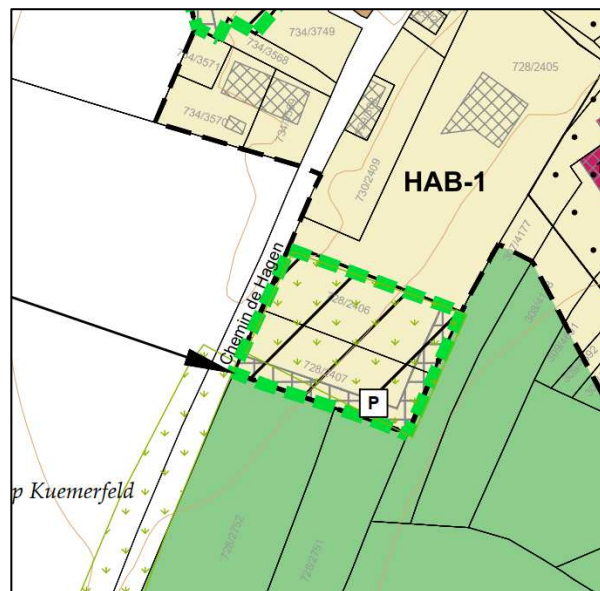


1.11 SCHÉMA DIRECTEUR KOE26 – « CHEMIN DE HAGEN »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : $\pm 0,17$ ha**

➤ **Données structurantes du PAG**



Extrait partie graphique du PAG

Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.

Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	15
- Nombre de logements	2
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.40
- Surface construite brute (m ²)	688 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.30
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.40

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

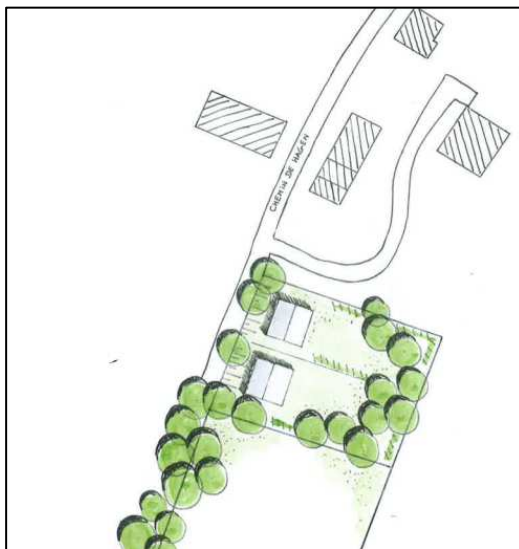
➤ **Enjeu urbanistique :**

Urbanisation d'une zone encore libre de toute construction, située sur un versant orienté nord-ouest, en continuité du « Chemin de Hagen ».

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu urbain en intégrant au mieux la zone par rapport à l'existant ;
- Respect des gabarits et des implantations des constructions existantes ;
- Préservation et renforcement, le cas échéant des structures vertes existantes situées à proximité immédiate.

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2019

➤ Contexte :

La zone concernée se trouve au sud-ouest de la localité de Koerich. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'habitations unifamiliales au nord de la zone (Chemin de Hagen).

➤ 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 surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 10%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

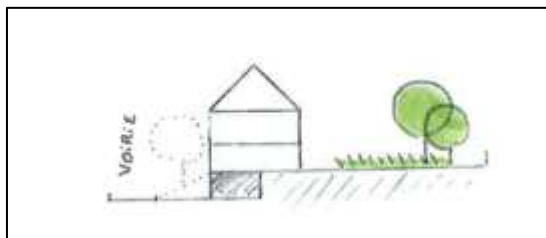
Prolongement du trottoir le long du Chemin de Hagen sur environ 40 m.

➤ Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra-quartier :

Les jonctions fonctionnelles se font avec le centre de la localité de Koerich, ses commerces, services et équipements publics (écoles, église, ...), via le chemin de Hagen et la rue de Windhof.

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

Les volumes à construire devront respecter au mieux les gabarits des bâtiments voisins et le talus arboré en bordure de la rue. Ce talus pourra être interrompu ponctuellement pour la création des accès aux habitations.



Coupe illustrative à titre indicatif – TR Engineering 2019

➤ Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet

➤ Répartition sommaire des densités :

15 log./ha brut, ce qui équivaut à 2 logements sur l'entièreté de la surface.

- **Typologie et mixité des constructions :**
Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.
- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**
Mesures d'intégration spécifiques à prévoir :
 - Au sud de la zone : Plantation d'une haie vive comme écran visuel entre le milieu rural et le milieu bâti.
 - À l'est : Plantations d'essences indigènes pour densifier la haie déjà existante.
- **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 :**
Sans objet

CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Contexte :**
Accessibilité par le « Chemin de Hagen » qui rejoint la rue de Windhof menant vers le centre de Koerich. L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Koerich, Gemeng » situé au niveau de la rue Principale à environ 500 m de la zone.
- **Connexions :**
Accessibilité à partir du « Chemin de Hagen ».
- **Hiérarchie du réseau de voirie :**
Sans objet
- **Concept de stationnement :**
2 emplacements par logement sont à prévoir. Ils peuvent ou non être intégrés au volume construit et/ou être construits sous la forme de carports. Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.
- **Accès au transport collectif :**
L'arrêt de bus le plus proche (« Koerich Gemeng ») se situe à environ 500m de la zone au niveau de la rue Principale.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**
Les infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation de la zone nécessiteront le prolongement des infrastructures techniques disponibles au niveau du Chemin de Hagen.

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

- **Contexte :**
La zone actuellement occupée par un espace boisé, est directement adjacente à un alignement d'arbres et à un massif forestier protégés au sud-ouest.



Photo 1 : Vue sur la zone au fond. A la droite de l'image, on peut voir la forêt de feuillus protégée adjacente.



Photo 2 : Vue sur la haie d'arbres qui longe le Chemin de Hagen

➤ **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

- Création d'une interface entre le bâti et le milieu rural et forestier par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes à l'est et au sud.
- Respect du terrain naturel pour l'implantation des nouvelles constructions.
- Préservation au maximum de la végétation existante et du talus arboré.

➤ **Coulées vertes et maillage écologique :**

- Mise en place d'une mesure d'intégration le long des arrières des propriétés sous la forme d'un écran de verdure permettant le développement parallèle d'une coulée verte.
- Préserver au maximum le talus arboré lors de la création des accès aux habitations.

➤ **Biotopes à préserver :**

Préserver au maximum les éléments arborés et arbustifs les plus intéressants lors de l'implantation des habitations.

SD-NQ Koe26

Il est à noter que la zone faisant l'objet du présent schéma directeur a été réduite d'une manière significative par rapport à la zone étudiée dans le cadre de la SUP.

BIODIVERSITÉ

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

Biotop Article 17 : buissons

Oiseaux : Aucun vol régulier d'oiseau nicheur ayant un état de conservation défavorable n'a pu être observé.

Chauves-souris : Zone de chasse régulière (Art. 17) du Murin à moustaches (état de conservation U1).

Dispositions/recommandations

Compensation de la surface Koe26 selon l'article 17, avec le facteur U1.

Plantation d'une haie dense et composée d'arbustes indigènes au sud et à l'ouest de la zone. Réduire les émissions lumineuses et sonores avec intégration du paysagère.

Source : BEST, septembre 2019

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en une seule phase étant donné sa faible superficie. Les aspects liés à la maîtrise du foncier ou à l'assainissement sont à régler préalablement à la démarche de planification.
- Besoin de l'accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire et mise en place de mesures d'assainissement permettant de compenser l'imperméabilisation de surface.
- Implantation des constructions respectant la topographie et la végétation existante et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère.