



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Bet01 « Bierbergriecht »

18 novembre 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



Préambule

Objet : **ETP3 - Schéma directeur**
Bet01« Bierbergriecht »

Modification ponctuelle du PAG et du PAP QE
« Parties écrites et graphiques

Commune : **Préizerdaul**

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 de Préizerdaul**
3, rue de la Mairie
L-8606 BETTBORN

Dates : Saisine du conseil communal :
Vote du conseil communal :
Approbation par le Ministère de l'Intérieur :



1. Contexte

Schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 3,48 hectares
- Données structurantes du PAG

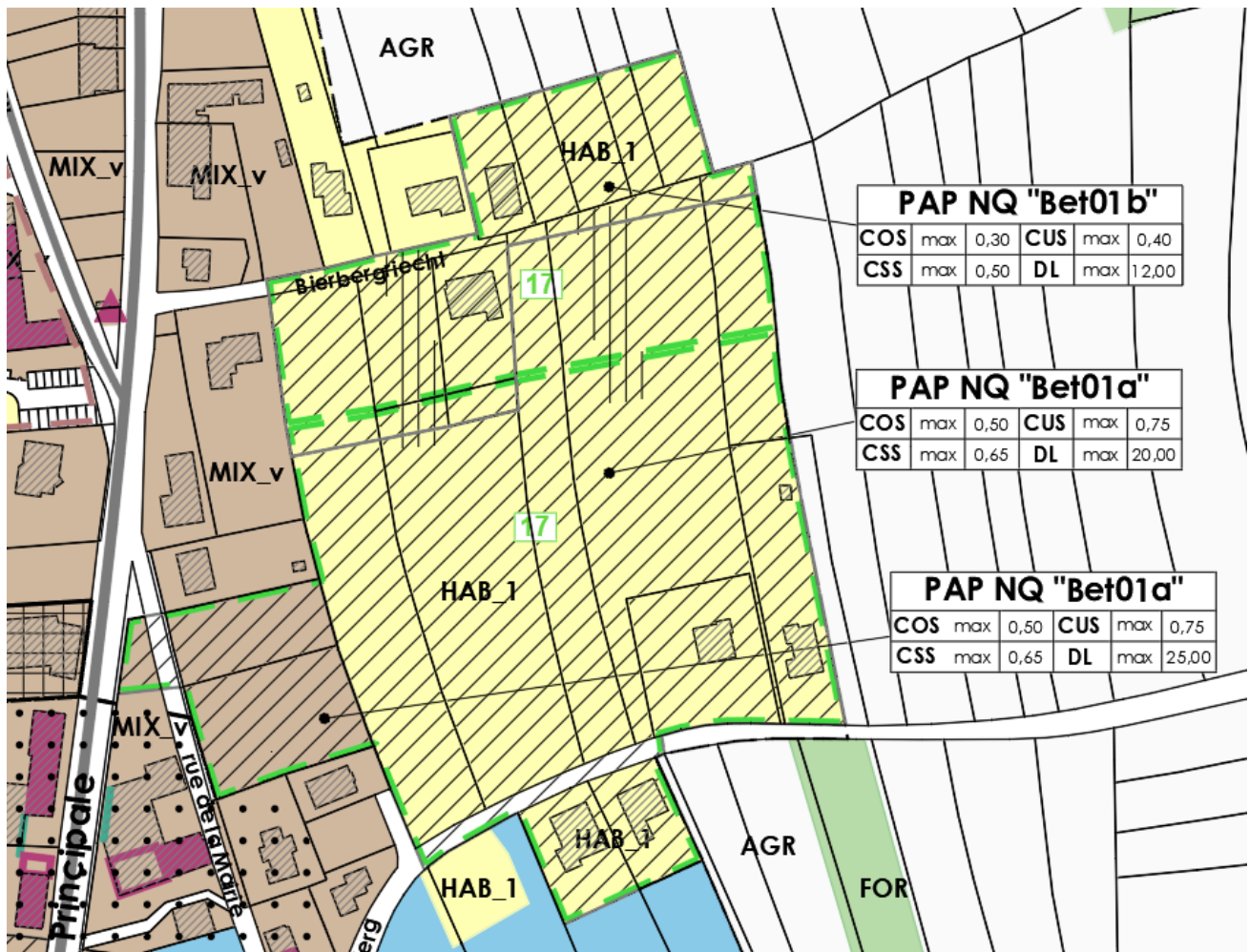


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

2. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Urbaniser des fonds situés à proximité du centre du village de Bettborn.
- Profiter des équipements situés à proximité : école, maison relais, aires de jeux (à proximité de l'église), terrain de football.
- Créer une mixité fonctionnelle (habitations, activités artisanales, activités commerciales).

