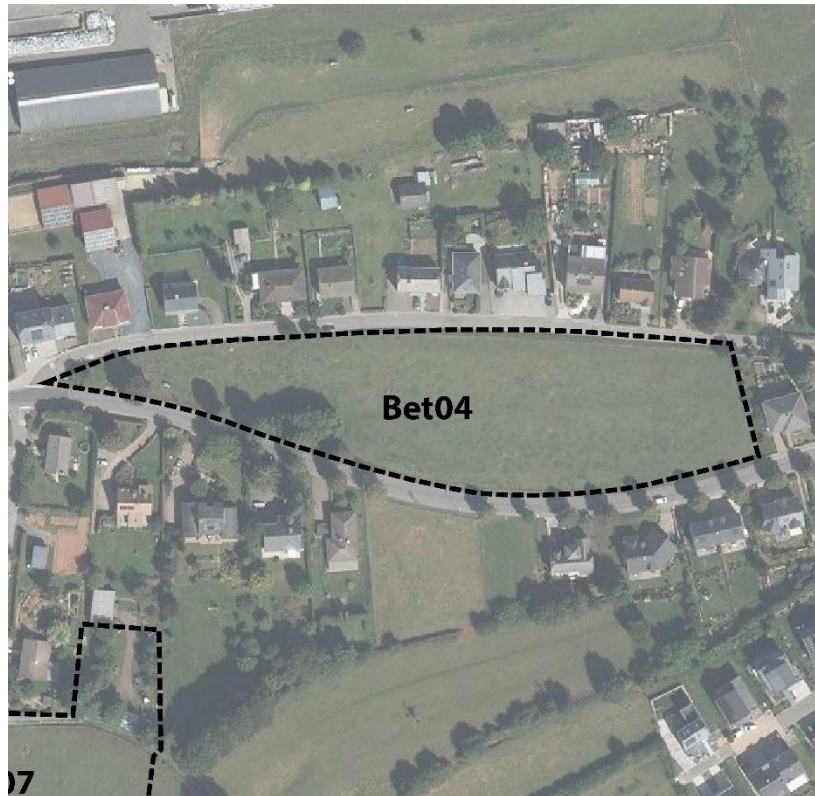


# Schéma directeur

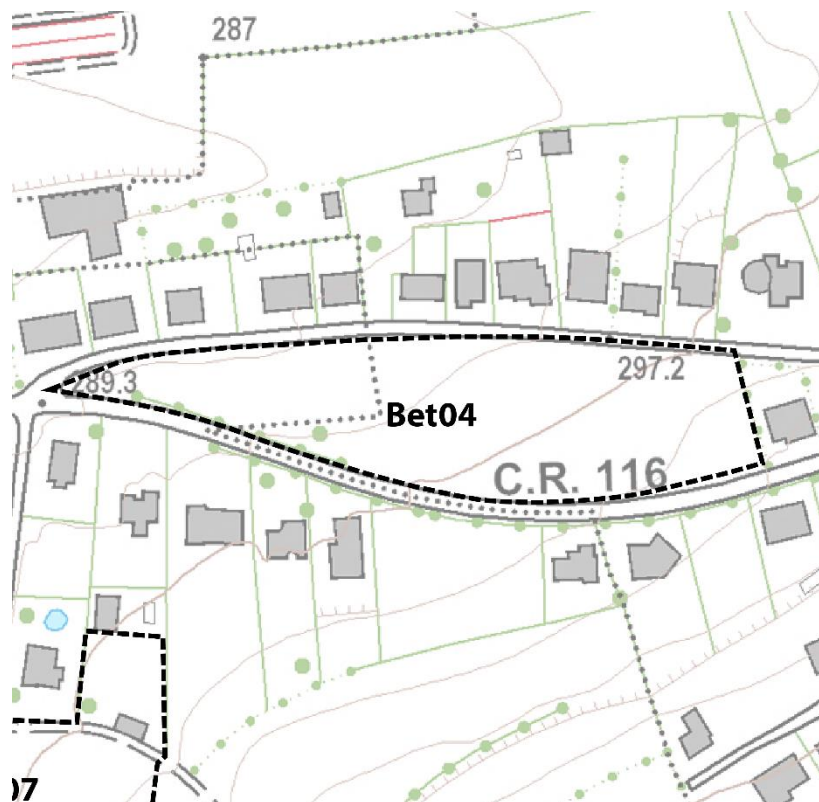
## PAP NQ Bet04 (ZAD)

*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).*

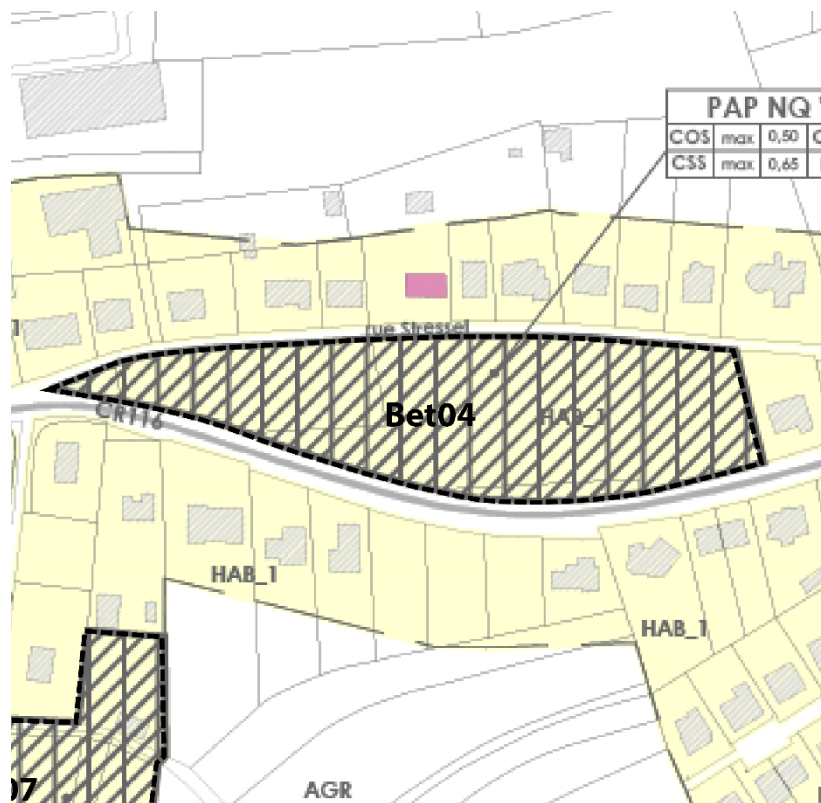




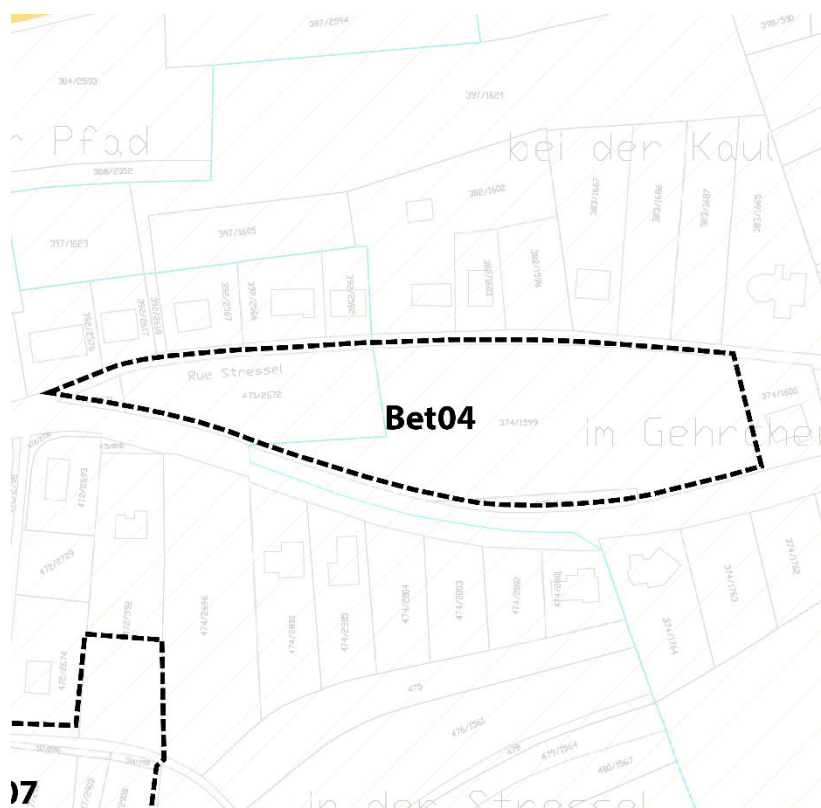
Orthophotoplan 2019 (ACT,2019)



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** : localité de Bettborn dans la rue de Reimberg

**Superficie de la zone couverte par le PAP** : 1,05 hectares

**Topographie** : déclivité importante (pente vers le nord-ouest)

**Végétation** : prairie, arbres

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

**Accessibilité** :

- au sud par la rue de Reimberg
- au nord par la rue Stressel

**Transport public** : arrêt de bus à 50m (Reimberg Michel Lucius)

**Vocation du PAP** : quartier résidentiel

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

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

**Protection nature** : néant

**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.
- Intégration paysagère du quartier (déclivité importante).

## Lignes directrices majeures

- Prise en compte de la déclivité du terrain.
- Création d'une coulée verte.
- Prise en compte de la gestion des 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, plurifamiliales isolées.
- Pour garantir un cadre de vie agréable des équipements collectifs et aménagements paysagers de qualité seront créés.

### Densité et typologie

PAP NQ "Bet04"					
<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 **21 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.

## **Hiérarchie du réseau de voirie**

- Le site est suffisamment desservi par la voirie préexistante.
- Une centralité localisée à l'ouest du quartier permettra de gérer la connexion du réseau viaire secondaire à la CR11 (rue Stessel-rue de Reimberg). 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 veillera à une gestion intégrée et écologique des eaux pluviales (toitures vertes, fossés ouverts, etc.).

## **Intégration au paysage**

- Aménagement d'une coulée verte transversale.
- 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.
- 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