

3. SCHEMA DIRECTEUR

A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 100 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 + zone de servitude « urbanisation – CH »
Contexte urbain	La zone est située 200m au sud-ouest du noyau villageois de Reisdorf et est directement contiguë à son cimetière. La zone fait partie d'un tentacule urbain existant en raison de la présence de quelques habitations et/ou résidences secondaires. Ces habitations sont de typologie pavillonnaire – il s'agit de constructions unifamiliales isolées (ou jumelées par le garage) de 1 à 1,5 niveau. Les habitations longeant la rue de la Gare au nord, un autre tentacule urbain directement parallèle au premier, présentent une typologie similaire mais avec un nombre de niveaux globalement plus conséquent. Les espaces lacunaires subsistant entre les constructions de la rue de la Forêt font l'objet du présent nouveau quartier et consistent principalement en des prairies.
Mobilité	La zone d'étude est desservie par la rue de Forêt, une voirie ouverte à la circulation dans les deux sens et qui ne présente à ce niveau aucun trottoir. La vitesse y est toutefois limitée à 30 km/h. L'arrêt de bus le proche, « Reisdorf Bei der Gare », est situé à 250m au nord-est.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont à développer au niveau de la rue de la Forêt.
Contexte naturel	La zone se positionne sur le versant sud de la vallée de la Sûre, entre la Sûre au nord et la forêt au sud, au niveau de terrains qui présentent une pente moyenne de 12,5%. La zone comprend 3 lacunes non encore urbanisées. Deux d'entre-elles constituent des prairies de fauche. La 3 ^e lacune consiste en des broussailles à la végétation dense et variée.



Plan de localisation de la zone, au sud-ouest du noyau villageois de Reisdorf



Aperçu de la rue de la Forêt et du terrain lacunaire situé dans la partie sud de la zone.



Des habitations et résidences secondaires sont actuellement déjà présentes à l'ouest de la zone. Elles présentent une typologie pavillonnaire et sont composées de 1 à 1,5 niveau.

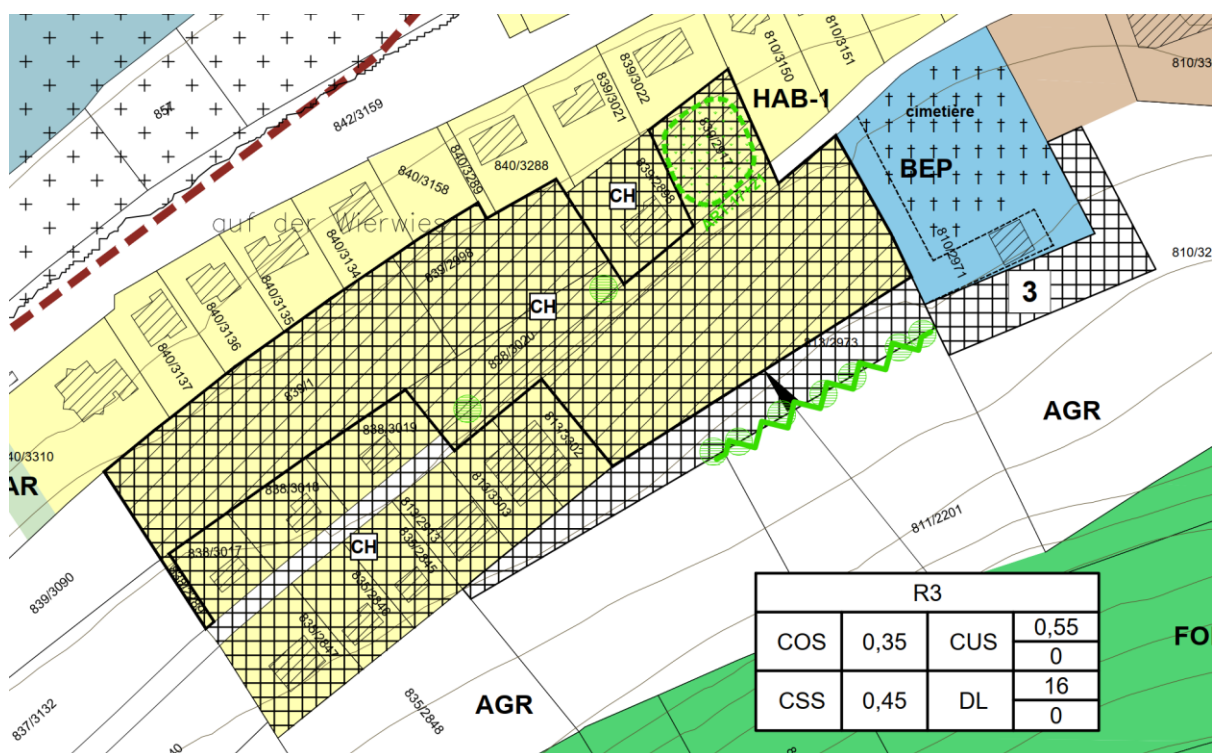


Aperçu de la partie de la prairie composant la partie nord de la zone. A noter les deux fruitiers qui délimitent cette lacune, le long de la rue de la Forêt.



