

FOND DE PLAN

- ··· — Limite communale
- R1 Localisation des schémas directeurs



LOCALISATION DES SCHEMAS DIRECTEURS
localité de Reisdorf

ECHELLE : 1/5 000 ème

E061076A-xx12e002.dwg - Rév. 3 - 10/03/2014
Fond de plan: BD-L-TC07 &10 (2008)
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)



2.2 SCHÉMA DIRECTEUR R2 – ROUTE DE LA SÛRE

A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

- **Superficie** : 36 ares
- **Affectation projetée dans le cadre de la refonte du PAG** : zone d'habitation 1
- **Contexte urbain**
La zone concernée se trouve au nord-ouest de la localité de Reisdorf. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'une importante résidence à appartements au sud-est de la zone, le centre culturel à l'est et par une zone pavillonnaire au sud-ouest.
- **Mobilité**
La partie est de la zone est actuellement accessible via un chemin rural connecté à la route de la Sûre (N10). La partie ouest de la zone est accessible via la rue « cité Jean Hientgen ». L'arrêt de bus le plus proche se situe à 100 mètres de la partie sud-ouest et à 200 mètres du reste de la zone.
- **Infrastructures techniques**
Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la route de la Sûre et de la rue « cité Jean Hientgen ».
- **Contexte naturel**
La zone est située sur le versant nord de la vallée de la Sûre et surplombe le tissu bâti existant. Elle est actuellement utilisée comme prairie et est bordée à son extrémité ouest par un alignement d'arbres composé de fruitiers connecté au massif boisé développé sur les hauteurs au nord du site.

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

- **Enjeu urbanistique** :
Aménagement et intégration d'une zone visuellement exposée, située en périphérie de la localité.
- **Lignes directrices majeures** :
 - assurer l'intégration paysagère des constructions ;
 - aménager une interface avec la résidence au sud ;
 - préserver et renforcer la coulée verte depuis la forêt au nord.

C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Identité et programmation urbaine de l'îlot**
La zone sera entièrement destinée à l'habitat.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public**
Faible.
- **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics**
Zone de rétention le cas échéant.
- **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra-quartiers**
Connexion avec la cité Jean Hientgen.
- **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes)**
 - Interface végétale à créer entre la zone et l'immeuble à appartements au sud ;
 - volumes implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
 - nombre de niveaux : 2 niveaux + combles ;
- **Centralités (fonctions, densités, espaces publics)**
Sans objet
- **Répartition sommaire des densités**
3 à 9 log./ha brut. (max. 3 logements)
- **Typologie et mixité des constructions**
Maisons unifamiliales isolées, maisons jumelées ou en bande.

- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**
Mesures d'intégration spécifiques à prévoir entre la zone et l'immeuble à appartements. Ces mesures d'intégration consisteront en la plantation d'une haie composée d'espèces ligneuses ayant une hauteur suffisante pour permettre d'occulter les vis-à-vis entre les constructions.
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**
Sans objet
- **Éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**
Mur en pierres sèches à l'est de la zone à préserver en tant qu'élément identitaire.

D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions**
 - les constructions situées dans la partie nord de la zone se connecteront à la voirie existante à l'ouest via une route de desserte privée ;
 - la construction située dans la partie sud-ouest de la zone sera directement connectée à la rue « cité Jean Hientgen ».
- **Hierarchie du réseau de voirie**
Une voie privée permettra de desservir les constructions situées dans la partie nord de la zone.
- **Concept de stationnement**
2 emplacements par logement à prévoir. Les emplacements de stationnement seront situés à l'intérieur des constructions (volume principal ou volume annexe accolé).
- **Accès au transport collectif**
L'arrêt de bus le plus proche se situe à 100 mètres de la partie sud-ouest et à 200 mètres du reste de la zone.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)**
Raccordement aux canalisations eaux mixtes présentes au niveau de la route de la Sûre et de la rue « cité Jean Hientgen ».

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

- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte**
 - Plantations arbustives indigènes sur le côté est de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone verte adjacente (renforcement des structures existantes) ;
 - Plantation d'une haie composée d'espèces ligneuses (essences indigènes) entre la zone et l'immeuble à appartements au sud ;
 - Implantation et intégration des constructions dans le respect du terrain naturel.
- **Coulée verte et maillage écologique**
 - Mise en place d'arbres fruitiers permettant de renforcer la coulée verte pénétrant dans la zone depuis le massif forestier au nord (interface entre la zone urbanisée et l'environnement alentour) ;
 - Haie en bordure de la rue d'accès à l'est à conserver et à renforcer.
- **Biotopes à préserver**
Sans objet.

F) CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

- L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un seul PAP et sera réalisé en une seule phase. Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :
- maîtrise du foncier ;
 - accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions respectant la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Mise en place de mesures d'assainissement permettant la compensation de la perte de rétention liée à l'imperméabilisation de surfaces.
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des espaces verts et de la zone d'intégration.
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



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

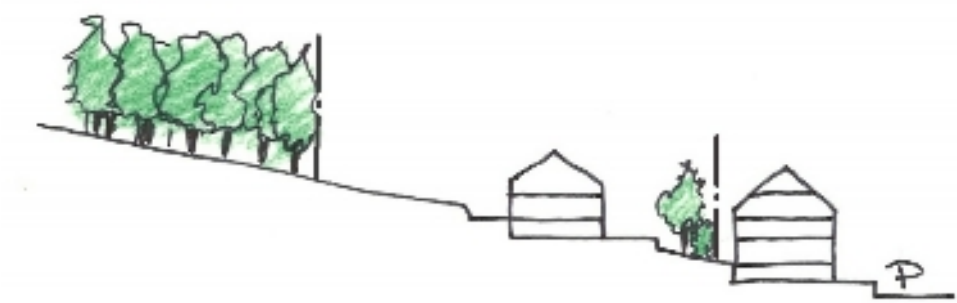


Illustration (à titre d'exemple)



--- délimitation du schéma directeur
--- courbes de niveau du terrain existant
--- cours d'eau

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
faible densité

Espace public
espace vert fermé / ouvert

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

Aire de stationnement
parking couvert
Pp parking privé

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
coulee verte

- Caractéristiques du site :**
- Localisation : nord-ouest de Reisdorf
 - Surface brute : 0,36 ha
 - Topographie : 25 % de pente

Situation existante :

