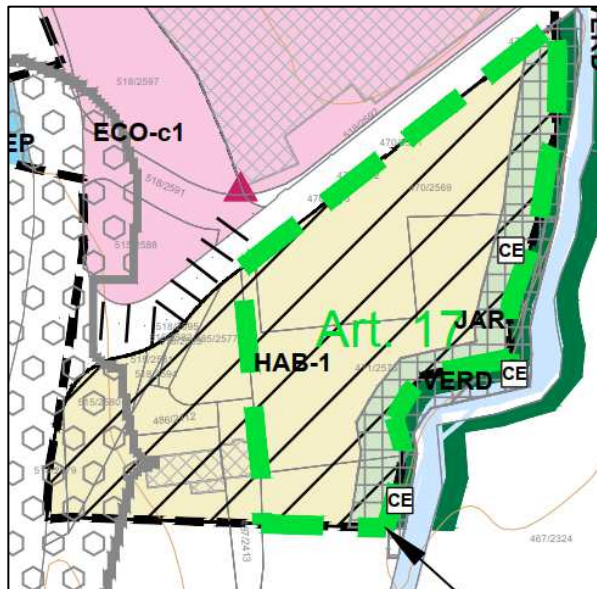


- **Superficie brute du terrain concerné : 0,92 ha**
- **Données structurantes du PAG**



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)	25
Nombre de logements	22
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,70
Surface construite brute (m ²)	6 409 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,50
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,70

Enjeu urbanistique :

- Urbanisation d'un espace interstitiel enclavé entre la rue « Hauptstrooss », le ruisseau Fluessweilerbach et la N14 ;
- Développement et aménagement d'une zone visible depuis l'entrée Sud-ouest de la localité et laissant la possibilité d'un développement urbain plus important au Sud ;
- Proposer une densité d'habitation adaptée à l'entrée de la localité.

- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie et paysage) et aménager une interface avec l'espace rural au Sud ;
- Développement et aménagement d'une zone à l'entrée de la localité ;
- Prise en compte des problématiques liées à la zone inondable et aux eaux de surface.

b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2023

Contexte urbain :

La zone est située au Sud-ouest de Wecker, faisant face à une zone d'activités économiques. Au Sud, le terrain est utilisé en tant que prairie par le secteur agricole et au Nord en tant que parking. De l'autre côté de la N14 se trouve un quartier résidentiel.

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée à l'habitat, elle doit accueillir des habitations de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de maximum 25%. Il s'agira notamment de créer une nouvelle voirie de desserte, une placette, des places de parkings, un petit espace vert ainsi qu'un bassin de rétention.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Pour la viabilisation de ce nouveau quartier, des surfaces sont à céder à la commune afin d'aménager la desserte interne, la placette, le stationnement public, la gestion de l'eau de ruissellement et un espace public ;
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques ;
- Infrastructures de desserte routière interne et de connexion au CR 134.

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

Les jonctions fonctionnelles se réalisent avec le centre de Wecker et les quartiers limitrophes, par la rue « Hauptstrooss ».

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

Une interface avec l'espace rural et la ripisylve devra être mise en place sur les pourtours Sud et Est de la zone.

Des interfaces pourront également être créées entre la zone, la N14 mais également avec la zone d'activités au nord afin de limiter les nuisances.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Une place est à créer au Sud-ouest de la zone. Cet espace est destiné à accueillir des carports mais également quelques stationnements publics. Une autre placette pourra être créée au Nord du site, jouxtant l'espace vert public.

Répartition sommaire des densités :

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 25 log./ha brut est appliquée, correspondant à environ 22 logements.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande afin de favoriser une diversité typologique.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect de la topographie.

Les constructions situées au nord pourront être soit tournées vers l'intérieur du quartier, soit être accessibles depuis la Haapstrooss, conditionnant ainsi également la situation des jardins attenants aux constructions.

A l'ouest de la zone, le recul avant des constructions pourra être augmentés pour que ces dernières disposent d'un jardin tourné vers la placette et non vers la N14.

Création d'un espace tampon à l'Est afin de préserver le cours d'eau Fluessweilerbach. A ce titre, une implantation des constructions en front de la rue desservante et les jardins situés à l'arrière permettront de préserver cet espace tampon. Le PAG prévoit dans ce but une zone de jardins familiaux de 15m à laquelle se superposera une zone « urbanisation – cours d'eau de même largeur.

Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager de préférence selon des principes écologiques et les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.

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.

c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

Deux accès à la zone sont prévus au Nord de la zone sur la rue « Haaptstrooss » (CR134).

Une liaison piétonne est programmée entre la placette située à l'ouest de la zone en direction de l'espace agricole au sud.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La zone sera desservie depuis la rue « Haaptstrooss » via une voirie de type espace partagé selon un axe Nord - Sud-ouest.

Concept de stationnement :

Au moins 2 emplacements par logement sont à prévoir.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « *Wecker Coboulux* » est situé au Nord du terrain. Cet arrêt est desservi par la ligne de bus 243 « Junglinster - Grevenmacher ». (Source : *Géoportail 2023*)

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

La zone sera reliée aux canalisations des eaux usées existantes, au niveau de la rue « Hauptstrooss ». L'ensemble des eaux pluviales sera collecté en direction d'un bassin de rétention qui sera construit au point bas du site (partie Nord-Est de la zone).

d) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Respect du terrain naturel pour l'implantation des nouvelles constructions (interdiction des caves pour les constructions qui situent le long du cours d'eau Fluessweilerbach).

Maintien d'une zone tampon entre l'Est de la zone et le ruisseau adjacent (zone de jardins familiaux + zone de servitude urbanisation – cours d'eau » de 15m définies au niveau du PAG).

Une zone tampon pourra éventuellement être créée à l'ouest entre la zone et la N14 permettant de planter une haie d'essences indigènes afin de diminuer les nuisances sonores.

Coulées vertes et maillage écologique :

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), adjacente à la bordure Est, permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

Biotopes à préserver :

La ripisylve du ruisseau constitue un biotope Art. 17 au titre de la loi sur la conservation de la nature du 18.07.2018.

SD-NQ Weck6

BIODIVERSITÉ

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

Chauves-souris : Dans son screening, ProChiroP demande à ce qu'une distance soit respectée par rapport au ruisseau.

Oiseaux : La ripisylve constitue un potentiel habitat de chasse pour le Milan et pour la Cigogne.

Dispositions/recommandations

Le MECDD recommande la mise en place d'une zone tampon sur le ruisseau à l'aide d'une éventuelle servitude d'urbanisation.

Source : Pact, 2020

e) Concept de mise en œuvre

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un seul PAP.

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Réalisation d'une étude détaillée oiseaux définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisée par ces espèces protégées ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP ;
- Permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.