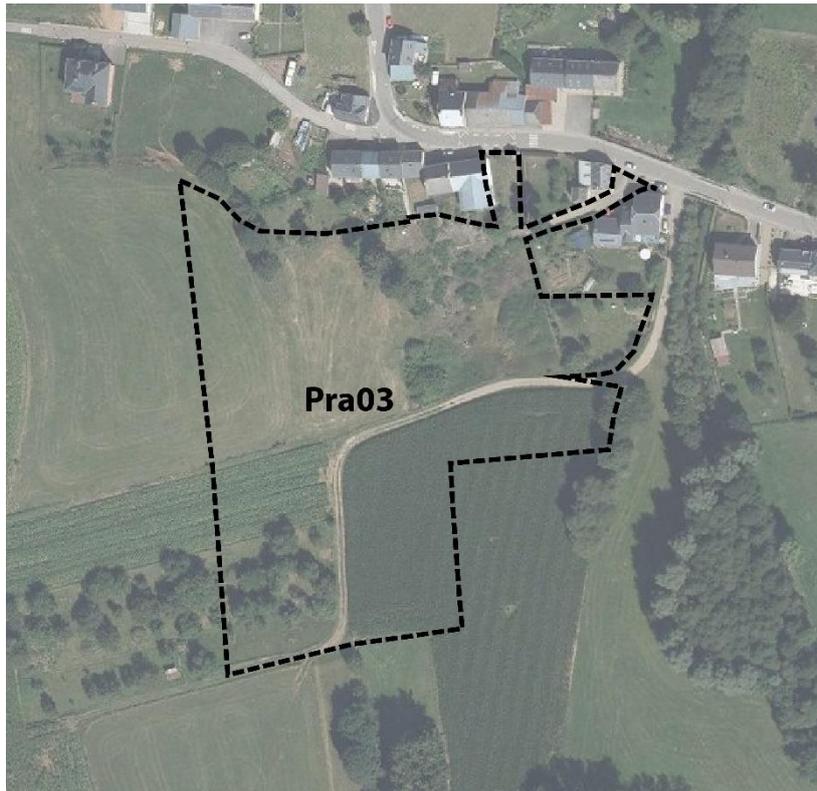


Schéma directeur

PAP NQ Pra03 (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).





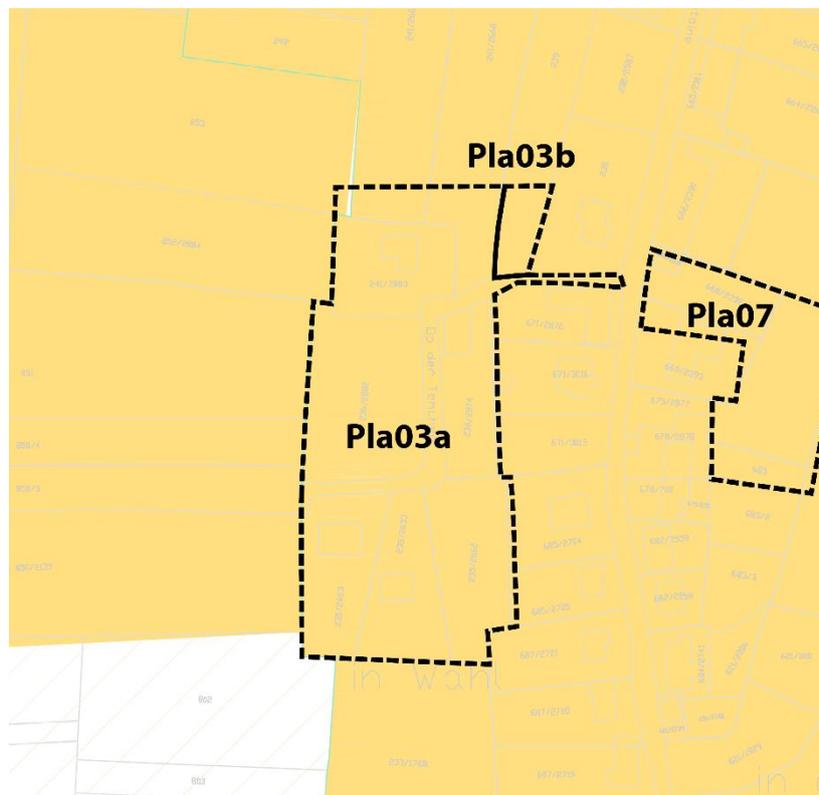
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



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 l'ouest de la localité de Pratz en limite de la zone destinée à être urbanisée

Superficie de la zone couverte par le PAP : 1,86 hectares

Topographie :

- À l'ouest, déclivité forte (pente vers l'est)
- À l'est, terrain plat (proximité de la Roudbaach)

Végétation : prairie, verger

Typologie des constructions avoisinantes : maisons unifamiliales isolées de faible hauteur

Accessibilité :

- Au nord par la rue de Folschette (CR116)

Transport public : arrêt de bus (Pratz Folscheterstrooss)

Vocation du PAP : quartier résidentiel

Zone(s) PAG : HAB-1

Servitude(s) d'urbanisation : néant

Protection nature : art.17, art.21

Vestiges archéologiques connus : zone orange

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal : néant

Enjeux

- Densification de la partie ouest de la localité de Pratz (tissus périphériques).
- Traitement de l'interface 'urbanisation-paysage ouvert' (vers la Roudbaach et vers la colline à l'ouest).

Lignes directrices majeures

- Prise en compte de la forte déclivité du terrain dans l'aménagement (ouest).
- Intégration au paysage par l'aménagement d'espaces publics de qualité.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

2. Concept de développement urbain

Programmation

- Le quartier aura une vocation résidentielle.
- 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.

Densité et typologie

PAP NQ "Pra03"					
COS	max	0,40	CUS	max	0,50
CSS	max	0,50	DL	max	15,00

- Une surface de l'ordre de 25%, sera à céder à la commune afin de viabiliser le nouveau quartier. Le PAP définira précisément la surfaces à céder, le cas échéant les indemnités compensatoires pourront être prévues.
- Le potentiel de développement est de **28 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.

Hierarchie du réseau de voirie

- Des nouveaux accès devront être créés au nord vers la rue de Folschette.
- Les dessertes internes pourront être aménagées en zone résidentielle de type « shared space ».

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

- 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 les paysages ouverts (ouest et est).
- Création d'une coulée verte depuis le verger existant.
- L'aménagement du quartier devra tenir compte de son impact sur les biotopes préexistants (à titre indicatif, cf. art. 17, 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources).

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