

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
UM BIERG

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**
__/__/__

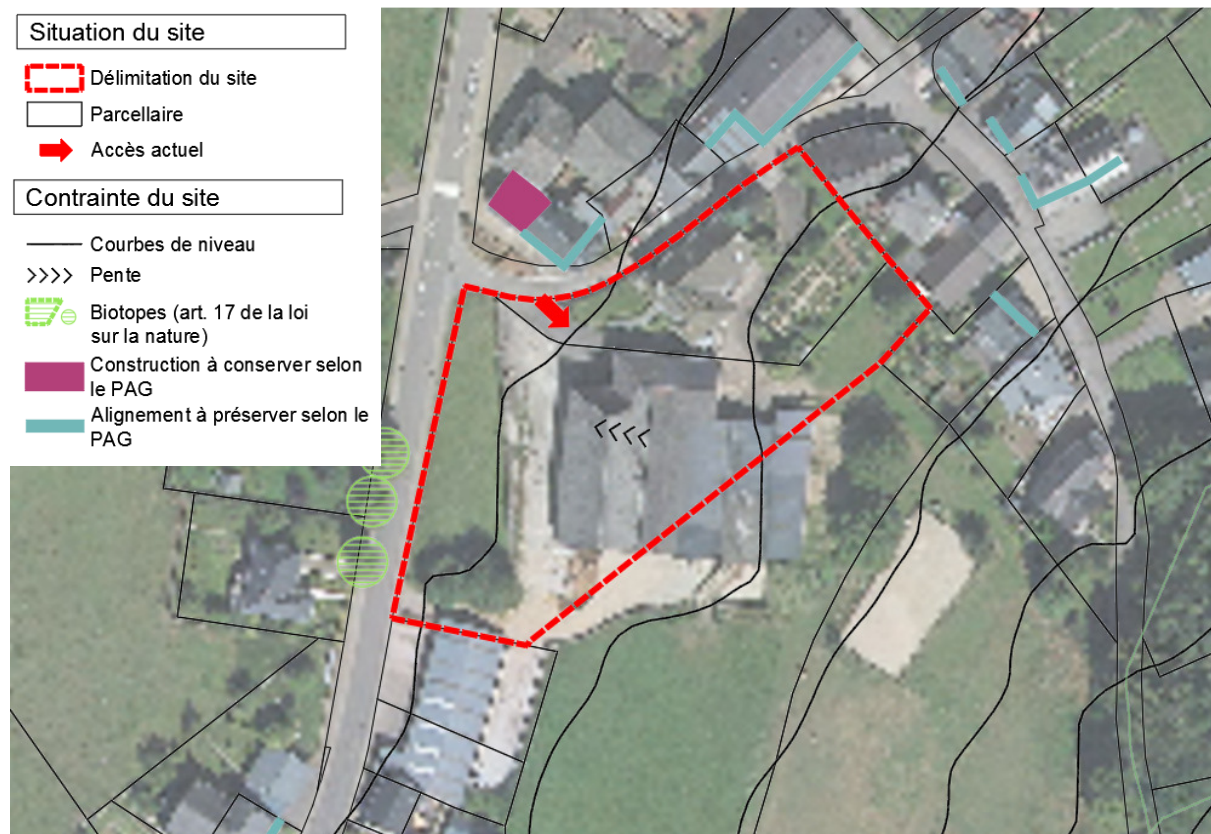
CONCEPTION



ESPACE^{ET} PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE



SITE ET SITUATION

- Situation : à la périphérie Est de la localité, ferme en reconversion
- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,54 hectares
- Végétation : jardin privé, prairie
- Topographie : terrain en forte pente
- Accessibilité : depuis l'Arelerstrooss et l'Um Biërg
- Transport public : le site se trouve à environ de 50 m de l'arrêt de bus Arelerstrooss (distance parcourue)

ENJEUX

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu urbain existant
- Valoriser la construction protégée voisine au nouveau quartier dans la composition urbaine du nouveau quartier
- Proposer une densité d'habitation adaptée
- Développer le projet en cohérence avec la forte déclivité du terrain
- Proposer un aménagement intégrant la maison d'habitation existante dans un ensemble cohérent

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

PROGRAMMATION

- Le PAP NQ « Um Biërg » proposera un ensemble résidentiel de qualité en préservant le caractère villageois de la localité.
- Le concept urbanistique devra prévoir l'aménagement d'un lieu de rencontre à l'entrée du quartier par exemple sous la forme d'une placette cernée par des constructions.

DENSITÉ ET TYPOLOGIE

Um Biërg					
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 16 logements.
- Proposer des constructions de 2 niveaux pleins avec possibilité d'un niveau sous comble et/ou un niveau en sous-sol.
- Les distances entre les différentes constructions doivent permettre un bon éclairage naturel de chaque logement et d'assurer une bonne qualité de vie.
- 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.
- Les habitations seront prioritairement de type unifamilial.



Principe d'aménagement

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Voies automobiles
 - Desserte principale du quartier : Um Bierg
 - L'accès principal se fera par la placette aménagée en entrée de quartier. Les constructions longeant l'Arelerstrooss pourront quant à elles être desservies directement par cette voirie.



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,
 - Profiter de la déclivité du terrain pour aménager les garages semi-enterrés dans la pente, avec accès au même niveau que la voirie.
- 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 Arelerstrooss.
- 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 peut être réalisé en plusieurs phases.
- 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.