

# Schéma directeur

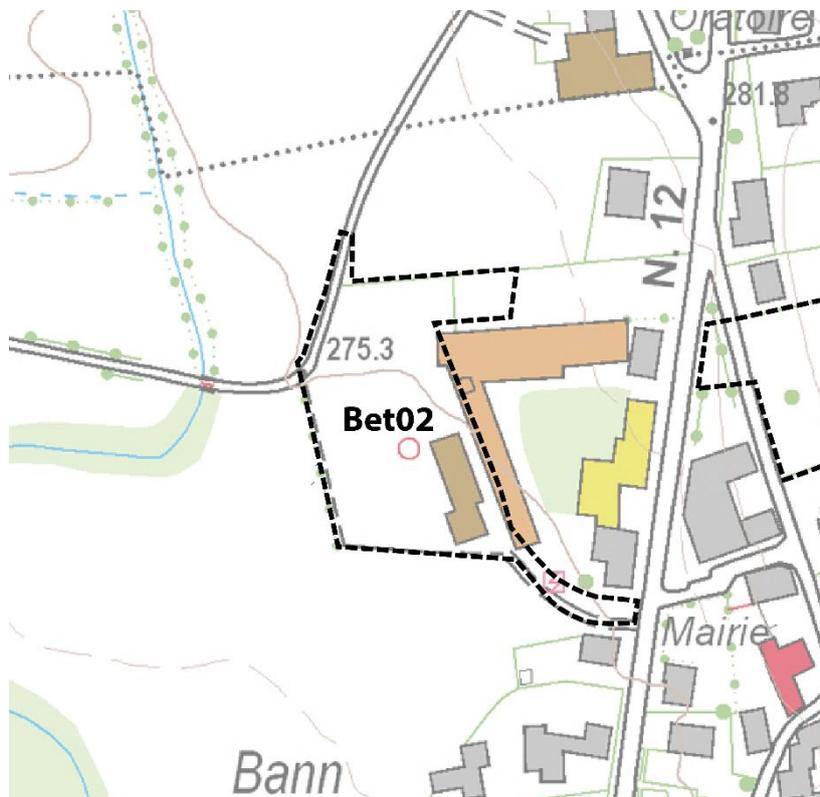
## PAP NQ Bet02

*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).*

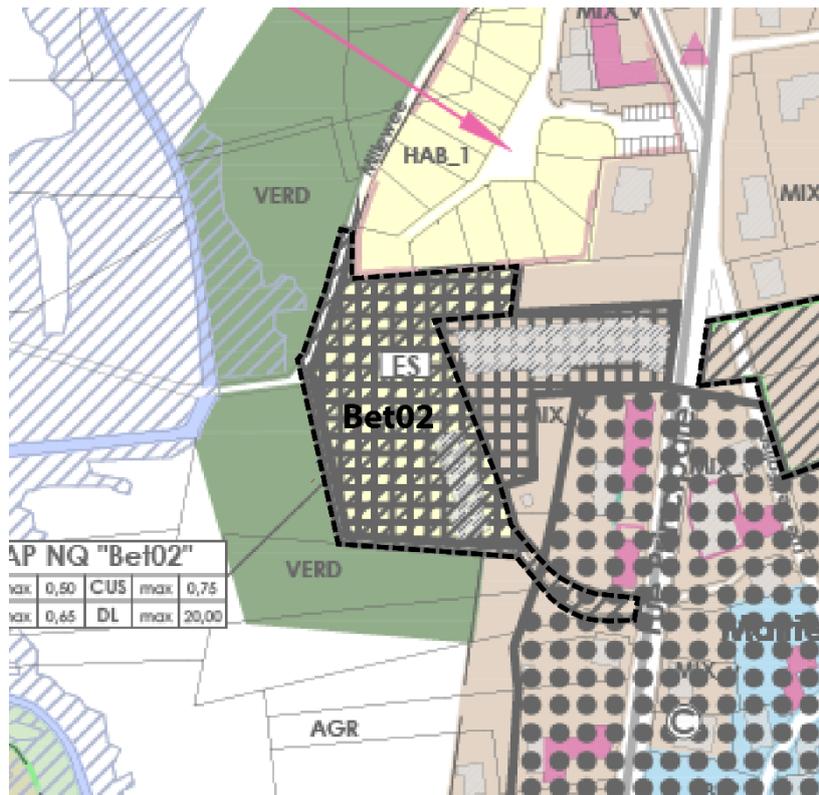




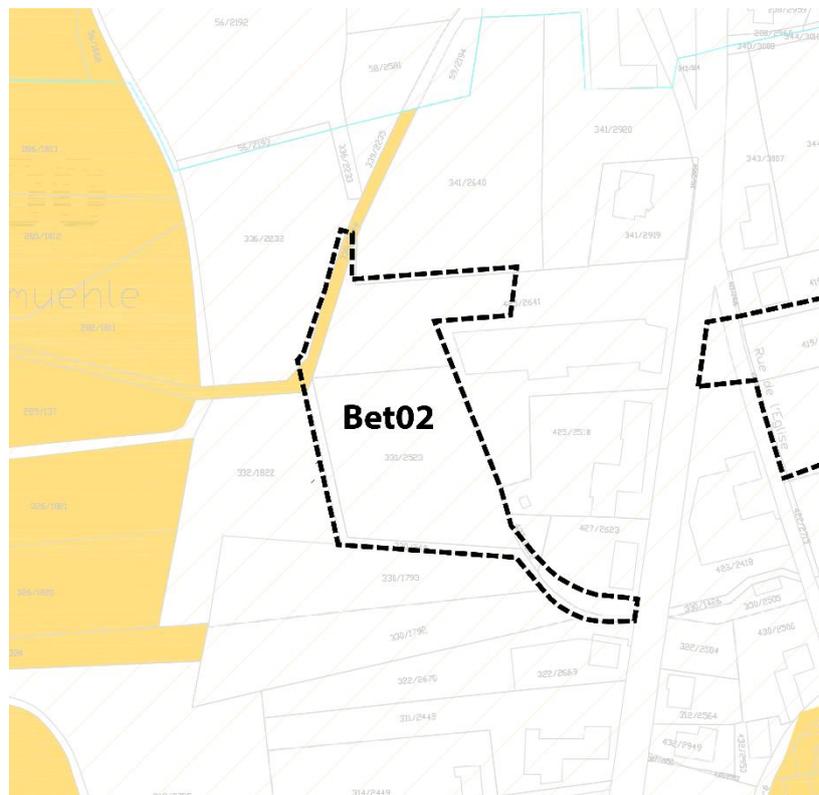
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



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** : centre de la localité de Bettborn

**Superficie de la zone couverte par le PAP** : 0,65 hectares

**Topographie** : terrain plat

**Végétation** : prairie, arbustes

**Typologie des constructions avoisinantes** : hangars, maisons unifamiliales isolées/groupées

**Accessibilité** :

- Au sud-est par la rue Principale (N12)
- au nord-ouest par la rue An der Wollefsheck

**Transport public** : arrêt de bus à 200m (Proz Altersheem)

**Vocation du PAP** : quartier résidentiel

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

**Servitude(s) d'urbanisation** : étude de sol « ES »

**Protection nature** : néant

**Vestiges archéologiques connus** : zone orange

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

## Enjeux

- Densification du centre du village.
- Réaffectation de la zone (activité artisanale devient quartier résidentiel).
- Dépollution du sol.
- Prolongement des tissus urbains créés récemment (nouveau quartier voisin en construction).

## Lignes directrices majeures

- Créer des liens avec le centre du village.
- Créer des liens avec le nouveau quartier actuellement en construction.

## 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.

### Densité et typologie

PAP NQ "Bet02"					
<b>COS</b>	max	0,50	<b>CUS</b>	max	0,75
<b>CSS</b>	max	0,65	<b>DL</b>	max	20,00

- Le potentiel de développement est de **13 unités de logement**.
- 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.
- 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

- Un nouvel accès devra être créé au sud-est vers la N12. Il s'agit de l'élargissement d'un chemin privé préexistant.
- Les dessertes internes devront être aménagées en zone résidentielle avec l'interdiction de stationner en dehors des places clairement identifiées.

### 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 le paysage ouvert situé à l'arrière (vers l'ouest). Cette interface prendra la forme d'un espace public vert.
- Le planificateur devra tenir compte de la qualité des sols lors de l'aménagement du PAP. La servitude d'urbanisation de type « étude sol », informe d'une éventuelle problématique en lien avec le sol. La solution de ce type de problèmes pourrait engendrer des grands mouvements de terres (déblais, remblais, dépollution).
- Intégration du bassin de rétention d'eau à l'espace public (bassin paysager).

### 3. Concept de mise en œuvre

- L'aménagement de la zone est conditionné par une étude de sol (cf. servitude « urbanisation – étude sol ES » à la partie écrite du PAG)
- 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).
- Aucune échéance n'est fixée pour la réalisation du quartier.

#### Conception :



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

Bettborn, le 12 novembre 2020