

Administration communale de KOERICH

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Etude préparatoire

Décembre 2023



Section 3 : Schémas directeurs

Version ayant fait l'objet de l'approbation de la ministre de l'intérieur du 05 octobre 2023 et de la ministre de l'environnement du 15 novembre 2023



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils

86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg

Tel.: 49 00 65 Fax.: 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

INTRODUCTION

La section 3 de l'étude préparatoire, consacré aux schémas directeurs, doit permettre de déterminer les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP « NQ »). Partie intégrante de l'étude préparatoire, ils précisent et complètent les concepts, conformément aux articles 6 à 11 *du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général*.

Il est important de noter que les schémas directeurs constituent avant tout des documents d'orientation qui devront être suivis lors de l'élaboration des PAP « NQ ». Comme le prévoit la loi, les schémas directeurs peuvent toutefois être adaptés ou modifiés par le PAP « NQ » si cela s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique et l'intégration paysagère.

Les illustrations qui sont jointes aux schémas directeurs n'ont, par ailleurs, qu'une valeur indicative.

La partie graphique des schémas directeurs est établie conformément à la légende-type du schéma directeur annexée au *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général*.

Chaque schéma directeur est composé des documents suivants :

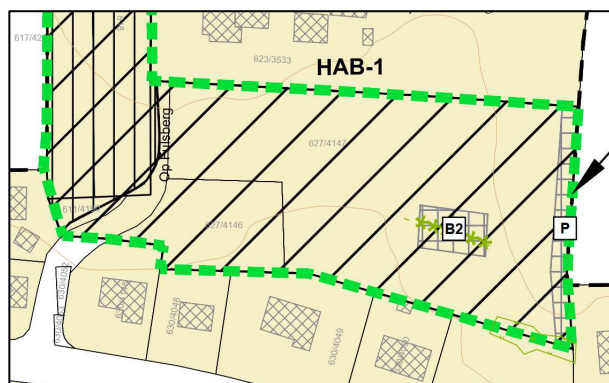
- un descriptif du contexte environnant et du concept de développement ;
- une partie graphique dressée à l'échelle 1/1000^{ème} sur base de vues aériennes (orthophotos 2018), complétée par les cours d'eau et les courbes de niveaux issus de la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC, exercice 2011) ;

NB. : Certains des schémas directeurs peuvent porter sur des zones pour lesquelles un PAP NQ est déjà en cours d'élaboration ou bien en cours de procédure d'approbation, auxquels cas les fiches descriptives en tiennent compte.

1.9 SCHÉMA DIRECTEUR KOE19 – « OP FULSBIERG »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : ± 0,84 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)	21
- Nombre de logements	17
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.65
- Surface construite brute	5 473 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.35
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.50

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique :**

Urbanisation d'un espace interstitiel situé entre les noyaux villageois de Koerich et de Goeblange, enclavé entre l'urbanisation existante au sud et au Nord et la rue op Fulsbiert à l'ouest.

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Intégration urbanistique de la zone projetée au sein du tissu bâti existant ;
- Respect de la topographie ;
- Réaménagement de la voirie d'accès Op Fulsbiert.

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif - 2019

➤ Contexte :

La zone est située à l'est de la localité de Koerich. Elle constitue une vaste surface libre de construction utilisée par le secteur agricole en tant que prairie, qui jouxte le développement tentaculaire le long du CR109.

➤ 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 25%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte sous forme d'espace partagé, 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 :

Aménagement d'une liaison sous forme d'un espace partagé depuis la rue Op Fulsberg.

➤ 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 dans la mesure du possible parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
- Nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

➤ Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Organisation d'un espace-rue mixte.

➤ Répartition sommaire des densités :

21 log./ha brut, pour 17 unités de logements.

➤ Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**
Sans objet.
- **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 :**
Conservation du mur en pierre sèche et de l'arbre remarquable intégré à l'aménagement de l'espace rue.

CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Contexte :**
La zone est accessible sur son côté sud-ouest par la rue Op Fulsbiert, qui relie directement la zone au centre de la localité par la Rue Principale. L'arrêt de bus le plus proche « *Weidewee* », se trouve à un peu plus de 400 m de la zone.
- **Connexions :**
Connexion routière et piétonne avec la rue Op Fulsbiert.
- **Hierarchie du réseau de voirie :**
Les constructions seront desservies via une voirie interne de type espace partagé.
- **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. Une zone de stationnement public est à prévoir au niveau de la placette.
- **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 :
 - les canalisations eaux usées seront raccordées à la canalisation eaux mixtes existante au niveau de la rue de Goebange ;
 - la rétention des eaux superficielles sera à aménager au sud-est de la zone d'étude par un bassin de rétention ouvert.Le raccordement de ces canalisations avec les canalisations présentes au niveau de la rue de Goebange devra se faire à l'aide d'une servitude de passage dont le tracé reste à déterminer.

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

- **Contexte :**
Le site est majoritairement occupé par des surfaces utilisées pour l'agriculture. Il est localement délimité au sud-est par une haie protégée au titre de l'article 17 de la loi du 18.07.2018. De plus, plusieurs arbres relèvent également de l'article 17.
La partie est de la zone constitue potentiellement un habitat de chasse article 17 pour les Murins.
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**
Création d'une interface en limite est avec la campagne environnante et en limite sud et nord avec l'urbanisation existante grâce à une disposition judicieuse des jardins privés.
- **Coulées vertes et maillage écologique :**
Sans objet.
- **Biotopes à préserver :**
Préservation dans la mesure du possible du mur en pierres sèches et de l'arbre remarquable présents dans la partie est de la zone en les intégrant à l'espace public.

SD-NQ 19

BIODIVERSITÉ

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

Biotope art.17 : haie, murs en pierres sèches (Art. 17 et potentiel Art. 21 si présence avérée des lézards des murailles), haie (art. 17)

Oiseaux : Zone de reproduction pour la Linotte mélodieuse (art. 21), Zone de chasse pour le milan royal, milan noir et moineau domestique (état de conservation U1) (habitat d'espèce art. 17).

Chauves-souris : Zone de chasse régulière pour le Grand Murin (état de conservation U1) (habitat d'espèce art. 17). Perte cumulative d'habitat au sens de l'art. 21 pour les Oreillards.

Dispositions/recommandations

Compensation des surfaces Koe18 et Koe19 selon l'article 17, avec le facteur U1. Intégrer le mur en pierres sèches au sein du projet, sinon besoin d'une compensation au sens de l'article 17 et des études ultérieures sont nécessaires afin de vérifier la présence de lézards des murailles. Si tel était le cas, indemnisation selon l'article 27 et l'article 17.

Prévoir des structures vertes dans les futurs jardins pour la Linotte mélodieuse sur la zone Koe19.

Plantation d'une haie d'arbres dans l'Ouest de la zone, adapter les nouvelles constructions à la topographie naturelle, aménager des chemins de randonnée, réalisation d'un îlot vert.

Mesures d'abattage et de défrichage en dehors de la saison de reproduction, le matériel de défrichage doit être rapidement retiré de la surface.

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 et détermination d'une servitude de passage concernant le principe d'assainissement.
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.
- Réalisation d'études détaillées pour les lézards des murailles 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 ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration.