

Administration communale de REISDORF

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Modification ponctuelle du PAG
« rue de la Forêt », à Reisdorf

Modification ponctuelle du PAG

janvier 2021



1. Etude préparatoire
2. Projet de modification ponctuelle
3. Fiche de présentation

Référence : /

Délibération du Conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
PARTIE 1 : ETUDE PREPARATOIRE.....	7
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	9
<i>contexte national, régional et transfrontalier</i>	<i>9</i>
<i>démographie.....</i>	<i>9</i>
<i>situation économique.....</i>	<i>15</i>
<i>situation du foncier.....</i>	<i>15</i>
<i>structure urbaine.....</i>	<i>15</i>
<i>équipements collectifs</i>	<i>16</i>
<i>mobilité 16</i>	
<i>gestion de l'eau.....</i>	<i>16</i>
<i>environnement naturel et humain</i>	<i>16</i>
<i>plans et projets réglementaires et non réglementaires</i>	<i>18</i>
<i>potentiel de développement urbain.....</i>	<i>18</i>
<i>dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national</i>	<i>19</i>
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT	19
3. SCHEMA DIRECTEUR.....	21
PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG.....	31
1. PARTIE GRAPHIQUE.....	33
2. PARTIE ECRITE	33
PARTIE 3 : FICHE DE PRESENTATION	39
1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES	41
ANNEXES	45
1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF	47
2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF ...	51

INTRODUCTION

La commune de Reisdorf a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011), approuvé par le ministre de l'Intérieur le 23.10.2014 et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 30.04.2014.

Cette modification ponctuelle (MPPAG) concerne les parties écrite et graphique du PAG via le reclassement en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] de terrains actuellement affectés en « zone agricole » [AGR]. La modification ponctuelle est envisagée d'une part pour inclure au sein de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée les habitations unifamiliales/résidences secondaires qui composent un tentacule urbain caractérisant la partie haute de la rue de la Forêt et d'autre part pour permettre le comblement des lacunes subsistant au sein dudit tentacule urbain, sans pour autant prolonger ledit tentacule. La MPPAG prévoit de définir en outre une servitude « urbanisation » spécifique pour minimiser les impacts d'une urbanisation sur la faune protégée. Enfin, les contours de la servitude « urbanisation – 3 » seront adaptés.

L'urbanisation future des terrains concernés requiert l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ), ils sont donc superposés dans le cadre de la présente modification ponctuelle d'une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties¹ :

- la première partie concerne l'étude préparatoire ;
- la deuxième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement général ;
- la troisième partie est constituée de la fiche de présentation.

Conformément à la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le présent dossier de modification ponctuelle du PAG de Reisdorf fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique (ou Strategische Umweltprüfung – SUP). Dans ce cadre, afin de vérifier l'impact d'une urbanisation sur les éléments protégés par la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, le terrain a notamment fait l'objet d'études faunistiques qui ont permis de préciser les mesures à mettre en place en vue de minimiser toute incidence sur les espèces animales protégées. La SUP est élaborée par le bureau d'études Zeyen Baumann.

¹ cf. « Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général » de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

partie 1 : ETUDE PREPARATOIRE

L'art 1^{er} du règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « *Tout plan d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.* ».

Pour rappel, le PAG actuellement en vigueur de la commune de Reisdorf dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant le règlement grand-ducal du 28/07/2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

Cf. plan E184045/xx18e010 : « Plan de localisation » ci-après

Cf. plan E184045/xx18e011 : « Situation cadastrale » ci-après

CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

Suivant le Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (PDAT), la commune de Reisdorf se situe en limite nord-est de la région d'aménagement Centre-Nord. Aussi, la commune se situe à :

- 10 km de Vianden et 15 km d'Echternach, définis par le PDAT comme « centres régionaux » ;
- 10 km de pôle Ettelbrück-Diekirch, défini par le PDAT comme centre de développement et d'attraction (CDA) d'ordre moyen ;
- 50 km de Luxembourg-ville, défini par le PDAT comme CDA d'ordre supérieur.

Les « projets de plans directeurs sectoriels »² affectent de la manière suivante la zone d'étude :

- *Projet de plan directeur sectoriel « Logement » (PSL) : Sans objet*
- *Projet de plan directeur sectoriel « Transports » (PST) : Sans objet*
- *Projet de plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques » (PSZAE) : Sans objet*
- *Projet de plan directeur sectoriel « Paysages » (PSP) : Sans objet*

DEMOGRAPHIE

La zone soumise à la présente modification ponctuelle du PAG porte sur un total de 177 ares qui se répartissent sur 15 parcelles et 2 parties de parcelles de la section C de Reisdorf. Celles-ci sont situées de part et d'autre de la rue de la Forêt, au sud-ouest de la partie sud du double noyau villageois de Reisdorf. Bien qu'elle soit entièrement classée au PAG en vigueur en tant que zone agricole [AGR], un peu plus du tiers de la zone est déjà urbanisée et comprend un total de 10 habitations/résidences secondaires. Ces 10 constructions abritent un total de 18 habitants permanents, qui constituent environ 1,4 % de la population communale de Reisdorf (1283 habitants au 30 novembre 2020).

→ La modification ponctuelle du PAG vise d'une part à intégrer au sein de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée les 10 constructions mentionnées ci-avant et d'autre part à urbaniser les surfaces libres qui subsistent et qui constituent près des 2/3 de la superficie de la zone. La modification ponctuelle y prévoit ainsi un PAP-NQ scindé en deux parties :

- L'application du degré d'utilisation du sol défini pour la 1^{ère} partie doit servir à rénover, respectivement agrandir les 10 habitations unifamiliales existantes sur max. 2,8 niveaux.
- L'application du degré d'utilisation du sol défini pour la 2^{ème} partie doit servir à construire 16 nouvelles unités unifamiliales de max. 2,8 niveaux. Ces 16 nouveaux logements qui correspondent à environ 40 nouveaux habitants³ peuvent augmenter la population communale de Reisdorf d'environ 3,11%.

² La mise en procédure des projets de plans directeurs sectoriels est lancée le lundi 28 mai 2018.

³ Hypothèse : 2,5 habitants/logement, arrondi à l'unité supérieure.



FOND DE PLAN

- Courbes de niveau
- Zone d'études

ZONE OBJET DE LA
DEMANDE DE MODIFICATION



PLAN DE LOCALISATION
localité de Reisdorf

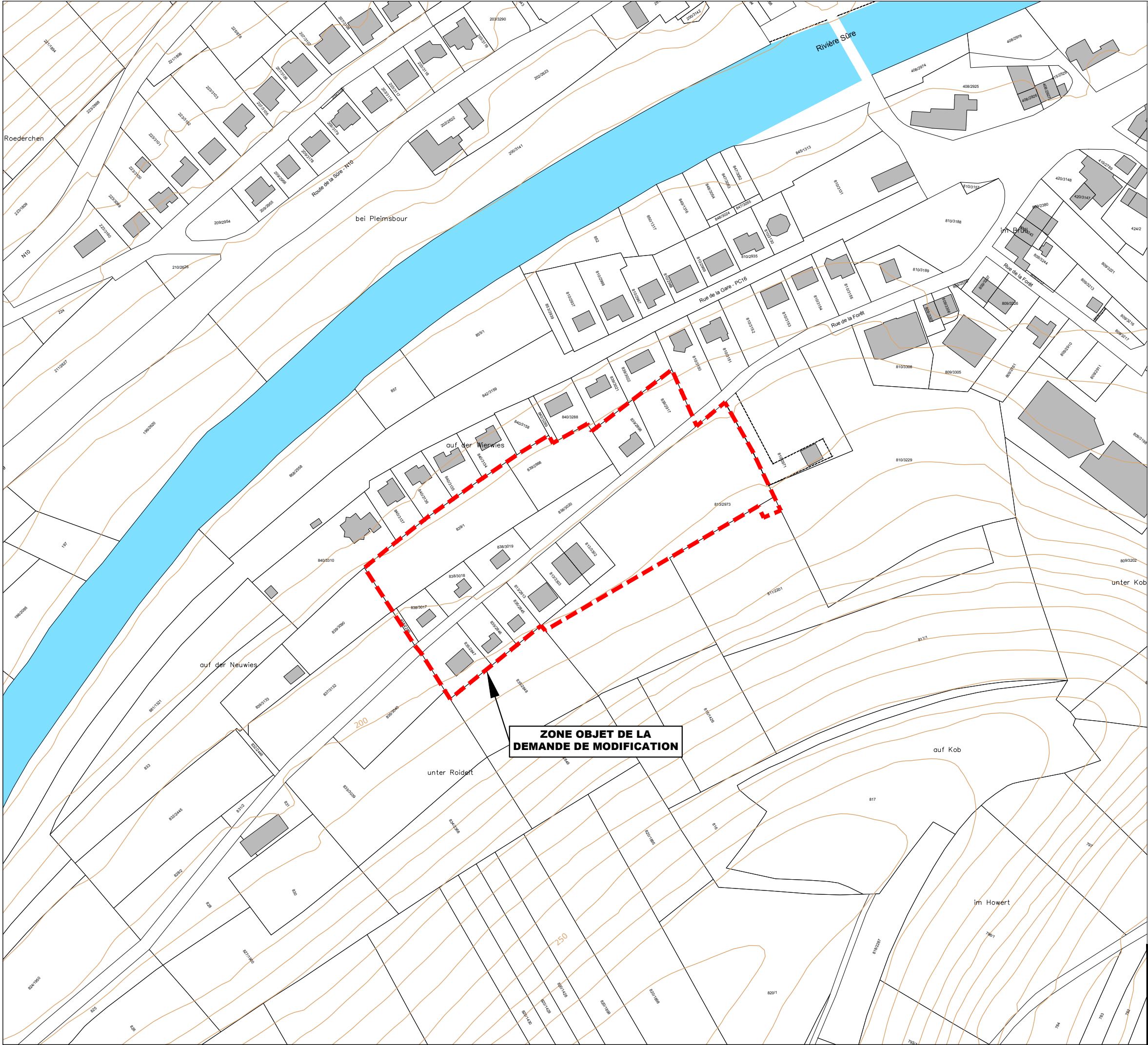
DATE:24.11.2020

ECHELLE : 1/2000 ème

E184045-xx18e010.dwg

Fond de plan: Orthophoto - origine geoportail.lu (2018)
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]





FOND DE PLAN

Bâtiment existant

Courbes de niveau

Zone d'études

SITUATION CADASTRALE

localité de Reisdorf

DATE:24.11.2020

ECHELLE : 1/2000 ème

E184045-xx18e011.dwg

Fond de plan: PCN - origine cadastre (2011)
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]

SITUATION ECONOMIQUE

La zone d'étude étant actuellement classée au PAG en vigueur en zone agricole [AGR], le seul le secteur agricole est à même d'y exercer son activité économique par l'exploitation des deux prairies qui s'y trouvent (prairies de fauche et/ou de pâturage). Les 10 constructions présentes endéans les limites de la zone sont quant à elles des habitations/résidences secondaires. Le noyau villageois de Reisdorf qui se répartit de part et d'autre de la Sûre est quant à lui plurifonctionnel et situé à quelque 200m de la zone. Il comprend des logements mais aussi des commerces, des établissements du secteur de l'HORESCA ou encore, des infrastructures publiques.

