

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
UEWERKOULBICHERSTROOSS

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 la périphérie nord de la localité encadré par la voirie, le cours d'eau et à proximité du château
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,50 hectares
- Végétation : jardin privé, berges du ruisseau
- Topographie : pente entre 2 et 7°
- Accessibilité : depuis l'Uewerpallenerstrooss
- Transport public : le site se trouve à environ de 300 m de l'arrêt de bus Colpach-Bas (distance parcourue)
- Alignement à préserver selon le PAG

ENJEUX

- Aménager un ensemble résidentiel bien intégré dans le tissu urbain existant
- Proposer une architecture de qualité valorisant les monuments nationaux et les constructions protégées à proximité.
- Reprendre une forme urbaine s'inspirant de l'agencement actuel du bâtiment agricole existant (cour, alignement sur la voirie...).
- Préserver les structures vertes le long du cours d'eau du Koulbich.
- Vérifier la faisabilité technique des niveaux en sous-sol vis-à-vis de la proximité du cours d'eau et de l'impact sur les nappes phréatiques.

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

PROGRAMMATION

- Le PAP NQ « Uewerkoulbicherstrooss » proposera un ensemble résidentiel de qualité en préservant le caractère villageois de la localité.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement d'espace extérieur qualitatif dans le quartier par exemple sous la forme d'une placette cernée par des constructions.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement d'un accès vers la zone de stationnement prévue à l'arrière du site.

DENSITÉ ET TYPOLOGIE

Uewerkoulbicherstrooss					
COS	max	0,50	CUS	max	0,70
CSS	max	0,75	DL	max	30

- 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 15 logements.
- Les distances entre les différentes constructions doivent permettre un bon éclairage naturel de chaque logement et d'assurer une bonne qualité de vie.
- Proposer des constructions 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.
- La typologie des constructions devra être en accord avec les typologies existantes dans le quartier.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Voies automobiles
 - Desserte principale du quartier : Uewerpallenerstrooss



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, 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 stationnements communs au sous-sol, avec un accès collectif est possible. Faisabilité technique est à vérifier vis-à-vis du cours d'eau et de l'impact sur la nappe phréatique.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement doivent être aménagées en parking végétalisé et réalisées avec des matériaux perméables.



INFRASTRUCTURES

- L'ensemble des réseaux sera raccordé à la Uewerpallenerstrooss.
- 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 projet et le contexte environnant, notamment par la protection des berges du cours d'eau.
- Privilégier les haies végétales afin de traiter les limites de parcelles privées.

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. Le nouveau quartier se situe en zone archéologique beige « terrain avec des vestiges archéologiques potentiels ».
- 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 ».
- Si des compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits sont nécessaires, un écobilan devra être réalisé lors de l'établissement du PAP.

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.
- 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.