

1.6 SCHÉMA DIRECTEUR T05 – « HINTER DEN RATTEN »

a) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	+/- 159 hectares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 ; servitude « urbanisation »
Contexte urbain	<p>La zone constitue un vaste terrain lacunaire qui s'intercale entre le noyau villageois de Tuntange au sud-ouest, et un quartier tentaculaire qui s'étend le long de la rue de Brouch, au nord.</p> <p>La zone est utilisée en tant que prairie par le secteur agricole. Deux fermes actives sont présentes dans le voisinage immédiat. Les fonctions résidentielle, publique ainsi que quelques petites activités (notamment dans le secteur de la construction) viennent compléter la diversité des fonctions qui règne aux alentours.</p>
Mobilité	L'accessibilité à la zone se fait via la rue de Brouch (CR 109) qui borde l'ouest du site.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Brouch.
Contexte naturel	<p>La zone d'étude est actuellement occupée par une prairie. Une haie relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004, longe la zone dans sa partie sud.</p> <p>La surface en elle-même constitue un habitat d'espèce au sens de l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004 pour les chauves-souris.</p>



Photo 11 :

Aperçu de la zone depuis la rue de Brouch. Elle empiète sur une prairie pâturée et est délimitée par des éléments ligneux dont une haie relevant de l'article 17 de la loi du 19.01.2004 – celle-ci est visible sur la droite de la photo.



Photo 12 :

La zone, située sur le côté gauche de la voirie, se caractérise par sa proximité avec le noyau villageois qui se distingue au second plan.



Photo 13 :
La chapelle visible au premier plan est comprise au sein de la zone et bénéficie d'une protection au titre national.



Photo 14 :
Une ferme en activité et classée au titre national est présente en vis-à-vis de la zone.

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

Enjeu urbanistique :

- Participation à la valorisation du centre de Tuntange via l'urbanisation d'un vaste terrain lacunaire directement adjacent au noyau villageois de Tuntange.
- Arrondissement de la localité de Tuntange, permettant l'atténuation de l'aspect tentaculaire perceptible au niveau de la rue de Brouch.

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti et l'intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Préserver la chapelle de l'aménagement (le cas échéant la déplacer à proximité, tout en garantissant un accès sécurisé à la zone ;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage, etc.) ;
- Proposer une architecture de qualité par une implantation, des gabarits, un choix de matériaux innovants dans le respect du développement durable ;
- Garantir des connexions avec le noyau villageois de Tuntange, tout proche ;

c) Concept de développement urbain

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone sera 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 20%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructures de desserte routière interne (espace de rencontre) ;
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (notamment pour la réalisation des bassins de rétention (cf. Principe d'assainissement) ;
- Espace public à l'entrée de la zone servant de lieu de vie au quartier ;

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

- Connexion motorisée avec la rue de Brouch (CR 109) ;
- Garantir une connexion de mobilité douce en toute sécurité avec le noyau villageois
- Espace de rencontre à envisager entre marie et nouveau quartier.

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

Respect des gabarits du quartier dans lequel s'inscrit la zone :

- Volume implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux voiries projetées ;
- Nombre de niveaux : 2 niveaux + combles.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Centralité à créer au niveau de l'entrée de la zone via l'aménagement d'une placette, dans le cadre de l'interface / zone de contact à créer avec le noyau villageois.

Répartition sommaire des densités :

15 log./ha brut, c'est-à-dire 24 logements sur l'entièreté de la surface.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande afin de favoriser une diversité typologique.

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

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voiries.

L'accès à la zone devra être sécurisé (mesures à prendre à l'échelle du noyau villageois en relation avec l'augmentation du trafic induit par le développement des nouveaux quartiers.

De plus, des mesures d'intégration sont à prévoir :

- dans la partie sud afin de limiter les nuisances éventuellement générées par la voie de desserte de la petite zone d'activités située au sud-est ;
- dans la partie est pour assurer la transition avec l'espace agricole ;
- dans la partie nord-ouest de la zone afin de réduire les nuisances engendrées par le trafic de la rue de Brouch (CR109).

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 :

Une chapelle située au niveau de l'entrée projetée de la zone est à considérer comme élément identitaire. Son déplacement pourra être envisagé dans le cadre de l'aménagement de la zone, au vu des normes de visibilité imposées par les Ponts et chaussées au niveau d'un Chemin repris.

d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Connexions :

Raccordement à la rue de Brouch (CR 109).

Hiérarchie du réseau de voirie :

Les habitations de la zone seront desservies depuis une voirie résidentielle de type espace partagé, à créer.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement à prévoir. Ces emplacements pourront être en partie réalisés sous forme de car-port. Des emplacements publics pourront éventuellement être réalisés au niveau de la voirie résidentielle et de la place à l'entrée de la zone.

Accès au transport collectif :

Depuis l'entrée de la zone, l'arrêt de bus le plus proche, « Tuntange – Kiirch », se situe à moins de 150m. Cet arrêt est desservi par la ligne 270 Luxembourg – Hollenfels.

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » seront de type séparatif et pourront se raccorder dans un premier temps à la canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue de Brouch.

En outre, le plan directeur réalisé par le bureau Schroeder et associés concernant le réseau d'assainissement de la commune de Tuntange prévoit :

- la création d'une canalisation eaux pluviales au niveau de rue de Brouch ;
- la réalisation de bassins de rétention au sud-ouest et au sud-est de la zone ;

e) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Respect du terrain naturel pour l'implantation des constructions. Maintien de la haie vive située en limite sud de la zone.

Constitution d'une interface paysagère qualitative avec la campagne environnante en bordure est de la zone

Mesures d'intégration via des plantations venant en prolongation de la haie (biotope) au sud-est pour se protéger des nuisances induites par la zone d'activité.

Mesures d'intégration via des plantations et à l'ouest pour se protéger des nuisances induites par le CR.

Coulées vertes et maillage écologique :

Sans objet

Biotopes à préserver :

Une haie vive relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 est à préserver. Elle constitue un tampon naturel entre la zone et les activités présentes au sud. Sa préservation sera aisée puisqu'étant située au niveau des futurs fonds de jardins des habitations projetées.

La zone constitue par ailleurs un habitat d'espèce 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 ces espèces.

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'études détaillées chauves-souris et milans définissant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisée 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.