

## 2.4 SCHÉMA DIRECTEUR H03-2 – « SCHLOSSACHT »

### a) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

<b>Superficie</b>	+/- 54 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située à proximité de l'entrée ouest de la localité de Hollenfels et s'insère entre un quartier résidentiel en cours de construction au nord-est dont elle devrait constituer l'extrémité sud-ouest (elle fait par ailleurs partie du plan directeur « Schlossacht »), un autre quartier résidentiel à l'ouest, du côté de l'entrée de village, et un dernier quartier au sud, également résidentiel et qui présente quelques infrastructures publiques. La zone est non encore urbanisée et aujourd'hui utilisée en tant que jardin.
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible depuis la rue de Tuntange / CR.113. L'arrêt de bus « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 130m du terrain.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Tuntange
<b>Contexte naturel</b>	La zone constitue actuellement des terres arables cultivées par le secteur agricole. Elle n'est concernée par aucun biotope particulier mais constitue toutefois un habitat d'espèces relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 concernant la protection de la nature et des espaces naturels.



**Photo 42 :**

Aperçu de la zone depuis le C.R. 113 / rue de Tuntange. Elle constitue une surface cultivée par le secteur agricole. La végétation visible sur la gauche de la photo est celle qui vient structurer les jardins du quartier résidentiel adjacent.



**Photo 43 :**

autre aperçu sur le champ agricole que constitue la zone – celle-ci s'étend jusqu'à la prairie perceptible au second plan.

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

#### Enjeu urbanistique :

Urbanisation d'un terrain situé à proximité de l'entrée ouest de Hollenfels, le long de la rue de Tuntange, qui pourrait prendre un aspect lacunaire après l'urbanisation complète du quartier résidentiel en cours de construction, au nord-ouest

#### Lignes directrices majeures :

- Aménager une interface avec l'espace rural au nord.

- 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.

**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 ;
- 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 et homogénéisation avec ceux prévus au sein du quartier en cours de construction au nord-est :

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

Le cas échéant, des mesures d'intégration pourront être aménagées au nord, afin d'assurer une bonne transition paysagère avec l'espace rural, directement adjacent.

**Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Sans objet

**Répartition sommaire des densités :**

Environ 10 log./ha brut, c'est-à-dire 5 logements sur l'entièreté de la surface.

**Typologie et mixité des constructions :**

Maisons unifamiliales isolées.

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

Les nouvelles constructions seront implantées 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 fera depuis la rue de Tuntange (CR.113). Elle sera également reliée à la voirie de desserte interne du lotissement adjacent à l'est, en cours de construction.

**Hierarchie du réseau de voirie :**

La rue de Tuntange, qui desservira la zone est une voirie d'importance régionale de type « chemin-repris » (CR.113).

La voirie interne à créer et à connecter à la desserte interne du lotissement en cours de construction, à l'est, sera une 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 130 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 d'un bassin de rétention à l'extrémité sud de la zone.

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 Tuntange.

**e) Concept paysager et écologique**

**Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Le cas échéant, des mesures d'intégration pourront être aménagées au nord, afin d'assurer une bonne transition paysagère avec l'espace rural, directement adjacent.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Sans objet

### **Biotopes à préserver :**

La zone ne présente aucun biotope relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elle constitue cependant 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.