



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

## Pla03 « Op der Temchen »

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 Pla03 « Op der  
Termchen »**  
**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

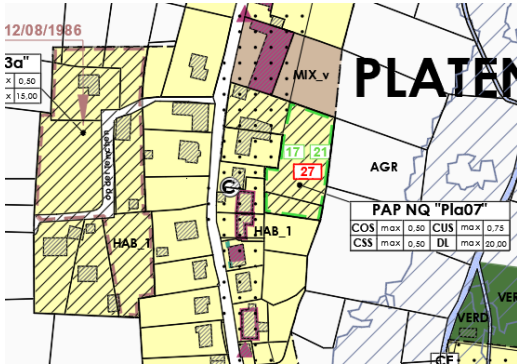
Dates : Saisine du conseil communal :  
Vote du conseil communal :  
Approbation par le Ministère de l'Intérieur :



# 1. Contexte

## Schéma directeur Pla03a « Op der Temchen »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1.18 hectare
- Données structurantes du PAG



PAP NQ "Pla03a"					
COS	max	0,40	CUS	max	0,50
CSS	max	0,50	DL	max	15,00

## 2. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

### Enjeux urbanistiques

- Viabilisation de l'ancien PAP de 1986 (réf. Min.7666 du 12/08/1986)
- Densification des tissus existants

### Lignes directrices majeures

- Limiter l'imperméabilisation du sol.
- Traitement de l'interface « urbanisation-paysage ouvert »

## 3. Concept de développement urbain

### Identité et programmation urbaine de l'îlot

- Le quartier aura une vocation résidentielle et complètera la rue Op der Tëmchen.



## 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).
- Le potentiel de développement est de 17 unités de logement (certaines sont déjà construites).
- Les constructions seront de type :
  - o Maison unifamiliales isolées ou groupées
  - o Bi-familiales et plurifamiliales isolées.
- Les constructions pourront avoir deux niveaux pleins plus un étage en retrait.
- La profondeur des constructions devra garantir un bon éclairage naturel de chaque logement et assurer une bonne qualité de vie.

## Hiérarchie du réseau de voirie

- Les dessertes internes devront être aménagées en zone résidentielle avec l'interdiction de stationner en dehors des places clairement identifiées.

## Concept de stationnement

- Le nombre et l'emplacement des places de parkings privés et publics seront conformes à la partie écrite du PAG.
- Les emplacements destinés au stationnement devront être pensés de manière à limiter leur impact visuel et environnemental.
- Les emplacements de stationnement seront réalisés en veillant à limiter l'impact sur la perméabilité des sols.
- Dans la mesure du possible, les accès carrossables privés devront être réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation du sol.

## Infrastructures techniques majeures

- Les infrastructures existantes sont à renforcer.
- Le bassin de rétention sera étudié lors de l'élaboration du PAP.
- Les nouvelles constructions doivent disposer d'un système séparatif pour la gestion des eaux.
- Le planificateur du PAP portera une attention particulière à la gestion intégrée et écologique des eaux pluviales (toitures vertes, fossés ouverts, etc.).



## Intégration au paysage

- Création d'une interface entre le futur quartier d'habitation et le paysage ouvert situé à l'arrière (vers l'ouest).

## 4. Concept de mise en œuvre

### 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.*

## 5. 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 doit être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
- ✓ Augmentation capacités des réseaux

## 6. 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.

