





## 2.1 SCHÉMA DIRECTEUR R1 – ROUTE DE LA SÛRE – LIEU-DIT « IN DER OICHT »

### A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

- **Superficie** : 2.6 hectares
- **Affectation projetée dans le cadre de la refonte du PAG** : zone d'habitation 1
- **Contexte urbain**  
La zone concernée se trouve à l'entrée est de la localité de Reisdorf. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'un ensemble pavillonnaire au nord-est de la zone, implanté sur le même versant.
- **Mobilité**  
La zone est accessible à partir de la route de la Sûre (N10) via la rue an der Ee (rue à sens unique) qui dessert le lotissement existant. L'arrêt de bus le plus proche se situe à proximité immédiate de l'entrée de la zone au niveau de la route de la Sûre.
- **Infrastructures techniques**  
Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la route de la Sûre et de la rue An der Ee.
- **Contexte naturel**  
La zone est située sur le versant sud de la vallée de la Sûre. Elle est entièrement occupée par des prairies. Elle est bordée au sud par la lisière d'un massif forestier qui couvre la partie supérieure du versant, et par un verger au nord-ouest.

### B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- **Enjeu urbanistique** :  
Aménagement d'un versant exposé au niveau de l'entrée est de la localité de Reisdorf.
- **Lignes directrices majeures** :
  - Assurer l'intégration de la zone par rapport à l'entrée de la localité, aux constructions existantes et à la forêt.
  - Aménager la zone dans le respect de la topographie, notamment par la définition de coulées vertes.
  - Créer des liaisons de mobilité douce avec le village.

### C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Identité et programmation urbaine de l'îlot**  
La zone est entièrement destinée à l'habitat.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public**  
Les cessions de surfaces seront de l'ordre de 25 %.
- **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics**
  - infrastructure de desserte routière interne, stationnements publics et liaisons de mobilité douce ;
  - le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (notamment pour la réalisation des bassins de rétention (cf. Principe d'assainissement) ;
  - éventuellement espaces publics nécessaires à la mise en place des mesures d'intégration.
- **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra-quartiers**
  - avec le quartier pavillonnaire situé au nord de la zone via la prolongation de la voirie existante ;
  - avec le centre de la localité via des liaisons de mobilité douce traversant, dans la mesure du possible, le verger situé au nord-ouest de la zone ;
  - avec la zone R2 via le prolongement des liaisons de mobilité douce.
- **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes)**  
Respect des gabarits du quartier pavillonnaire voisin :
  - volumes implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
  - nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles ;

➤ **Centralités (fonctions, densités, espaces publics)**

Centralité à créer au niveau de la zone via une placette située au carrefour des différentes voies de dessertes internes projetées (y compris cheminements piétons) et pouvant accueillir du stationnement public et des surfaces végétalisées arborées.

➤ **Répartition sommaire des densités**

12 à 18 log./ha brut, avec un minimum de 30 logements et un maximum de 47 logements.

Les densités seront toutefois plus élevées au cœur de la phase 1 (nord de la zone), avec un minimum de 13 logements et un maximum de 20 logements pour la phase 1 et moins élevées au niveau des phases 2 et 3 (cf. phasage prévu ci-après) avec un minimum de 17 logements et un maximum de 27 logements pour l'ensemble des phases 2 et 3.

➤ **Typologie et mixité des constructions**

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande. Les constructions devront avoir une surface d'emprise au sol minimale de 80 m².

➤ **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau.

Mesures d'intégration spécifiques à prévoir au sud-ouest et à l'est via la mise en place de plantations appropriées et indigènes, afin d'assurer la transition avec l'espace forestier directement adjacent.

➤ **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**

Création d'un effet de seuil au niveau de l'entrée de la zone (jonction RN10).

➤ **Éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**

Un ensemble arboré linéaire en limite sud de la zone concernée sera plus particulièrement à prendre en compte lors de la mise en place du concept d'assainissement.

NB : le verger situé au nord-ouest constitue un élément identitaire directement préservé via son classement en zone de verdure et par conséquent non considéré dans le présent schéma.

#### D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

➤ **Connexions**

Connexions routières à prévoir :

- avec la route de la Sûre ;
- avec le quartier pavillonnaire.

Connexions piétonnes à prévoir :

- avec la zone verte au sud ;
- avec le centre de la localité si possible via le verger au nord-ouest ;
- avec la zone R2 au nord-est.

➤ **Hiérarchie du réseau de voirie**

La zone sera desservie depuis les infrastructures routières existantes (route de la Sûre et rue an der Ee) à l'aide de voiries de desserte locale. Ces voiries seront prolongées dans la partie sud et ouest de la zone par des voies de type résidentiel.

➤ **Concept de stationnement**

2 emplacements par logement à prévoir. Concept de stationnement à détailler lors de l'élaboration du PAP.

➤ **Accès au transport collectif**

L'arrêt de bus situé à proximité immédiate de l'entrée de la zone sera accessible via les liaisons piétonnes et les trottoirs qui seront mis en place.

➤ **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)**

Un plan directeur d'assainissement a été élaboré au niveau communal. Ce plan directeur d'assainissement prévoit entre autre la mise en place d'une canalisation de récupération des eaux pluviales du bassin versant situé en amont via de fossés ouverts.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement interne à la zone ce plan directeur d'assainissement prévoit :

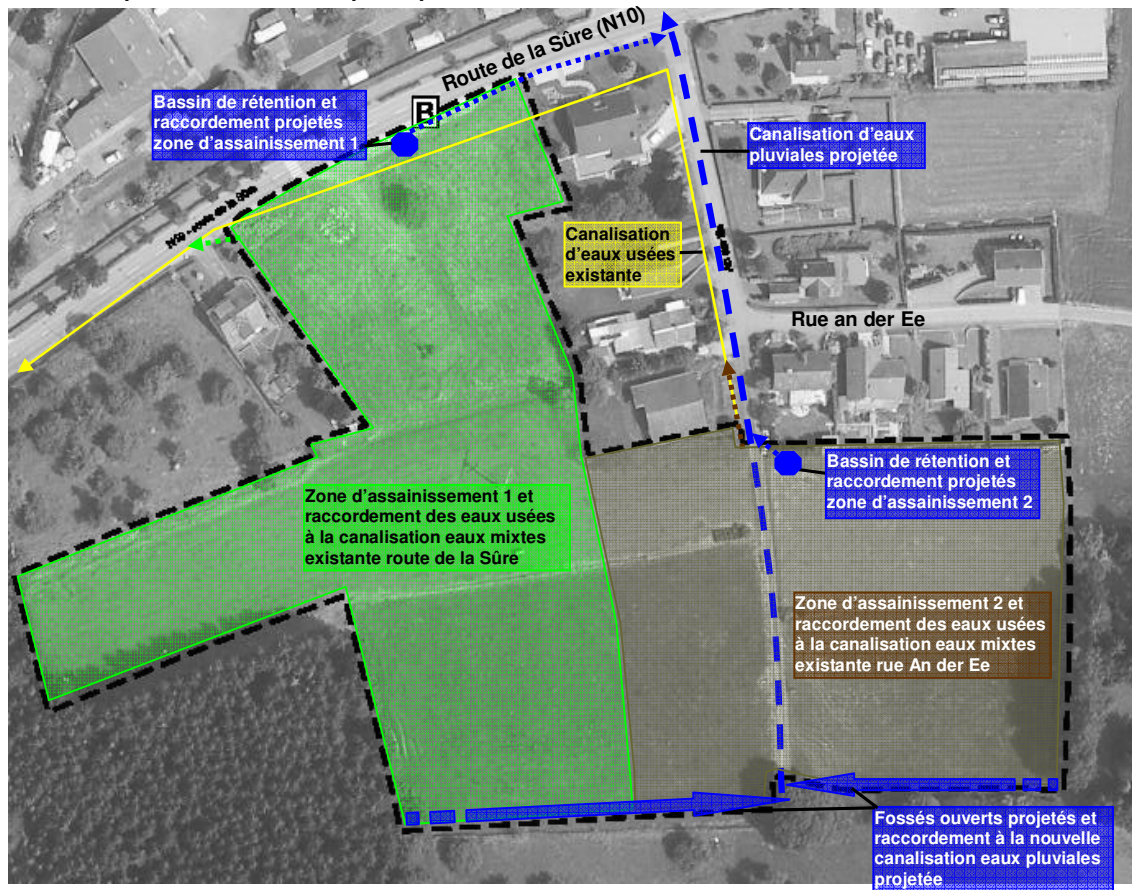
Eaux usées :

- les canalisations eaux usées de la partie centrale et ouest de la zone (zone d'assainissement 1) seront également raccordées à cette même canalisation eaux mixtes qui passe au sud de la route de la Sûre. Cette canalisation eaux mixtes est connectée au collecteur principal au niveau de la rue de l'Ernz à l'ouest ;
- les canalisations eaux usées de la partie sud-est de la zone (zone d'assainissement 2) seront raccordées à une des deux canalisations eaux mixtes existantes au niveau de la rue An der Ee.

Eaux pluviales :

- les eaux pluviales des parties centrale et ouest de la zone (zone d'assainissement 1) seront collectées en direction d'un bassin de rétention qui devra être construit au point bas, à la limite entre la zone et la route de la Sûre. Ces eaux seront ensuite acheminées vers la Sûre via le nouveau collecteur eaux pluviales devant être mis en place au niveau de l'axe de la rue an der Ee ;
- les eaux pluviales de la partie sud-est de la zone (zone d'assainissement 2) seront collectées en direction d'un bassin de rétention qui devra être construit à la limite entre la zone et le lotissement existant, à proximité de la rue An der Ee . Ces eaux seront ensuite acheminées vers la Sûre via une connexion au nouveau collecteur d'eaux pluviales décrit plus haut.

➤ **Principe d'assainissement prévu pour la zone**



#### E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte**
  - Plantations au sud et au sud-est de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone verte adjacente ;
  - Implantation et intégration des constructions dans le respect du terrain naturel.
- **Coulée verte et maillage écologique**

Constitution d'une coulée verte traversante à mi-versant, parallèle aux courbes de niveau. Cette coulée verte sera constituée par une succession d'espaces verts privés et publics (jardins, haies et arbres).
- **Biotopes à préserver**

Aucun biotope directement dans l'emprise de la zone d'aménagement mais une attention particulière est à porter aux biotopes périphériques.

#### F) CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

L'aménagement de la zone sera réalisé via 1 à 3 PAP répartis selon les phases définies ci-après, celles-ci pouvant aussi être regroupées (notamment les phases 1 et 2).

Tout PAP devra être accompagné d'un plan directeur couvrant l'ensemble de la zone R1 et démontrant la faisabilité d'un point de vue accessibilité et assainissement.

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

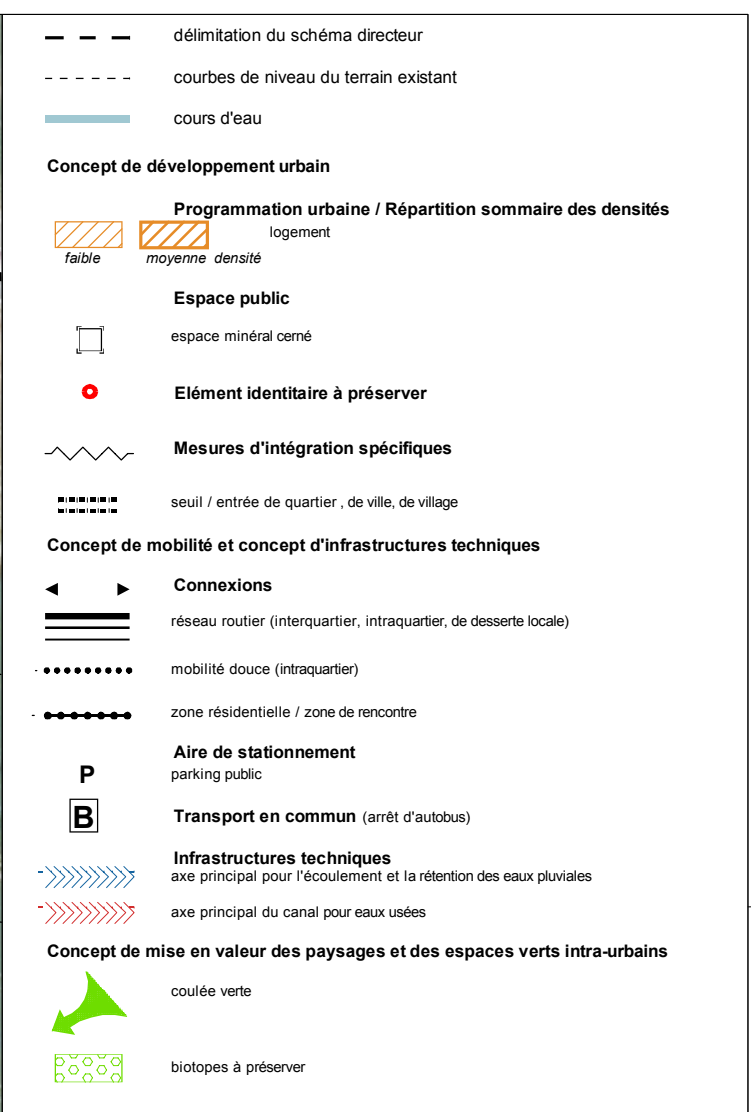
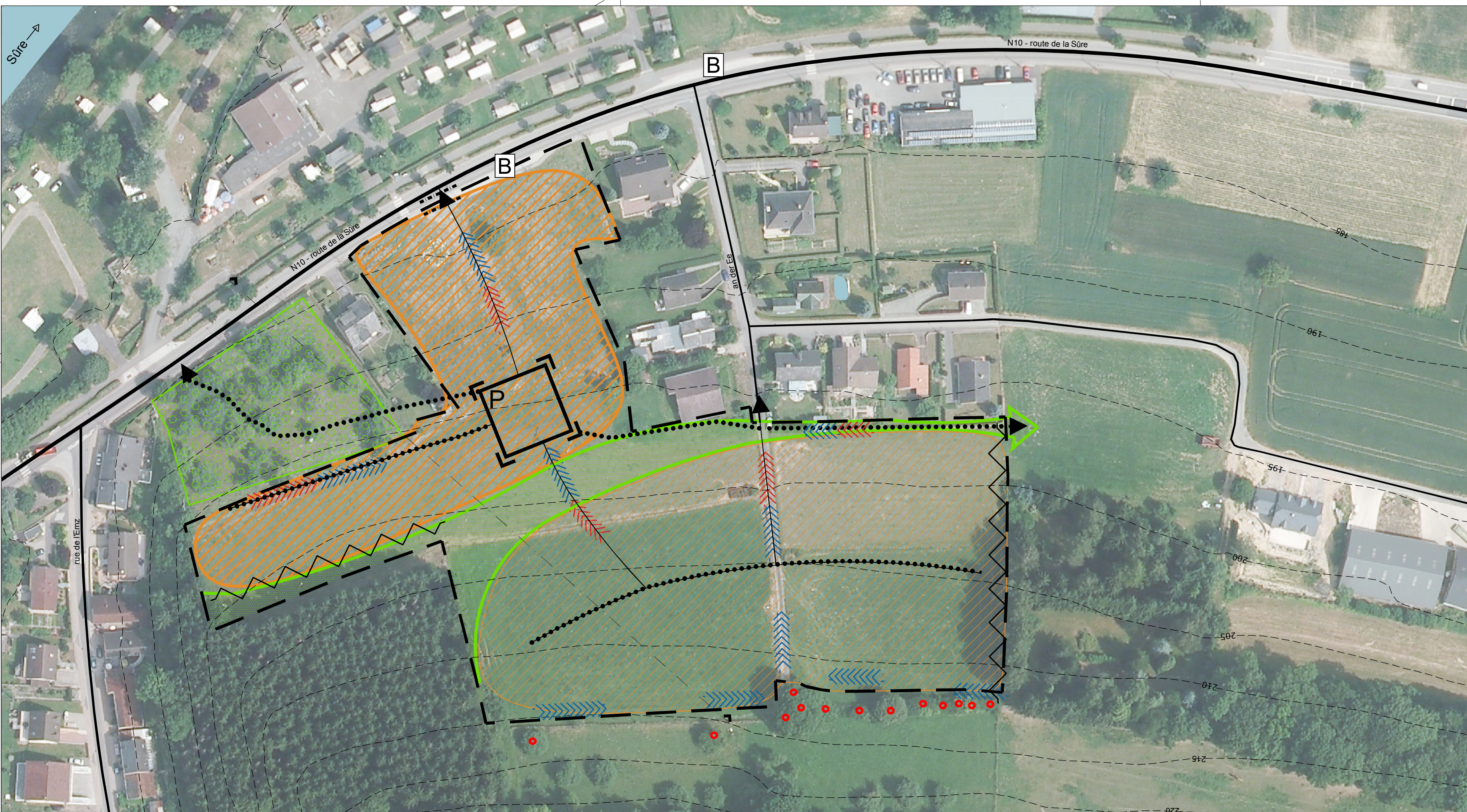
- maîtrise du foncier (plan directeur, phasage) ;
  - accord de principe de la part de l'administration des Ponts et Chaussées concernant la permission de voirie ;
  - accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.
- **Phasage prévu pour la zone (à titre indicatif) :**



#### G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions respectant la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Mise en place de mesures d'assainissement permettant de compenser l'imperméabilisation de surfaces (réalisation de rétentions, fossés ouverts).
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des espaces verts et des zones d'intégration.
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.





**Caractéristiques du site :**

- Localisation : sud-est de Reisdorf
- Surface brute : 2,61 ha
- Topographie : 19 % de pente

Illustration (à titre d'exemple)

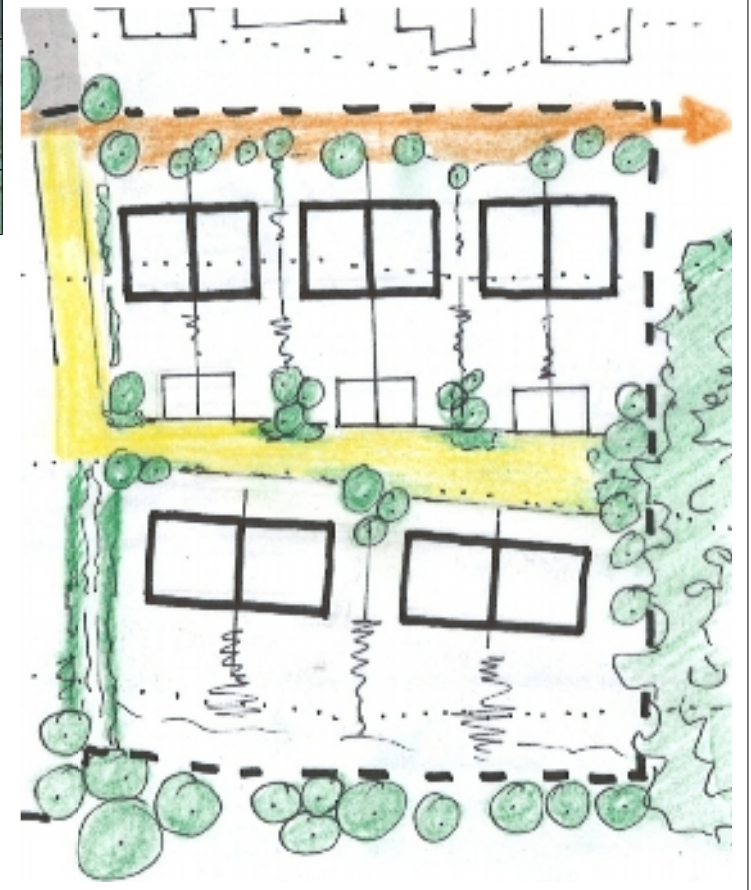
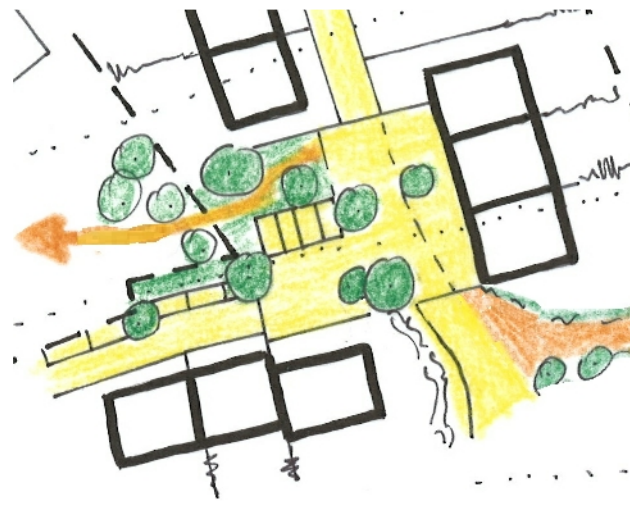
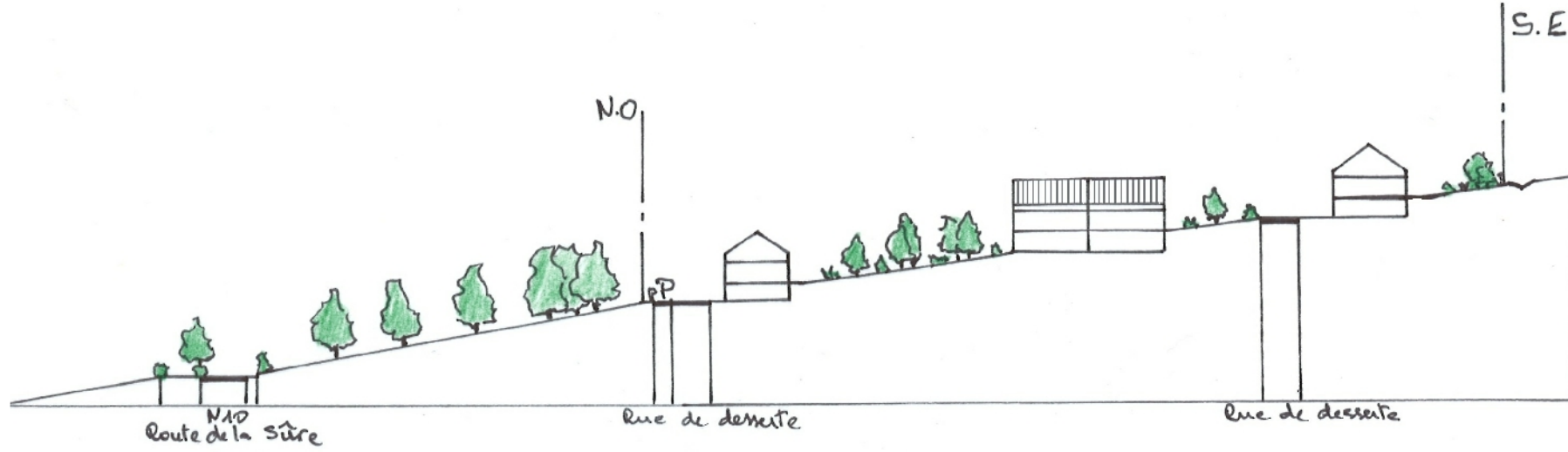


Illustration (à titre d'exemple)



Coupe Nord-ouest/Sud-est de la zone d'étude :



Situation existante :



Exemples d'aménagements :