→ Le projet urbanistique prévu au niveau de la zone d'étude concernée par le projet de modification ponctuelle du PAG, est a priori réservé à l'habitation. Le cas échéant, la part réservée aux autres fonctions sera limitée à maximum 10% de la surface construite brute du futur projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

SITUATION DU FONCIER

La zone d'étude est composée des parcelles n°839/2917, 839/2898, 838/3020, 838/3019, 838/3018, 838/3017, 838/2289, 839/2998, 839/1, 835/2847, 835/2848, 835/2845, 813/2913, 813/3303, 813/3302 de la section C de Reisdorf et d'une partie des parcelles n°813/2973 et 811/2201 de la section C de Reisdorf. Le tout totalise 177 ares (cf. plan E184045/xx18e002 : « Situation cadastrale » ci-avant).

STRUCTURE URBAINE

Le terrain, sis le long de la rue de la Forêt et partiellement bâti, s'établit le long d'un tentacule urbain qui a commencé à se former aux alentours de la fin du 3^e quart du XX^e siècle, au sud-ouest de la localité de Reisdorf, en contrehaut de la rue de la Gare, un autre tentacule urbain. Alors que des lacunes composent encore une large partie de ce tentacule, le bâti existant compris au sein du terrain étudié est purement pavillonnaire, c'est-à-dire qu'il est composé d'habitations/résidences secondaires unifamiliales isolées (ou jumelées par le garage) de 1 à 1,5 niveau. Le bâti de la rue de la Gare, parallèle à la rue de la Forêt, présente un bâti de typologie similaire. Au nord-est, à proximité de la partie sud du double noyau villageois de Reisdorf, la rue de la Forêt présente une typologie plus variée avec du bâti en bande et de l'habitat collectif. Par ailleurs, à 100m, deux résidences de plus de 4 niveaux dominent la rue. Bien que ces volumes se démarquent au niveau du noyau villageois ainsi que de la partie basse de la rue de la Forêt, ils sont peu perceptibles depuis le terrain d'étude en raison de la topographie existante et de la coupure que constitue le cimetière, situé entre les deux.



Des constructions de 1 à ...



... 1,5 niveau occupent le terrain d'étude

→ La modification ponctuelle qui concerne ce terrain permettra notamment de combler les lacunes subsistant le long du tentacule et de pouvoir agrandir les 10 habitations unifamiliales existantes sur max. 2,8 niveaux.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le terrain d'étude est directement contigu au cimetière de Reisdorf qui constitue le seul équipement collectif présent à proximité directe. Cependant, le débouché de la rue de la Forêt, situé à quelque 200m du terrain d'étude, fait partie du noyau villageois de Reisdorf où se concentre la majorité des équipements collectifs de la commune parmi lesquels, au plus proche, le bureau de Poste et une salle de musique (dans l'ancienne gare de Reisdorf), le kiosque du village, une plaine de jeux et des parkings. La partie sud du double noyau de Reisdorf comprend encore la mairie, des écoles, les pompiers, l'église, etc.

MOBILITE

La zone d'étude est située de part et d'autre de la rue de la Forêt. Cette voirie permet initialement d'accéder depuis le noyau villageois au cimetière de Reisdorf et plus loin à la forêt du Koopbësch qui domine le cours de la Sûre. Dès la fin du 3^e quart du XX^e siècle, il permet également d'accéder à 10 habitations/résidences secondaires construites jusqu'à 200m au sud-ouest du cimetière.

Entre la forêt et le noyau villageois, la rue de la Forêt est asphaltée, ouverte dans les deux sens et limitée à 30 km/h. Elle ne comprend pas de trottoir, sauf en sa partie basse, à proximité du noyau villageois. En forêt, la voirie consiste en un simple chemin forestier non asphalté.

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 ». En outre, les voiries alentours accueillent deux pistes cyclables nationales :

- la PC 16 au niveau de la rue de la Gare (en contrebas de la zone) – celle-ci relie Ettelbruck à Reisdorf en passant par Diekirch, notamment. Elle rejoint également la PC 3 à Reisdorf.
- la PC 3, au niveau de la route de la Sûre (au nord-est de la zone) – celle-ci relie Vianden à Schengen en passant par Echternach, Grevenmacher ou Remich, notamment.

GESTION DE L'EAU

Si le terrain d'étude est bien connecté au réseau d'approvisionnement en eau potable du fait de la présence de 10 habitations ou résidences secondaires, il n'est en revanche pas relié au réseau d'infrastructures d'assainissement. La commune de Reisdorf est raccordée à la station d'épuration biologique de Wallendorf-Pont qui présente une capacité épuratoire de 4300 équivalent-habitants⁴.

Le terrain d'étude est situé sur le versant sud de la vallée de la Sûre à une altitude moyenne de 15m au-dessus de son cours (soit environ 295m). Le terrain n'est donc pas soumis au risque d'inondation. La géologie sous-jacente date du quaternaire avec, au niveau du terrain d'étude, des fonds alluviaux et en amont, des éboulis des pentes et éboulements. Les parties supérieures du versant sont caractérisées par des couches du Muschelkalk alors que la crête repose notamment sur des marnes et dolomies bariolées du Keuper.

ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Le terrain d'étude se répartit de part et d'autre de la rue de la Forêt, à près de 200m au sud-ouest du noyau villageois de Reisdorf. Les 10 habitations ou résidences secondaires qui s'y établissent et entre lesquelles se dessinent trois lacunes intra-urbaines, donnent à la rue un aspect tentaculaire. Le terrain est situé sur le versant sud de la vallée de la Sûre. Il présente une pente comprise entre 8 et 22% (pente de moyenne égale à 12,5%) et globalement perpendiculaire à la rue. En outre, il se caractérise par sa situation entre la rue de la Gare au nord (qui constitue un autre tentacule urbain) et la forêt du Koopbësch au sud.

⁴ Source : geoportail.lu, 2018.

Les trois lacunes qui composent le terrain d'étude se décrivent comme suit :

1. la première lacune s'étend au nord de la rue de la Forêt. Elle est utilisée par le secteur agricole en tant que prairie de fauche. Au sud, au niveau de la rue de la Forêt, deux poiriers la délimitent. Au nord, la prairie est bordée par la végétation et autres clôtures qui délimitent les propriétés de la rue de la Gare.



Aperçu de la prairie occupant la partie nord de la zone, en direction de l'est. Les maisons visibles à droite sont celles de la rue de la Gare. La vallée de la Sûre se démarque au-delà



Aperçu de la même prairie, en direction du nord ouest et du noyau villageois de Reisdorf (non clairement perceptible). Deux poiriers tels que celui-visible ici délimitent la prairie.

2. la deuxième lacune s'étend également au nord de la rue de la Forêt sur près de 7 ares. Elle est recouverte de broussailles et arbustes (érables, pruniers, aubépines, etc.) qui forment une végétation assez dense et pourtant isolée au sein du maillage écologique de Reisdorf.



Aperçu des broussailles et arbustes qui composent la 2^e lacune encore libre de toute urbanisation.

3. la troisième lacune occupe la partie sud du terrain d'étude. Elle se caractérise au sud par sa proximité relative avec la forêt (située à 40m). Un alignement de 7 arbres fruitiers est situé 15m au sud de la prairie.



Aperçu de la prairie occupant la partie sud de la zone, en direction de l'est.



Aperçu de la même prairie et de la rue de la Forêt, en direction du sud-ouest. La forêt se démarque sur la gauche.

Les structures arborées présentes sur 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.

Sur base des études faunistiques réalisées dans le cadre de la SUP (2019, Gessner Landschaftsökologie (chauves-souris) et 2019, Milvus GmbH (oiseaux et muscardin)), 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).

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

PLANS ET PROJETS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES

Le plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de Reisdorf date de 2014. Au niveau de la zone d'étude qui est composée de 16 parcelles ou partie de parcelle de la section C de Reisdorf, le PAG prévoit une zone agricole [AGR] localement superposée d'une zone de servitude « urbanisation – 3 » (à proximité du cimetière).

Les plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » définis à Reisdorf, datent également de 2014. Ils fixent les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

→ La modification ponctuelle du PAG prévoit de redéfinir l'affectation de la zone en tant que zone d'habitation 1 [HAB-1] d'une part afin d'inclure au sein de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée les habitations unifamiliales (et/ou résidences secondaires) qui composent le tentacule urbain caractérisant la partie haute de la rue de la Forêt et d'autre part pour permettre le comblement des lacunes subsistant au sein dudit tentacule urbain et sans pour autant prolonger ledit tentacule. La MPPAG prévoit de définir en outre une servitude « urbanisation » spécifique pour minimiser les impacts d'une urbanisation sur la faune protégée. Enfin, les contours de la servitude « urbanisation – 3 » seront adaptés.

→ Le cas échéant, l'urbanisation future de la parcelle requiert l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Selon le PAG en vigueur et bien que partiellement déjà urbanisé (la zone comprend actuellement 18 habitants), le potentiel de développement du terrain d'étude est nul au vu de son classement en zone agricole [AGR].

→ Le projet de modification ponctuelle du PAG, en intervenant sur le reclassement du terrain en zone d'habitation 1 [HAB-1] ainsi qu'en le superposant d'une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » », permet la construction d'un maximum de 16 habitations unifamiliales supplémentaires. Le potentiel de développement urbain est donc porté à 16 nouveaux logements, soit +/- 40 habitants supplémentaires.

DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL

Les contraintes découlant de la législation et ayant un impact direct sur la zone d'étude sont les suivantes :

- Protection de la nature et des ressources naturelles

Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

- Arbres bordant les chemins et routes ou formant limite entre parcelles cadastrales (art.14) ;
- Habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation est évalué non favorable (art.17) ;
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales intégralement protégées (art.21)

- Protection des sites et monuments nationaux

Sans objet

- Remembrement rural

Sans objet

- Réseaux d'infrastructures de transport national

Sans objet

- Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Loi du 5 février 2015 relatives aux zones inondables

Les prescriptions légales comprennent à la fois la protection des eaux de surface et des eaux souterraines.

- Restriction au forage pour la géothermie

- Aménagement du territoire

Sans objet

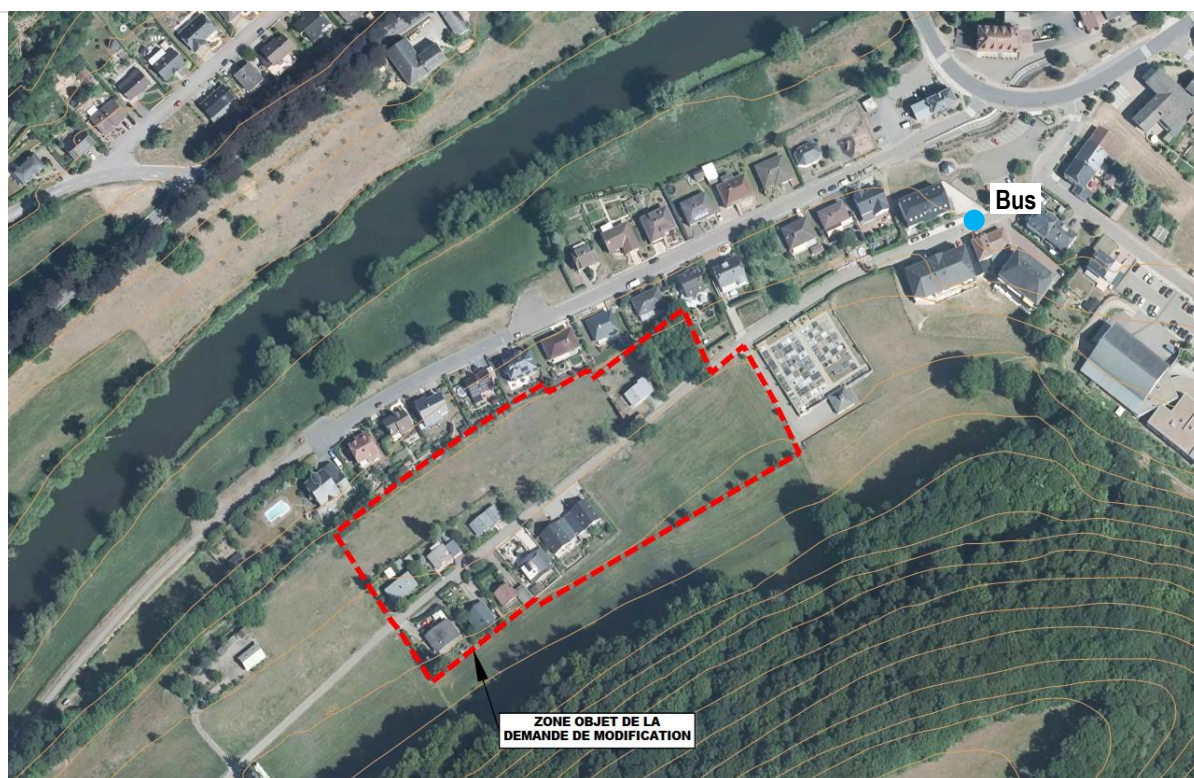
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Sans objet

3. SCHEMA DIRECTEUR

A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 177 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 contigu à son cimetière. La zone constitue un tentacule urbain par les quelques habitations et/ou résidences secondaires qui l'occupent déjà. 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. Des espaces lacunaires subsistent entre les constructions 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%. Les lacunes non encore urbanisées sont au nombre de 3. 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 dans la partie ouest de la zone. Elles présentent une typologie pavillonnaire et sont composées de 1 à 1,5 niveau.

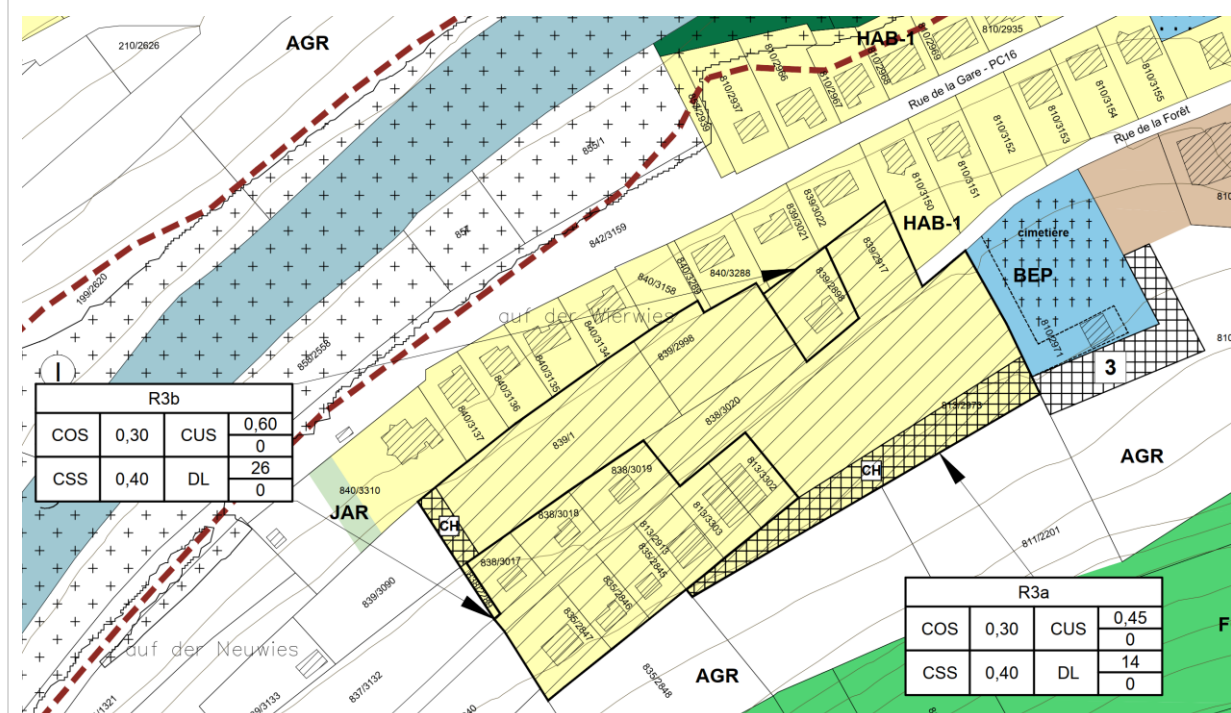


Aperçu de la partie de la prairie composant la partie nord de la zone. A noter les deux fruitiers qui délimitent cette lacune, le long de la rue de la Forêt.



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 varie localement. En effet, le développement de la zone sera réalisé en un minimum de deux phases :

- la 1^{ère} phase correspondant à l'urbanisation des terrains actuellement encore non construits – ici, le domaine public couvrira env. 25% de la surface brute des terrains y relatifs et comprendra les voies de desserte, une placette, des aires de stationnements, etc. ;
- la 2^{ème} phase devant permettre le raccord des constructions existantes aux réseaux techniques – le domaine public associé aux terrains ici concernés couvrira un peu moins de 10% de leur surface brute et comprendra essentiellement la voie de desserte.

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 :

Les densités sont réparties selon les deux sous-quartiers suivants :

- Pour les lacunes encore non construites : densité de max. 14 log./ha. Il s'agit ici de pouvoir construire un total de max. 16 UL.
- Pour la surface actuellement urbanisée et comprenant les habitations existantes : densité de max. 26 log./ha brut max. Il s'agit ici, de permettre, éventuellement, de petits PAPs à l'échelle de la parcelle, avec à chaque fois max. une unité de logement par parcelle cadastrale en vue de raccorder les habitations existantes au réseau d'assainissement qui sera installé dans le cadre de l'urbanisation future de la zone, mais également, d'agrandir les constructions existantes.

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 au point le plus bas du nouveau quartier, c'est-à-dire au niveau du terrain sis au nord de la rue de la Forêt, à proximité de l'interface à prévoir avec le terrain des maisons existant le long de la rue de la Gare. Une connexion sera ensuite à prévoir entre le bassin et le réseau existant le long de la rue de la Gare.
- Les eaux usées pourront emprunter le même cheminement via des canalisations séparées 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 dans la partie écrite du PAG afin d'assurer la protection de la coulée verte présente au sud de la zone et d'y 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 la méthodologie du CNRA (Centre National de Recherche Archéologique), le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné que sa superficie est supérieure à 30 ares.

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 plusieurs phases. Deux degrés d'utilisation du sol ont été définis sur la zone.

- Le 1^{er} doit permettre de construire les lacunes encore non urbanisées (correspondant aux terrains non superposés par le cache blanc sur l'extrait ci-contre).
- Le 2^{ème} doit permettre le raccord des habitations existantes au réseau d'assainissement qui sera installé dans le cadre de l'urbanisation future de la zone, mais également, d'agrandir les constructions existantes (correspondant aux terrains superposés par le cache blanc sur l'extrait ci-contre).



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.

partie 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

1. PARTIE GRAPHIQUE

Cf. plan E184045/xx18e012 : « PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG » ci-après

La modification envisagée affecte 15 parcelles et 2 parties de parcelles de la section C de Reisdorf, réparties de part et d'autre de la rue de la Forêt, au sud-ouest de Reisdorf. Elle porte sur le reclassement de ces parcelles en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] ainsi que sur leur superposition par une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » alors qu'elles sont actuellement affectées en « zone agricole » [AGR]. En outre, afin de minimiser l'impact d'une urbanisation de la zone sur l'environnement naturelle, la MPPAG prévoit la superposition d'une partie des terrains par une zone de servitude « urbanisation – chiroptères » (SU-CH). Enfin, l'emprise de la zone de servitude « urbanisation – 3 » est également adaptée dans le cadre de la présente MPPAG afin de mieux correspondre à l'évolution du contexte urbain.

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG de Reisdorf est reprise en annexe.

2. PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG de la commune de Reisdorf est complétée par la définition d'une zone de servitude « urbanisation » supplémentaire qui doit préciser réglementairement les mesures à mettre en place afin de minimiser l'impact sur l'environnement naturel d'une urbanisation de la zone située le long de la rue de la Forêt, en particulier au vu de la fonction écologique que présentent les structures naturelles situées aux alentours.

Les modifications de la partie écrite sont identifiées de la manière suivante :

- le texte en rouge est ajouté par rapport aux articles concernés de la partie écrite du PAG en vigueur

Une version coordonnée de la partie écrite du PAG de Reisdorf est reprise en annexe.

I ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

I.1 MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

I.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 3 Zone d'habitation - [HAB]

3.1. Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

- 3.2.** La « zone d'habitation 1 » est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises. Les maisons plurifamiliales y sont proscrites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- a) 100 % des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande », y inclus les maisons unifamiliales avec logement intégré.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum.

Pour la zone soumise au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) **R3b**, concernant des fonds situés le long de la rue de la Forêt, à Reisdorf, les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants sont admis sans que ne soit nécessaire l'élaboration d'un PAP-NQ.

(...)

Art. 9 Minimas et maximas à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », superposées à une zone d'habitation 1 et une zone mixte villageoise.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ci-après ainsi qu'en partie graphique plan d'aménagement général.

R1				R2			
COS	0,30	CUS	0,55	COS	0,15	CUS	0,30
	0,15		0,30		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	9
			12				3

R3a				R3b			
COS	0,30	CUS	0,45	COS	0,30	CUS	0,60
			/				/
CSS	0,40	DL	14	CSS	0,40	DL	26
			/				/

B1				B2			
COS	0,40	CUS	0,50	COS	0,30	CUS	0,60
	0,20		0,30		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	/
			10				/

H1				H2			
COS	0,20	CUS	0,35	COS	0,30	CUS	0,60
	Min. non fixé		0,15		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	16
			10				10

W1				W2 - PAP réf.15209			
COS	0,20	CUS	0,30	COS	0,35	CUS	0,45
			/		0,20		0,30
CSS	0,40	DL	/	CSS	0,50	DL	20
			/				15

(…)

III ZONES SUPERPOSEES

(…)

Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »

18.1. Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Elles sont à mettre en œuvre lors de l'aménagement des terrains concernés.

Les différentes servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

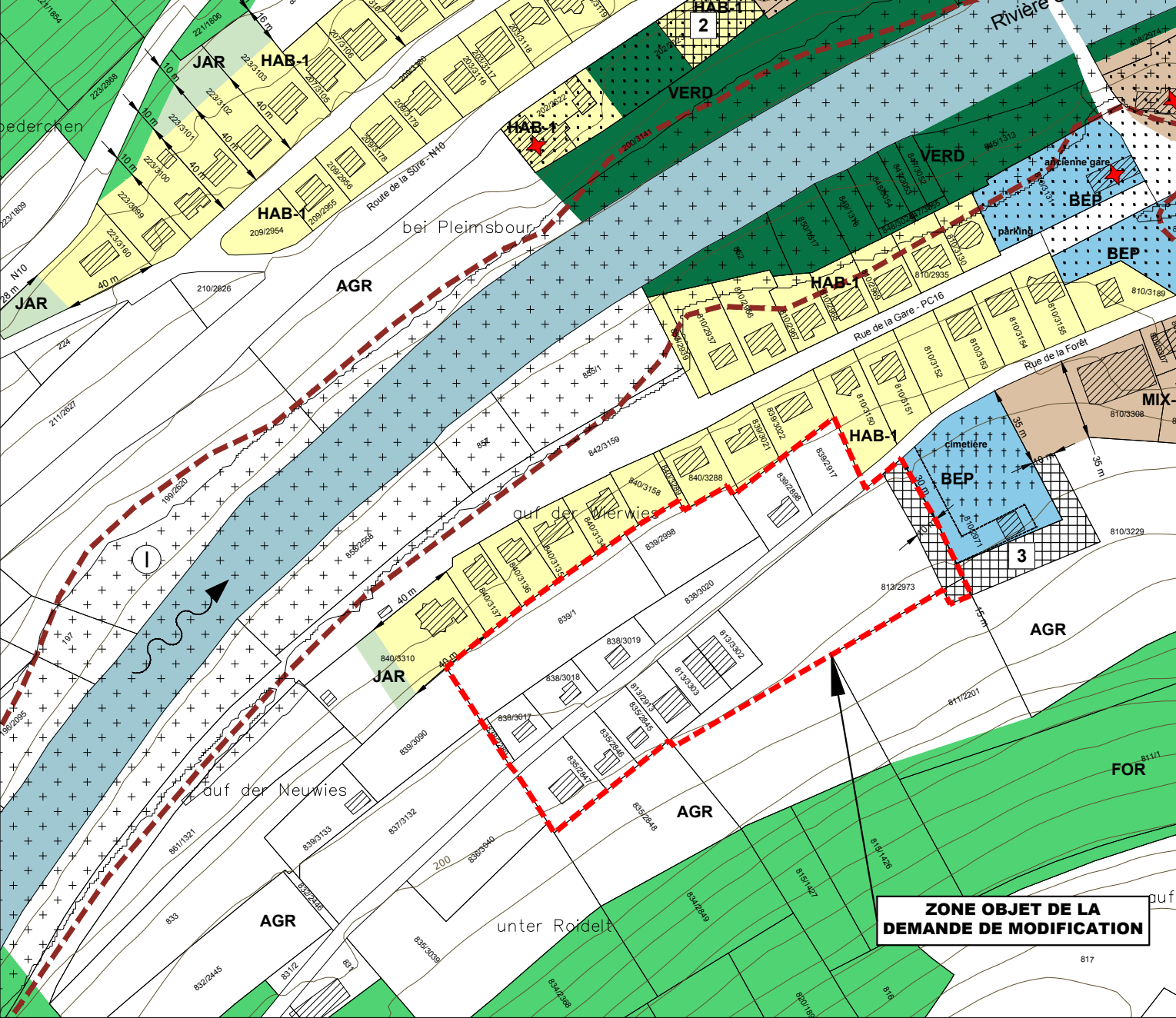
(...)

18.18. Servitude « urbanisation - chiroptères » - CH

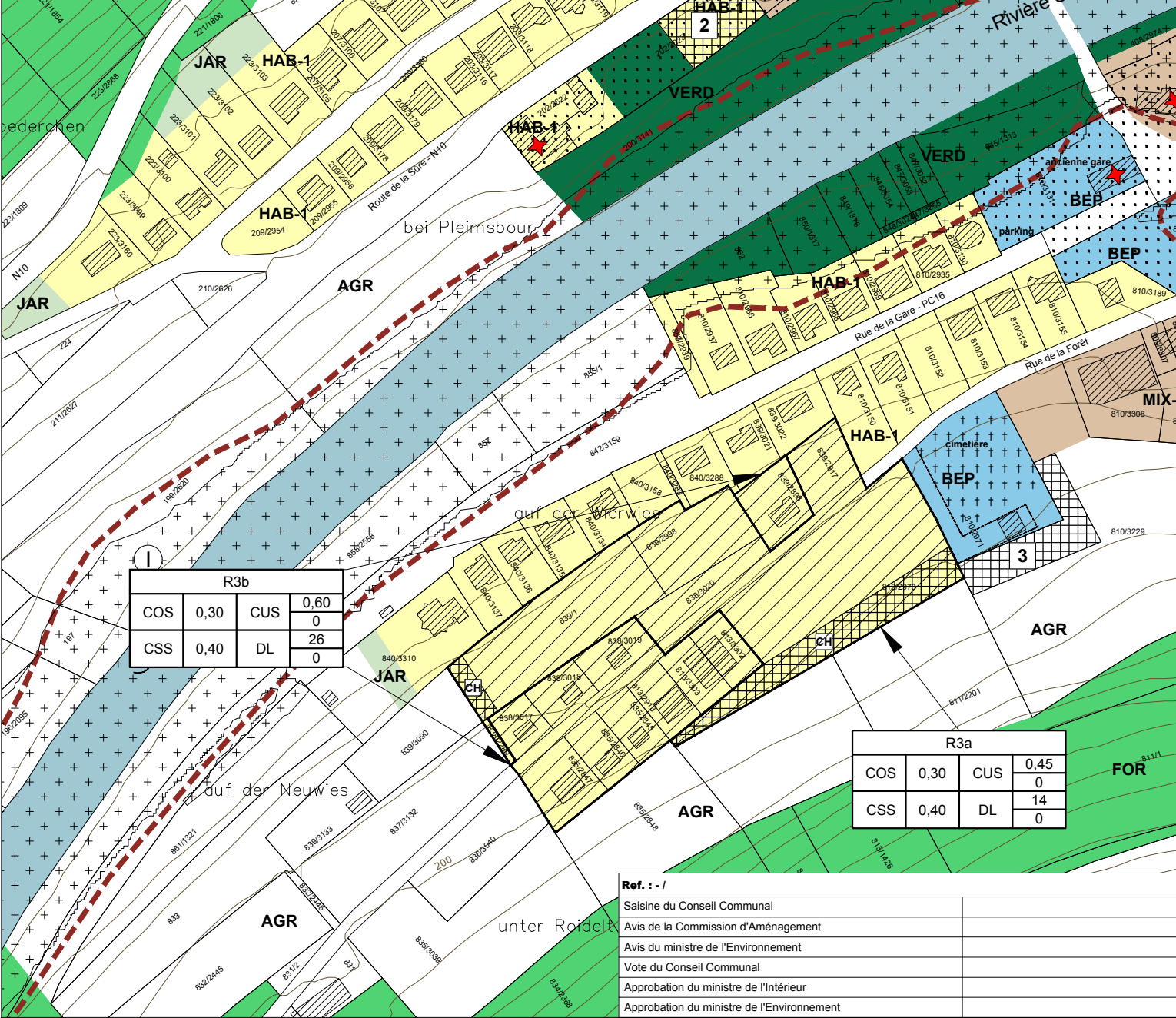
La zone de servitude « urbanisation – chiroptères » **[CH]** vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Les arbres fruitiers existants sont à maintenir et à compléter avec la plantation de jeunes arbres fruitiers. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers la forêt et le ciel.

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2011, de la BD-L-TC 2009, de l'OBS 1999, de l'Orthophoto 2010, de l'inventaire de terrain 2012

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Limite parcellaire planifiée par un plan approuvé officiellement
- Domaine du cours d'eau (espace non cadastré)
- Bâtiment existant
- Courbe de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

- ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES**
 - Zone d'habitation**
 - HAB-1 zone d'habitation 1
 - Zones mixtes**
 - MIX-v zone mixte villageoise
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics**
 - BEP
 - Zone de jardins familiaux**
 - JAR

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à unplan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- VERD Zone de verdure

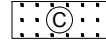
ZONES SUPERPOSÉES

- Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"



Zone de servitude "urbanisation"

- servitude "urbanisation" - 3
- servitude "urbanisation" - chiroptères



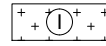
Secteurs protégés d'intérêt communal

- secteur protégé de type "environnement construit"



Zone de risques naturels prévisibles

- zone inondable (source : Adm. Gestion de l'Eau, TIMIS, crue centennale ,2009)



ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES :



à l'aménagement du territoire

Modification ponctuelle du PAG
PAG EN VIGUEUR / PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG
Localité de Reisdorf

DATE: 23.11.2020 **ECHELLE : 1/2500 ème**

E184045/xx18e012.dwg - Rév. 1

Fond de plan: PCN (2011) - origine cadastre
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]

partie 3 : FICHE DE PRESENTATION

1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

La présente modification ponctuelle du PAG a comme double objectif :

1. d'inclure au sein de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée des habitations unifamiliales/résidences secondaires qui composent un tentacule urbain au niveau de la partie haute de la rue de la Forêt ;
2. de permettre le comblement de lacunes qui subsistent au sein dudit tentacule urbain, sans pour autant prolonger ledit tentacule.

Le cas échéant, l'urbanisation future des lacunes qui subsistent, requièrent l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Dans ce cadre, les infrastructures d'assainissement qui manquent sur le tronçon de la rue de la Forêt concerné par la présente modification ponctuelle, doivent être installées sur ledit tronçon routier alors que celui-ci est déjà partiellement bâti.

La fiche de présentation⁵ du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.

⁵ Cf. art 1 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Reisdorf	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Reisdorf	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	rue de la Forêt	Vote du conseil communal	
		Surface brute	1,77 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne :

Région	Centre-Nord	Commune de	Reisdorf	Surface du territoire	1,77 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Reisdorf	Nombre d'habitants	18 hab.
		Quartier de	rue de la Forêt	Nombre d'emplois	0 empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles					

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	166	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,5	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	1,77	18	40	222,22%			
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	1,77		40				
TOTAL [NQ] + [QE]	1,77		40				

Phasage

Ne s'applique pas à la modification projetée

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées

Ne s'applique pas à la modification projetée

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles à protéger		u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha			

ANNEXES

1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF

2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG DE LA COMMUNE DE REISDORF

I ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

I.1 MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 3 Zone d'habitation - [HAB]

3.1. Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

3.2. La « zone d'habitation 1 » est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises. Les maisons plurifamiliales y sont proscrites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- a) 100 % des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande », y inclus les maisons unifamiliales avec logement intégré.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum.

Pour la zone soumise au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) **R3b**, concernant des fonds situés le long de la rue de la Forêt, à Reisdorf, les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants sont admis sans que ne soit nécessaire l'élaboration d'un PAP-NQ.

(...)

I.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

Art. 9 Minimas et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », superposées à une zone d'habitation 1 et une zone mixte villageoise.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ci-après ainsi qu'en partie graphique plan d'aménagement général.

R1				R2			
COS	0,30	CUS	0,55	COS	0,15	CUS	0,30
	0,15		0,30		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	9
			12				3

R3a				R3b			
COS	0,30	CUS	0,45	COS	0,30	CUS	0,60
			/				/
CSS	0,40	DL	14	CSS	0,40	DL	26
			/				/

B1				B2			
COS	0,40	CUS	0,50	COS	0,30	CUS	0,60
	0,20		0,30		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	/
			10				/

H1				H2			
COS	0,20	CUS	0,35	COS	0,30	CUS	0,60
	Min. non fixé		0,15		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	16
			10				10

W1				W2 - PAP réf.15209			
COS	0,20	CUS	0,30	COS	0,35	CUS	0,45
			/		0,20		0,30
CSS	0,40	DL	/	CSS	0,50	DL	20
			/				15

(...)

III ZONES SUPERPOSEES

(...)

Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »

- 18.1. Les zones de servitude « urbanisation »** comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Elles sont à mettre en œuvre lors de l'aménagement des terrains concernés.

Les différentes servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

(...)

18.18. Servitude « urbanisation - chiroptères » - CH

La zone de servitude « urbanisation – chiroptères » **[CH]** vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Les arbres fruitiers existants sont à maintenir et à compléter avec la plantation de jeunes arbres fruitiers. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers la forêt et le ciel.