

2.2 SCHÉMA DIRECTEUR H02 – « AUF DEM BIGER »

a) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

Superficie	+/- 32 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1
Contexte urbain	La zone est située à proximité de l'entrée nord de la localité de Hollenfels et s'insère entre un quartier résidentiel en cours de construction au sud-ouest dont elle devrait constituer l'extrémité nord-est (elle fait par ailleurs partie du plan directeur « Schlossacht »), un autre quartier résidentiel au nord, du côté de l'entrée de village, et un dernier quartier au sud, aux fonctions plus mixtes et au bâti traditionnel pour partie jugé digne de protection. La zone est non encore urbanisée mais aujourd'hui utilisée en tant que jardin.
Mobilité	La zone est accessible via la rue de Mersch/rue des Prés, soit le CR.113 au nord/au sud, ainsi que via le Enneschtgaass depuis le noyau villageois de Hollenfels, au sud. L'arrêt de bus « Hollenfels, Vereinsbau » est situé en vis-à-vis du terrain.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Mersch.
Contexte naturel	La zone est non encore urbanisée et actuellement utilisée en tant que jardin. Diverses formations buissonnantes ou arborées viennent orner ce jardin parmi lesquelles certaines relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. La zone est située à proximité de la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Eisch.



Photo 40 :

Aperçu du jardin sur lequel la zone empiète. Celui-ci est parsemé de formations buissonnantes ou arborées. La zone longe le C.R. 113 dont on aperçoit l'un des lampadaires.



Photo 41 :

Photo prise en retrait du C.R. 113. La zone s'étend en profondeur jusqu'à la propriété suivante.

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

Enjeu urbanistique :

Aménagement d'un terrain lacunaire, situé le long de la rue de Mersch, dans le prolongement d'un quartier résidentiel en cours de construction, au sud-ouest et à proximité de l'entrée nord de Hollenfels.

Lignes directrices majeures :

- Aménager une interface avec l'espace rural ainsi qu'avec la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Esich ;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage; etc.) ;
- Assurer la continuité du tissu bâti, intégration de la zone par rapport à l'existant tout en appliquant une densité moindre par rapport au PAP au sud, afin de former une transition ;
- Préserver au maximum la végétation existante.

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 :

- Aménagement de trottoirs le long de la rue de Mersch.

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

Respect des gabarits du quartier pavillonnaire adjacent :

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

En outre, une interface pourra être aménagée en bordure nord-ouest afin de garantir une transition avec l'espace rural ainsi qu'avec la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ». Il pourra notamment s'agir du maintien des arbres existants.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet

Répartition sommaire des densités :

Maximum, 10 log./ha brut, c'est-à-dire 3 logements sur l'entièreté de la surface.

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées à 2 niveaux ou 2 niveaux + combles afin de se conformer au quartier résidentiel en cours de construction au sud-ouest de la zone.

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

Les nouvelles constructions seront implantées au niveau du front de rue de la rue de Mersch.

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 directement depuis la rue de Mersch.

Hierarchie du réseau de voirie :

La rue de Mersch, qui desservira directement la zone est une voirie d'importance régionale de type « chemin-repris ».

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 :

La zone est accessible via la rue de Mersch au nord (CR.113 et la rue des Prés au sud-ouest (également le CR.113), ainsi que via le Enneschtgaass depuis le noyau villageois de Hollenfels, au sud. L'arrêt de bus « Hollenfels, Vereinsbau » est situé en vis-à vis 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 d'un bassin de rétention à l'est de la zone permettant également de récolter les eaux tributaire du bassin versant venant de l'ouest. Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées via un système séparatif qui se raccordera dans un premier temps au système mixte existant au niveau de la rue de Mersch.

e) Concept paysager et écologique

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Des mesures d'intégration pourront être mises en place parallèlement à l'aménagement de la zone sur son pourtour nord-ouest afin d'assurer la transition avec la zone verte adjacente ainsi qu'avec la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Eisch :

- Il s'agira d'assurer au mieux le maintien des structures végétales existant dans la partie nord-ouest de la zone, voire de les compléter par quelques éléments arborés sur les parties arrières des futurs jardins.

Coulées vertes et maillage écologique :

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

L'interface prévue au nord de la zone viendra se connecter à l'interface prévue au nord de la zone H01 ainsi qu'aux autres structures végétales présentes dans les environs, et viendra former ainsi une coulée verte qui pourra notamment être utile à la faune sauvage.

Biotopes à préserver :

Différents biotopes parmi lesquels deux haies relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont présents sur ou en limite de la zone. Au minimum la haie perpendiculaire à la rue de Mersch sera à maintenir. Toute altération de l'un de ces deux biotopes sera à compenser d'une manière qualitativement et quantitativement équivalente.

Aussi, la végétation arborée présente dans la partie nord-ouest de la zone devra être maintenue au maximum afin de favoriser une interface paysagère et fonctionnelle avec le paysage environnant ainsi qu'avec la zone Natura 2000, toute proche.

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.