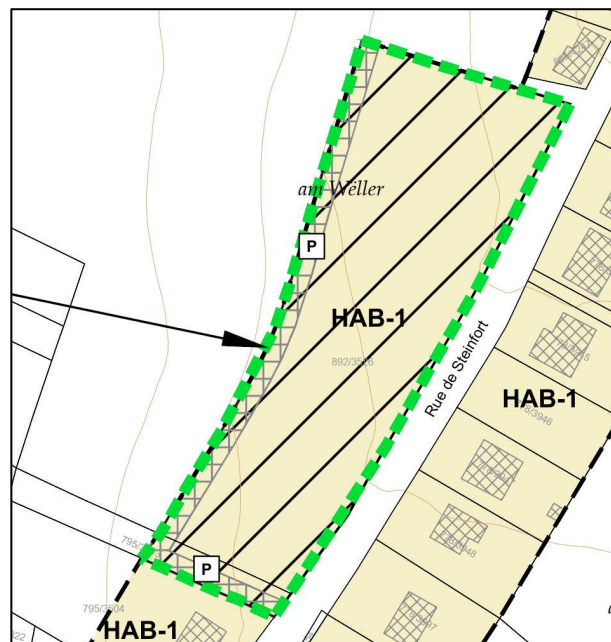


## 1.1 SCHÉMA DIRECTEUR Koe6 – « AM WEILER »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : ± 0.76 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	15
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,55
- Surface construite brute	4 170 m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.35
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.40

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

➤ **Enjeu urbanistique :**

Développement et aménagement harmonieux d'une zone lacunaire située en vis-à-vis de l'habitat linéaire existant le long de la rue de Steinfort.

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Intégration urbanistique et paysagère de la zone projetée située à l'interface entre le tissu bâti existant et la zone verte et à proximité de l'entrée de la localité ;
- Préservation de la coulée verte interconnectée à l'ouest afin de favoriser le déplacement de la faune protégée.

## CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2022

### ➤ 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 situées rue de Steinfort et plus au sud, par une exploitation agricole.

### ➤ 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 15%.

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

Prolongement du trottoir le long de la rue de Steinfort sur environ 160m et établissement d'une place au nord-est de la zone. Cette place s'inscrit dans le réaménagement de la rue de Steinfort qui vise un apaisement du trafic sur cet axe. Cette place permettra également de rompre l'habitat linéaire présent le long du CR109.

### ➤ Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Les jonctions fonctionnelles se réalisent avec le centre de Koerich et les quartiers limitrophes, par la rue de Steinfort.

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

Afin de permettre une bonne intégration paysagère, les constructions seront implantées de manière à réduire les quantités de déblais et de remblais.

Une coulée verte est établie sur le pourtour ouest de la zone permettant d'assurer une transition cohérente avec la campagne environnante.

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

Etablissement d'une place au nord-est de la zone. Cette place s'inscrit dans le réaménagement de la rue de Steinfort qui vise un apaisement du trafic sur cet axe.

### ➤ Répartition sommaire des densités :

20 log./ha brut, (max. 15 logements).

### ➤ Typologie et mixité des constructions :

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande, des maisons bifamiliales ainsi que des logements plurifamiliaux (maximum 1 maison plurifamiliale comportant 4 unités de logements) permettant une utilisation rationnelle du terrain.

- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**
  - Développement du site avec la mise en place d'une haie au sud pour réduire les nuisances potentielles avec l'exploitation agricole située à proximité et compenser la destruction nécessaire de la haie vive située au sud de la zone ;
  - Volumes implantés de manière à respecter au maximum la topographie de la zone ;
  - Constitution d'une haie vive le long de la partie ouest de la zone, en vue de favoriser le déplacement des chiroptères. Cette haie fait partie des mesures d'intégration spécifiques.
- **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 est accessible depuis la rue de Steinfort qui la longe sur son côté est (CR 109).  
Les infrastructures techniques sont également disponibles au niveau de la rue de Steinfort.
- **Connexions :**

Accessibilité des nouvelles habitations depuis la rue de Steinfort (CR109), qui mène également vers le centre-ville, via la rue Principale.
- **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 regroupés, le cas échéant. 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 placette en cohérence avec le réaménagement de la rue de Steinfort.
- **Accès au transport collectif :**

L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 400m de la zone au niveau de la rue Principale.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Le plan directeur d'assainissement communal (Schroeder & Associés, 2014) prévoit la reprise des eaux pluviales tributaires du bassin versant adjacent dans un fossé ouvert qui sera créé en limite ouest de la zone. Concernant les eaux pluviales de la zone, un bassin de rétention pourra être créé au nord-est et raccordé à la canalisation eaux pluviales qui sera créée au niveau de la rue de Steinfort.

Les eaux usées sont à raccorder à la canalisation eaux mixtes présente au niveau de la rue de Steinfort.

#### CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

- **Contexte :**

La zone d'étude est actuellement occupée par une prairie, ne constituant ni un habitat de chasse pour les chauves-souris, ni un habitat pour le milan.
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Des plantations d'arbres et d'arbustes indigènes sous forme de haie vive doivent permettre d'intégrer le nouveau quartier au mieux dans son environnement et de traiter qualitativement les franges (servitude d'urbanisation « intégration paysagère et écologie ») notamment à l'ouest.

➤ **Coulées vertes et maillage écologique :**

Coulée verte à préserver et à renforcer le long de la limite ouest de la zone.

➤ **Biotopes à préserver :**

L'étude environnementale n'a pas permis de mettre en évidence la présence du Milan.

**SD-NQ Koe6**

**BIODIVERSITÉ**

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

Oiseaux : Pas d'observation de Milan en train de chasser au-dessus de la zone.

**EAU**

Zone III de protection de l'eau potable.

**PAYSAGE**

Préservation ou renforcement des structures de haies présentes à l'ouest.

Source : BEST, septembre 2019

**CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE**

L'aménagement de la zone est à réaliser en une ou plusieurs phases. Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration des Ponts et chaussées
- Accord du Centre National de Recherche en Archéologie
- Accord de l'Administration de la Gestion de l'Eau
- Réalisation d'études détaillées sur les chauves-souris définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisée par les espèces protégées

**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 bénéficiant d'une bonne exposition.
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration.