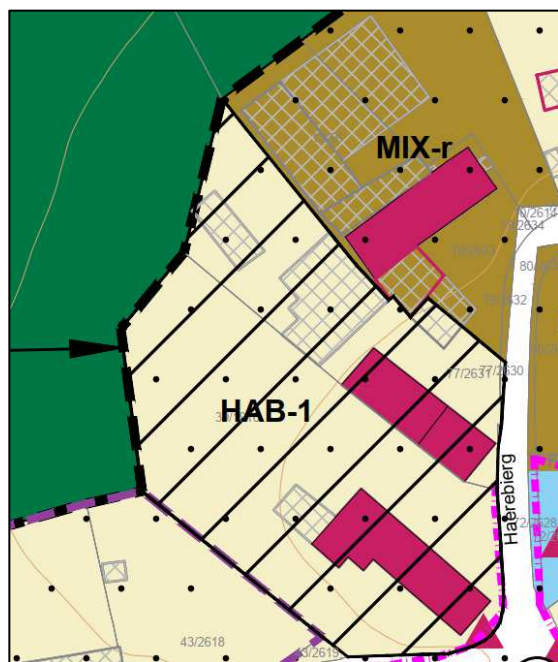


## 2.4 SCHÉMA DIRECTEUR WECK3 – « AN DE GAARDEN »

- *Superficie brute du terrain concerné : 0,7 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)	20
Nombre de logements	13
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,60
Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	4 102 m <sup>2</sup>
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,45
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,60

### a) Identification de l'enjeu urbanistique et des lignes directrices majeures

#### Enjeu urbanistique :

- Urbanisation d'un espace interstitiel enclavé entre la rue « Hauptstrooss » et la rue « Härebierg », à proximité immédiate du centre de la localité de Wecker ;
- Réaménagement d'un terrain déjà en grande partie occupé par des bâtiments agricoles pour le reconvertir en un quartier résidentiel.

#### Lignes directrices majeures :

- Aménager une interface avec l'espace rural à l'Ouest ;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage, etc.) ;
- Garantir une densité de logement en relation avec sa localisation avec le centre de la localité ;
- Respect des gabarits et des implantations des constructions existantes ;

**b) Concept de développement urbain**



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2023

**Contexte urbain :**

La zone de projet est située en plein centre de la localité de Wecker et est actuellement en partie utilisée en tant que prairie par le secteur agricole. La majeure partie du terrain est déjà urbanisée et occupée par plusieurs bâtiments agricoles. Le sud de la zone empiète sur deux jardins privés.

**Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone est entièrement destinée à de l'habitat unifamilial et plurifamilial.

**Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Les surfaces à céder au domaine public seront de maximum 25%.

**Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

- Infrastructures de desserte routière interne.
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation des mesures de rétention ;

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

Respect des gabarits des bâtiments environnants :

- Volumes implantés perpendiculairement aux courbes de niveau ;
- Nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

Le cas échéant, des mesures d'intégration pourront être aménagées à l'Ouest, afin d'assurer une bonne transition paysagère avec l'espace rural, directement adjacent.

**Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Sans objet

**Répartition sommaire des densités :**

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 20 log./ha correspondant à environ 13 logements.

**Typologie et mixité des constructions :**

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande ainsi que des maisons plurifamiliales le cas échéant.

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

Les nouvelles constructions seront implantées perpendiculairement aux courbes de niveau.

**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 :**

Deux éléments identitaires bâtis sont à préserver sur l'ensemble de la zone, soit les bâtiments situés de part et d'autre de la voirie à l'entrée sud du lotissement.

**c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

**Connexions :**

Les accès à la zone se feront depuis la rue « Härebierg », qui rejoint la « Haaptstrooss » (CR134) au sud.

**Hiérarchie du réseau de voirie :**

Sans objet.

**Concept de stationnement :**

2 emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront être réalisés en partie sous forme de carport.

**Accès au transport collectif :**

L'arrêt de bus « *Wecker Eglise* » est situé à environ 50 m de la zone. Cet arrêt est desservi par la ligne de bus 243 « Junglinster - Grevenmacher ». (*Source : Géoportail 2023*)

La gare de Wecker se situe également à proximité de la zone d'étude.

**Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Les infrastructures techniques existent au niveau de la rue « Härebierg ». Les canalisations des eaux usées devront se raccorder au collecteur principal situé au nord à côté du cours d'eau « Syre ». Il est par ailleurs à noter que concernant les eaux pluviales, toutes connexions au réseau existant se fera en aval d'un bassin de rétention à créer au niveau du point bas au nord-ouest de la zone.

**d) Concept paysager et écologique**

**Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Des mesures d'intégration pourront être aménagées à l'Ouest, afin d'assurer une bonne transition paysagère avec l'espace rural, directement adjacent.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Mise en place d'une mesure d'intégration à l'Ouest de la zone, le long des arrières des propriétés sous la forme d'un écran de verdure.

**Biotopes à préserver :**

La prairie adjacente a été identifiée comme un habitat de chasse pour le Milan et est potentiellement attrayante pour certaines espèces de chauves-souris. Pour ce faire, il est préférable de planter une haie d'essences indigènes tout le long de l'écran de verdure en bordure Ouest de la zone.

## SD-NQ Weck3

### **BIODIVERSITÉ**

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

Chauves-souris : Potentielle utilisation de la prairie voisine.

Oiseaux : La prairie qui jouxte la zone d'étude a été identifiée comme un habitat de chasse pour le Milan. De plus, des nids ont été retrouvés dans les environs. Présence du Martin-pêcheur non loin de la zone, étant donné la présence du cours d'eau de la Syre.

#### **Dispositions/recommandations**

Aucune recommandation n'est d'application, étant donné que la zone a drastiquement été diminuée de taille et ne comprend désormais plus la partie en zone de verdure.

Source : Pact, 2020

### **e) Concept de mise en œuvre**

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

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

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.
- Sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.