



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Pra06 « Um Alebierg »

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 Pra06 « Um Alebierg »
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 Pra06 « Um Alebiery »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,19 hectare
- Données structurantes du PAG

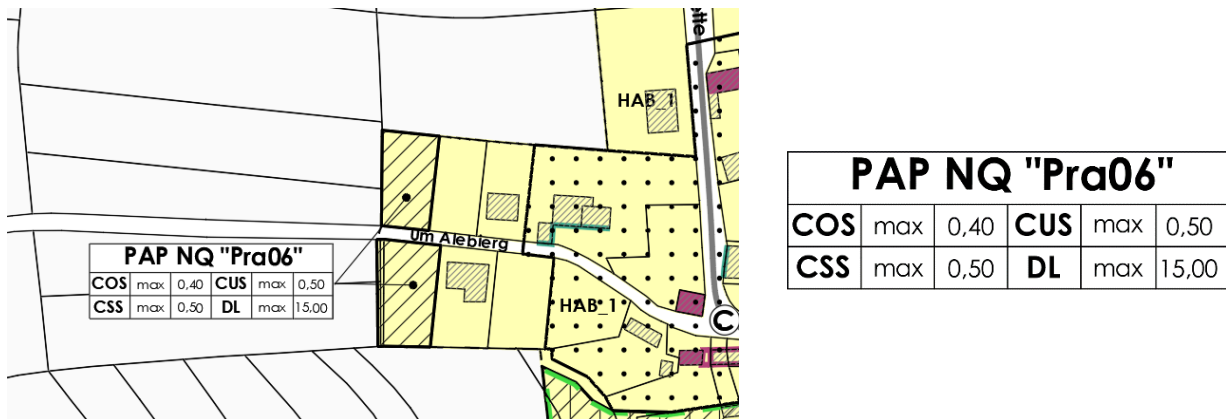


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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.
- Réaliser les travaux d'infrastructures nécessaires.

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 à l'Ouest de la localité de Pratz.
- Le site est desservi par Um Alebiery.
- 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.

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

- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs des constructions de deux niveaux pleins maximum, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.



Centralités

Sans objet.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 15 logements par hectare, soit 2 logements.

Typologie et mixité des constructions

- Aménager des logements de type unifamilial et isolés.
- 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, à l'Ouest 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 Um Alebierg..

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 1900 m de distance de l'arrêt de bus « Pratz Folschterstrooss ». Cet arrêt est desservi par la ligne 592 Redange-Bettborn-Rambrouch-Redange,

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 Um Alebierg.

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

Contexte naturel

- Situé à l'ouest de la localité, Rue Um Alebierg, cette zone présente une déclivité orientée Ouest-Est.
- Le site se trouve en limite de zone verte.

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.

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.