

Schéma directeur

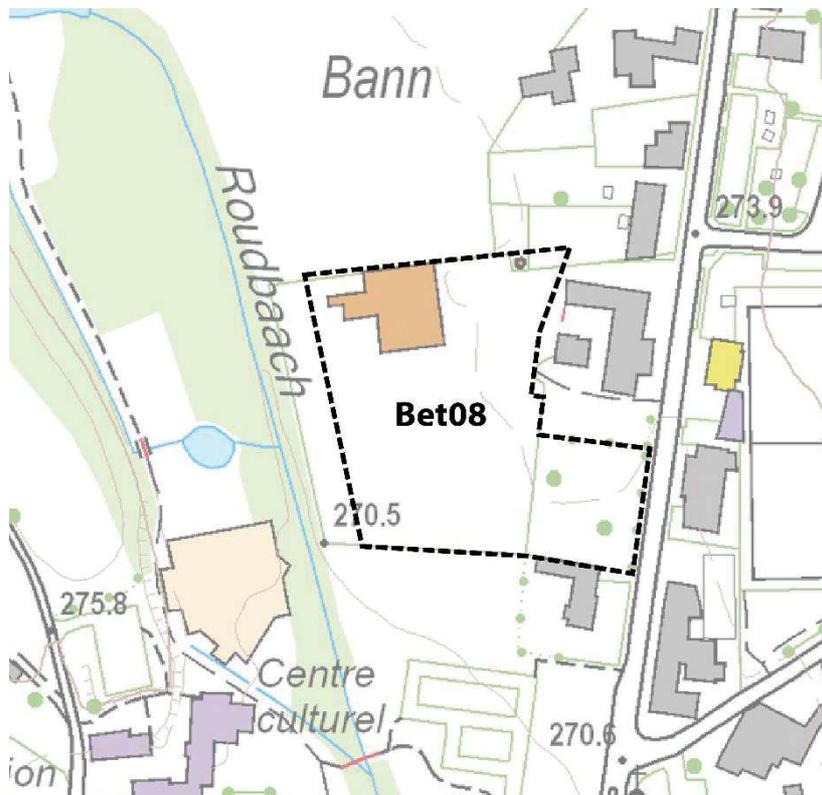
PAP NQ Bet08

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).

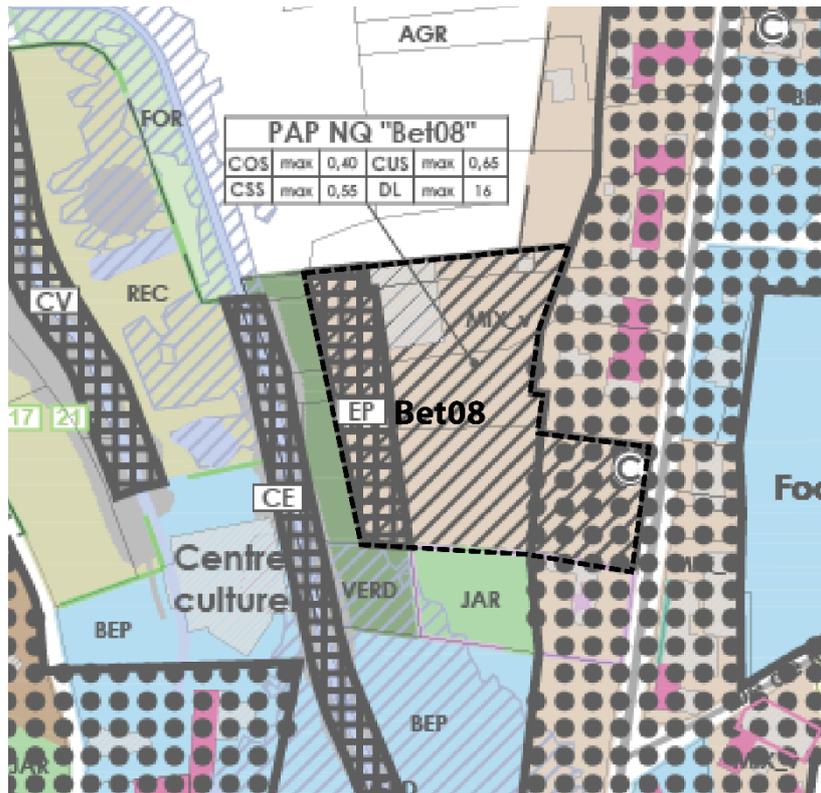




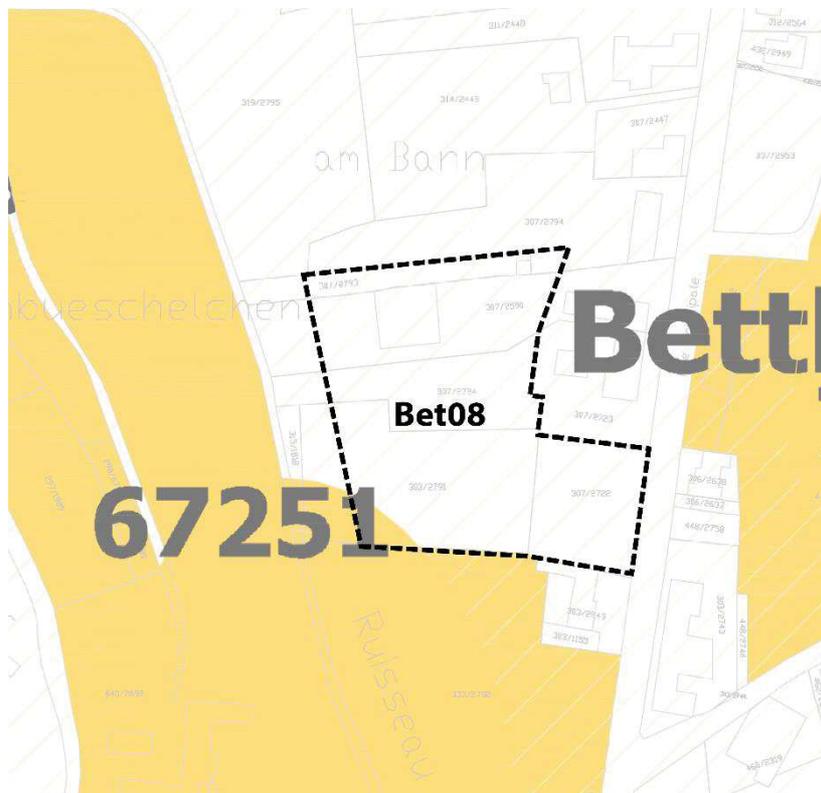
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



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, à proximité de la Roudbaach

Superficie de la zone couverte par le PAP : 0.96 hectares

Topographie : terrain plat

Végétation : jardin, arbre

Typologie des constructions avoisinantes : maison unifamiliale de faible hauteur, ancien hôtel

Accessibilité :

- À l'est par la rue Principale

Transport public : arrêt de Bus à 70m (Bettborn Gemenge Plaz)

Vocation du PAP : quartier résidentiel

Zone(s) PAG : Mix_v

Servitude(s) d'urbanisation : gestion eaux pluviales « EP »

Protection nature : néant

Vestiges archéologiques connus : zone orange

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal : environnement construit

Enjeux

- Gestion de la perméabilité des sols (reconversion d'un parking camions, hangar).
- Gestion de l'espace verte à proximité de la Roudbaach.
- Densifier le centre de la localité de Bettborn.

Lignes directrices majeures

- Rendre les sols perméables.
- Créer des espaces publics verts attractifs.

2. Concept de développement urbain

Programmation

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

Densité et typologie

PAP NQ "Bet08"					
COS	max	0,40	CUS	max	0,65
CSS	max	0,55	DL	max	16,00

- 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 **15 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

- Un nouvel accès devra être créé à l'est vers la rue Principale (N12).
- 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

- Les infrastructures préexistantes devront être renforcées.
- 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.), en tenant compte de la servitude d'urbanisation de type 'gestion des eaux pluviales'.
(cf. partie écrite PAG « La servitude vise à réserver des terrains pour la gestion des eaux pluviales. La rétention des eaux doit se faire à ciel ouvert dans un bassin paysager. Les aménagements d'intérêt public de type ouvrage de gestion des eaux pluviales, parc et aire de jeux y sont autorisés, sous condition que la zone puisse remplir sa fonction première qui est la gestion des eaux pluviales. »).

Intégration au paysage

- Création d'une interface, sous forme d'une coulée verte, entre le futur quartier d'habitation et le paysage de bord de rivière situé à l'arrière (vers la Roudbaach).
- Cet aménagement se fera notamment par l'enlèvement du remblai effectué.

3. Concept de mise en œuvre

- 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 :

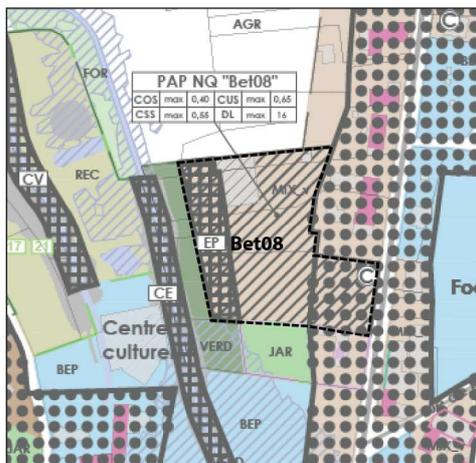


VD2 Architecture sàrl
69a, rue Principale
L-8606 Bettborn (Préizerdaul)

Bettborn, le 12 novembre 2020



Orthophotoplan (2019)



Extrait PAG

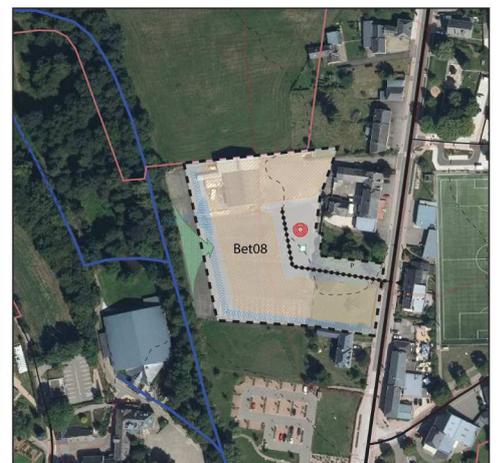


Schéma directeur

Bet_08

(exemple:

- 1 maison plurifamiliale
- 1 maison bi-familiale
- 5 maisons unifamiliales)

PAG PREIZERDAUL - Etude préparatoire
Esquisse conceptuelle SD Bet 08

Date: 11-11-2020
 Dessin: PV

