

3.1 SCHÉMA DIRECTEUR B01 – « IN GERSTENFELS »

a) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	+/- 32 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 ; zone de servitude « urbanisation »
Contexte urbain	La zone s'apparente à un terrain lacunaire surplombant la rue d'Arlon, au sein d'un quartier résidentiel au bâti principalement pavillonnaire, de type unifamilial. La zone est également marquée par sa proximité avec le noyau villageois de Bour, au nord-est, lui-même caractérisé par la présence d'un bâti traditionnel parfois jugé digne de protection.
Mobilité	La zone est accessible depuis un embranchement secondaire de la rue d'Arlon (CR105). L'arrêt de bus le plus proche est situé niveau du carrefour entre la N12 et la rue d'Arlon, soit à environ 270m.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles depuis la rue d'Arlon.
Contexte naturel	<p>La zone est actuellement utilisée comme jardin privé arboré. Elle comprend une haie relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et constitue un habitat d'espèces protégées au sens des articles 17 et 20 de la loi du 19 janvier 2004 pour les chauves-souris.</p> <p>La zone surplombe la rue d'Arlon, ce qui nécessitera des travaux de déblais. Enfin, elle se situe à la limite de la forêt et de la zone Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018).</p>



Photo 21 :
La zone, qui surplombe le C.R.105, consiste en un jardin privé arboré.



Photo 22 :
Vue de la zone depuis son extrémité ouest. Le C.R.105 longe la zone à droite de la photo.



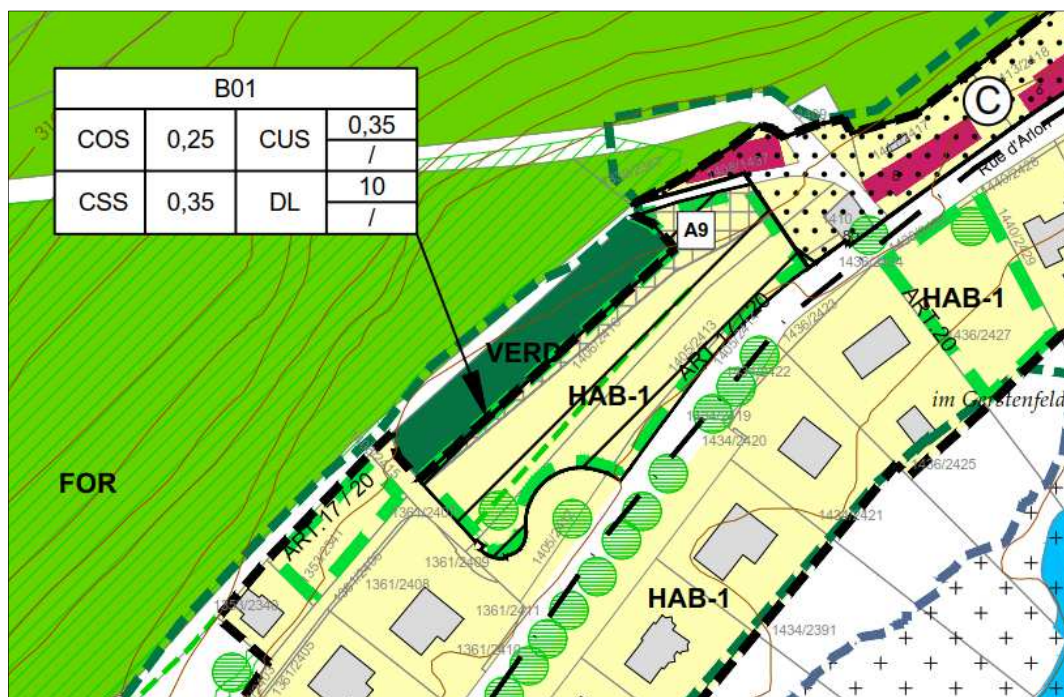
Photo 23 :

La zone surplombe le C.R.105 via un mur structurant.

Photo 24 :

Des bâtiments ruraux traditionnels sont situés à proximité de la zone et sont, pour certains, jugés dignes de protection.

Extrait du PAG (sans échelle) :



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

Enjeu urbanistique :

Développement d'une lacune non urbanisée à l'intérieur de la localité de Bour, située à proximité de la lisière forestière et en contre-haut par rapport à la route d'Arlon.

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu villageois, l'intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Proposer une architecture de qualité par une implantation, des gabarits, un choix de matériaux innovant dans le respect du développement durable;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage; etc.) ;
- Préserver au maximum les arbres existants ;
- Préserver l'espace tampon au nord avec la forêt / avec la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Eisch ;

c) Concept de développement urbain

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

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 5%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques.

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

Concept urbanistique permettant de :

- inscrire les bâtiments dans la pente, à front de rue et limiter le nombre de niveau à 2 niveaux + combles, y inclus le niveau réservé au garage ;
- Garantir au nord un espace tampon avec la forêt / la zone « habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ». Cet espace tampon constituera une transition entre la forêt et la zone et permettra de reconstituer une lisière forestière de qualité.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet

Répartition sommaire des densités :

10 log./ha brut, c'est-à-dire maximum 3 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 :

- Utilisation des infrastructures routières existantes ;
- typologie des habitations permettant de minimiser l'impact sur le mur structurant l'espace rue au niveau de la rue d'Arlon – le percement de ce mur structurant est uniquement autorisé pour l'aménagement de garages.
- implantation des constructions en front des rues desservantes et jardins à l'arrière permettant de préserver l'espace tampon au nord avec la forêt / la zone « habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ».

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 :

Les éléments bâtis traditionnels présents au nord-est de la zone constituent des éléments identitaires bâtis à sauvegarder.

d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

L'accès aux habitations projetées se fera via la voirie existante soit la rue d'Arlon et son embranchement déjà existant à l'ouest de la zone.

Hierarchie du réseau de voirie :

La rue d'Arlon constitue une voirie d'ordre national (CR) alors que la rue située à l'ouest constitue une voie de desserte locale.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir.

Accès au transport collectif :

La zone est située à moins de 300 m de l'arrêt de bus « Bour » desservi par les lignes 265 « Luxembourg – Redange », 267 "Luxembourg - Saeul - Pratz", 269 « Bour – Septfontaines », 270 « Luxembourg – Tuntange – Hollenfels » et 431 « Mersch – 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 d'un bassin de rétention au sud de la zone.

Toutefois, au vu de la configuration de la zone et du développement urbain réduit projetée sur la zone, la réalisation d'un bassin de rétention semble superflue et la zone pourra être reliée directement au réseau existant au niveau de la rue d'Arlon (réseau séparatif).

e) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Des mesures d'intégration sont mises en place dans la partie nord-est de la zone afin d'assurer la transition avec la forêt et la zone Natura 2000, dans le prolongement de la zone de verdure devant permettre de reconstituer une lisière forestière de qualité.

Coulées vertes et maillage écologique :

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), au nord-est de la zone dans le prolongement de la zone de verdure permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

Biotopes à préserver :

Une haie traverse la zone du sud-ouest au nord-est. Elle est considérée comme biotope à protéger au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles. En cas de destruction pour les besoins de l'aménagement de la zone, elle sera à compenser.

La zone constitue en elle-même un habitat au titre des articles 17 et 20 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 ;
- 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.