

# Schéma directeur

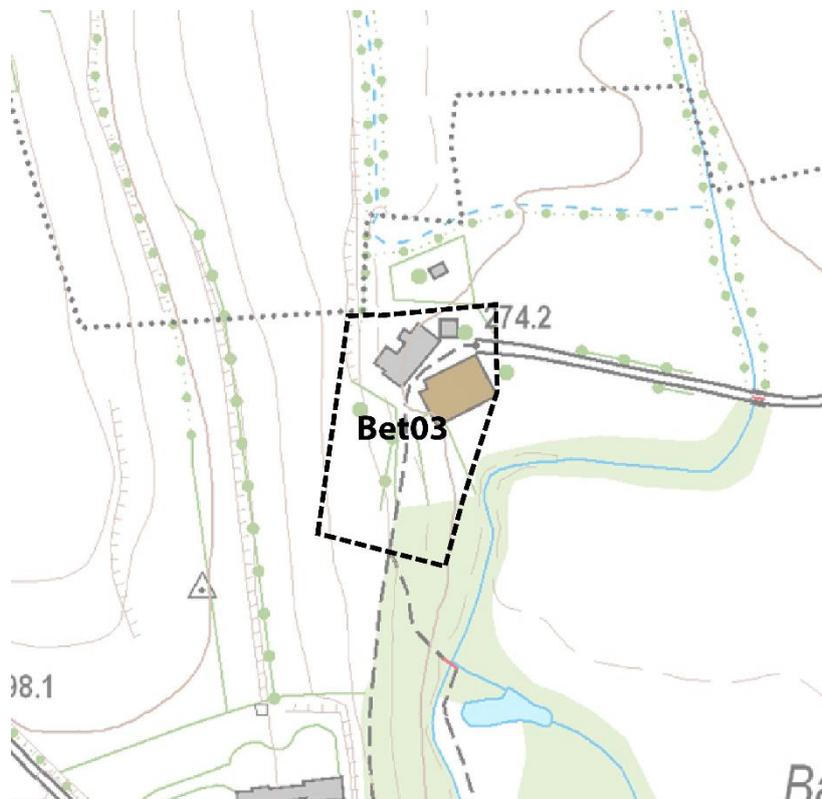
## PAP NQ Bet03 (ZAD)

*Définition : « Le schéma directeur détermine les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». (art. 6 RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune).*

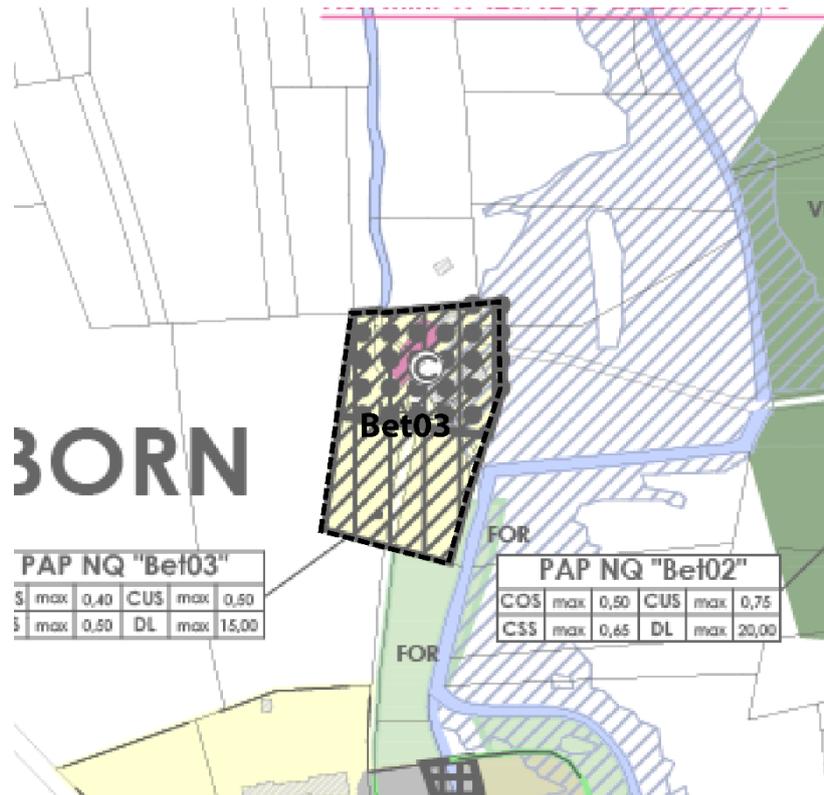




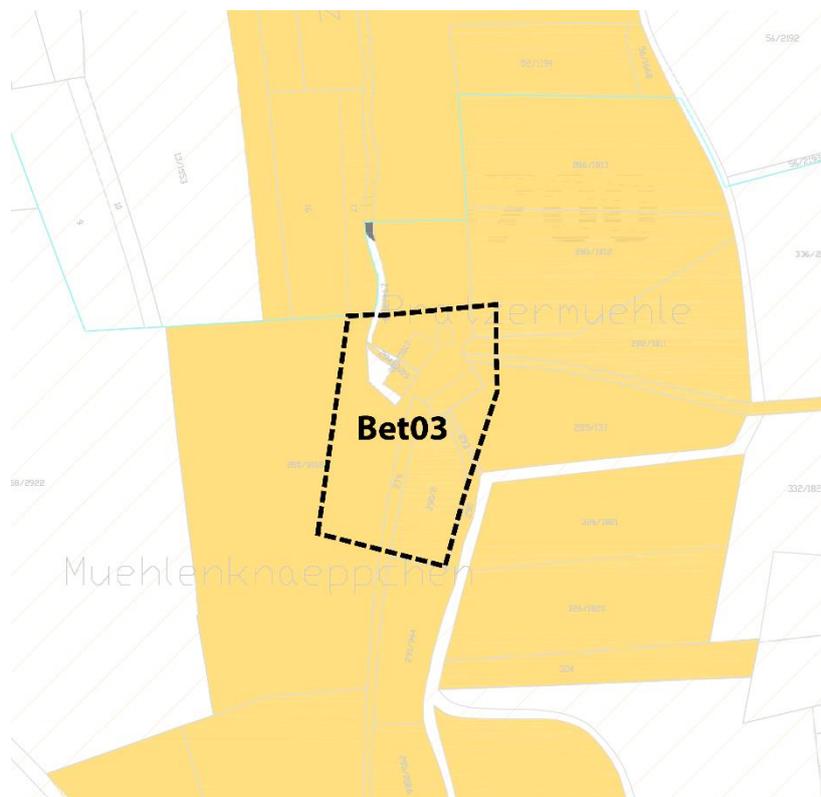
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



Carte topographique (ACT,2017)



Extrait PAG -Partie Graphique (Espaces et Paysages, 2020)



Extrait Plan 'Zones Archéologiques fournis pour la commune de Préizerdaul' (CNRA, 2015)

# 1. Enjeux urbanistiques et lignes directrices majeures

## Site et situation

**Situation** : à proximité de la Roudbaach

**Superficie de la zone couverte par le PAP** : 0,46 hectares

**Topographie** : terrain plat, à proximité du cours d'eau

**Végétation** : prairie, arbustes, arbres, potager

**Typologie des constructions avoisinantes** : néant

**Accessibilité** :

- Préizermillen

**Transport public** : arrêt de bus à 450m (Proz Altersheem)

**Vocation du PAP** : quartier résidentiel

**Zone(s) PAG** : HAB-1

**Servitude(s) d'urbanisation** : secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

**Protection nature** : néant

**Vestiges archéologiques connus** : zone orange

**Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal** : environnement construit, constructions à conserver.

## Enjeux

- Conservation des constructions.
- Viabilisation du quartier en vue d'une densification future.
- Valorisation du patrimoine (ancien moulin).

## Lignes directrices majeures

- Conservation des constructions.
- Tenir compte de la proximité de l'eau.

## 2. Concept de développement urbain

### Programmation

- Le quartier aura une vocation résidentielle.
- Pour garantir un cadre de vie agréable des équipements collectifs et aménagements paysagers de qualité seront créés.

### Densité et typologie

PAP NQ "Bet03"					
<b>COS</b>	max	0,40	<b>CUS</b>	max	0,50
<b>CSS</b>	max	0,50	<b>DL</b>	max	15,00

- Le potentiel de développement est de **7 unités de logement**.
- Les constructions seront de type :
  - maisons unifamiliales isolées ou groupées
  - 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 des pièces de séjour prolongé.
- Les distances entre les différentes constructions devront permettre un bon éclairage naturel de chaque logement et assurer une bonne qualité de vie.

## **Hiérarchie du réseau de voirie**

- Aucune nouvelle voirie ne devrait être créée.

## **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**

- Les nouvelles constructions doivent disposer d'un système séparatif pour la gestion des eaux.
- Le planificateur du PAP veillera à une gestion intégrée et écologique des eaux pluviales (toitures vertes, fossés ouverts, etc.).

## **Intégration au paysage**

- Il faudra veiller à garder une cohérence dans les éventuels bâtiments ajoutés aux anciennes bâtisses. L'ancien bâti a un rapport privilégié et une cohérence avec le paysage.
- Le planificateur veillera à limiter l'impact des constructions sur le cours d'eau.

### 3. Concept de mise en œuvre

- Le PAP est situé dans une zone à aménagement différé (ZAD) et ne sera pas exécuté à court terme.
- La mise en œuvre du PAP se fera en concertation avec les différents acteurs (initiateur du projet, administration communale, autres administrations, fournisseurs de réseaux, etc.).
- Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement en eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales sont à planifier au cas par cas avec les services compétents de l'administration communale et de l'administration de la Gestion de l'Eau. Une étude de faisabilité préalable est recommandée. Lors de l'étude de faisabilité préalable, l'initiateur du projet vérifiera la capacité des réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement préexistants.
- Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre puisque cette zone a été identifiée comme « terrain avec des vestiges archéologiques connus » (zone Orange).

#### Conception :



VD2 Architecture sàrl  
69a, rue Principale  
L-8606 Bettborn (Préizerdaul)

Bettborn, le 12 novembre 2020