

# Administration communale de TUNTANGE

## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Juin 2017

### Etude préparatoire

#### Chap.4 Schémas directeurs





## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LOCALITÉ DE TUNTANGE.....</b>	<b>7</b>
	<i>Plan de localisation des schémas directeurs – Localité de Tuntange.....</i>	<i>9</i>
1.1	Schéma directeur T02-1 – « In Thillen-Loch ».....	11
1.2	Schéma directeur T02-2 – « Im Langenfeld » - ZAD.....	19
1.3	Schéma directeur 17815/31C – « Bei den Kalleksiewen » – PAP approuvé .....	23
1.4	Schéma directeur T04-2 – « In den krummen Strachen » - ZAD .....	25
1.5	Schéma directeur T04-3 – « Auf der Griecht » .....	29
1.6	Schéma directeur T05 – « Hinter den Ratten » .....	35
1.7	Schéma directeur T06 – « Teeter » .....	43
1.8	Schéma directeur T07 – « Auf Tomm » .....	49
1.9	Schéma directeur T08 – « Auf dem Geiferweg » - ZAD .....	55
1.10	Schéma directeur T09 – « Sauerpesch » .....	59
1.11	Schéma directeur T16 – « Auf Peuscht » - ZAD.....	65
1.12	Schéma directeur 16164/31C – « Neuwies » - PAP Approuvé .....	69
1.13	Schéma directeur 16217/31C – « in der Nieveschtwies ».....	71
1.14	Schéma directeur T19 – « Rue Ueleschter ».....	73
1.15	Schéma directeur T20 – « In der Quaert » .....	79
1.16	Schéma directeur T21-1 – « Auf dem Weisserchen » - ZAD .....	85
	<i>Récapitulatif des données du schéma directeur – Localité de Tuntange.....</i>	<i>89</i>
<b>2</b>	<b>LOCALITÉ DE HOLLENFELS.....</b>	<b>91</b>
	<i>Plan de localisation des schémas directeurs – Localité de Hollenfels .....</i>	<i>93</i>
2.1	Schéma directeur H01 – « Auf der Altheck ».....	95
2.2	Schéma directeur H02 – « Auf dem Biger » .....	101
2.3	Schéma directeur PAP 16334/31C « Schlossacht » .....	107
2.4	Schéma directeur H03-2 – « Schlossacht » .....	109
2.1	Schéma directeur H07 – « Auf der Kaul » .....	115
2.2	Schéma directeur H11 – « Auf dem Bongert » - ZAD.....	121
	<i>Récapitulatif des données des schémas directeurs – Localité de Hollenfels.....</i>	<i>123</i>
<b>3</b>	<b>LOCALITÉ DE BOUR .....</b>	<b>125</b>
	<i>Plan de localisation du schéma directeur – Localité de Bour .....</i>	<i>127</i>
3.1	Schéma directeur B01 – « In Gerstenfels » .....	129
	<i>Récapitulatif des données du schéma directeur – Localité de Bour .....</i>	<i>133</i>





## INTRODUCTION

Le chapitre 4 de l'étude préparatoire, consacré aux schémas directeurs, doit permettre de déterminer les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP « NQ »). Partie intégrante de l'étude préparatoire, ils précisent et complètent les concepts établis conformément aux articles 6 à 11 *du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général*.

Il est important de noter que les schémas directeurs constituent avant tout des documents d'orientation qui devront être suivis lors de l'élaboration des PAP « NQ ». Comme le prévoit la loi, les schémas directeurs peuvent toutefois être adaptés ou modifiés par le PAP « NQ » si cela s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique et l'intégration paysagère.

Les illustrations qui sont jointes aux schémas directeurs n'ont, par ailleurs, qu'une valeur indicative.

La partie graphique des schémas directeurs est établie conformément à la légende-type du schéma directeur annexée au *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général*.

Chaque schéma directeur est composé des documents suivants :

- un descriptif du contexte environnant et du concept de développement ;
- une partie graphique dressée à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> sur base de vues aériennes (orthophotos 2016), complétée par les cours d'eau et les courbes de niveaux issus de la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC, exercice 2011) ;

NB. : Certains des schémas directeurs peuvent porter sur des zones pour lesquelles un PAP NQ est déjà en cours d'élaboration ou bien en cours de procédure d'approbation, auxquels cas les fiches descriptives en tiennent compte.



## 1 LOCALITÉ DE TUNTANGE

Dans la localité de Tuntange, seize schémas directeurs ont été établis. Ils sont localisés sur le plan E061031-xx17e107, ci après :

- Schéma directeur T02-1, au lieu-dit « In Thiellen-Loch » ;
- Schéma directeur T02-2, au lieu-dit « Im Langenfeld » - ZAD ;
- Schéma directeur 17815/31C « Bei den Kalleksiewen » - PAP approuvé ;
- Schéma directeur T04-2, au lieu-dit « In den Krummen Strachen » - ZAD ;
- Schéma directeur T04-3, au lieu-dit « Auf der Griecht » ;
- Schéma directeur T05, au lieu-dit « Hinter den Ratten » ;
- Schéma directeur T06, au lieu-dit « Teeter » ;
- Schéma directeur T07, au lieu-dit « Auf Tomm » ;
- Schéma directeur T08, au lieu-dit « Auf dem Geiferweg » - ZAD ;
- Schéma directeur T09, au lieu-dit « Sauerpesch » ;
- Schéma directeur T16, au lieu-dit « Auf Peuscht » - ZAD ;
- Schéma directeur 16164/31C « Neiwies » - PAP approuvé ;
- Schéma directeur 16217/31C « In der Nieveschtwies » - PAP approuvé ;
- Schéma directeur T19, au lieu-dit « Rue Ueleschter » ;
- Schéma directeur T20, au lieu-dit « In der Quaert » ;
- Schéma directeur T21-1, au lieu-dit « Auf dem Weisserchen » - ZAD.



## **PLAN DE LOCALISATION DES SCHÉMAS DIRECTEURS – LOCALITÉ DE TUNTANGE**

***Insérer plan de localisation E061031-xx17e107 - Localisation des schémas directeurs – Localité de Tuntange***



## 1.1 SCHÉMA DIRECTEUR T02-1 – « IN THILLEN-LOCH »

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

<b>Superficie</b>	+/- 268 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; zone de bâtiments et d'équipements publics ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone se situe au nord du noyau villageois de la localité de Tuntange et est encadrée à l'est (rue de Luxembourg) et à l'ouest (rue de Brouch), par des quartiers essentiellement résidentiels de type tentaculaire.  Dans sa partie sud, la zone est occupée par l'actuel bâtiment qui regroupe l'enseignement primaire de Tuntange.
<b>Mobilité</b>	Accessibilité par la rue de Brouch au sud et par la rue de Luxembourg (N12) à l'ouest qui permet notamment de relier Luxembourg-ville.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques existent au niveau des rues de Brouch et de Luxembourg
<b>Contexte naturel</b>	La zone d'étude est actuellement urbanisée dans sa partie sud (école) alors que le reste de la zone est occupé par des surfaces destinées à l'agriculture (terres labourables, prairies) localement structurées de végétation ligneuse (vergers, haies vives,...) qui le cas échéant constitue des biotopes article 17 importants au titre de la biodiversité (chauve-souris, milan royal).

#### Plan de localisation de la zone T02-1 au nord du centre de la localité de Tuntange et localisation des photos



**Photo 1 :**

Aperçu de la zone depuis la N.12. Vue sur le verger et l'autre petit boisement au sein de la zone. Le bâtiment au fond constitue l'une des limites de la zone



**Photo 2 :**

Aperçu de la zone depuis la N.12. Vue sur le verger et les petits boisements inscrits au sein de la zone. La haie à droite constitue l'une des limites de la zone.



**Photo 3 :**  
Aperçu d'un autre fragment de la zone. A noter l'école à gauche et la haie dans le fond (article 17).



**Photo 4 :**  
Vue sur le bâtiment scolaire présent au sud de la zone.

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

### **Enjeu urbanistique :**

Urbanisation d'une grande zone directement adjacente au noyau villageois et en partie occupée par l'actuel site scolaire amené à être reconverti dans le cadre du regroupement de l'enseignement au niveau d'un nouveau campus scolaire à Brouch dans la commune de Boevange-sur Attert.

### **Lignes directrices majeures :**

- Considérer la zone dans le cadre de la revalorisation du noyau villageois de Tuntange ;
- Assurer la continuité du tissu bâti, l'intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie et paysage) ;
- Intégrer les contraintes liées à la présence de biotopes dans le concept d'aménagement et notamment, préserver les structures écologiques existantes afin de garantir le maintien des coulées vertes interconnectées, propices aux déplacements de la faune protégée.

## **c) Concept de développement urbain**

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

La zone est destinée à accueillir une zone d'équipement public ainsi que des habitations de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande.

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

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 25%, notamment avec la création de nouvelles voies de desserte et de placettes.

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

- Zone de bâtiments et d'équipements publics (programme à définir en fonction des besoins qui ressortiront une fois la fusion avec Boevange-sur-Attert effective)
- Infrastructures de desserte routière interne et de connexion à la N12, stationnement public ;
- Connexion piétonne à l'intérieur de l'espace public entre les deux places, en direction de la rue de Brouch ;
- Espace public, nécessaire pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles (bassin de rétention,...)

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

Étant donné la localisation de la zone d'étude au nord de la localité de Tuntange, les jonctions fonctionnelles se réalisent principalement via des voiries motorisées ainsi que via des cheminements piétons/cyclables.

Les jonctions se font :



- Avec la rue de Brouch au sud et le centre de la localité de Tuntange ;
- Avec la rue de Luxembourg (N12) ;
- Avec la rue de Luxembourg (N12) via un cheminement piéton.

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

- intégration des futures habitations dans la topographie existante ;
- prévoir un gabarit et une volumétrie similaires à ceux des habitations environnantes.

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

Au niveau de la zone d'habitation, l'aménagement de placettes et de la voirie de desserte en zone de rencontre participera également à renforcer la centralité du site.

Au niveau de la zone de bâtiments et d'équipements publics, la zone doit voir la redéfinition de l'ensemble de la zone de bâtiments et d'équipements publics qui participera à l'augmentation de la centralité du site, Néanmoins le programme d'aménagement de la cette zone, et les équipements qui y seront réalisés reste à définir en fonction des besoins qui ressortiront une fois la fusion avec Boevange-sur-Attert effective.

**Répartition sommaire des densités :**

Au niveau de la zone d'habitation, une densité de 13 log./ha brut est appliquée, correspondant à 17 logements.

Au niveau de la zone de bâtiments et d'équipements publics, les densités dépendront du programme d'aménagement envisagé et des besoins qui ressortiront une fois la fusion avec Boevange-sur-Attert effective.

**Typologie et mixité des constructions :**

Au niveau de la zone d'habitation, le schéma directeur prévoit une mixité des types de construction via des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Au niveau de la zone de bâtiments et d'équipements publics les équipements et les infrastructures qui y seront réalisés dépendront des besoins qui ressortiront une fois la fusion avec Boevange-sur-Attert effective.

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

- Implantation des bâtiments en s'intégrant dans le modelé du terrain projeté (succession de plateaux pour s'intégrer au mieux à la topographie existante) ;
- Maintien d'une coulée verte en limite nord du site afin de préserver les structures naturelles utilisées par les chauves-souris et de renforcer le maillage écologique.

**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 :**

La bâtisse traditionnelle abritant l'actuel bâtiment scolaire est reprise comme construction à conserver au niveau du PAG. Elle sera à préserver dans le cadre de la reconversion du site.

**d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

**Connexions :**

Connexions routières à prévoir :

- Avec la rue de Luxembourg (N12) ;
- Avec la rue de Brouch au sud et noyau villageois de la localité de Tuntange (voie sans issue desservant une placette) ;

Connexions piétonnes à prévoir :

- Connexion de la zone de Bâtiments et d'équipements publics avec la rue de Luxembourg (N12) au sud-ouest de la zone
- Connexion piétonne entre les deux placettes dans la partie est de la zone.

#### **Hiérarchie du réseau de voirie :**

La zone sera desservie depuis les infrastructures routières existantes :

- Depuis la N12 via une voirie de type espace partagé selon un axe ouest-est aboutissant à une placette. Cette placette permettra de relier ultérieurement la zone d'aménagement différé située directement au nord du site.
- Depuis la rue de Brouch, via un accès en cul de sac aboutissant également à une placette.

Les deux placettes seront reliées entre elles via un cheminement piétons / cyclistes traversant la zone de bâtiment et d'équipements publics.

#### **Concept de stationnement :**

Au niveau de la zone d'habitation, 2 emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront en partie être réalisés sous forme de carport.

Au niveau de la zone de bâtiments et d'équipements publics, une aire de stationnements publics, pourra être éventuellement aménagée de manière perméable, sous forme d'un parking écologique, les capacités devant être proportionnées aux besoins de la zone (à fixer dans le cadre du programme d'aménagement de la zone).

Le concept de stationnement sera à détailler lors de l'élaboration du ou des PAP.

#### **Accès au transport collectif :**

Depuis l'extrémité sud de la zone, l'arrêt de bus le plus proche « Tuntange - Kiirch » se trouve au niveau de la rue de Brouch à environ 50m. Cet arrêt est desservi par la ligne 270 « Tuntange-Luxembourg Gare ». Un autre arrêt « Tuntange-Duerf » est situé à quelque 200m sur la N12 et est desservi en plus par les lignes 431 permettant de rejoindre la Gare de Mersch, 265 « Luxembourg – Redange » et 267 « Luxembourg – Reimberg ».

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

La zone sera reliée aux canalisations eaux usées et eaux pluviales existant au niveau des rues de Luxembourg et de Brouch.

Il est par ailleurs à noter que concernant les eaux pluviales, toutes connexions au réseau existant se fera en aval d'un bassin de rétention à créer au niveau du point bas. Le plan directeur réalisé par le bureau d'études Schroeder et associés concernant le réseau d'assainissement de la commune de Tuntange prévoit la réalisation d'un bassin de rétention au niveau de la partie ouest de la zone d'habitation avant le raccordement de la canalisation eaux pluviales projetée avec la canalisation eaux pluviales de la rue de Luxembourg. Un autre bassin de rétention sera à créer au niveau de zone de bâtiments et d'équipements publics avant le raccordement de la canalisation eaux pluviales projetée avec la canalisation eaux pluviales de la rue de Brouch.

### **e) Concept paysager et écologique**

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

L'aménagement du site se fera notamment dans le respect de la topographie existante et par des gabarits adaptés à la situation des terrains, leur exposition, etc.

Le concept paysager élaboré dans le cadre du plan d'aménagement particulier définira avec précision la nature des aménagements, l'envergure des interfaces à créer, etc.

Une coulée verte au nord est à aménager en tant qu'espace de transition avec le paysage environnant par la plantation d'une haie vive ou autre aménagement paysager. Elle intégrera une haie à préserver pour son importance pour les espèces de chauves-souris.

### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une coulée verte (zone de transition), au niveau de la limite nord de la zone dans le but de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel et dans l'attente de l'aménagement de la zone d'aménagement différé située au nord du site.

L'axe de la voirie interne du site pourra également être planté par un alignement d'arbres à haute tige pour renforcer le maillage écologique et structurer visuellement l'espace.

### **Biotopes à préserver :**

Une haie située au nord en bordure de la zone est considérée comme biotope à protéger au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Cette haie, essentielle pour les espèces de chauves-souris est à préserver.

La zone constitue par ailleurs un habitat d'espèce article 17 pour les chauves-souris, le milan royal et le milan noir. 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.

Les autres biotopes présents au niveau de la zone seront à préserver dans la mesure du possible, ou à compenser le cas échéant.

## **f) Concept de mise en œuvre**

L'aménagement de la zone pourra être réalisé :

- soit à l'aide d'un seul PAP pouvant être exécuté en une ou plusieurs phases;
- soit à l'aide de deux PAP en considérant les différentes affectations de la zone (HAB-1 et BEP).

Les aspects suivants devront par ailleurs 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 ;
- permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat ;
- 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.



E061031 – xx



## 1.2 SCHÉMA DIRECTEUR T02-2 – « IM LANGENFELD » - ZAD

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

<b>Superficie</b>	+/- 314 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; ZAD ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone se situe au nord de Tuntange. Excentrée, elle est davantage entourée de prairie et d'espaces verts que d'espaces urbanisés. Ces derniers se résument à quelques habitations isolées situées le long de la N12 à l'ouest et de la rue de Brouch à l'est et forment des quartiers tentaculaires
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible via un chemin rural située dans sa partie ouest, lui-même relié à la rue de Brouch. Elle sera également accessible par le sud, via la desserte qui sera aménagée dans le cadre de l'urbanisation de la zone T02-1, directement adjacente.
<b>Infrastructures techniques</b>	La zone pourra être reliée aux infrastructures techniques qui seront mises en place au sud dans le cadre du développement de la zone T02-1. Une canalisation « eaux usées » est par ailleurs existante à l'est de la zone au niveau du chemin rural relié à la rue de Brouch. Une canalisation « eaux pluviales » est également projetée au niveau de ce même chemin.
<b>Contexte naturel</b>	La zone d'étude est actuellement utilisée comme prairie. Elle constitue un habitat d'espèce art.17 pour le milan royal et le milan noir ainsi que pour les chauves-souris. Des haies présentes en son sein constituent également des biotopes art.17.



**Photo 5 :**

Aperçu d'une grande partie de la zone, qui s'étend jusqu'aux propriétés en arrière-plan ainsi que jusqu'au verger, entre les deux pessières en arrière plan.



**Photo 6 :**

Aperçu de la zone. Celle-ci s'étend de part et d'autre de la route. La partie de gauche, assez limitée, s'étend jusqu'à un bâtiment agricole situé à 100 m de la route, alors que la partie de droite s'étend sur environ 300 m. Vue sur deux des haies (article 17) présentes sur la zone.

## **b) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

### **Connexions :**

L'accès à la zone se fera via deux entrées. La première constituera le prolongement de la voie de desserte de la zone T02-1 qui sera aménagée directement au sud. La deuxième se fera à l'est via le chemin rural existant relié à la rue de Brouch.

A l'intérieur de la zone, il s'agira de créer une voie de desserte sous forme d'un espace de rencontre. Son tracé devra prendre en compte la topographie du site afin de favoriser une implantation cohérente.

Des connexions piétonnes et cyclistes sont également à prévoir au sein même de la zone afin de relier aisément le centre de la localité et les autres quartiers de Tuntange.

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

Au nord de la zone à urbaniser sont prévus des fossés ouverts pour la collecte des eaux pluviales tributaire du bassin versant. La zone ne sera toutefois pas connectée à ces fossés ouverts.

Les eaux pluviales et usées seront évacuées en système séparatif vers les infrastructures qui seront mises en place au niveau de la zone T02-1 directement contigüe qui sera aménagée au sud. Cette dernière sera quant à elle raccordée aux réseaux existants de la rue de Luxembourg. Les eaux pluviales et usées de la partie est de la zone seront quant à elles évacuées via la rue de Brouch par une canalisation déjà existante au niveau du chemin rural desservant la zone et par l'extension d'une canalisation eaux pluviales déjà existante au niveau de ce même chemin.



E061031 – xx



### 1.3 SCHÉMA DIRECTEUR 17815/31C – « BEI DEN KALLEKSIEWEN » – PAP APPROUVÉ

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

<b>Superficie</b>	+/- 122 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	Située dans la partie nord-ouest de la localité de Tuntange, cette zone non bâtie est constituée de terres agricoles. Le projet s'inscrit dans le plans directeur « In den krummen Strachen »
<b>Mobilité</b>	La zone d'étude est accessible via la voirie de desserte du lotissement adjacent situé à l'ouest où un embranchement est réservé. Un chemin rural permet également d'accéder à la partie est de la zone depuis la rue de Greisch.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Greisch et la zone pourra y être raccordée via les deux accès décrits ci-avant.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est utilisée par le secteur agricole en tant que terres arables.

### b) Plan d'aménagement particulier « Bei den Kalleksiewen » n°17815

Le PAP « Bei den Kalleksiewen » a été approuvé par le Ministère de l'intérieur le 12 mai 2017 sous le numéro 17815/31C. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est calculée à partir du PAP approuvé selon la mouture 2011 du règlement grand-ducal.



