

1.2 SCHÉMA DIRECTEUR T07 – « AUF TOMM »

a) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	+/- 81 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1
Contexte urbain	La zone concernée se situe au sud-est du centre de Tuntange et vient compléter un espace lacunaire situé en seconde ligne par rapport à l'urbanisation existant le long de la rue de Hollenfels. Elle s'insère au cœur de quartiers résidentiels où le bâti est principalement de type pavillonnaire. L'un de ces quartiers fait l'objet d'un PAP nouvellement construit (au nord-ouest).
Mobilité	La zone bénéficiera d'un accès via le lotissement nouvellement construit au nord-ouest. Elle sera également directement accessible via la rue de Hollenfels au sud-est. Ce dernier accès est situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus « Knupp ».
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la voirie de desserte du lotissement construit au nord-ouest
Contexte naturel	La zone empiète sur des prairies qui relèvent de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 en tant qu'habitat d'espèces (chauve-souris). Des haies vives/taillées délimitent/traversent ces prairies parmi lesquelles certaines sont également protégées, tout comme l'accès ouest de la zone qui constitue un chemin herbeux.



Photo 4 :

Aperçu de l'une des deux prairies qui composent le terrain d'étude. Les haies visibles sur la gauche constituent les limites des propriétés donnant sur la rue d'Hollenfels.



Photo 5 :

Autre aperçu du terrain d'étude. La haie visible au second plan relève de l'article 17 et est partiellement comprise au sein du terrain d'étude.



Photo 6 :

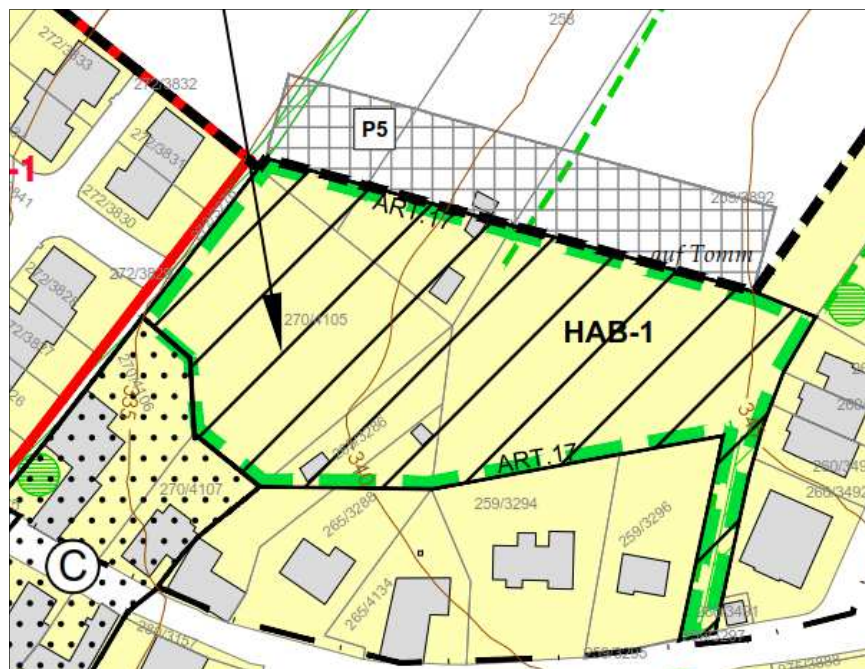
Aperçu de l'un des accès de la zone, celui donnant sur la rue d'Hollenfels. Il relève de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004.



Photo 7 :

La zone est limitrophe à un quartier nouvellement construit auquel il pourra se connecter.

Extrait du PAG (sans échelle) :



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

Enjeu urbanistique :

- Aménagement et intégration d'une zone située en seconde ligne par rapport à l'urbanisation existant le long de la rue de Hollenfels.
- Arrondissement de la localité de Tuntange.

Lignes directrices majeures :

- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage, etc.) ;
- Aménager une interface avec l'espace rural ;
- Assurer la continuité du tissu bâti, intégration de la zone par rapport à l'existant.

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 15%.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructures de desserte routière interne de type zone de rencontre ;
- Liaison piétonne entre la zone et la rue de Hollenfels ;
- Création d'un espace public à la jonction de l'infrastructure de desserte routière interne et de la liaison piétonne ;
- 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 :

- volumes implantés parallèlement, ou perpendiculairement aux courbes de niveau ;
- nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Espace public sous forme d'une place à créer au niveau de la jonction des deux infrastructures viaires à aménager au niveau de la zone (soit l'espace rue et la liaison piétonne), permettant de formaliser et de sécuriser ladite jonction.

Répartition sommaire des densités :

13 log./ha brut, c'est-à-dire 10 logements sur l'entièreté de la surface.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.

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

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau.

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 se fait via la voirie de desserte du lotissement réalisé à l'ouest. Une connexion piétonne sera créée entre la zone et la rue de Hollenfels dans sa partie est. L'aménagement d'un espace public permettra de formaliser et de sécuriser la jonction entre ces deux infrastructures viaires.

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 car-port.

Accès au transport collectif :

La connexion piétonne à l'est permettra d'accéder à l'arrêt de bus « Tuntange – Knupp » dans la rue de Hollenfels, desservi par les lignes de bus 270 Luxembourg – Hollenfels et 431 Mersch – Ansembourg.

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » de la zone seront de type séparatif et pourront être raccordées au réseau séparatif réalisé au niveau du lotissement adjacent au nord-ouest lui-même raccordé à la canalisation « eaux mixtes » existant au niveau de la rue de Hollenfels.

Un bassin de rétention sera à réaliser à l'ouest de la zone.

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. Elles sont localisées à l'extérieur de son pourtour nord-est afin d'assurer la transition avec la zone verte adjacente.

Coulées vertes et maillage écologique :

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), adjacente à la bordure nord-est de la zone permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel. Cette zone de transition viendra raccorder les différentes haies situées au nord de la zone permettant ainsi d'améliorer le maillage écologique du site.

Biotopes à préserver :

Différents éléments relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles sont présents en ses limites ou à proximité immédiate de la zone. C'est notamment le cas de différentes haies – ces dernières seront à préserver dans la mesure du possible, sinon à compenser de manière quantitativement et qualitativement équivalente.

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 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.