

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OBEN DEN GARTEN

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
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,57 hectares
- Végétation : prairie mésophile
- Topographie : pente entre 2 et 7°
- Accessibilité : depuis la Gaardestrooss
- Transport public : le site se trouve à environ de 350 m de l'arrêt de bus Beim Musikssaul (distance parcourue)

ENJEUX

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu urbain existant
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la périphérie de la localité

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

PROGRAMMATION

- Le PAP NQ « Oben den Garten » proposera un quartier résidentiel 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.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement d'un accès vers les terrains agricoles situés au nord du site.

DENSITÉ ET TYPOLOGIE

Oben den Garten					
COS	max	0,44	CUS	max	0,66
CSS	max	0,65	DL	max	25

- 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 14 logements.
- 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.
- 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 essentiellement de type unifamilial.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Voies automobiles
 - Desserte principale du quartier : Gaardestrooss
 - Desserte secondaire : placette et voirie reliant la Gaardestrooss aux terrains agricoles situés au nord du site 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 Gaardestrooss.
- 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.
- 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.