

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR NQ 18 – WINDHOF

WINDHOF

1. CARACTERISTIQUES

Surface en ha	1,24 ha
Utilisation prévue par PAG	Zone spéciale (SPEC)

2. SITUATION

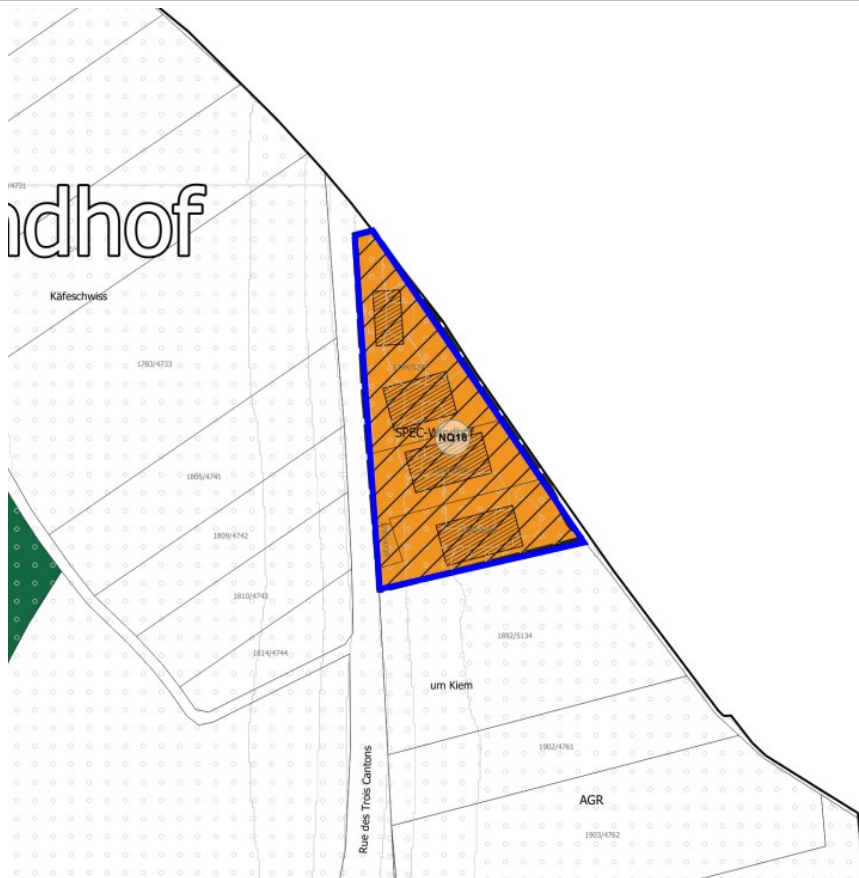


Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2018, représentation par zilmpla n s.à.r.l

3. OBJECTIF GENERAL

L'objectif est de réaménager cette portion du parc d'activités économiques à proximité de la commune de Koerich en soignant son intégration urbanistique et paysagère et en créant une unité d'ensemble apportant une réelle plus-value en termes d'aménagement.

4. EXTRAIT DU PAG

NQ18 – WINDHOF				
COS	Max. 0,80 Min. /	CUS	Max. 1,80 Min. /	
CSS	Max. 0,80	DL	Max. / Min. /	

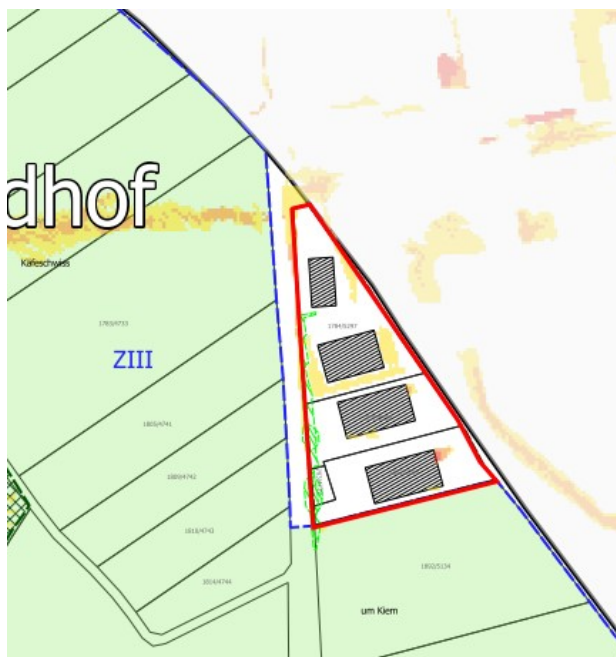
5. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES


5.1 Enjeu urbanistique	<ul style="list-style-type: none"> D'un point de vue urbanistique, les 4 bâtiments implantés sur le périmètre en situation existante se présentent comme 4 parallélépipèdes rectangles successifs et indépendants. Leur implantation (orientation et recul) et leur gabarit leur donne un peu de cohérence mais ils se profilent comme les témoins d'un urbanisme passé. L'enjeu consiste donc à donner de la structure et plus de cohérence à l'ensemble, mutualiser les espaces qui peuvent l'être et éviter les espaces résiduels négatifs pour la perception de l'ensemble. Un autre enjeu est l'attractivité de la zone pour le monde économique. Outre les critères de localisation et de contexte économique, un développement urbain harmonieux favorise également la bonne santé de l'économie locale.
5.2 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> Les affectations prévues sont en rapport avec la partie écrite du PAG développant la zone spéciale (SPEC-Windhof). Plus particulièrement, la zone est réservée notamment à l'artisanat, au secteur tertiaire, au secteur hôtelier et à l'industrie légère. Les développements se feront en s'inspirant du Schéma directeur.


	<ul style="list-style-type: none"> Le périmètre est implanté le long d'un axe de bruits lié au trafic routier (de jour comme de nuit). Suivant les affectations envisagées (secteur tertiaire, secteur hôtelier, ...), il s'agira d'un paramètre à prendre en compte.
6. CONCEPTS	
6.1 Concept de développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Les futurs développements constitueront la porte d'entrée de Windhof et de son parc d'activités économiques. Ils joueront pleinement ce rôle et formeront un front bâti attrayant depuis la N 13. Quant aux accès, ils seront limités au nombre de 5 et se feront exclusivement depuis la voirie secondaire située à l'Est. Cette portion du parc d'activités économiques sera en rapport/liaison avec le reste du parc implanté sur la commune de Koerich. Deux espaces minéraux ouverts seront implantés entre les corps des différents bâtiments. Ils seront aménagés sous la forme d'espace de rencontre et de détente pour les futurs occupants du site. En termes de gabarits, les volumes situés dans la partie Sud seront limités à un maximum de 3 niveaux. Quant à la partie Nord se raccordant au reste du parc d'activités économiques, elle pourrait monter jusqu'à 4 niveaux. Les bâtiments adopteront une dimension « exemplaire » en intégrant des principes d'innovation dans leur conception. L'architecture sera contemporaine et de qualité.
6.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> A l'origine, le parc d'activités économiques de Windhoff s'est développé grâce à sa très bonne accessibilité routière. Une partie du concept de mobilité repose donc sur le principe de mobilité individuelle motorisée. Néanmoins, le site possède un autre atout : la proximité de l'arrêt de bus Windhof (sur la N6 à ~400 m) où s'arrêtent une douzaine de lignes. L'accessibilité en transports en commun est donc garantie. En situation existante, les véhicules sont omniprésents dans les espaces privés permettant le stationnement et ils occupent une bonne partie de l'espace public avoisinant. Le concept consiste à stationner les véhicules dans un parking souterrain. De la sorte, l'espace pourra être utilisé de manière plus rationnelle et cette mesure sera bénéfique pour la qualité de l'aménagement général des abords. Les activités de stockage sont autorisées sans être liées à une activité principale. Elles sont à limiter à 2000 m² de surface construite brute par immeuble et doivent répondre au PAG en matière de stationnement à savoir : 1 emplacement par tranche de 150 m² de la surface construite brute. En termes d'infrastructures, un bassin de rétention est prévu au Nord dans la partie basse.
6.3 Concept paysager et écologique	<p>Le périmètre du PAP NQ est situé le long de la N13. Au-delà, à l'Ouest, il est bordé par la zone verte où les paysages sont relativement ouverts. Des mesures d'intégration</p>


spécifiques sont donc prévues le long de la N13 pour limiter l'impact paysager de cette partie du parc d'activités économiques tout en conciliant et respectant les besoins de visibilité des entreprises.


Plan annexe





 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

Cartes des zones inondables 2013

 Zone inondable (HQ10)

 Zone inondable (HQ100)

 Zone inondable (HQExtrem)

Zones de protection autour de sources

	<p>Danger de fortes pluies (AGE)</p> <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="4">Vitesse d'écoulement</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>< 0.2 m/s</th><th>0.2 - 0.5 m/s</th><th>0.5 – 2 m/s</th><th>> 2 m/s</th></tr><tr><th rowspan="4">Profondeur des eaux</th><th>4-10 cm</th><td>modéré</td><td>modéré</td><td>élevé</td><td>élevé</td></tr><tr><th>10 – 40 cm</th><td>modéré</td><td>élevé</td><td>élevé</td><td>très élevé</td></tr><tr><th>40 – 100 cm</th><td>élevé</td><td>élevé</td><td>très élevé</td><td>très élevé</td></tr><tr><th>> 100 cm</th><td>très élevé</td><td>très élevé</td><td>très élevé</td><td>très élevé</td></tr></table>			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
		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																													
6.4 Concept de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• La mise en œuvre nécessite la démolition des bâtiments existants.• Les accès au chantier pour la mise en œuvre peuvent se faire depuis la rue à l’Est sans gêner le trafic sur la N13.																																	

7. ILLUSTRATIONS

Extrait : Schéma directeur - sans échelle

