

## FICHE TECHNIQUE

### SCHEMA DIRECTEUR NQ 03 – MANZENDALL - ZAD

### STEINFORT

#### 1. CARACTERISTIQUES

Surface en ha	6,50 ha
Utilisation prévue par PAG	Zone d'habitation 1 (HAB-1)

#### 2. SITUATION



Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2022, représentation par zilmpla s.à.r.l

#### 3. OBJECTIF GENERAL

L'objectif de la zone est de rappeler qu'il s'agit d'une zone d'aménagement différé pour ne pas compromettre son développement futur et envisager des principes d'urbanisation pour l'avenir.

#### 4. EXTRAIT DU PAG

NQ03 - MANZENDALL			
COS	Max. 0,30	CUS	Max. 0,55
	Min. /		Min. /
CSS	Max.0,50	DL	Max. 25 Min. /

#### 5. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

5.1 Enjeu urbanistique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A ce stade, les enjeux purement urbanistiques d'une ZAD sont relativement limités puisque les grandes lignes (implantation, gabarits, ...) devront être précisées par la suite. Néanmoins, le fait de fixer cette zone comme ZAD permet de la conforter comme l'une des principales réserves foncières de la commune.</li> <li>• L'enjeu urbanistique principal porte sur l'intégration des futurs développements dans le quartier existant.</li> <li>• En ce qui concerne son affectation, sa localisation en fait un endroit stratégique pour le développement du logement.</li> </ul>
5.2 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement de la zone se fera dans une logique de réseau. Les connexions au réseau de voirie existant seront optimisées.</li> <li>• Les aménagements futurs seront structurés par une coulée verte centrale qui sera couplée à un dispositif d'écoulement et de rétention des eaux pluviales.</li> </ul>



## 6. CONCEPTS

### 6.1 Concept de développement urbain

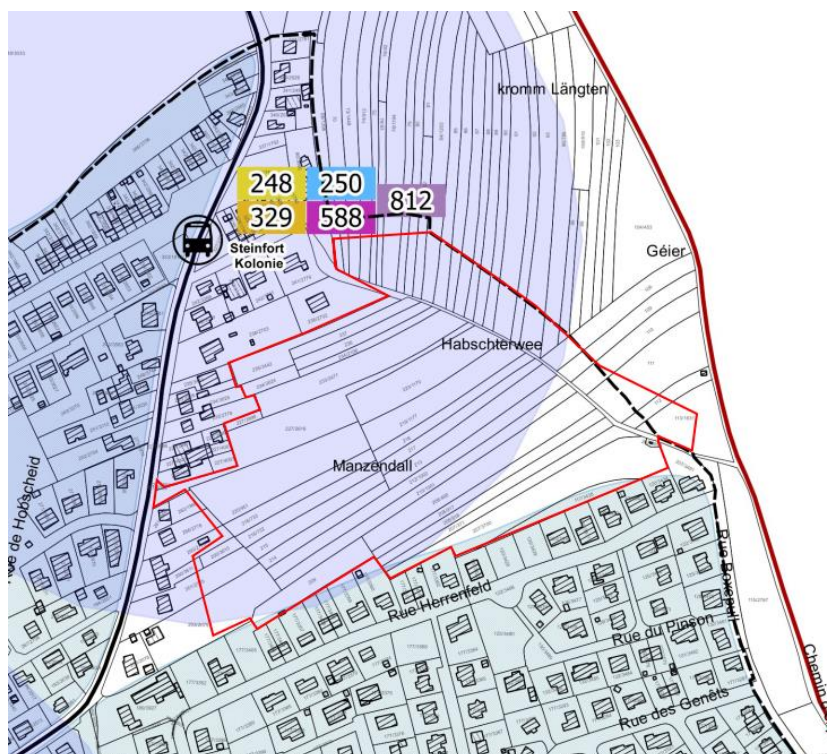
- « Intégration » est le terme à retenir comme concept de développement urbain. Elle devra s'intégrer d'un point de vue urbanistique par rapport au quartier existant mais également d'un point de vue paysager.

### 6.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

- Les infrastructures techniques seront à développer et à dimensionner adéquatement en fonction du programme.
- La piste cyclable (PC de l'Attert) dont le tracé emprunte la Cité Manzendall sera prise en compte dans le réaménagement futur de cette voirie.

Les aménagements de voirie seront conçus de manière à éviter le trafic de transit qui pourrait survenir dans le nouveau quartier au cas où il permettrait un raccourci trop rapide entre le CR 106 et le CR 109.

