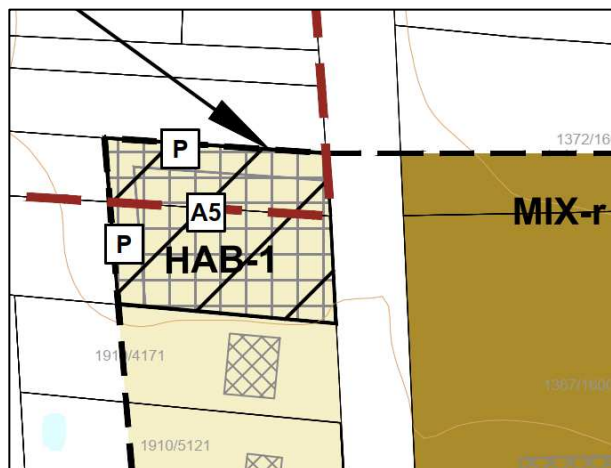


4.1 SCHEMA DIRECTEUR WIN1 – « RUE DE KOERICH »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : $\pm 0,13$ 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)	18
- nombre de logements	2
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,45
- Surface construite brute	573 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,30
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,40



Photo 1 : Vue de la zone et de la dernière maison actuellement construite du côté ouest de la rue de Koerich



Photo 2 : Vue de la zone et de son accès depuis la rue de Koerich

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique :**

Développement et aménagement d'une zone située au niveau de l'entrée nord de la zone d'activités du Windhof.

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Intégration urbanistique de la nouvelle zone vis-à-vis des implantations existantes, respect des gabarits, des orientations et de l'espace-rue ;
- Développement et aménagement d'une zone à l'entrée de la localité ;
- Mise en place de mesures d'intégration par rapport au paysage environnant ;
- Mise en place de mesures d'atténuation des nuisances vis-à-vis du trafic.

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

➤ **Contexte :**

La zone concernée se trouve à l'entrée nord de la localité de Windhof. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'un quartier pavillonnaire au sud et d'une zone d'activités économiques et commerciales de grande envergure au sud-est. En vis-à-vis de la zone se trouve une ferme toujours en activité.

➤ **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 :**

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 5%.

➤ **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

Prolongement du trottoir d'environ 5 à 10m.

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

Les jonctions se font avec le centre de la zone d'activités par la rue de Koerich (CR 110).

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

Afin de permettre une bonne intégration paysagère et le respect des caractéristiques des constructions existantes, les nouvelles constructions auront : 1 niveau plein plus combles (niveau partiellement enterré en sus) avec toiture à deux versants.

➤ **Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Sans objet

➤ **Répartition sommaire des densités :**

16 log./ha brut, c'est-à-dire maximum 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 :**

Implantation des bâtiments en tenant compte du jardin adjacent existant.

➤ **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

➤ **Connexions :**

Accessibilité des nouvelles habitations depuis la rue de Koerich, qui permet de rejoindre la zone d'activités au sud.

➤ **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 est celui de « Windhof Ecoparc », se situant dans la rue de Koerich, à moins de 200 m de la zone.

➤ **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Le plan directeur d'assainissement communal (Schroeder & Associés, 2014) prévoit la reprise des eaux pluviales par le raccordement de la zone à la canalisation eaux pluviales au niveau de la rue de Koerich.

Les eaux usées sont à raccorder à la canalisation eaux mixtes, également présente dans la rue de Koerich.

Toutefois au vu de la situation de la zone, en contrebas par rapport à la route et aux habitations adjacentes, des solutions techniques pour le raccordement devront être mises en place.

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

➤ **Contexte**

La zone est actuellement occupée par une prairie. Elle ne comporte aucun élément naturel à protéger.

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

Création d'une interface entre le bâti et le milieu rural par la plantation d'une haie vive sur les limites ouest et nord.

Mise en place d'une interface entre la zone et le route de Koerich afin de réduire les nuisances liées au trafic routier.

➤ **Coulées vertes et maillage écologique :**

Sans objet.

➤ **Biotopes à préserver :**

Sans objet.

SD-NQ Win1

BIODIVERSITÉ

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

Aucun biotope et aucune espèce concernée.

EAU

Problématique au niveau des eaux usées et des importants travaux de terrassement sont nécessaires.

Dispositions/recommandations

Adaptation du bâti à la topographie.

Fournir une pompe à eaux usées.

Afin de conserver une entrée harmonieuse au sein de la localité, plantation à l'ouest et au nord afin de créer un effet tampon entre la zone verte et le nouveau quartier.

Source : BEST, Septembre 2019

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

L'aménagement de la zone peut être réalisée en une seule phase vu la faible étendue de celle-ci.

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 ;
- Permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat (CR110).

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.
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère.