

AFFECTATIONS DE LA CARTE D'ORIENTATION

Aire résidentielle

Elle est destinée aux maisons unifamiliales et leurs jardins. Les habitations sont en ordre fermé (maisons mitoyennes par le volume principal) et ponctuellement en ordre semi-fermé (groupes d'habitations par 2, 3 ou 4, mitoyennes par le volume principal ou secondaire). Des décrochements dans l'alignement des habitations mitoyennes sont autorisés. La densité moyenne globale se situe entre 15 et 35 logements à l'hectare, avec un maximum de 45 log/ha dans l'aire résidentielle dense.

Dans cette aire, les volumes principaux ont un gabarit de R+1+T ou de R+2 s'il s'agit de toitures plates. Les toitures sont plates ou à versants. Les nouvelles constructions implantées dans la continuité d'habitations existantes (même rue, vis-à-vis, etc) s'harmoniseront aux caractéristiques du bâti existant.

Les logements collectifs, d'un gabarit R+1+T, sont ponctuellement autorisés dans la trame de maisons unifamiliales, à condition de rester minoritaires. Ils respectent les mêmes règles de mitoyenneté et semi-mitoyenneté que les habitations unifamiliales.

Chaque logement dispose d'un local à vélo fermé, individuel pour les habitations unifamiliales et collectifs pour les immeubles à appartements.

Il y a également des emplacements de parkings pour les différents logements en domaine privé et/ou sur domaine public. Chaque maison unifamiliale dispose de minimum deux places de parking (extérieur et/ou intérieur). Chaque appartement dispose de minimum une place de parking sur domaine privé. De plus, un emplacement de parking est prévu pour 4 logements, unifamilial ou collectif, sur domaine public. Le stationnement sur le domaine public peut compenser l'absence de stationnement sur le domaine privé

(maisons sans garages, à front de voirie, etc).

Pour les logements à proximité d'autres fonctions (école, services, bureaux, etc), une mutualisation des emplacements est prévue (journée → école et soir et week-end → habitants et visiteurs).

Les haies sont composées d'espèces indigènes et les murets peuvent être constitués du même matériau que le volume principal.

Aire résidentielle dense

Dans cette aire, en superposition de l'aire résidentielle, les logements collectifs et/ou mixtes sont autorisés, avec une densité maximale de 45 log/ha. Leur gabarit peut atteindre le R+3 maximum. Les toitures seront plates. La végétalisation des toitures est encouragée.

Des petits jardins privés sont prévus pour les logements au rez-de-chaussée, ainsi que des espaces de jardin collectifs, partagés par tous les occupants de l'immeuble. Chaque logement disposera d'une terrasse et d'un local vélo, ainsi que d'une place de parking sur domaine privé. De plus, un emplacement de parking est prévu pour 4 logements, unifamilial ou collectif, sur domaine public (voir « Zone résidentielle »).

Aire de parc

L'aire de parc est aménagée de manière à mettre en valeur le bâtiment de la ferme et de permettre des usages divers tels que la promenade, le repos, le jeu, la culture potagère et les activités en extérieur. Il marque l'entrée du quartier et constitue un ensemble avec le carrefour à réaménager. Il contribue à assurer l'articulation entre le nouveau quartier et le quartier existant. Les espèces utilisées (arbres, arbustes, plantations, etc) sont indigènes et non-invasives.

L'espace doit rester visuellement ouvert.

Aire agricole

Aire dédiée à l'activité agricole. Les constructions y sont proscrites. Seuls les constructions et aménagements réversibles, utiles à l'activité agricole en cours, y sont autorisés.

Aire d'équipements et services

Cette aire est réservée à l'école et à son développement. En connexion avec le reste du quartier, elle borde l'espace public principal. Les façades des bâtiments existants sont mises en valeur et l'accès aux modes doux est sécurisé. Du stationnement y est permis. Si l'école venait à fermer ou à se relocaliser ailleurs, cette zone pourrait alors accueillir d'autres types d'équipements et services.

Dans tous les cas, les bâtiments existants intéressants seront conservés et remis en valeur. Les éventuelles extensions ou transformations respecteront les caractéristiques dominantes de ces bâtiments.

Espace public

Il s'agit d'espaces publics structurants du quartier. On distingue deux espaces distincts au sein du nouveau quartier : un espace public principal aux abords de l'école et un espace public principal secondaire aux abords de la ferme. Ils contribuent, à leurs échelles respectives, de manière importante à la qualité de vie au sein du quartier et accueillent différentes fonctionnalités liées à leur contexte : services, petits commerces, végétation, zones de repos, espaces de jeux, etc. Le stationnement de véhicules y est accessoire. Leur aménagement doit être conçu avec attention, de façon à inciter leur utilisation et apporter une plus-value au quartier. L'architecture et leurs

abords y sont soignés.

Espace public secondaire

Ces espaces publics sont secondaires et s'inscrivent au cœur de la fonction résidentielle. Ils sont végétalisés et peuvent accueillir des zones de repos et/ou de jeux. La construction d'habitations unifamiliales y est permise en lieu d'un espace public si cela se justifie.

Aire d'activités économiques et commerciales et/ou habitat

Située le long d'axes importants (rue Croix-le-Maire et axe structurant), cette zone offre la possibilité d'une mixité des fonctions : de l'habitat unifamilial et/ou de l'activité économique et commerciale telle que des petites PME, professions libérales, petits commerces de proximité, artisanat, etc. Côté rue Croix-le-Maire, il s'agit d'une zone permettant les commerces de proximité et les activités libérales (exemples : supérette, sandwicherie, garde d'enfants, dentiste, etc), sans entrer en concurrence avec le centre-ville de Virton. Côté rue de Rosière, il s'agit plutôt d'activités économiques et/ou artisanales, telles que des petites PME, des activités indépendantes nécessitant plus d'espace (exemple : menuiserie, etc), et autres.

Aire résidentielle et/ou d'équipements et services

Cette zone permet l'extension de la zone d'équipements et services, par exemple dans le cadre d'un agrandissement de l'école. En fonction des besoins, cette zone peut soit être vouée à l'habitat unifamilial ou à des équipements et services.

Aire de fonctions mixtes (aire résidentielle, de parc et d'équipements et services)

Cette zone, aux abords de la Ferme Saint-Joseph, est destinée à des fonctions mixtes, à déterminer en fonction des besoins du quartier. On peut y retrouver des habitations unifamiliales, des services et/ou des équipements avec pour trame de fond, le parc, en continuité avec la zone de parc à l'est.

Voirie principale de transit

Cet axe, destiné exclusivement aux véhicules motorisés (voitures, camions, etc), correspond à la nationale 87.

Voirie principale de liaison

Cet axe correspond à la rue Croix-le-Maire. Il s'agit d'une des entrées de ville principales de Virton. Elle devra faire l'objet d'un réaménagement en vue d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de Virton (larges trottoirs, plantations, places de stationnement, etc). Ceci nécessitera un élargissement du domaine public en reculant le talus situé en bordure de la ZACC.

Voirie de distribution structurante

Cet axe traverse de nord en sud le périmètre du SOL. Il structure l'espace du nouveau quartier et forme la colonne vertébrale des îlots qui l'entourent, permettant leur accessibilité. Du stationnement peut y être prévu de part et d'autre, interrompu par des éléments végétaux.

Voirie résidentielle

Ces voiries desservent les habitations au sein du nouveau quartier. Avec l'axe structurant, elles divisent l'espace en îlots. D'un gabarit relativement étroit et avec une vitesse réduite, elles ne sont pas destinées au trafic de transit et celui-ci doit être découragé par des aménagements adaptés (rétrécissements,

détours, etc). Elles permettent aussi de desservir de petites poches de stationnement.

Voirie résidentielle potentielle

Voirie résidentielle facultative, en fonction de la structure et de la taille des îlots.

Projet d'aménagement à long-terme (activité économique)

Cette zone est proposée à long-terme pour accueillir de l'activité économique. Cependant, ce périmètre est principalement repris en zone agricole au plan de secteur. La mise en œuvre de cette petite zone d'activité économique qui pourrait être directement connectée à la N87, nécessiterait la révision du plan de secteur (voir : « Révision du plan de secteur » ci-après).

Révision du plan de secteur

Cette zone, en dehors du périmètre de la ZACC au plan de secteur, pourra bénéficier d'une révision du plan de secteur afin d'y prévoir une urbanisation. Cette urbanisation devra être réfléchie et répondre aux besoins identifiés de la commune. La fonction pressentie est l'activité économique mais elle pourrait évoluer vers une autre fonction dans le cadre de la procédure de révision du plan de secteur (exemple : équipements, etc).

Modes doux

Cet axe marque les grandes lignes du réseau de modes doux du quartier. Les usagers doux doivent être en mesure de rejoindre le centre-ville, la gare, les commerces au sud-ouest ainsi que la ZACC n°1 au nord (en vue d'une urbanisation future) de manière sécurisée et directe. Le réseau de modes doux est principalement en site propre et est le plus direct

possible. La traversée de la rue d'Houdrigny se fera via une passerelle.

Végétation structurante

Cette végétation est principalement existante mais doit être renforcée. Elle structure et complémente le relief naturel du terrain. Partie intégrante de la qualité paysagère du lieu, elle permet, outre son rôle esthétique de contribuer à la qualité de vie au sein du futur quartier : rétention des eaux de ruissellement, renforcement de la biodiversité, atténuation du bruit de la nationale, etc.

Espace public à réaménager

Les deux zones identifiées sur la carte d'orientation représentent des espaces publics à réaménager de manière à mettre en valeur les lieux et optimiser leur fonctions.

La rue Croix-le-Maire est une entrée de ville. L'aménagement de trottoirs larges, un alignement d'arbres, du stationnement, une entrée au quartier, etc, est recommandé (voir « Axe principal de liaison). Ces aménagements apportent sécurité, confort et qualité esthétique à la rue.

Le carrefour entre les rues de Rosière, d'Houdrigny, de la Victoire et des Grasses-Oies est dangereux et ne favorise pas une circulation régulée (trafic de transit, excès de vitesse, etc). Un aménagement spécifique permettrait d'améliorer la sécurité des lieux tout en favorisant la mise en valeur des bâtiments de l'ancienne ferme et de son parc.

Le carrefour rue de Rosière et abords de la N87 offre une entrée importante vers le nouveau quartier et crée une connexion utile vers la nationale. Il devra être aménagé en conséquence, de manière à mettre en valeur l'entrée de quartier mais aussi d'assurer la

sécurité et le confort de tous ses usagers, y compris les habitants des logements à proximité (valeur qualitative de l'espace).

Bâtiments existants

Ce sont les bâtiments existants repris sur la carte d'orientation.