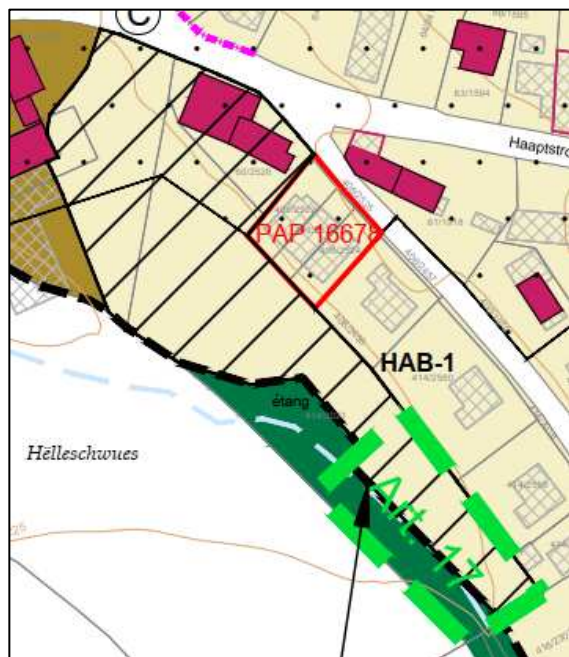


2.5 SCHÉMA DIRECTEUR WECK4 – « HËLLESCHWUES »

- *Superficie brute du terrain concerné : 0,80 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)	18
Nombre de logements	14
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,40
Surface construite brute (m ²)	3 186 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,35
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0,50

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

Enjeu urbanistique :

- Densification et comblement de lacunes dans le tissu urbain existant ;
- Arrondissement de la localité de Wecker.

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti, intégration de la zone par rapport au bâti existant au niveau de la rue « Hauptstrooss » ;
- Aménager une interface avec l'espace rural au Sud ;
- Préserver la fonction de corridor écologique pour le cours d'eau non permanent.

b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2020

Contexte urbain :

La zone de projet est située en bordure sud de Wecker, et donne sur la rue « Hauptstrooss » (CR133) au Nord. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales le long du CR133 et de bâtiments agricoles au Sud-Ouest de la zone. L'intérieur de la zone longe les fonds de jardin des constructions existantes le long de la rue « Hiel » à l'Est.

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée à la construction d'habitations unifamiliales. Les constructions existantes situées le long de la rue Hauptstrooss pourront quant à elles être réhabilitées en plusieurs logements.

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, à créer à partir de l'amorce existante au niveau du CR133 ;
- Aménagement d'une aire de jeux ;

- Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (bassin de rétention notamment).

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

A proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes.

Des interfaces entre le projet d'habitation et le paysage doivent être garanties par l'aménagement d'une coulée et trame verte le long du ruisseau.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 18 log./ha brut est appliquée, correspondant à environ 14 logements.

Typologie et mixité des constructions :

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales isolées ou jumelées et la réhabilitation des constructions existantes en plusieurs logements.

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

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau ou à la voirie.

Création d'une interface en limite Sud avec la campagne environnante par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes tout le long du cours d'eau. Le ruisseau devra être conservé obligatoirement en l'état avec une renaturation, le cas échéant.

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 :

Le petit cours d'eau au Sud de la zone est un élément identitaire naturel qui a le mérite d'être sauvegardé.

De plus, les constructions situées à l'embranchement entre la rue « Hauptstrooss » et la rue « Hiel » sont à considérer comme des éléments identitaires à préserver.

c) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

Un accès carrossable depuis la rue « Hauptstrooss ».

Hiérarchie du réseau de voirie :

Les habitations de la zone seront desservies depuis une voirie résidentielle de type espace partagé, à créer.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront être réalisés en partie sous forme de carport et pourront être regroupés le cas échéant.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « *Wecker Eglise* » est situé à 100 m du terrain. Cet arrêt est desservi par les lignes de bus 243 et 244 « Junglinster - Grevenmacher ». (Source : *Géoportail 2023*).

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Les canalisations des eaux pluviales et eaux usées de la zone seront de type séparatif et pourront se raccorder aux réseaux existants, au niveau de la rue « Hauptstrooss ». Un bassin de rétention sera réalisé au point-bas de la zone.

d) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Création au sud d'une interface entre le bâti et le milieu rural / cours d'eau via la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes.

Coulées vertes et maillage écologique :

Une coulée verte existant au sud de la zone, intégrant le ruisseau ainsi que les alignements d'arbres sera à préserver pour son importance pour les espèces de chauves-souris.

Biotopes à préserver :

Préserver les biotopes existants et les intégrer au concept urbanistique. Pour les biotopes détruits, prévoir des surfaces de compensation.

SD-NQ Weck4

BIODIVERSITÉ

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

Chauves-souris : Utilisation potentielle de la zone.

Oiseaux : Les prairies situées au Sud de la zone sont utilisées comme habitat de chasse pour le Milan.

Dispositions/recommandations

Préserver la bande de végétation riveraine présente le long du cours d'eau et l'étoffer via la plantation d'essences indigènes.

Source : Pact, février 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 ;
- 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.