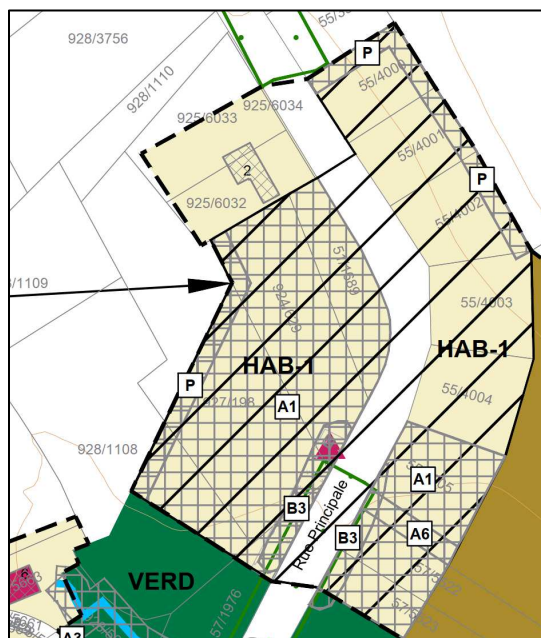


1.2. SCHEMA DIRECTEUR V2 - 3 – « RUE PRINCIPALE »

- **Superficie brute du terrain concerné : 1,19 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)	15
Nombre de logements	17
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.55
Surface construite brute (m²)	6 570
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.30
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.40

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- **Enjeu urbanistique**
 - Participation à la valorisation et à l'aménagement d'une partie du village via l'urbanisation d'une prairie située à l'entrée nord-ouest de la localité de Vichten le long du CR 306 « Rue Principale » ;
 - Marquer l'entrée de la localité de Vichten depuis le village voisin de Grosbous.
- **Lignes directrices majeures**
 - Intégration urbanistique et paysagère de la zone projetée située à l'interface entre le tissu bâti existant et l'espace agricole ;
 - Garantir les interfaces avec le tissu du bâti existant : implantations, gabarit, orientations, espace-rue ;
 - Aménager la zone dans le respect de la topographie ;
 - Maintien des arbres fruitiers et des biotopes présents sur la zone ;

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2024

➤ Contexte urbain

La zone concernée se trouve au nord-ouest du centre de la localité de Vichten, au niveau de la rue Principale. L'environnement immédiat est caractérisé par la présence au sud d'un ilot urbanisé située entre les rues « Bourewee » et « Rue Principale ». A l'est de la zone, une grande exploitation agricole est implantée proche du ruisseau « Viichtbaach ». Quelques commerces et services de proximité sont disponibles non loin de la zone de projet tels qu'un restaurant *Trucker Grill*, un vétérinaire, une agence d'assurance ou encore un garage *Lux-Pneus* par exemple.

➤ Identité et programmation urbaine de l'ilot

La zone sera principalement destinée à la construction d'habitations unifamiliales de type isolé, jumelé ou en bande.

➤ Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Des surfaces sont à céder au domaine public pour le réaménagement de l'espace voirie (trottoirs et route le cas échéant), la voirie de desserte interne ainsi que la desserte de la zone mixte rurale à l'est. Les cessions sont estimées à 25%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Réaménagement de l'espace rue ;
- Voirie de desserte afin de desservir les constructions au sud-ouest de la zone ;
- Voirie de desserte de la zone mixte rurale à l'est ;
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (bassin de rétention notamment).

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

Le site bénéficie de la proximité directe des équipements publics, la zone étant très proche du centre de Vichten. Le centre de la localité et les quartiers limitrophes sont donc facilement accessibles depuis le CR 306 « Rue Principale ». Le CR 360 permet en outre de relier le village voisin de Grosbous à la localité de Vichten.

➤ **Interfaces entre îlots et quartiers**

Les volumes construits devront s'intégrer au mieux avec l'environnement naturel en présence. Le gabarit des constructions devra respecter la topographie existante tout en étant cohérent par rapport aux volumes des constructions déjà implantées dans les quartiers aux alentours.

➤ **Répartition sommaire des densités**

15 log./ha brut, (max. 17 unités de logements).

➤ **Typologie et mixité des constructions**

Le schéma directeur prévoit une mixité des types de construction via des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.

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

- Les volumes seront implantés de manière à respecter au maximum la topographie de la zone pour éviter les remblais/déblais trop importants ;
- Les accès aux habitations se feront directement depuis le CR 306 « Rue Principale » pour les constructions situées au nord, à l'est et au sud de la zone et via une voirie de desserte interne pour les constructions qui seront réalisées au à l'ouest de la zone,
- Maintien de l'alignement d'arbres présents le long du CR 306 au sud de la zone.
- Mesures d'intégration à prévoir entre le nouveau quartier et l'espace rural à l'ouest et à l'est de la zone, ainsi qu'au niveau de l'entrée de la localité.

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

Une petite chapelle située au sud de la zone de projet le long de la « Rue Principale », sera à intégrer dans l'aménagement de la zone.

CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

➤ **Connexions**

Les accès aux habitations se feront directement depuis le CR 306 « Rue Principale » pour les constructions situées au nord, au sud et à l'est de la zone et via une voirie de desserte interne pour les constructions qui seront réalisées au sud de la zone, Cette dernière donnant sur la rue Principale. La « Rue Principale » mène au centre de Vichten au sud et au village voisin de Grosbous au nord.

➤ **Hiérarchie 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. Des zones de stationnement public sont à prévoir au niveau de la placette projetée.

➤ **Accès au transport collectif**

L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 450m de la zone de projet au niveau de la « Rue Principale ». Cet arrêt « *Vichten Gemeng* » est desservi par la ligne 295 Luxembourg-Mersch-

Mertzig, la ligne 518 Diekirch-Ettelbruck-Vichten-Redange, la ligne 519 Mertzig-Vichten, 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 Principale ».

CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

➤ **Contexte naturel**

Partie Ouest :

La zone d'étude est actuellement occupée par une prairie, marquée à l'est par un verger et au sud-est par une allée d'arbres. Certains de ces arbres peuvent constituer un lieu d'hivernage pour les chauves-souris.

Partie Est :

La zone d'étude est actuellement occupée par un champ, marquée au sud par une allée d'arbres. Cette zone ne constitue ni un habitat de chasse pour les chauves-souris, ni un habitat pour l'avifaune.

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

Mise en place d'une mesure d'intégration paysagère dans les parties ouest et est de la zone afin d'assurer la transition avec le milieu rural environnant.

➤ **Biotopes à préserver**

Des alignements d'arbres relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 sont à préserver. Ils constituent un tampon naturel entre les constructions qui doivent être construites au sud de la zone et le CR.

La partie ouest de la zone constitue par ailleurs un habitat d'espèce article 17/21 pour les chauves-souris. Une étude environnementale détaillée sera à réaliser avant tout aménagement de la zone. Le cas échéant, cette étude détaillée permettra de définir les mesures compensatoires à mettre en place afin de compenser la perte de cette surface utilisée par ces espèces.

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 le cas échéant 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 paysagère.