaine sans végétation importante à l'ouest du site, prairie mésophile sur le reste du terrain.
- Topographie : pente entre 2 et 7° descendante vers le sud
- Accessibilité : depuis la Reidenerstrooss, la rue Kazeneck et la rue Jaaseck
- Transport public : le site se trouve à moins de 100 m de l'arrêt de bus Beim Schreider (distance parcourue)

ENJEUX

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu urbain existant
- Proposer une densité d'habitation adaptée au centre de la localité
- Aménager des espaces publics conviviaux
- Conserver les biotopes situés à l'est du site

2. CONCEPTS (URBAIN, MOBILITÉ, INFRASTRUCTURE ET PAYSAGE)

PROGRAMMATION

- Le PAP NQ « Jaaseck et Auf der Lehkaul » proposera un quartier résidentiel de qualité en préservant le caractère villageois de la localité.
- La mixité sociale dans le quartier devra être assurée par une offre diversifiée des typologies de logements notamment en proposant des habitations unifamiliales groupées et isolées et quelques immeubles à appartements.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement de lieux de rencontre dans le quartier notamment sous la forme de placettes cernées par des constructions.
- Pour garantir une qualité de vie agréable, il sera important d'aménager des espaces verts de qualité et de taille suffisante associés à une aire de jeux et de détente pour répondre aux besoins des nouveaux résidents.

DENSITÉ ET TYPOLOGIE

Jaaseck et Auf der Lehkaul					
COS	max	0,44	CUS	max	0,66
CSS	max	0,65	DL	max	22

- Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP déterminera des surfaces à céder pour l'aménagement d'espaces publics (rues, placettes, ...) représentant 25% de sa surface totale.
- Le potentiel de développement est de 82 logements.
- Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% de la surface construite brute dédiée au logement doit être réservée à la réalisation de logements à coût modéré.
- Proposer des constructions de 2 niveaux pleins avec 1 niveau sous comble et/ou 1 niveau en sous-sol.
- La profondeur des constructions doit garantir un bon éclairage naturel des pièces de séjour prolongé.
- Les distances entre les différentes constructions doivent permettre un bon éclairage naturel de chaque logement et d'assurer une bonne qualité de vie.
- La typologie des constructions devra être en accord avec les typologies existantes dans le quartier
- Les habitations seront de type unifamilial ou plurifamilial.
- Le nombre maximum de logements par construction est de 6.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Les dessertes internes devront être aménagées en zone résidentielle (limitation à 20 km/h, avec interdiction de stationner en dehors des places clairement délimitées)
- Voies automobiles
 - Dessertes principales du quartier : Reidenerstrooss
 - Desserte secondaire : rues Kazeneck et Jaaseck
 - Dessertes tertiaires : les futures voiries limitées à 20 Km/h
- Liaisons douces à créer :
 - Chemin piétons intra et inter quartier à créer



STATIONNEMENT

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est défini dans le PAG en vigueur.
- Afin de limiter l'impact négatif de l'automobile dans les quartiers et l'impact visuel de la succession de rampes d'accès aux garages individuels, dans le cas de maisons en bande, une des solutions de stationnement suivante est à privilégier :
 - Aménagement d'emplacements de garages en car-port, pour ne pas consommer trop d'espace au rez-de-chaussée des constructions,
 - Aménagement de garages individuels au sous-sol, avec un accès collectif sous forme de servitude de passage, ou de sous-sol commun,
 - Aménagement de zones de car-ports aux entrées des quartiers afin de réduire la présence de la voiture à l'intérieur des quartiers
- Empêcher la présence et la circulation de voitures sur le recul postérieur des parcelles afin de réduire l'impact sur le paysage.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement doivent être aménagées en parking végétalisé ou réalisées en matériaux perméables



INFRASTRUCTURES

- Les réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en pente vers le sud.
- L'ensemble des réseaux sera en fonction du phasage raccordé à la rue la plus proche.
- Un espace de rétention au point le plus bas permettra de récupérer une partie des eaux pluviales du nouveau quartier. Un déversement des eaux pluviales dans l'Attert est à prévoir.
- Le concept de gestion des eaux pluviales sera élaboré lors de la conception du PAP NQ. La récupération des eaux pluviales pour l'usage privé (arrosage du jardin, eau des toilettes, etc...) permettrait de diminuer le rejet des eaux pluviales dans les réseaux communs.

INTÉGRATION AU PAYSAGE

- Les biotopes situés à l'est du site sont à conserver.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et la ferme voisine par des aménagements paysagers.
- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes entre les alignements du bâti.
- Privilégier les haies végétales afin de traiter les limites de parcelles privées.
- Prévoir un espace vert au nord-est pour garantir l'intégration paysagère.

3. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en plusieurs phases.
- Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre puisque cette zone a été identifiée comme « terrain avec des vestiges archéologiques connus ».
- L'AGE doit être contactée en amont du projet si l'installation de pompe à chaleur est prévue car ces terrains sont soumis aux restrictions suivantes concernant les pompes à chaleur : « forages impossibles ou liés à des restrictions ».
- Un écobilan doit être réalisé lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

4. PACTECLIMAT

Vu l'engagement de la commune dans le pacte climat, les projets veilleront à respecter les critères de durabilités suivant :

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.
- Possibilité de récupérer l'eau de ruissellement provenant des toitures afin de réduire la consommation d'eau potable.