



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale d'Ell

Schéma directeur « Grendeler Weg » – Colpach-Haut

Version 18 mars 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

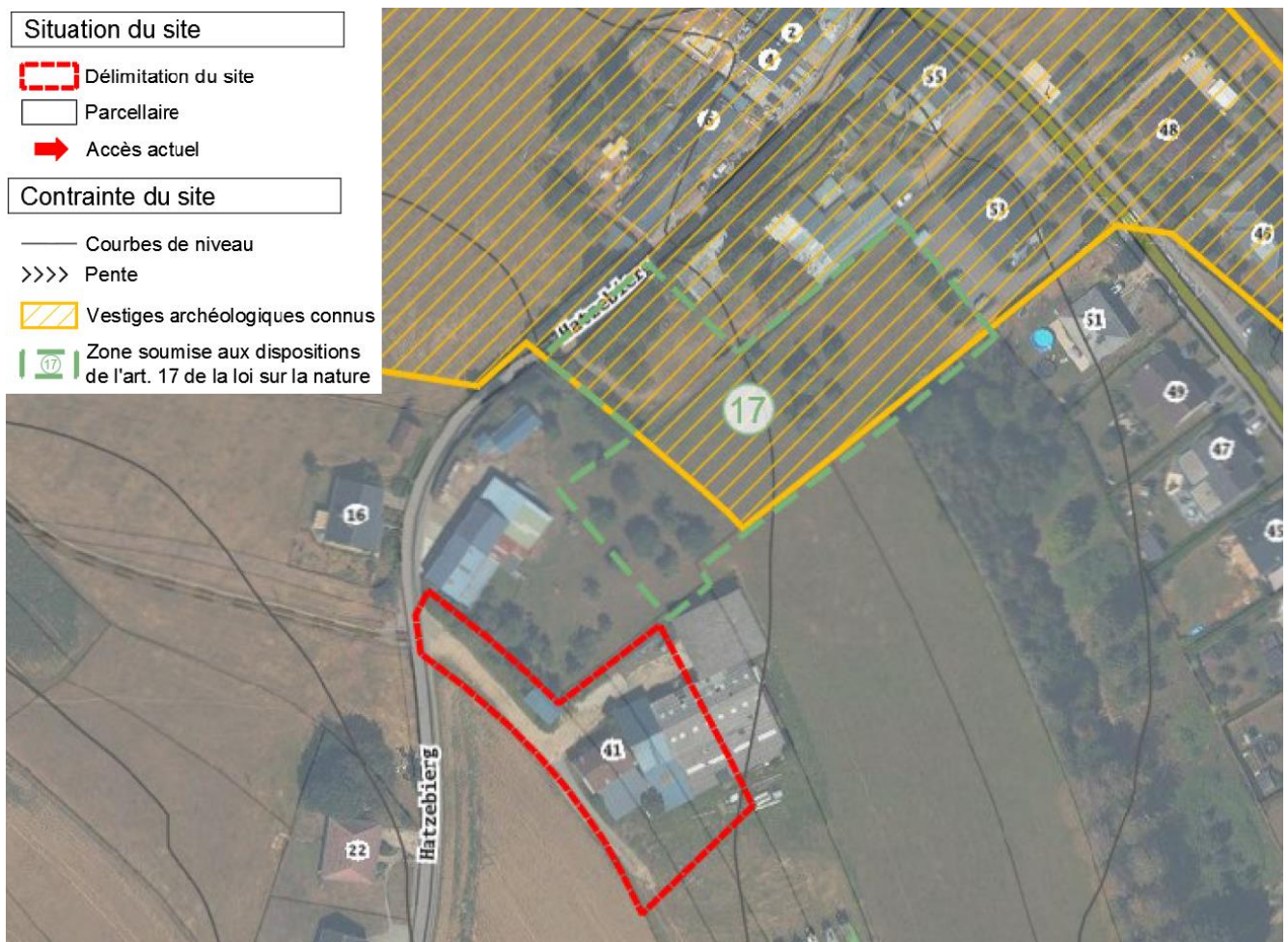
- A. Identification de l'enjeu urbanistique 4
 - A.1. Site et situation 4
 - A.2. Enjeux 4
- B. Concepts (urbain, mobilité, infrastructure et paysage)..... 5
 - B.1. Programmation 5
 - B.2. Densité et typologie 5
 - B.3. Hiérarchie du réseau de voirie..... 6
 - B.4. Stationnement 6
 - B.5. Infrastructures 6
 - B.6. Intégration au paysage..... 7
- C. Concept de mise en œuvre..... 7
- D. Pacte Climat 7



Préambule

Objet :	Schéma directeur Grendeler Weg à Colpach-haut
Commune :	Ell
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale d'Ell 27, Hauptstrooss L-8530 Ell
Dates :	Saisine du conseil communal : Vote du conseil communal : Approbation par le ministère de l'Intérieur :

A. Identification de l'enjeu urbanistique



A.1. Site et situation

- Situation : à l'Ouest de Colpach-haut, à l'emplacement d'une exploitation agricole
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,20 hectares
- Végétation : absente
- Topographie : pente entre 2 et 5°
- Accessibilité : depuis la rue Hatzebiweg
- Transport public : le site se trouve à environ de 250 m de l'arrêt de bus Colpach-Haut Pompjeesbau (distance parcourue)

A.2. Enjeux

- Garantir la sécurité du carrefour créé avec la rue Hätzebiweg.

- Prévoir l'intégration paysagère des constructions par exemple par la plantation de haies vives et d'arbres.
- Favoriser l'orientation bioclimatique des constructions.

B. Concepts (urbain, mobilité, infrastructure et paysage)

B.1. Programmation

- Le PAP NQ « Grendeler Weg » proposera un quartier résidentiel préservant le caractère villageois de la localité.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs par exemple sous la forme d'une placette arborée.

B.2. Densité et typologie

Grendeler Weg					
COS	max	0,30	CUS	max	0,30
CSS	max	0,35	DL	max	12

- 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 2 logements.
- Les habitations seront uniquement de type unifamilial.
- Les constructions peuvent avoir un maximum de 2 niveaux pleins avec possibilité d'un niveau sous comble et/ou un niveau en sous-sol.
- La profondeur des constructions doit garantir un bon éclairage naturel des pièces de séjour prolongé.

B.3. Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la rue Hatzebiurg.
- La voirie de desserte interne favorisera un modèle de type voirie partagée.



B.4. Stationnement

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est défini dans le PAG en vigueur.
- Les stationnements et la circulation motorisée est interdite dans le recul arrière des constructions.
- Afin de limiter l'impact visuel des portes de garages et pour ne pas consommer trop d'espace au rez-de-chaussée des constructions, l'aménagement de car-port est à privilégier.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement doivent être aménagées en parking végétalisé et réalisées avec des matériaux perméables.



B.5. Infrastructures

- L'ensemble des réseaux sera raccordé à la rue Hatzebiurg.

- 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.

B.6. Intégration au paysage

- Garantir une bonne interface entre le projet et le contexte environnant.
- Privilégier les haies végétales pour traiter les limites de parcelles privées.

C. Concept de mise en œuvre

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule phase.
- Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre.
- L'AGE doit être contactée en amont du projet si l'installation de pompe à chaleur est prévue.

D. Pacte Climat

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.
- Orientation favorable pour l'utilisation de l'énergie solaire active et passive.
- Favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact sur l'environnement.
- Favoriser l'utilisation de pompe à chaleur.
- Favoriser les lampes LED avec une température de couleur de ≤ 3.000 Kelvin pour l'éclairage public. Flux lumineux des éclairages dirigés vers le bas, sans dissipation de l'éclairage au-delà de l'horizontale.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et ouverte 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.