- Intégration paysagère du quartier (lisière « urbanisation-paysage ouvert »)

Lignes directrices majeures

- Prise en compte de la déclivité du terrain.
- Création d'une coulée verte publique (convergence vers les espaces de rencontre).
- Prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement.

3. Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au nord de Bettborn.
- Le site est desservi par Rue de la Mairie et Bierbergrieht.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales.

Identité et programmation urbaine de l'îlot

- Le quartier aura une vocation résidentielle et commerciale/artisanale (Bet 01a).
- La mixité sociale dans le quartier devra être assurée par une offre diversifiée des typologies de logements notamment en proposant des habitations unifamiliales groupées et isolées et éventuellement des immeubles à appartements (Bet 01a).
- Pour garantir un cadre de vie agréable des équipements collectifs et aménagements paysagers de qualité seront créés.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentant en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

Sans objet.



Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes.

Interfaces entre îlots et quartiers

- La profondeur des constructions devra garantir un bon éclairage naturel des pièces de séjour prolongé.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs des constructions de deux niveaux pleins maximum, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer par des espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Le potentiel de développement est de 64 unités :
 - o 55 logements (Bet01a) (8 en Mix-v et 47 en Hab-1)
 - o 9 logements (Bet01b)

Typologie et mixité des constructions

- Les constructions seront de type :
 - o Maisons unifamiliales isolées ou groupées
 - o Bi-familiales et plurifamiliales isolées
- Orienter les constructions de manière tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers



Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

Sans objet.

Éléments identitaire bâtis et éléments identitaire naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Sans objet.

4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Contexte

- Le site, au Nord de la localité de Bettborn, se trouve en limite de la zone verte.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante telle que Bierbergriecht et Rue de la Mairie.

Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 200 m de distance de l'arrêt de bus « Pratz Bierbergriecht ». Cet arrêt est desservi par les lignes 911, 937, 950 et 961.

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanter en fonction de la topographie.
- Un bassin de rétention est prévu dans le PAP « Bet01b ». Ce bassin de rétention aura une dimension suffisante pour accueillir les eaux pluviales venant du PAP NQ « Bet01a ».
- L'ensemble des réseaux sera connecté aux rues Bierbergriecht, rue de la Mairie, Remerbiereg.



5. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Contexte naturel

- Situé au Nord de la localité, Rue de la Mairie et Bierbergrieht, cette zone présente une déclivité orientée Nord-Sud
- Le site se trouve en limite de zone verte.

Intégration au paysage

- Prévoir des éléments de verdure à l'intérieur du quartier, facilitant l'intégration du site dans le paysage tout en améliorant la qualité de vie des habitants.
- L'aménagement du quartier devra tenir compte de son impact sur les biotopes préexistants (à titre indicatif, cf. art. 17, de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources).
- Aménagement d'une coulée verte publique.
- Intégration du bassin de rétention d'eau à l'espace public (bassin paysager).

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.

Biotopes à préserver

Sans objet.

6. Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :

- ✓ Présence d'une HQ extrême (faible probabilité)
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :
 - ✓ Présence d'une construction à conserver
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
 - ✓ Restrictions pompe à chaleur : forages impossibles ou liés à des restrictions.

Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et Chaussées non requise.
 - ✓ Accord de principe auprès de l'Administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et des eaux usées)
 - ✓ L'INRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrains avec vestiges archéologiques connus. »
- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre naturel.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en plusieurs phases (Bet01a et Bet01b).
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux



7. Critères de durabilité

- Implantation des constructions en prenant compte de 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.