Transport routier et transport public (Référence : Etude de mobilité)

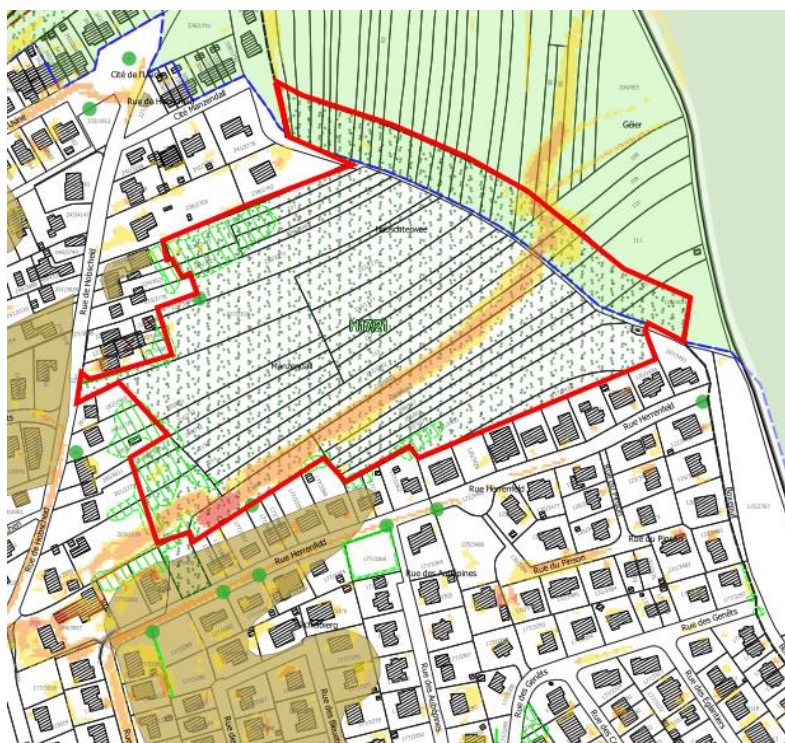


### 6.3 Concept paysager et écologique

- L'exploitation de ces terrains pour l'agriculture a eu pour effet de réduire et de limiter la végétation sur le site. Hormis les cultures, la seule végétation présente est composée de quelques arbres et arbustes situés en périphérie. Le concept paysager consiste à maintenir au maximum ces éléments existants.

- Des mesures d'intégration spécifiques sont prévues en bordure Nord-Est du périmètre. Il s'agit de mesures paysagères destinées à favoriser l'intégration paysagère du quartier depuis l'espace ouvert agricole.
- La coulée verte structurant le site dans sa partie centrale jouera un rôle paysager et permettra une circulation de la petite faune.
- Le site se situe dans une Zone de Protection des Sources (ZPS), la zone est signalée dans les cartes de danger et de risques de fortes pluies, le thalweg devra rester libre et les eaux de surfaces devront être prises en compte lors de son développement futur.

Extrait : Plan annexe au PAG



- SCA - Site contaminé ou assaini
- SPC - Site potentiellement pollué

à la protection de la nature et des ressources naturelles

- Biotopes art. 17 loi PN - surface (Luxplan 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
- Biotopes art. 17 loi PN - point (Luxplan 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
- Biotopes art. 17 loi PN - ligne (Luxplan 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
- Biotopes des milieux ouverts (ANF 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
- Habitat d'espèces art.17/21/27/32 loi PN - à titre indicatif et non exhaustif
- Espace potentiel approprié pour la réalisation des mesures CEF - à titre indicatif et non exhaustif
- Zones FFH (Natura 2000)
- Zones de protection oiseaux (Natura 2000)
- Zones protégées d'intérêt national



#### PDS Paysages

Zone verte interurbaine

Zone de préservation des grands ensembles paysagers

Coupure verte

à la gestion de l'eau

#### Danger de fortes pluies (AGE)

		Vitesse d'écoulement			
		< 0.2 m/s	0.2 - 0.5 m/s	0.5 – 2 m/s	> 2 m/s
Profondeur des eaux	4-10 cm	modéré	modéré	élevé	élevé
	10 – 40 cm	modéré	élevé	élevé	très élevé
	40 – 100 cm	élevé	élevé	très élevé	très élevé
	> 100 cm	très élevé	très élevé	très élevé	très élevé

La mise en œuvre est encore éloignée dans le temps mais deux éléments qui devront être pris en compte peuvent d'ores et déjà être avancés :

- La position du bassin de rétention et des raccordements est à analyser dans le cadre de l'élaboration du PAP.

#### 6.4 Concept de mise en œuvre

## 7. ILLUSTRATIONS

Extrait : Schéma directeur – sans échelle

