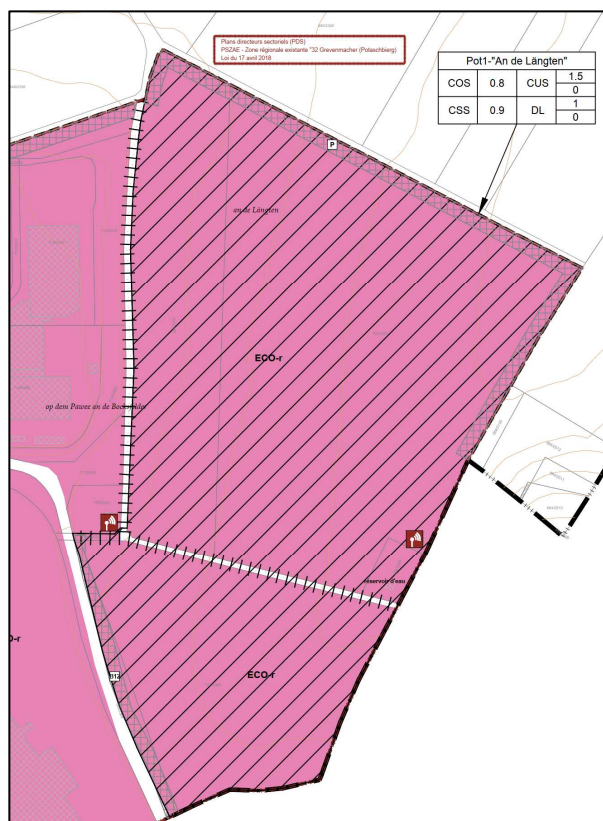


7.1 SCHÉMA DIRECTEUR POT1 – « AN DE LÄNGTEN »

- **Superficie brute du terrain concerné : 11,62 ha**
- **Données structurantes du PAG**



Zone de base	Zone d'activité économique régionale / ECO-r
Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	1
Nombre de logements	11
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	1,5
Surface construite brute (m ²)	174 387 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,80
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,90

a) Identification de l'enjeu urbanistique et des lignes directrices majeures

Enjeu urbanistique :

- Développement d'une zone d'activités économiques régionale à proximité de zones d'activités existantes ;
- Tenir compte de la situation topographique des terrains pour l'aménagement du réseau routier et pour le gabarit des bâtiments projetés.

Lignes directrices majeures :

Le concept d'aménagement de la zone doit tenir compte des zones de servitude «urbanisation» définies dans les parties graphique et écrite du PAG.

b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2020

Contexte urbain :

La zone est située au Nord du Zoning industriel de Potaschbiert. Le terrain est bordé sur 3 côtés par les autres secteurs de la zone d'activité économique régionale du Potaschbiert. La zone est actuellement exploitée en tant que zone agricole de grande culture.

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est destinée à accueillir une zone d'activités économiques à caractère régional ainsi que des bâtiments d'utilité publique.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Hormis pour la zone affectée en zone de bâtiments et d'équipements publics, de surfaces seront céder au domaine public pour l'aménagement d'un nouveau réseau routier, d'espace libre pour la détente, d'un réseau de gestion des eaux pluviales et de zones tampon destinées à favoriser le déplacement des chiroptères.

Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder (hormis zone BEP).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.

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

Sans objet.

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

Compte tenu de la situation topographique existante, le concept urbanistique devra proposer des constructions qui s'intégreront bien dans le site, respectivement des gabarits pas trop importants en raison de la topographie du site.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Un rond-point pourra être réalisé au centre de la zone, afin de desservir l'ensemble du site.

Répartition sommaire des densités :

Des logements de service pourront le cas échéant être réalisés dans chacun des bâtiments.

Typologie et mixité des constructions :

Le PAP NQ devra définir des gabarits qui s'intégreront au mieux à la situation topographique du site.

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

- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG ;
- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie Nord du PAP donnant sur le paysage sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.

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

Sans objet.

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

Conserver l'ensemble des structures vertes existantes sur la zone.

a) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

La zone est accessible par son côté Nord et Sud-ouest via la rue « An de Längten ». Un deuxième accès est prévu : il traversera la zone à l'Ouest via la zone d'activité devant être aménagée du côté de la commune de Biwer et depuis la rue du Weckergrund (N1).

Hiérarchie du réseau de voirie :

La hiérarchie du réseau de voirie sera adaptée aux caractéristiques inhérentes aux zones d'activités.

Concept de stationnement :

Le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour les travailleurs et les visiteurs.

Accès au transport collectif :

L'arrêt d'autobus le plus proche, « Potaschbiere », est situé dans un rayon de 500 m du site et est accessible par la rue « An de Längten ». cet arrêt est desservi par les lignes 243, 244, 274 et 311. (Source : Géoportail 2023)

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Une étude spécifique pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit être réalisée dans le cadre du projet de PAP NQ.

b) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre les nouvelles constructions et le paysage. Une rangée d'arbre est à planter au Nord de la zone.

Au sein du domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.

Coulées vertes et maillage écologique :

Une coulée verte est à aménager sur tout le pourtour du site ; elle sera ponctuée d'espaces de détente.

Biotopes à préserver :

Les deux rangées d'arbres, présentes le long des bordures Ouest et Est sont à maintenir.

SD-NQ Pot1

BIODIVERSITÉ

Espèces/ Biotopes/ Habitats d'espèces protégés (art. 17 et/ou 21)

Oiseaux : L'entièreté de la zone constitue un habitat de chasse (Art. 17) pour le Milan.

Dispositions/recommandations

Une étude environnementale détaillée sur l'Avifaune sera à réaliser avant tout aménagement de la zone. Le cas échéant, cette étude détaillée permettra de définir les mesures compensatoires à mettre en place afin de compenser la perte de cette surface utilisée par le Milan.

Concernant les chauves-souris, ProChirop recommande de conserver des zones tampon tout autour de la zone. Préserver les structures de haies.

Source : Pact, février 2020

c) Concept de mise en œuvre

Ce projet est à réaliser en plusieurs phases de développement. Les PAP NQ définiront le nombre de phases de développement à prévoir.

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

- Maîtrise du foncier ;
- Réalisation d'une étude détaillée oiseaux définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisé par ces espèces protégées ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.