



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Pra05 « Rue de la Forge »

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 Pra05 « Rue de la Forge »**
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 Pra05 « Rue de la Forge »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0.36 hectare
- Données structurantes du PAG



Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

PAP NQ "Pra05"					
COS	max	0,35	CUS	max	0,70
CSS	max	0,60	DL	max	25

2. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu rural existant.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité

3. Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au centre de la localité de Pratz.
- Le site est desservi par la Rue de La Forge.



- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de construction agricole et de maisons unifamiliales.

Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons unifamiliales isolées, et en bande ainsi qu'une résidence plurifamiliale.

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

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables, de placettes
- Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placette.
- Les bassins de rétentions sont à aménager en espace de détente.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions sont à traiter par la mise en place d'une placette qui servira de jonction dans le quartier et aussi avec les autres quartiers.
- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes.

Interfaces entre îlots et quartiers

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- 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

- Au maximum 25 logements par hectare, soit 9 logements.

Typologie et mixité des constructions

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une graduation des volumétries urbaines (maisons isolées, jumelées et en bande de 3 ou 4 unités maximum), de manière à structurer le quartier par le bâti autour d'une placette.

- 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

- Des séquences visuelles sont à créer par la mise en place d'une placette, l'aménagement de la voirie et l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.

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

- Une construction protégée « construction à conserver » est présente sur le site. Il serait intéressant de s'inspirer de cette construction existante de son gabarit et de son implantation, pour en proposer une réinterprétation contemporaine sur l'ensemble du nouveau quartier (gabarit, implantation, rythme des façades) et ainsi garantir leur mise en valeur.

4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Contexte

- Le site, au centre de la localité de Pratz, se trouve en limite de la zone verte.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi uniquement par la voirie existant rue de la Forge.
- La desserte interne du nouveau quartier est à prévoir en zone résidentielle, composée d'une placette et de décrochements permettant de créer des espaces publics conviviaux et sécurisés.



Concept de stationnement

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le stationnement public est à privilégier au niveau de la placette, ainsi qu'en entrée de site.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 160 m de distance de l'arrêt de bus « Pratz Centrum » et à moins de 300 m des arrêts de bus « Pratz Folschterstrooss » et « Pratz Hauptstrooss ». Ces arrêts sont desservis par les lignes 592 Redange-Bettborn-Rambrouch-Redange, 819 « Martelange-Colmar/Usines et 520 « Ettelbruck-Bettborn-Arlon(B).

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanter en fonction de la topographie.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue de la Forge.

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

Contexte naturel

- Situé au centre de la localité, au bout de la rue de la Forge, cette zone présente une déclivité orientée Nord-Est - Sud-Ouest.
- Le site se trouve en limite de zone verte.
- Avec une faible probabilité, une partie du site, au Sud-Ouest, peut se retrouver inondée lors d'une crue extrême.

Intégration au paysage

- Le maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et la zone verte.
- La présence d'éléments du paysage existants doit être utilisée comme élément marquant du quartier. Leur préservation favorise l'intégration des futures constructions.



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 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

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.