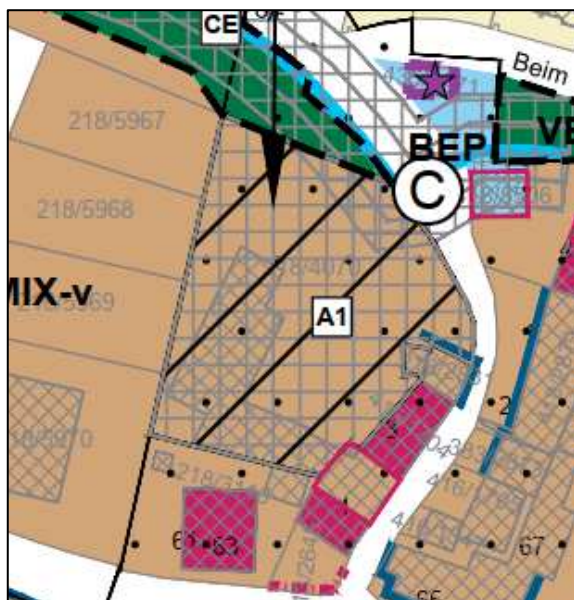


1.7. SCHEMA DIRECTEUR V21 – « RUE DU LAVOIR »

- **Superficie brute du terrain concerné : 0,24 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)	27
Nombre de logements	6
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.65
Surface construite brute (m²)	1529m²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.40
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.50

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

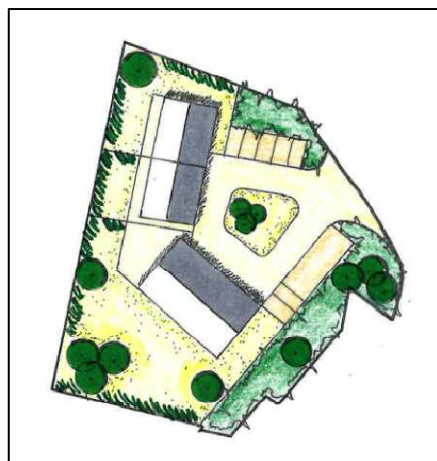
➤ **Enjeu urbanistique**

Restructuration d'une zone déjà occupé par d'anciennes annexes agricole et une prairie. La restructuration du site est une opportunité de développement d'un nouveau quartier à vocation résidentielle agrémenté le cas échéant de petits commerces, à proximité du centre de la localité.

➤ **Lignes directrices majeures**

- Intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti existant ;
- Aménager la zone en prenant en compte la problématique des eaux de surface.

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2024

➤ Contexte urbain

La zone concernée se trouve à l'est du centre de la localité de Vichten, accessible depuis la rue du Lavoir. Elle est occupée par d'anciennes annexes agricoles vétustes et par une prairie. Des habitations traditionnelles en ordre contiguë sont implantées le long de la rue du Lavoir.

➤ Identité et programmation urbaine de l'îlot

La zone sera exclusivement destinée à la construction d'habitations unifamiliales et/ou plurifamiliales.

➤ Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Les surfaces à céder au domaine public sont de l'ordre de 15%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

Les espaces publics sont destinés des infrastructures techniques (bassin de rétention notamment) le cas échéant, ainsi qu'à la réalisation d'une placette publique permettant de desservir les constructions à l'intérieur de la zone.

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

Les jonctions fonctionnelles se font par la « rue du Lavoir ». La rue du Lavoir permet d'accéder à la rue Principale et de rejoindre le centre de la localité de Vichten à l'ouest et le village voisin de Bissen à l'est.

➤ Interfaces entre îlots et quartiers

Il est nécessaire de prévoir un gabarit et une volumétrie plus ou moins similaires aux habitations avoisinantes et notamment par rapport à celles déjà implantées de part et d'autre de la « Rue du Lavoir ».

➤ Répartition sommaire des densités

27 log./ha brut, (max. 6 unités de logements).

➤ Typologie et mixité des constructions

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales et/ou plurifamiliales.

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

Les accès aux habitations se feront depuis la « rue du Lavoir » via une placette à aménager à l'intérieur de la zone. Conformément aux contraintes imposées par la servitude d'urbanisation A3, une solution quant à la problématique liée aux eaux de surfaces devra être trouvée avant toute urbanisation. Les constructions qui y seront réalisées devront être dépourvues de sous-sol, sauf si une étude technique préalable prouve que l'eau de surface ne présente pas de risque.

➤ **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence**

Sans objet.

CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

➤ **Connexions**

L'accessibilité aux habitations s'effectuera depuis la « rue du Lavoir » via une placette à aménager à l'intérieur de la zone.

➤ **Hierarchie du réseau de voirie**

Sans objet.

➤ **Concept de stationnement**

2 emplacements privés sont à prévoir par unité de logement. Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP. Au vu des restrictions imposées par la servitude d'urbanisation A3, les stationnements ne pourront pas être créés en sous-sol, sauf si une étude technique préalable prouve que l'eau de surface ne présente pas de risque.

Le cas échéant, les stationnements pourront se faire via des carport ou des garages au niveau de la placette projetée, ou bien au niveau du rez de chaussée des constructions.

➤ **Accès au transport collectif**

L'arrêt de bus le plus proche se situe « Rue Principale » à approximativement 200m de la zone d'étude. Cet arrêt « Vichten Ohligsfeld » est desservi par la ligne 295 Luxembourg-Mersch-Mertzig, la ligne 518 Diekirch-Ettelbruck-Vichten-Redange, la ligne 584 Michelbouch-Redange, et les lignes 805 et 819 Martelange-Colmar/Usines.

➤ **Infrastructures techniques majeures**

Les infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation de la zone pourront être raccordées aux infrastructures disponibles au niveau de la « Rue du Lavoir ».

CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

➤ **Contexte naturel**

La zone d'étude est actuellement occupée par d'anciennes annexes agricoles. Le reste du terrain est recouvert par une prairie et un jardin potager.

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

Le cas échéant mise en place de mesures d'intégration paysagère afin d'assurer la transition avec l'environnement construit environnant.

➤ **Biotopes à préserver**

Sans objet

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

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

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration des Ponts et chaussées – le cas échéant ;
- Accord du Centre National de Recherche en Archéologie ;
- Accord de l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
- Définir les mesures compensatoires, - le cas échéant.

CRITERES DE DURABILITE

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire et mise en place de mesures de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation de surface ;
- Implantation des constructions respectant la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration.