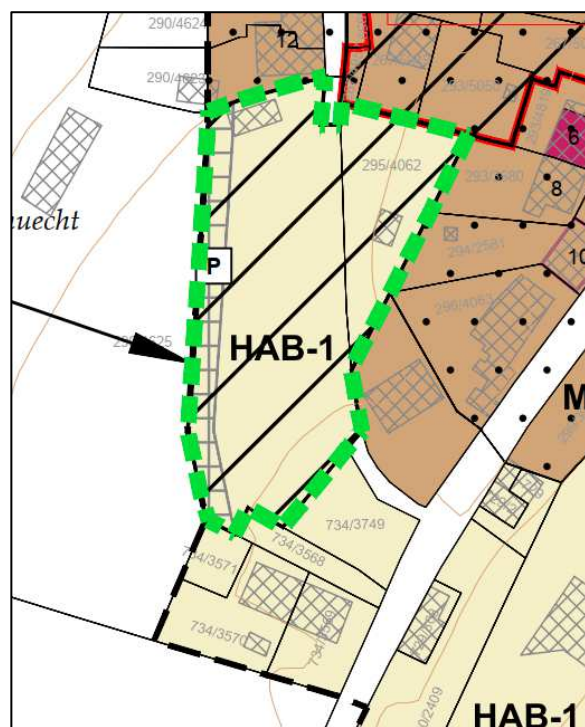


1.12 SCHÉMA DIRECTEUR KOE28 – « CHEMIN DE LA FONTAINE »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : $\pm 0,30$ 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) | 23 |
| - Nombre de logements | 7 |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) | 0.60 |
| - Surface construite brute | 1826 m ² |
| Coefficient d'occupation du sol (COS) | 0.40 |
| Coefficient de scellement du sol (CSS) | 0.50 |

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique :**

Urbanisation d'une lacune dans le tissu urbain de Koerich, actuellement occupé par des prairies et de la végétation arborée. Les terrains sont situés en périphérie du noyau villageois, entre le chemin de la Fontaine et l'urbanisation existante le long du chemin de Hagen.

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu urbain ainsi que l'intégration de la zone par rapport aux bâtiments existants des environs immédiats ;
- Promouvoir une faible densité de manière à préserver le cadre rural et naturel du secteur.

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2022

➤ **Contexte :**

La zone concernée se trouve en périphérie sud du noyau villageois de la localité de Koerich. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence à la fois d'habitations traditionnelles et d'habitations de type pavillonnaire.

➤ **Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone est entièrement destinée à l'habitat de type unifamilial.

➤ **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 25%.

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

- Infrastructure de desserte sous forme d'espace partagé, le cas échéant placette interne, stationnement public et liaison piétonne ;
- Surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation des mesures de rétention ;

➤ **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 la Fontaine et la rue de Windhof, ainsi que par une liaison de mobilité douce reliée au chemin de Hagen.

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

Les volumes à construire devront respecter au mieux les gabarits des bâtiments voisins. Certaines habitations proches de l'urbanisation du chemin de la Fontaine pourront être jumelées.

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

Sans objet

- **Répartition sommaire des densités :**
24 log./ha brut, ce qui équivaut à 7 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 à l'ouest 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 :**
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 la Fontaine qui permet de rejoindre le centre de la localité. L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Koerich, Gemeng » situé au niveau de la rue Principale à environ 350 m de la zone.
- **Connexions :**
 - Connexion routière et piétonne avec le chemin de la Fontaine au nord ;
 - Connexion piétonne avec le chemin de Hagen au sud (ne fait pas partie de la zone concernée par le schéma directeur).
- **Hiérarchie du réseau de voirie :**
Les constructions seront desservies via une voirie de desserte interne de type espace partagé, avec accès sur le chemin de la Fontaine, se terminant par une aire de retournement. La zone pourra également être desservie par une liaison piétonne depuis le Chemin de Hagen ne faisant pas partie de la zone concernée par le schéma directeur.
- **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 350m 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 seront raccordées aux infrastructures techniques disponibles au niveau du chemin de Hagen.

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

- **Contexte :**
La zone est actuellement occupée par des prairies ainsi que par quelques arbres à l'est.
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**
 - Respect du terrain naturel pour l'implantation des nouvelles constructions
 - Mise en place de mesures d'intégration le long des arrières des propriétés à l'ouest.
- **Coulées vertes et maillage écologique :**
Sans objet
- **Biotopes à préserver :**
Sans objet.

SD-NQ Koe28

BIODIVERSITÉ

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

Biotope Article 17 : buissons

Oiseaux : potentiel habitat de chasse et de reproduction (habitat d'espèce art. 17/21)

Chauves-souris : potentiel habitat de chasse (habitat d'espèce art. 17)

Dispositions/recommandations

Une étude environnementale détaillée sur les oiseaux et les chiroptères 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.

Source : BEST, septembre 2019

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- Réalisation d'une évaluation des incidences environnementales et le cas échéant d'études détaillées préalablement à la démarche de planification ;
- L'aménagement de la zone peut être réalisée 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 bénéficiant d'une bonne exposition
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère.