

OBJET

# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS  
NOUTEMERSTROOSS

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 : au centre de la localité
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,20 hectares
- Végétation : Zone semi-urbaine sans végétation importante
- Topographie : pente inférieur à 5°
- Accessibilité : depuis la Noutemerstrooss
- Transport public : le site se trouve à moins de 150 m de l'arrêt de bus Am Pesch (distance parcourue)

### ENJEUX

- Aménager un quartier mixte à dominante résidentielle bien intégré dans le tissu urbain existant
- Proposer une densité d'habitation adaptée au centre de la localité

- Aménager un espace public convivial, notamment en prévoyant des dépendances pour les stationnements plutôt que sur les reculs antérieurs et au rez-de-chaussée des constructions principales.

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

### PROGRAMMATION

- Le PAP NQ « Noutemerstrooss » proposera un quartier mixte à dominante résidentielle de qualité en préservant le caractère villageois de la localité.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement d'un lieu de rencontre dans le quartier par exemple sous la forme d'une placette cernée par des constructions.
- Les rez-de-chaussée des constructions principales ne devront pas être occupés par les garages. Les garages sont à aménager dans des dépendances situées dans les reculs latéraux des constructions. Les stationnements non couverts ne peuvent pas se situer devant les façades des constructions principales.

### DENSITÉ ET TYPOLOGIE

Noutemerstrooss					
<b>COS</b>	max	0,44	<b>CUS</b>	max	0,65
<b>CSS</b>	max	0,66	<b>DL</b>	max	20

- Conformément à l'article 30 de la Loi modifié 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 4 logements.
- 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 uniquement de type unifamilial.

## HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Voies automobiles
  - Desserte principale du quartier : Noutemerstrooss
  - Desserte secondaire : placette à créer en zone 30 ou en zone résidentielle (absence de trottoir, possibilité pour les enfants de jouer dans la rue,...).



## STATIONNEMENT

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est défini dans le PAG en vigueur.
- Afin de limiter 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.
- 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.
- L'ensemble des réseaux sera raccordé à la Noutemerstrooss.
- 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

- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers
- Privilégier les haies végétales afin de traiter les limites de parcelles privées.

## 3. 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 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.