

# Schéma directeur

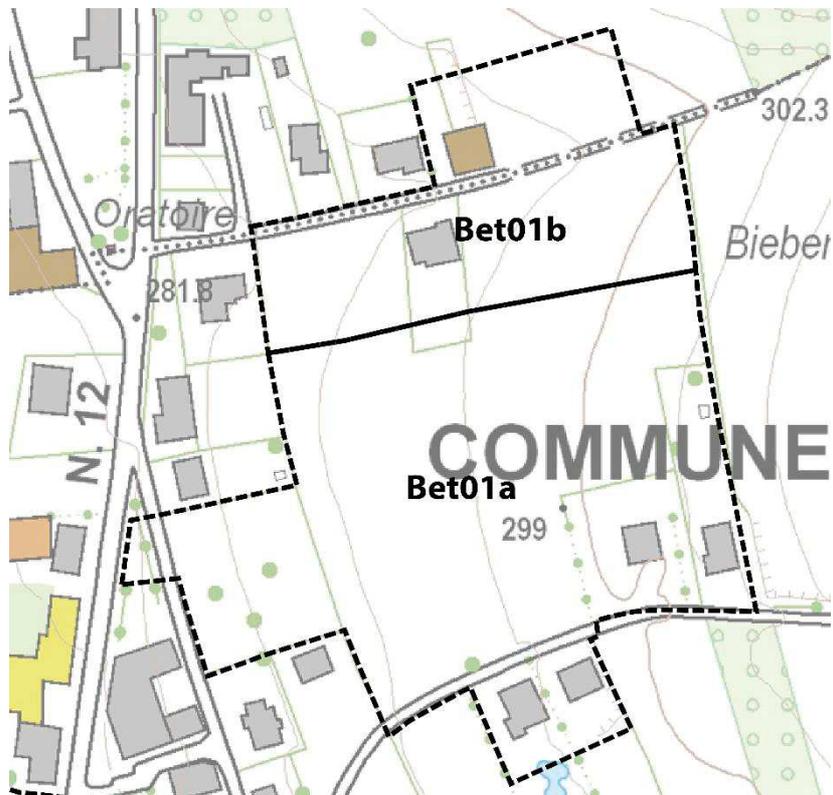
## PAP NQ Bet01

*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).*

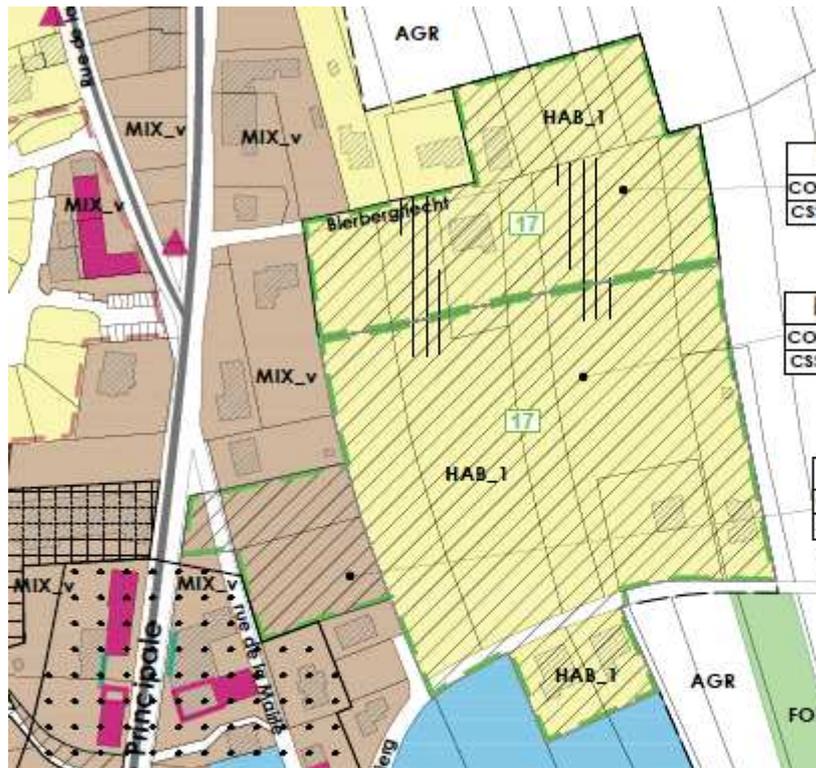




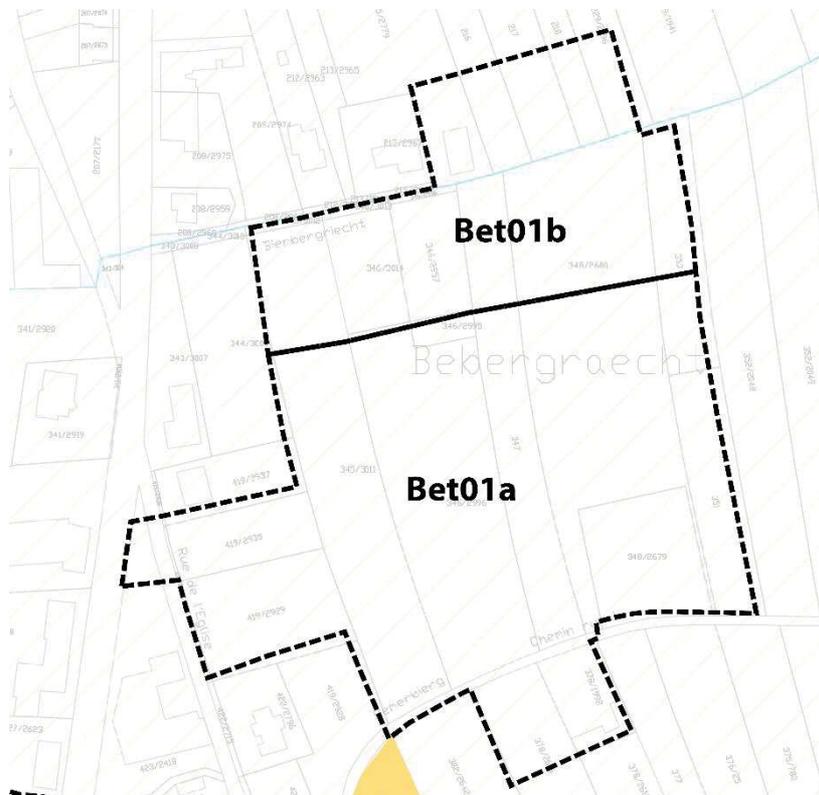
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



Carte topographique (ACT,2017)



Extrait PAG -Partie Graphique (Espaces et Paysages, 2021)



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

# 1. Enjeux urbanistiques et lignes directrices majeures

## Site et situation

**Situation** : centre de la localité de Bettborn

**Superficie de la zone couverte par le PAP** : 3,48 hectares

- Bet 01a : 2,43 hectares (dont 0,33 hectares Mix\_V)
- Bet01b : 1,05 hectares

**Topographie** : déclivité importante (pente vers O / SO)

**Végétation** : petit verger, prairies, jardins privés

**Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales isolées de faible hauteur, ferme.

**Accessibilité** :

- à l'ouest par la rue de la Mairie
- au sud par la rue Remerbiereg
- au nord par la rue Bierbergrieht

**Transport public** : arrêt de Bus à 40m (Proz Altersheem)

**Vocation du PAP** : fonctions mixtes

**Zone(s) PAG** : HAB-1, MIX-v

**Servitude(s) d'urbanisation** : néant

**Protection nature** : art. 17

**Vestiges archéologiques connus** : néant

**Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal** : néant

## Enjeux

- Urbaniser des fonds situés à proximité du centre du village de Bettborn.
- Profiter des équipements situés à proximité : école, maison relais, aires de jeux (à proximité de l'église), terrain de football.
- Créer une mixité fonctionnelle (habitations, activités artisanales, activités commerciales).
- Intégration paysagère du quartier (lisière 'urbanisation-paysage ouvert').

## Lignes directrices majeures

- Prise en compte de la déclivité du terrain.

- Création d'une coulée verte publique (convergence vers les espaces de rencontre).
- Prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement.

## 2. Concept de développement urbain

### Programmation

- Le quartier aura une vocation résidentielle et commerciale/artisanale (Bet 01a).
- 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 (Bet 01a).
- Pour garantir un cadre de vie agréable des équipements collectifs et aménagements paysagers de qualité seront créés.

### Densité et typologie

PAP NQ "Bet01a"					
<b>COS</b>	max	0,50	<b>CUS</b>	max	0,75
<b>CSS</b>	max	0,65	<b>DL</b>	max	20,00

PAP NQ "Bet01a"					
<b>COS</b>	max	0,50	<b>CUS</b>	max	0,75
<b>CSS</b>	max	0,65	<b>DL</b>	max	25,00

PAP NQ "Bet01b"					
<b>COS</b>	max	0,50	<b>CUS</b>	max	0,75
<b>CSS</b>	max	0,65	<b>DL</b>	max	20,00

- 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 **71 unités**.
  - 50 logements (Bet01a) (8 en MIX\_v et 42 en HAB-1)
  - 21 logements (Bet01b)
- 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

- Des nouveaux accès devront être créés au nord par la rue Bierbergriecht. Les infrastructures de la rue préexistante devront être renforcées.
- Les dessertes internes devront être aménagées en zone résidentielle avec l'interdiction de stationner en dehors des places clairement identifiées.
- Une centralité localisée à l'ouest du quartier permettra de gérer la connexion du réseau viaire secondaire à la N12 (rue de la Mairie-rue Principale). Ce carrefour devra être étudié en détail afin de garantir la sécurité des usagers.

## 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 réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en pente vers l'ouest.
- L'ensemble des réseaux sera en fonction du phasage raccordé à la rue la plus proche.
- Le bassin de rétention sera étudié lors de l'élaboration du PAP « nouveau quartier ».
- 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

- Prévoir des éléments de verdure à l'intérieur du quartier, facilitant l'intégration du site dans le paysage tout en améliorant la qualité de vie des habitants.
- L'aménagement du quartier devra tenir compte de son impact sur les biotopes préexistants (à titre indicatif, cf. art. 17, de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources).
- Aménagement d'une coulée verte publique.
- Intégration du bassin de rétention d'eau à l'espace public (bassin paysager).

### 3. Concept de mise en œuvre

- L'aménagement de la zone sera réalisé en deux étapes (Bet 01a et Bet 01b).
- 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.
- Aucune échéance n'est fixée pour la réalisation du quartier.

#### Conception :



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

Bettborn, le 27 septembre 2021



Fond de plan : Orthophotoplan 2019 ACT



Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)

**Bet\_1a**

(exemple:

- 3 maisons plurifamiliales
- 5 maisons bi-familiales
- 27 maisons unifamiliales )

**Bet\_1b**

(exemple:

- 1 maison plurifamiliale
- 3 maisons bi-familiales
- 9 maisons unifamiliales )

PAG PREIZERDAUL - Etude préparatoire

**Esquisse Bet 01**

Date: 27-09-2021 Dessin: PV

