

2.1 SCHÉMA DIRECTEUR H07 – « AUF DER KAUL »

a) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	+/- 109 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1
Contexte urbain	La zone est située en bordure sud de Hollenfels, au sud d'un quartier résidentiel au bâti de type pavillonnaire et auquel elle constitue l'une des phases. L'habitat y est unifamilial.
Mobilité	La zone sera connectée aux voiries qui desservent aujourd'hui le lotissement auquel la zone appartiendra, soit la rue Um Wandhaff au nord et la rue Schmëttekoll à l'est. L'arrêt de bus « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 450 m du terrain.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau des rues Um Wandhaff au nord et Schmëttekoll à l'est.
Contexte naturel	<p>La zone est contiguë à l'espace rural sur toute sa longueur, soit sur environ 170m, et empiète par ailleurs sur une prairie au sud. Les jardins du lotissement donnant sur la rue Um Wandhaff sont directement situés en vis-à-vis de la zone, de l'autre côté d'un chemin rural qui constitue un biotope relevant de l'article 17 de la même loi.</p> <p>La surface en elle-même constitue un habitat d'espèces protégées au sens de l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004 pour les chauves-souris.</p>



Photo 19 :

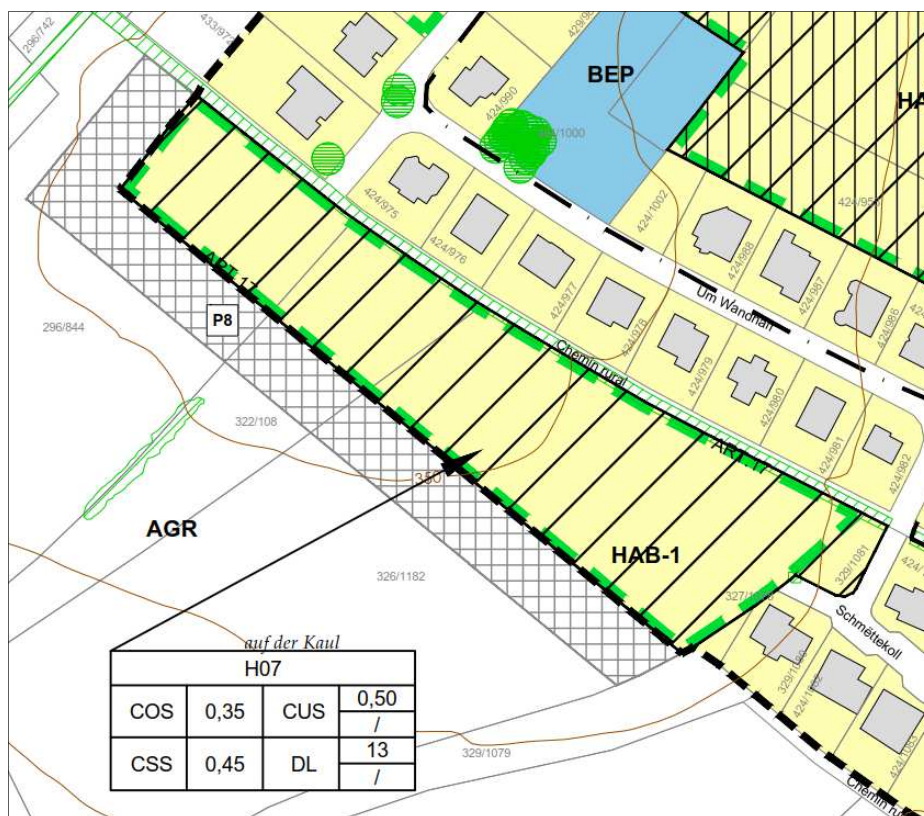
Aperçu de la zone depuis la rue Schmëttekoll à l'est. Elle constitue une prairie utilisée par le secteur agricole. La végétation visible sur la droite de la photo est celle qui vient structurer les jardins du quartier résidentiel adjacent.



Photo 20 :

Un arbre isolé est présent au sein de la zone.

Extrait du PAG (sans échelle) :



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

Enjeu urbanistique :

Aménagement d'un terrain qui viendra poursuivre l'urbanisation du vaste lotissement résidentiel situé le long des rues Um Wandhaff et Schmëttekoll.

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti, intégration de la zone par rapport au bâti existant au niveau des rues Um Wandhaff et Schmëttekoll.
- Aménager une interface avec l'espace rural au sud et à l'ouest.
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage; etc.) ouvert successivement sur les champs agricoles et la forêt du Kapellebësch ;
- Préserver la fonction du chemin rural bordant la zone au nord (un biotope article 17).

c) Concept de développement urbain

Identité et programmation urbaine de l'ilot :

La zone est entièrement destinée à la construction d'habitations unifamiliales.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

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

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructures de desserte routière interne, à créer à partir des amorces existant au niveau de la rue Um Wandhaff, au nord, et de la rue Schmëttekoll à l'est ;
- 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) :

Respect des gabarits du quartier pavillonnaire adjacent. Nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

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

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Une place pourra être réalisée dans la partie sud de la zone afin d'articuler la voie de desserte interne.

Répartition sommaire des densités :

Environ 13 log./ha brut, c'est-à-dire 14 logements sur l'entièreté de la surface.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

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

Le chemin rural présent au nord de la zone est à conserver obligatoirement en l'état.

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

d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

L'accès à la zone est prévu via les deux amorces routières existantes, la première donnant sur la rue Um Wandhaff au nord et la deuxième, sur la rue Schmëttekol à l'est.

Une liaison piétonne pourra être créée entre la placette et le chemin rural faisant office de liaison de mobilité douce.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La zone sera desservie via une voirie de desserte locale de type espace partagé.

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 « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 450 m du terrain. Cet arrêt est desservi par les lignes de bus 270 « Luxembourg – Tuntange – Hollenfels (Marienthal) » et la ligne 431 « Mersch – Ansembourg/Marienthal ».

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Le plan directeur réalisé par le bureau Schroeder et associés concernant le réseau d'assainissement de la commune de Tuntange prévoit la réalisation de deux bassins de rétention au niveau de la zone. Le premier est situé dans la partie occidentale de la zone et le deuxième en son extrémité est.

Les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » de la zone seront de type séparatif et pourront se raccorder dans un premier temps au réseau mixte existant au niveau de la rue d'Ansembourg, dans l'attente que ce dernier soit lui aussi converti en réseau séparatif.

e) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Des mesures d'intégration sont mises en place parallèlement à l'aménagement de la zone afin d'assurer la transition avec la zone verte adjacente sur ses pourtours sud et ouest. Il pourra s'agir de groupes d'arbres et arbustes d'essences indigènes.

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 ouest et permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

Biotopes à préserver :

Aucune structure écologique digne d'intérêt n'est présente au sein des limites de la zone. Cependant, la zone est longée par un chemin rural relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles qu'il faudra préserver. Dans Toutes altérations des qualités de ce biotope nécessitera la mise en œuvre de compensations.

La zone constitue en elle-même un habitat article 17 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 les chauves-souris.

f) 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 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 ;
- sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP ;
- permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.