Aperçu des habitations composant le tentacule urbain de la rue de la Gare, parallèle à la rue de la Forêt. Ces constructions présentent également une typologie pavillonnaire.

Extrait du PAG : (sans échelle)



Esquisse de développement : (proposition, sans échelle)



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

Enjeu urbanistique :

Aménagement et intégration de terrains lacunaires subsistant au niveau d'un tentacule urbain visuellement exposé, situé en périphérie sud-ouest de la localité.

Lignes directrices majeures :

- Assurer l'intégration de la zone par rapport au paysage, aux constructions existantes et à la forêt (renforcer la coulée verte constituée par la lisière forestière au sud) ;
- Aménager la zone dans le respect de la topographie existante ;
- Renforcer l'interface existante entre la zone et les jardins / habitations de la rue de la Gare, directement contiguës au nord ;
- Réserver un espace réservé au stationnement public, au nord-est, utile tant pour les visiteurs du cimetière que pour l'usage de nouveau quartier ;

C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone d'étude est entièrement destinée à l'habitat de type unifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

L'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public sera d'environ 25% de la surface brute du terrain soumis à PAP-NQ et comprendra notamment les voies de desserte, une placette, un bassin de rétention, des aires de stationnements.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte interne réservée (rue et placette) ;
- Aire de stationnement public et accès ;
- Espace public, le cas échéant nécessaire pour les infrastructures techniques (en particulier, le bassin de rétention).

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Les jonctions fonctionnelles se font avec le noyau villageois de Reisdorf (commerces, services, équipements publics, ...) via la rue de la Forêt.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Les volumes construits devront s'intégrer dans le tissu urbain existant. Ainsi :

- les volumes seront globalement implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
- le nombre de niveaux sera de max. 2,8 (2 niveaux pleins + combles aménageables).

En outre, des mesures d'intégrations spécifiques seront à prévoir pour maintenir une interface de qualité entre la zone et les constructions de la rue de la Gare, au nord ainsi qu'entre la zone et la forêt au sud : entretien de la végétation existante, le cas échéant, complément à apporter par la plantation d'essences indigènes et sans pour autant accentuer significativement l'ombre sur le quartier sis rue de la Gare.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

La desserte interne à la zone, préexistante, est à repenser sous la forme d'un espace partagé. Celui-ci pourra s'élargir au cœur de la zone pour former un espace central de type placette, autour duquel s'orienteront les nouvelles constructions. Le cas échéant, cet espace central pourra comprendre une aire de jeux ainsi que du stationnement public.

Répartition sommaire des densités :

- Densité de max. 16 log./ha. Il s'agit ici de pouvoir construire un total de max. 16 UL.

Typologie et mixité des constructions :

La typologie des constructions pourra être variée. Elles seront toutes unifamiliales et pourront être isolées, jumelées ou jumelées par le garage ou encore, en bande. Afin de renforcer l'identité de l'espace central à créer, la conception d'un bâti en bande ou jumelé avec un nombre de niveaux compris entre 2 et 2,8, sera à y privilégier.

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

- Implantation des bâtiments en tenant compte de leur orientation et de la topographie ;
- Concentrer le stationnement public à l'entrée du nouveau quartier, à proximité du cimetière, ainsi qu'au niveau de la placette centrale à aménager ;
- Reconcevoir la voirie existante sous la forme d'un espace partagé ;
- Aménager l'espace public à la détente et aux rencontres via l'installation d'une aire de jeux et de mobiliers urbains, en particulier au niveau de la placette centrale à aménager ;
- Maintien, le cas échéant développement d'interfaces d'une part entre la zone et les constructions sises rue de la Gare, d'autre part entre la zone et la forêt ;
- Développement d'une interface entre le cimetière et la zone d'habitation.

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

Un axe visuel donnant sur l'ouest de la vallée de la Sûre sera à préserver depuis l'espace public, en particulier depuis la placette centrale à aménager.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Sans objet.

D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

L'accès aux futures habitations de la zone se fait directement depuis la rue de la Forêt, une voirie de desserte locale à réaménager sous la forme d'un espace partagé au niveau du nouveau quartier. Le cas échéant, une courte voirie sans issue permet en outre d'accéder aux 2 unités d'habitation qui seraient construites en seconde ligne de la rue de la Forêt, sous la forme d'un espace partagé. La rue de la forêt débouche directement au niveau du noyau villageois de Reisdorf, 200m au nord-est du terrain d'étude.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La desserte de la zone se fait par une voirie existante (rue de la Forêt) à réaménager sous la forme d'un espace partagé au niveau du nouveau quartier. Le cas échéant, une courte voirie sans issue, également sous forme d'un espace partagé, serait en outre à aménager pour rentabiliser la seconde ligne de la rue de la Forêt.

Concept de stationnement :

Un minimum de 2 emplacements privés sont à prévoir par logement. Ils peuvent notamment être aménagés sous forme de garage ou de car-port (max. 1 garage ou car-port par logement) ou de parking groupé.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 250m de la zone, du côté sud de la Sûre, le long de la rue de la Sûre (N.10) – arrêt « Reisdorf Bei der Gare ».

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Les eaux pluviales et les eaux usées générées par l'aménagement de la zone seront évacuées par un système séparatif à mettre en place au niveau de la partie supérieure de la rue de la Forêt.

- Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un bassin de rétention à aménager dans la partie ouest de la parcelle 839/1 (point bas). Une canalisation sera ensuite à prévoir entre le bassin et le cours de la Sûre.
- Les eaux usées pourront soit se raccorder au niveau du réseau existant le long de la rue de la Gare, ou plutôt se raccorder au réseau existant dans la partie inférieure de la rue de la Forêt.

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

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

La zone constitue un tentacule urbain préexistant, exposé sur le versant sud de la vallée de la Sûre. Il convient donc d'améliorer son intégration paysagère mais aussi, d'assurer une interface avec les jardins des habitations bordant la rue de la Gare, en contrebas. Cela notamment via :

- l'entretien de la végétation existante en limite nord-ouest de la zone, et le cas échéant, en développant un complément par la plantation d'arbres et arbustes indigènes ;
- la plantation d'arbres et arbustes indigènes en limite sud-est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone verte adjacente ;
- l'implantation et l'intégration des constructions dans le respect du terrain naturel.

Coulées vertes et maillage écologique :

La Sûre au nord ainsi que l'alignement d'arbres fruitiers et la lisière forestière au sud constituent des lignes directrices pour la faune animale (notamment les chauves-souris). Lors de l'urbanisation de la zone, il y aura lieu d'assurer le maintien de la fonction écologique de ces différentes structures écologiques.

L'entretien de la végétation existante, le cas échéant son complément, au nord-ouest et au sud de la zone, sera favorable au renforcement de coulées vertes utiles des points de vue paysager et écologique.

Une zone de servitude « urbanisation » (SU « CH ») est définie au PAG afin d'assurer la protection de la coulée verte présente au sud de la zone et de minimiser l'impact de la pollution lumineuse consécutive à la future urbanisation de la zone.

Biotopes à préserver :

Suivant analyse du terrain par des experts faunistiques (2019, Gessner Landschaftsökologie (chauves-souris) et 2019, Milvus GmbH (oiseaux et muscardin)), il apparaît que les prairies composant la zone relèvent de l'art. 17 de la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles car elles constituent un habitat pour certaines espèces de chauves-souris et d'oiseaux. Les arbres présents sur et aux alentours de la zone sont susceptibles de relever de l'art.21 de la même loi car ils constituent un Quartierung éventuel pour certaines chauves-souris (à vérifier avant l'abattage) et/ou ils sont utilisés pour la reproduction du Moineau domestique *Passer domesticus* (cas de 3 arbres de la partie est de la zone).

Deux poiriers, le long de la rue de la Forêt, ainsi que les broussailles situées dans la partie nord-est de la zone (parcelle 839/2917), relèvent en tant que biotope de l'art.17 de la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles.

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

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.

Selon le CNRA (Centre National de Recherche Archéologique), le site ne doit pas faire l'objet d'une opération d'archéologie préventive.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'urbanisation de la zone pourra être élaborée en une ou plusieurs phases. Au cas où un PAP-NQ ne couvre qu'une partie de la zone, le rapport justificatif à concevoir dans le cadre du PAP précisera le schéma directeur de telle manière à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions respectant une bonne exposition ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la constitution d'un maillage vert intraquartier ainsi que des mesures d'intégration ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.