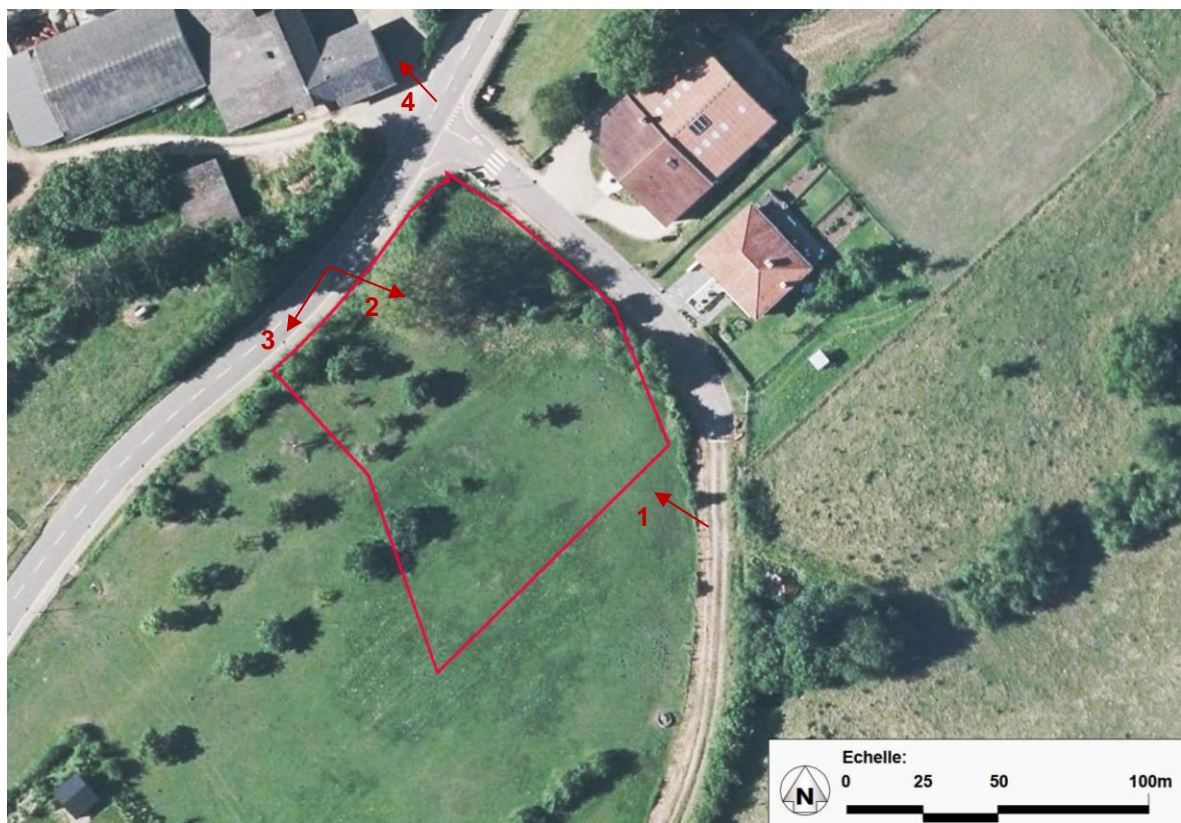


## 1.6 Gondelange, schéma directeur G2 – «die Oberste Acht»

### A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

<b>Superficie</b>	+/- 0,30 hectare
<b>Affectation projetée</b>	Zone mixte villageoise (MIX-v)
<b>Contexte urbain</b>	La zone se trouve au sein du noyau historique du hameau de Gondelange (qui contient quelques bâtis jugés dignes de protection), le long de la rue de Gondelange (CR148). La zone s'étend également le long d'une voirie perpendiculaire à la rue de Gondelange. Plus au sud, Gondelange est caractérisé par un quartier bâti de type pavillonnaire qui forme un long tentacule urbain sur le CR148.
<b>Mobilité</b>	La zone d'étude est accessible depuis la rue de Gondelange (CR148) qui borde la zone au nord-ouest. L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 300 mètres de la zone au niveau de la rue de Gondelange (CR148).
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques existent au niveau de la rue de Gondelange ainsi qu'au niveau de la voirie perpendiculaire.
<b>Contexte naturel</b>	La zone constitue une prairie pâturée structurée localement par un verger relevant de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le site comprend également un noyer jugé remarquable.



Plan de localisation de la zone G2 au nord-est du village de Gondelange et localisation des photos



Photo 1 : La zone consiste en une prairie pâturée. Les arbres d'un verger protégé sont visibles au second plan.



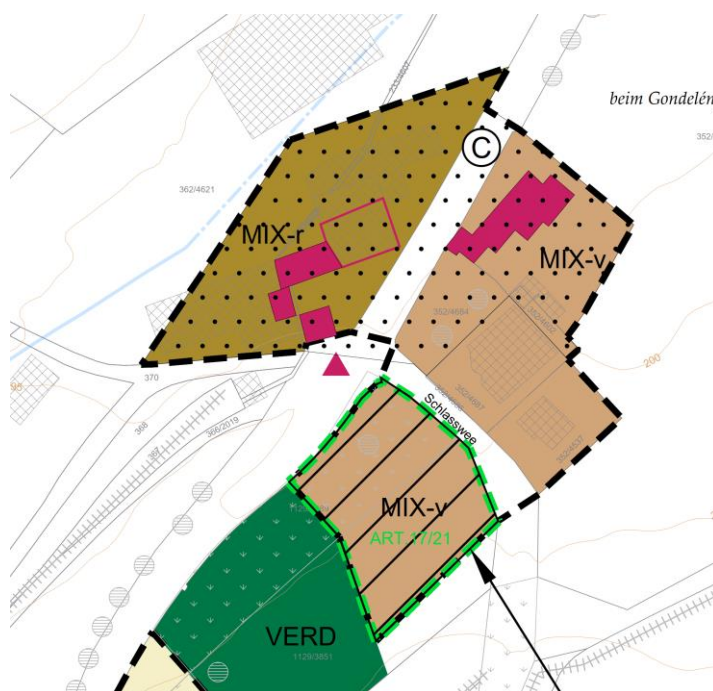
Photo 2 : Aperçu de la zone depuis la rue de Gondelange et vue sur quelques arbres fruitiers faisant partie d'un verger protégé.



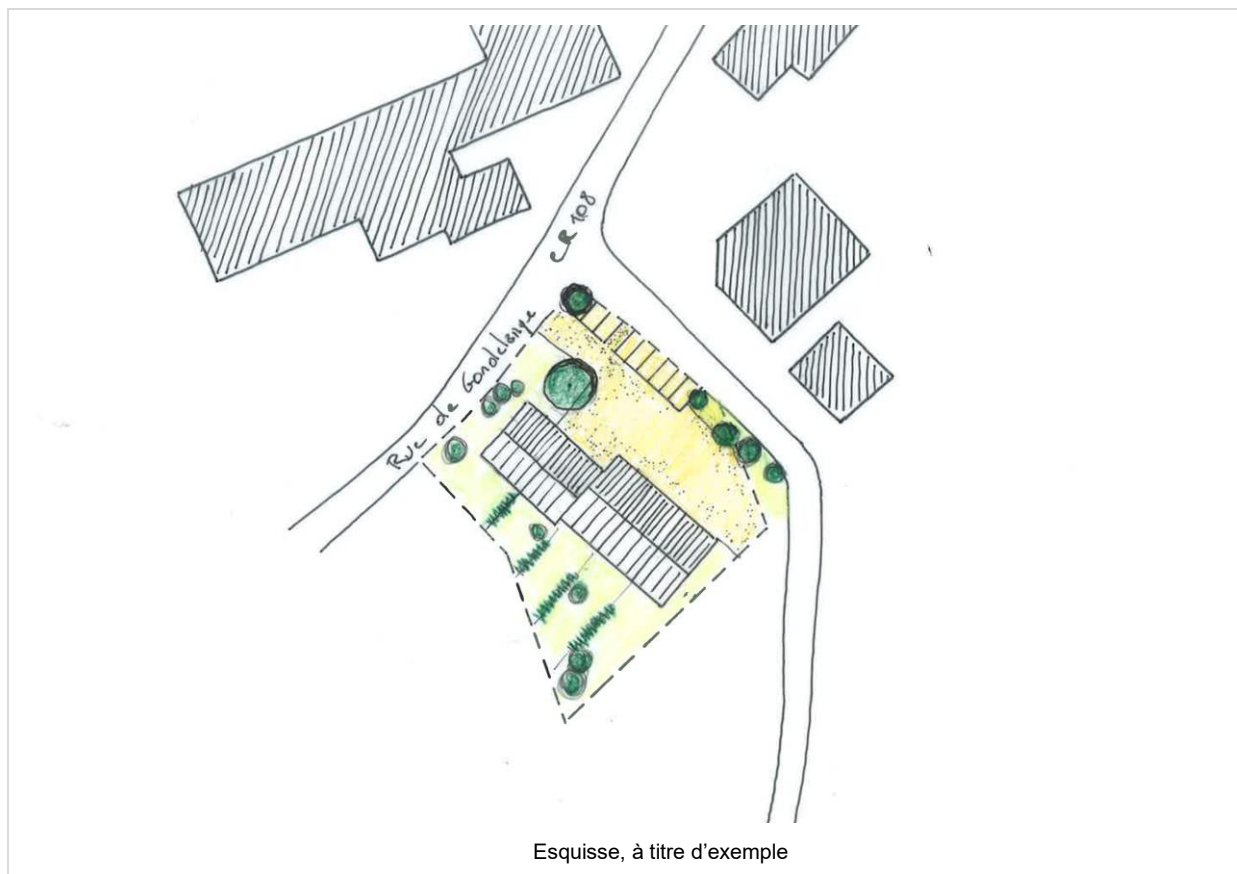
Photo 3 : La rue de Gondelange longe la zone au nord-ouest.



Photo 4 : Un petit noyau de typologie plus traditionnelle caractérise l'entrée nord de la localité.



Extrait PAG, décembre 2020, TR-Engineering





## **B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES**

### **Enjeu urbanistique :**

Urbanisation partielle d'une lacune subsistant au sud-ouest du noyau historique du hameau de Gondelange, le long de la rue de Gondelange (CR148).

### **Lignes directrices majeures :**

- Garantir les interfaces avec le tissu urbain existant (en particulier le bâti traditionnel situé au nord de la zone) et projeté : implantations, gabarit, orientations, espace-rue ;
- Assurer l'intégration des constructions au sein de la structure bâtie existante ainsi que par rapport aux structures vertes en présence (préservation d'un maximum d'arbres du verger ainsi que du noyer) ;
- Assurer les transitions paysagères entre milieu construit et milieu naturel.

## **C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

### **Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone d'étude est principalement destinée à l'habitat de type unifamilial.

### **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Avec l'aménagement des accès, placettes, liaisons piétonnes et zone de rétention éventuelle, les surfaces à céder pour utilité publique pourront s'élever jusqu'à 25%.

### **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

- Infrastructure de desserte routière interne (accès pour stationnement) ;
- Espace public, le cas échéant nécessaire pour les infrastructures techniques liées à l'assainissement et à l'écoulement des eaux pluviales (bassin de rétention).

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

Les jonctions fonctionnelles se font :

- Avec le village de Waldbredimus, ses commerces, services et équipements publics (écoles, église, ...), par la rue de Gondelange (existante).

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

Les volumes construits devront respecter les gabarits des bâtiments voisins, en particulier le bâti traditionnel contigu au nord (noyau traditionnel). En ce sens et également en vue de densifier les lacunes existantes, l'implantation des maisons sera prioritairement jumelée ou, en bande.

