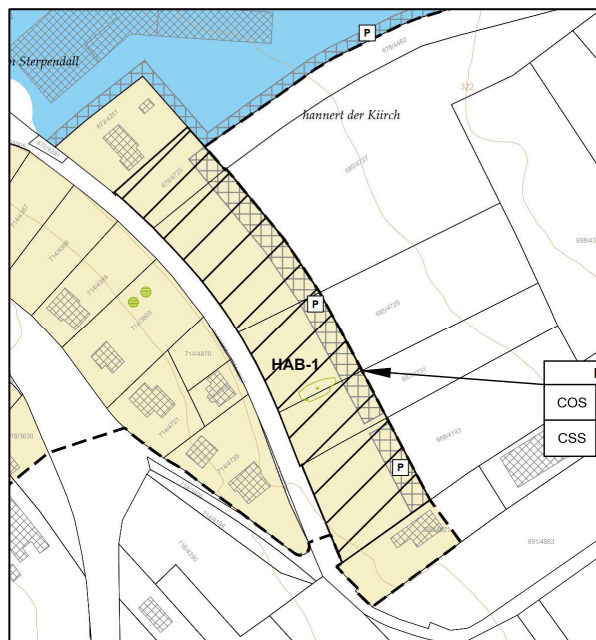


1.10 SCHÉMA DIRECTEUR KOE24 – « NEIE WEE »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : $\pm 0,82$ 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)	20
- Nombre de logements	16
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.55
- Surface construite brute	4494 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 :**

Développement et aménagement d'une zone située le long de la rue « Neie Wee », à proximité du centre de la localité et des infrastructures scolaires. La zone est visible depuis l'entrée sud de la localité.

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Intégration urbanistique de la zone projetée au sein du tissu bâti existant ;
- Mise en place de mesures d'intégration par rapport au paysage environnant.

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2019

➤ **Contexte :**

La zone concernée se trouve au sud de la localité de Koerich. L'environnement urbain immédiat est caractérisé majoritairement par la présence d'habitations unifamiliales situées en vis à vis. Le sud de la zone est marqué par la présence d'une annexe agricole, et au nord par une école d'enseignement fondamental.

➤ **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 :**

Cessions de surfaces de l'ordre de 20%.

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

Prolongement du trottoir le long de la rue de Neie Wee sur environ 200 m, placette, infrastructure de desserte routière interne ;

Surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation du fossé ouvert et du bassin de rétention.

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

L'espace partagé projeté permettra de desservir quelques maisons situées au centre de la zone et laissera la possibilité d'une connexion ultérieure à un éventuel développement urbain vers l'est.

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

Les volumes à construire devront respecter au mieux les gabarits des bâtiments voisins :

- Volumes implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveaux ;
- Nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

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

Sans objet.

- **Répartition sommaire des densités :**
20 log. / ha brut, avec un maximum de 16 logements.
- **Typologie et mixité des constructions :**
Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande. Eventuellement une maison plurifamiliale comportant 4 unités de logement.
- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**
Mesures d'intégration spécifiques à prévoir à l'est de la zone permettant d'assurer une jonction cohérente et harmonieuse avec l'espace rural.
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :**
La placette au sud de la zone est un élément visuel intéressant formant le seuil d'entrée du futur quartier.
- **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :**
2 arbres sont à maintenir le long de la voirie projetée.

CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Contexte :**
La zone est desservie par la rue « Neie Wee ». L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Koerich, Gemeng » situé à la rue Principale à environ 700 m de la zone.



Photo 3 : Accessibilité à partir de la rue « Neie Wee ». Photo prise en direction du sud.



Photo 4 : Rue « Neie Wee », photo prise en direction du nord.

- **Connexions :**
Accessibilité à partir de la rue « Neie Wee » et depuis l'espace partagé projeté.
- **Hierarchie du réseau de voirie :**
Les constructions seront desservies essentiellement par l'infrastructure existante, notamment par la rue « Neie Wee ». Une desserte interne sous forme d'espace partagé, située au centre de la zone, desservira quelques habitations.
- **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. Une zone de stationnement public est à prévoir au niveau de la voie de la placette.
- **Accès au transport collectif :**
L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 700m 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 pourront être raccordées aux infrastructures techniques disponibles au niveau de la rue « Neie Wee ».

Le plan directeur d'assainissement communal (Schroeder & Associés, 2014) prévoit la mise en place d'un fossé à l'est de la zone afin de récupérer les eaux pluviales ; il sera relié au réseau d'assainissement existant au niveau de la rue « Neie Wee ». Les eaux usées seront également reliées au réseau de la rue « Neie Wee ».

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

➤ Contexte :

La zone est actuellement occupée par des cultures. Elle comporte un groupement d'arbres à préserver ou à compenser le cas échéant.



Photo 1 : Vue de la partie nord de la zone d'étude. Le groupe scolaire et l'église se trouvent en arrière-plan.



Photo 2 : Vue de la partie sud de la zone d'étude.

➤ Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Création d'une interface entre le bâti et le fossé de récupération des eaux pluviales par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes en fonds de parcelles privées. Préservation dans la mesure du possible des deux arbres situés dans la partie centrale de la zone.

➤ Coulées vertes et maillage écologique :

Sans objet.

➤ Biotopes à préserver :

Maintien dans la mesure du possible des deux arbres situés dans la partie centrale de la zone.

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- L'aménagement de la zone est à réaliser en une ou plusieurs phases.
- 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 (fossés ouverts) permettant de compenser l'imperméabilisation de surface ;
- Implantation des constructions respectant la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration.