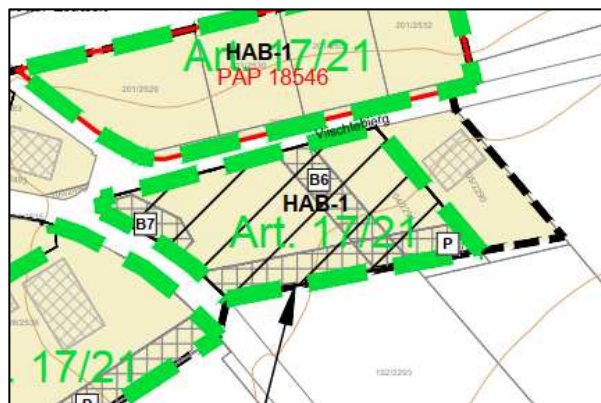


2.6 SCHÉMA DIRECTEUR WECK05-01 – « OM VIISCHTEBIERG »

- **Superficie brute du terrain concerné : 0,37 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	6
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0,55
Surface construite brute (m²)	2 017 m²
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

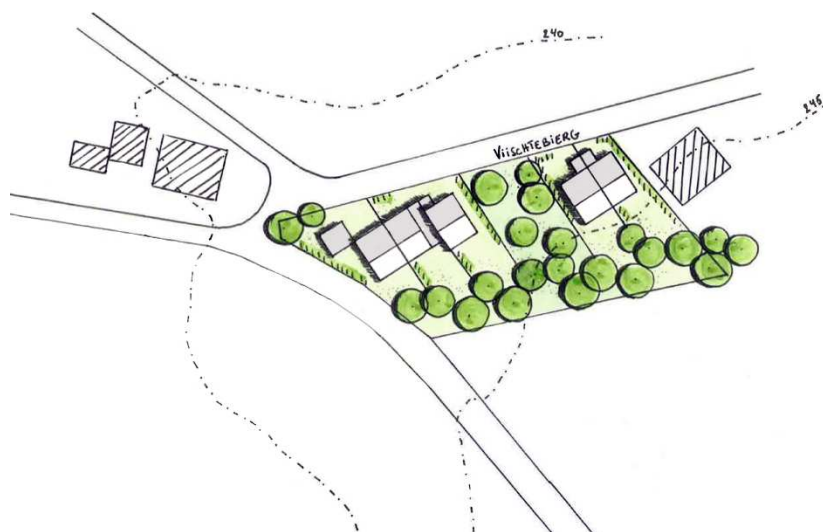
Enjeu urbanistique :

- Densification et comblement de lacunes dans le tissu urbain existant ;
- Développement et aménagement d'une zone visible depuis l'entrée Sud-est de la localité.

Lignes directrices majeures :

- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie et paysage) ;
- Aménager une interface avec l'espace rural au Sud et à l'est ;
- Respect des gabarits et des implantations des constructions existantes ;
- Intégrer les contraintes liées à la présence de biotopes dans le concept d'aménagement et notamment, préserver les structures écologiques existantes afin de garantir le maintien des coulées vertes interconnectées, propices aux déplacements de la faune protégée.

b) Concept de développement urbain



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2020

Contexte urbain :

La zone se situe à l'Est de la localité de Wecker. Excentrée, elle est davantage entourée de prairie et d'espaces verts que d'espaces urbanisées. Ces derniers se résument à quelques habitations isolées ou groupées en bande situées le long du CR133. L'aménagement de la zone située en vis-à-vis au Nord est actuellement en cours. Comblement d'une lacune, puisqu'une habitation est déjà présente du côté sud de la rue « Om Viischtebiere ».

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

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

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public seront de maximum 15%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques, notamment pour la réalisation des mesures de rétention ;

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

La jonction se fera par la rue « Om Viischtebiere », qui permet de rejoindre rapidement le centre de la localité.

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 avoisinantes.

Une interface avec l'espace rural devra être mise en place sur les pourtours Sud et Est de la zone, et ce parallèlement à son aménagement, afin d'assurer la transition avec la campagne environnante.

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 6 logements.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales jumelées ou en bande.

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

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement aux courbes de niveau.

Le verger à haute-tige présent au centre de la zone est à conserver obligatoirement en l'état.

Création d'une interface en limite Sud avec la campagne environnante par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes en fond des jardins privés.

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 :

Accessibilité à partir de la rue « Om Viischtebiarg ».

Hiérarchie du réseau de voirie :

Sans objet.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir.

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 eaux pluviales et eaux usées de la zone seront de type séparatif et pourront se raccorder aux réseaux de la rue « Om Viischtebiarg » existants ou en cours de réalisation dans le cadre de la réalisation du PAP situé en vis-à-vis.

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 via la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes en fonds de parcelles privées.

Intégrer les éléments naturels existants dans le tissu bâti à créer et garantir le maillage écologique avec les espaces ouverts.

Coulées vertes et maillage écologique :

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

Servitude « urbanisation » de type « intégration paysagère » en bordure Sud du terrain d'étude.

Biotopes à préserver :

Un verger à haute-tige situé au centre de la zone est considéré comme biotope à protéger au titre de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

SD-NQ Weck05-01

BIODIVERSITÉ

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

Chauves-souris : Dans son screening, ProChirop demande à ce que la zone soit abandonnée.

Oiseaux : Le biotope verger (Art. 17) semble intéressant pour la pie-grièche écorcheur. Dans son screening, la COL demande que la zone soit rejetée.

Dispositions/recommandations

Le MECDD recommande que l'arrière des parcelles soit classé en zone verte.

Si destruction du biotope verger à haute tige, indemnisation Article 17.

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 chauves-souris et avifaune définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisé par ces espèces protégées ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.