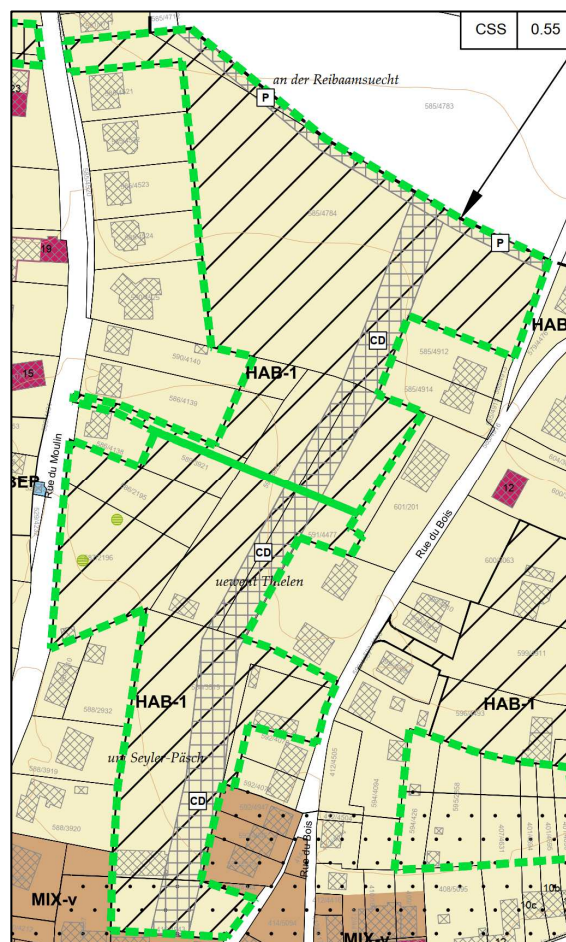


## 1.5 SCHÉMA DIRECTEUR KOE14/15 – « UEWENT THIELEN »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : ± 2,84 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	56
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.65
- Surface construite brute	18 452 m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.45
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.55

### IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique :**

Urbanisation d'un espace interstitiel enclavé entre la rue du Moulin et la rue du Bois, à proximité du centre de la localité

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Intégration urbanistique de la zone projetée au sein du tissu bâti existant ;
- Respect de la topographie ;
- Aménagement et intégration du quartier dans son environnement naturel et notamment préservation d'un couloir de déplacement pour la colonie de chauves-souris présente au niveau de l'église de Koerich ;
- Respect des gabarits et des implantations des constructions existantes.

## CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2022

### ➤ Contexte :

La zone concernée est située à proximité immédiate du centre de la localité, sur le versant nord du Koericherbaach. Elle constitue un cœur d'îlot agricole encadré par la rue du Moulin et la rue du Bois, ces deux rues étant marquées par un phénomène de développement tentaculaire.

### ➤ 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 30%.

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

- Infrastructures de desserte sous forme d'espace partagé, placettes internes, stationnement public et liaisons piétonnes ;
- Surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation des bassins de rétention ;
- Espaces publics nécessaires à la création d'espaces verts.

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

Partie nord :

- Aménagement d'une liaison transversale entre la rue du Bois et la rue du Moulin, sous la forme d'un espace partagé avec aménagement d'une placette ;
- Aménagement d'une voie de desserte interne carrossable nord sud permettant de relier drainer la zone ;
- Création d'une liaison piétonne depuis la rue du Moulin ;
- Liaison piétonne créée vers l'espace vert central.

Partie sud :

- Aménagement d'une liaison sous forme d'un espace partagé avec placette depuis la rue du Moulin, se scindant en deux pour desservir les maisons au nord et les maisons au sud ;
- Connexion piétonne entre la voie de desserte interne et la rue du Bois au niveau de l'espace vert à créer au sud ;

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

Les nouvelles constructions devront respecter la topographie des lieux et les caractéristiques des constructions existantes :

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

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

- Espaces de rencontres (placettes, espace vert) ;
- Organisation d'un espace-rue mixte.

➤ **Répartition sommaire des densités :**

20 log./ha brut, avec un maximum de 56 logements.

➤ **Typologie et mixité des constructions :**

- Maisons unifamiliales isolées, jumelées, ou groupées en bande.
- Maisons bifamiliales.
- Maisons plurifamiliales (max. 4 pour 16 logements).

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

- Haie vive et alignement d'arbres comme écran visuel et zone tampon entre le nouveau quartier et l'espace rural ;
- Ligne électrique aérienne HT (65kV) passant dans le coin Nord de la zone d'étude : zone non aedificandi de 20 m à respecter de part et d'autre de l'axe de la ligne (loi du 19 novembre 2003 relative aux établissements classés) si la ligne n'est pas enterrée.

➤ **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 :**

La zone concernée, située au nord de la localité bénéficie d'une bonne accessibilité. Elle est desservie par la rue du Moulin à l'ouest et par la rue du Bois à l'est, toutes deux rattachées au sud au CR 109 (rue Principale). Les arrêts de bus les plus proches « Weidewee » et « Gemeng » se situent à moins de 350 m de la zone.

➤ **Connexions :**

Partie nord :

- Connexion routière avec la rue du Bois et la rue du Moulin ;
- Connexion interne avec la partie sud ;
- Connexion piétonne avec la rue du Moulin.

Partie sud :

- Connexion routière et piétonne avec la rue du Moulin ;
- Connexion piétonne avec la rue du Bois et la rue Principale.



Photo 1 – Vue sur les constructions situées le long de la rue du Moulin



Photo 2 – Vue sur les constructions situées le long de la rue du Bois



Photo 7 – Vue du chemin rural permettant d'accéder à la partie nord de la zone depuis la rue du Bois

➤ **Hierarchie du réseau de voirie :**

Partie nord :

Les constructions seront desservies via une voirie interne de type espace partagé, articulée autour d'une placette, avec accès sur les rues du Bois et la rue du Moulin. Une liaison piétonne vers la rue du Moulin est également préconisée.

Partie sud :

Les constructions seront desservies via une voirie interne de type espace partagé, organisée autour d'une placette. Quelques constructions seront directement desservies depuis la rue du Moulin ainsi que la rue du Bois. Enfin, une liaison piétonne permettra de relier la rue du Bois et la rue Principale à l'extrême sud de la zone.

➤ **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. Des zones de stationnement public sont à prévoir au niveau des placettes.

➤ **Accès au transport collectif :**

En ce qui concerne les transports publics, la zone est localisée à moins de 350 m des arrêts de bus « Weidewee » et « Gemeng ».

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

Le plan directeur d'assainissement communal (Schroeder & Associés, 2014) prévoit que :

- Partie nord :



Les eaux usées seront raccordées à la canalisation eaux mixtes existante au niveau de la rue du Bois. Les eaux pluviales tributaires du bassin versant adjacent seront reprises dans un fossé ouvert qui sera créé en limite nord de la zone et raccordé à la canalisation eaux pluviales qui sera créée au niveau de la rue du Bois. Un bassin de rétention ouvert pour les eaux pluviales sera créé dans l'espace vert central de la zone à aménager.

- Partie sud :

Les canalisations eaux usées seront raccordées à la canalisation eaux mixtes projetée au niveau de la rue du Moulin et la rue du Bois. La rétention des eaux superficielles sera à aménager en limite sud de la zone d'étude par un bassin de rétention ouvert, raccordé à la canalisation eau pluviale présente au niveau de la liaison piétonne reliant la rue du Bois à la rue Principale.

## CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

### ➤ Contexte :

La zone, située sur le versant nord du Koericherbaach, constitue majoritairement une zone de prairie enclavée entre deux rues urbanisées. Présence d'un bosquet de conifères, toutefois sans intérêt écologique, ainsi que quelques arbres fruitiers dans la partie sud non repris en tant que biotope à préserver. La zone constitue un biotope article 17 étant donné son utilisation pour la chasse par le milan royal.



Photo 3 – Vue sur le site à partir de la rue du Bois



Photo 4 – Pylône de ligne électrique à haute tension occupant la zone nord-ouest du site. À droite, le bosquet d'épicéas



Photo 5 – Vue sur le verger à partir de la rue du Moulin



Photo 6 – Vue de la partie sud à partir de la rue du Bois

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

Création d'une interface en limite nord avec la campagne environnante par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes en fond des jardins privés.

### ➤ Coulées vertes et maillage écologique :

Création d'un espace vert ouvert au centre de la zone avec plantation d'arbres, qui accueillera le bassin de rétention nécessaire pour l'assainissement de la partie nord ainsi qu'une aire de jeux.

Aménagement d'une coulée verte de direction sud-nord constituant un corridor de déplacement pour les chauves-souris depuis le centre de la localité vers la campagne environnante. Elle permettra également de créer une zone tampon entre les habitations déjà existantes à l'est et le nouveau bâti. Ce corridor de déplacement sera constitué par les fonds de jardin des habitations à créer ainsi que les différents espaces verts à aménager pour la zone

➤ **Biotopes à préserver :**

Sans objet.

#### SD-NQ Koe14

##### **BIODIVERSITÉ**

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

Biotope Art. 17 : Aucun biotope

Oiseaux : Zone de chasse régulièrement utilisée par le milan royal (état de conservation U1) (habitat d'espèce art. 17).

Chauves-souris : Zone de chasse régulièrement utilisée pour la Sérotine commune et le Murin à moustaches/de Brandt (état de conservation U1) (habitat d'espèce art. 17). Les haies constituent un habitat essentiel (art. 21) pour les Oreillards (connexion entre l'église et les terrains de chasse de pleine terre).

#### SD-NQ Koe15

##### **BIODIVERSITÉ**

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

Biotope Art. 17 : groupe d'arbres fruitiers

Chauves-souris : Zone de chasse régulièrement utilisée par la Sérotine commune et le murin à moustaches/de Brandt (état de conservation U1) (habitat d'espèce art. 17).

Les haies constituent un habitat essentiel (Art. 21) pour les Oreillards (connexion entre l'église et les terrains de chasse de pleine terre).

##### **Dispositions/recommandations**

Compensation de la prairie selon l'article 17 de la loi sur la conservation de la nature avec le facteur U1.

Art. 21 : Respecter une distance de minimum 15 m entre les nouvelles habitations et les haies. Créer une deuxième haie d'essences indigènes à la limite de la propriété, de sorte d'atténuer la pollution lumineuse. Eventuellement recouvrir ces dispositions par une servitude d'urbanisation.

Source : BEST, septembre 2019

#### 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.
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.
- Réalisation d'études détaillées pour les chauves-souris définissant les éventuelles mesures compensatoires à mettre en place.

#### CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire et mise en place de mesures de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation de surface ;
- Implantation des constructions respectant la topographie et limitant les déblais et les remblais.
- Bonne exposition du site en situation de crête et versant orienté SO.
- Favoriser la mobilité douce à partir des chemins piétons.
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration.