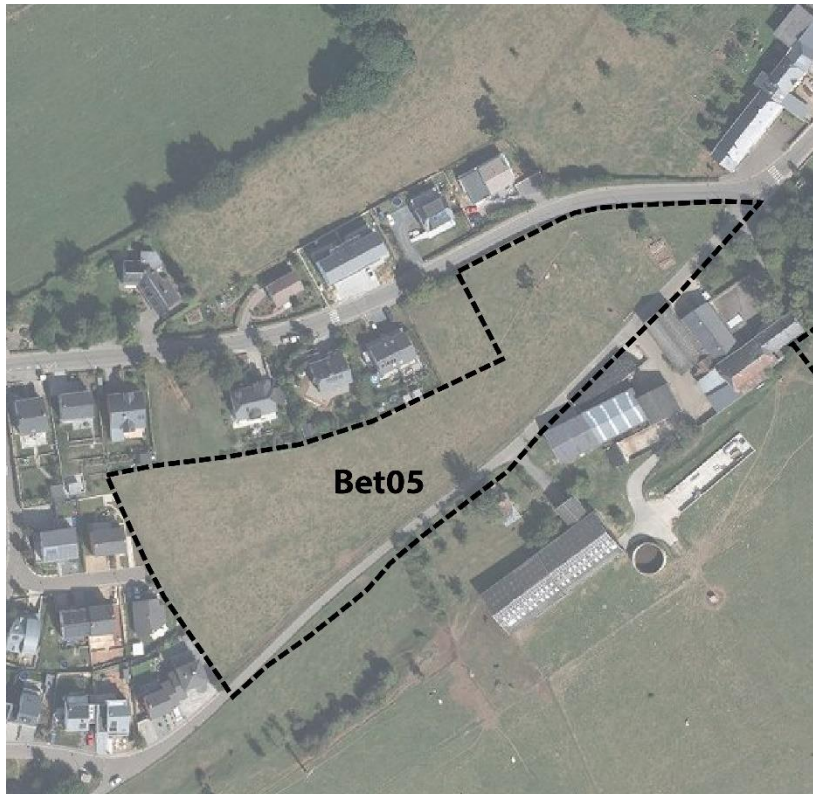


Schéma directeur

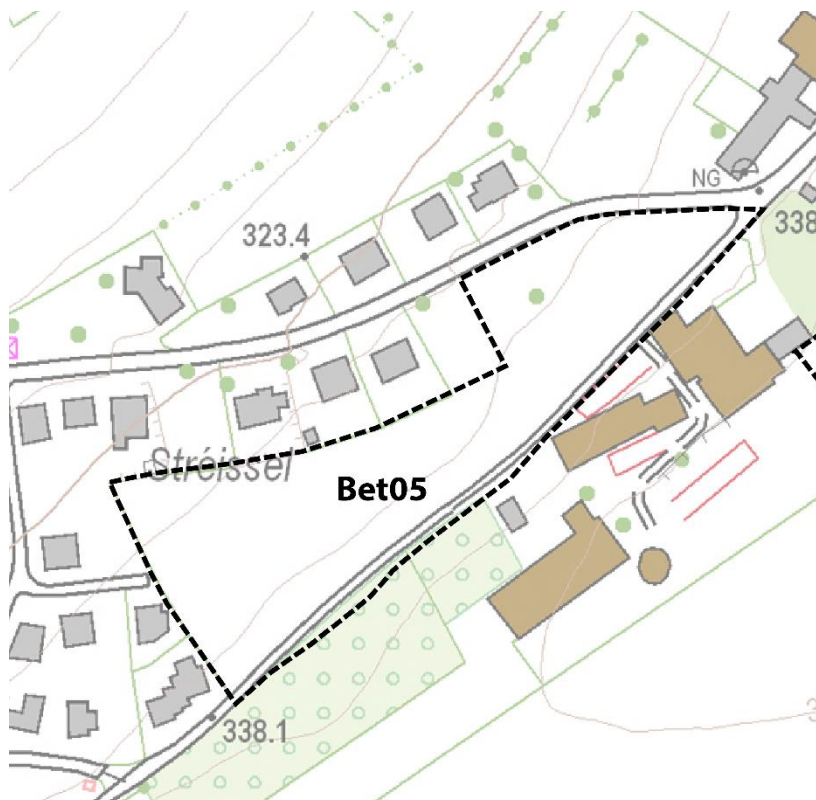
PAP NQ Bet05 (ZAD)

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).





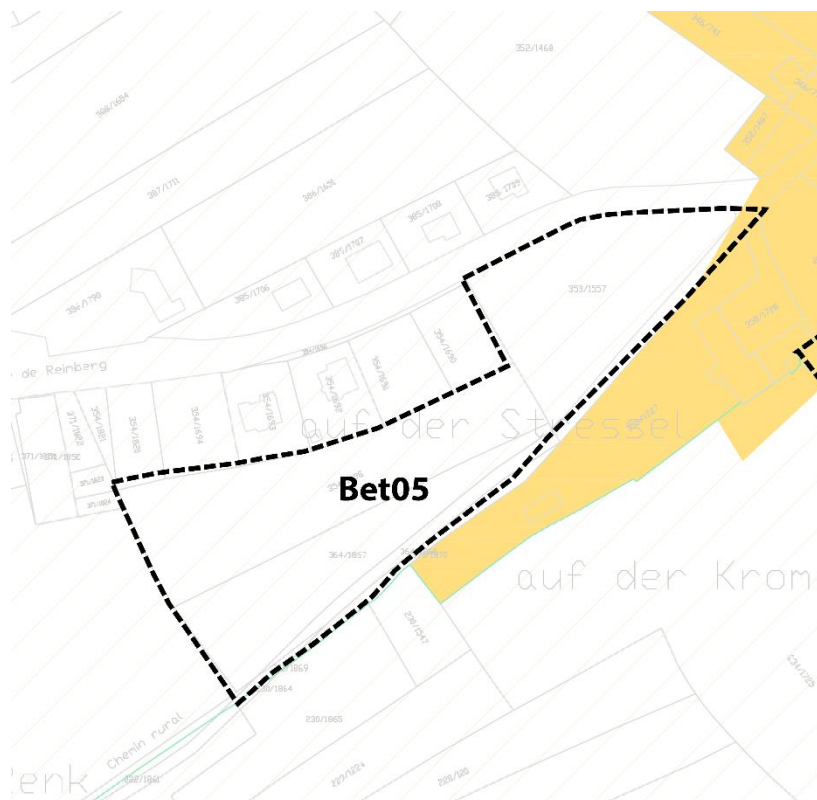
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



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 : en sortie de la localité de Bettborn (est)

Superficie de la zone couverte par le PAP : 1,28 hectares

Topographie : déclivité importante (pente vers O / NO)

Végétation : prairie, arbres

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

Accessibilité :

- au nord par la rue de Reimberg / St.Roch (CR116)
- à l'ouest par la rue Op der Rénk
- au sud par la rue St.Roch

Transport public : arrêt de bus à 100m (Reimberg Michel Lucius) et à 70m (Reimberg)

Vocation du PAP : quartier résidentiel

Zone(s) PAG : HAB-1

Servitude(s) d'urbanisation : néant

Protection nature : néant

Vestiges archéologiques connus : zone orange (partiellement)

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal : néant

Enjeux

- Compléter le quartier 'Op der Rénk'.
- Densifier les tissus situés à la rencontre de deux localités (Bettborn-Reimberg).
- Créer un lien entre le quartier 'Op des Rénk' et la localité de Reimberg.

Lignes directrices majeures

- Prise en compte de la déclivité du terrain.
- Prise en compte de la gestion de eaux de ruissellement.

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 un immeuble à appartements.
- Pour garantir un cadre de vie agréable des équipements collectifs et aménagements paysagers de qualité seront créés.

Densité et typologie

PAP NQ"Bet05"					
COS	max	0,50	CUS	max	0,75
CSS	max	0,65	DL	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 **26 unités**.
- 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 St Roch (mobilité douce) et à l'ouest par la rue Op der Rénk.
- Les infrastructures des rues préexistantes devront être renforcées.
- Les dessertes internes devront être aménagées en zone résidentielle avec l'interdiction de stationner en dehors des places clairement identifiées.
- Une mesure d'amélioration du carrefour de la rue de Reimberg et la rue St. Roch (CR116) devra être mise en place. 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 le nord-ouest.
- 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'est) par la mise en place d'une centralité et un espace public vert.
- Intégration du bassin de rétention d'eau à l'espace public (bassin paysager).

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).
- 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