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

Une placette publique pouvant donner accès le cas échéant à des stationnements collectifs privés, pourra être aménagée le long de la desserte interne de la zone.

### **Répartition sommaire des densités :**

La densité de la zone sera de l'ordre de 18 log./ha brut.

### **Typologie et mixité des constructions :**

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales principalement jumelées et/ou en bande.

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

Le groupement d'arbres fruitiers, constituant un verger protégé par l'art. 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et se situant dans la partie nord de la zone, pourra difficilement être maintenu en totalité (compensations à envisager). Néanmoins, la planification portera une attention particulière à la préservation des arbres – en particulier, la préservation d'un noyer remarquable – et à une urbanisation intégrée au site.

**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 :**

Un remarquable noyer est à préserver en tant qu'élément identitaire.

**D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

**Connexions :**

On accède à la zone par la rue de Gondelange (CR148) ainsi que par une voirie perpendiculaire à la rue de Gondelange.

**Hiérarchie du réseau de voirie :**

L'accès se fera par une voirie existante (rue de Gondelange, importance inter-quartier) puis par une desserte interne (d'ordre local).

**Concept de stationnement :**

2 stationnements privés par logement sont à envisager. Afin de rationaliser la planification des stationnements, un parking écologique collectif ou des carports collectifs peuvent être à prévoir.

**Accès au transport collectif :**

L'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 300 mètres de la zone au niveau de la rue de Gondelange.

**Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Concernant les eaux pluviales et les eaux usées générées au niveau de la zone, le branchement des nouvelles constructions se fera via deux branchements distincts au réseau séparatif existant – une canalisation « eaux pluviales » et une canalisation « eaux mixtes » sont disponibles au niveau de la voirie perpendiculaire à la rue de Gondelange. Le cas échéant, le raccord « eaux pluviales » se fera à l'aval d'un bassin de rétention, à aménager. Des infrastructures sont également disponibles le long de la rue de Gondelange.

**E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS**

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

Plantation d'arbres à réaliser au sud de la zone afin de créer une transition entre le milieu bâti et le milieu naturel.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Les coulées vertes qui existent au nord et au sud de la zone sont à renforcer via la plantation d'arbres.

**Biotopes à préserver :**

Un verger et un noyer tous deux protégés et situés au nord/ouest sont à préserver, dans la mesure du possible, sinon à compenser.

Selon le bureau d'étude Luxplan, auteur du rapport Umweltbericht concernant l'évaluation environnementale stratégique du PAG, une partie des surfaces concernées par le schéma directeur, est susceptible de relever des articles 17 et 21 de la loi du 18.07.2018 en tant qu'habitat d'espèces protégées.

## **F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE**

### **Programme de réalisation du projet / faisabilité :**

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration des Ponts et Chaussées (permission de voirie)
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement de la zone ;
- Le cas échéant, autorisation de la part du ministre ayant l'environnement dans ses fonctions en raison de la non préservation intégrale envisagée pour les structures naturelles relevant de l'article 17 qui seraient dès lors à compenser conformément à la législation en vigueur.
- Avant toute urbanisation, vérification par un expert faunistique du statut environnemental de la surface pour les espèces protégées, et le cas échéant, prévision de mesures de compensation ainsi que de mesures CEF pour garantir la fonctionnalité écologique des habitats éventuellement perdus.

Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il est classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques connus » par le CNRA (centre national de recherche archéologique).

### **Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier**

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un PAP qui sera réalisé en une seule ou en plusieurs phases.

## **G) CRITÈRES DE DURABILITÉ**

- Implantation des constructions respectant les jardins avoisinants et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Protection dans la mesure du possible, des biotopes et habitats d'espèces protégées présents sur le site ; le cas échéant, mise en place de compensations écologiques quantitativement et qualitativement équivalentes ;
- Mise en place de mesures d'assainissement / rétention permettant de compenser l'imperméabilisation des surfaces ;
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.