### c) Degrés d'utilisation du sol

Plan d'aménagement particulier « Bei den Kalleksiewen » n°17815			
COS	Max. : 0,35	CUS	Max. : 0,70
CSS	Max. : 0,40	DL	Max. : 17

## 1.4 SCHÉMA DIRECTEUR T04-2 – « IN DEN KRUMMEN STRACHEN » - ZAD

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

<b>Superficie</b>	+/- 79 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; ZAD
<b>Contexte urbain</b>	Située dans la partie nord-ouest de la localité de Tuntange, cette zone est libre de toute construction. Le projet s'inscrit dans le Plan Directeur « In den krummen Strachen »
<b>Mobilité</b>	La zone d'étude est accessible via la voirie de desserte du lotissement adjacent situé à l'ouest où un embranchement était réservé. Un chemin rural permet également d'accéder à la partie est de la zone depuis la rue de Greisch.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Greisch et la zone pourra y être raccordée via les deux accès décrits ci-avant.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est en totalité utilisée comme prairie. La surface en elle-même constitue un habitat d'espèces protégées au sens de l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004 pour les milans et les chauves-souris.



**Photo 7 :**

Aperçu de la zone et vue sur une petite haie fragmentée située entre le pré et le champ de blé. Vue sur la rangée d'arbres (article 17) limitant la zone à l'est.

## **b) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

La zone fait partie du plan directeur « In den krummen Strachen » présenté ci après



### **Connexions :**

Comme présenté au niveau du plan directeur, des connexions routières sont à prévoir :

- avec la rue de Greisch via l'embranchement prévu au niveau du lotissement existant à l'ouest ;
- avec le lotissement prévu par le PAP « Bei den Kalksiewen » n° 17815/31C directement adjacent au nord ;
- avec la partie restant à urbaniser à l'est qui permettra à la zone dans son ensemble d'avoir une deuxième connexion sur la rue de Greisch.

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

#### Eaux pluviales/eaux usées :

Les eaux pluviales et usées seront évacuées en système séparatif vers la rue de Greisch via les infrastructures projetées au niveau du chemin rural longeant la zone à l'est.

L'ensemble des eaux pluviales sera collecté en direction d'un bassin de rétention qui sera construit au point bas du site (partie est de la zone).

E061031 – xx





## 1.5 SCHÉMA DIRECTEUR T04-3 – « AUF DER GRIECHT »

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

<b>Superficie</b>	+/- 175 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	Située dans la partie nord-ouest de la localité de Tuntange, cette zone est libre de toute construction. Le projet s'inscrit dans le Plan Directeur « In den krummen Strachen »
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible depuis la rue de Greisch au sud et la rue de Luxembourg (N12) à l'est.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau des rues de Greisch et de Luxembourg.
<b>Contexte naturel</b>	La zone d'étude est actuellement occupée par des prairies. Le chemin de terre longeant la zone à l'ouest et au nord de la zone constitue un biotope au sens de l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004. La surface en elle-même constitue un habitat d'espèces protégées au sens de l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004 pour les milans et les chauves-souris.



**Photo 8 :**

Aperçu de l'un des fragments de la zone. La zone s'étend encore 100 m après l'arrière-plan tandis qu'elle est limitée sur la droite par la N.12.



**Photo 9 :**

Vue sur la zone ainsi que sur un bâti rural traditionnel à préserver intégralement (source : inventaire SSMN).



**Photo 10 :**

Vue de la zone depuis le C.R.112.

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

### **Enjeu urbanistique :**

Aménagement d'une zone d'envergure importante située à proximité du centre de Tuntange, s'insérant pour partie dans l'urbanisation existante de la rue de Luxembourg et de la rue de Greisch, et connectée aux nouveaux quartiers à l'ouest du chemin et des anciens fours à chaux.

### **Lignes directrices majeures :**

- Privilégier une desserte interne à partir de la rue de Greisch ;
- Rompre avec l'urbanisation tentaculaire le long de la rue de Luxembourg en privilégiant un quartier orienté vers l'intérieur ;
- Intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti existant ;
- Proposer une architecture de qualité par une implantation, des gabarits, un choix de matériaux innovants dans le respect du développement durable ;
- Intégrer les contraintes liées à la présence de biotopes dans le concept d'aménagement et notamment, préserver les structures écologiques existantes afin de garantir le maintien des coulées vertes interconnectées, propices aux déplacements de la faune protégée.

## **c) Concept de développement urbain**

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

La zone est entièrement destinée un habitat de type unifamilial.

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

Les cessions de surface seront de l'ordre de 25% de la surface brute de la zone (cheminement piétons, voie de desserte, aire de jeux, etc.).

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

- Infrastructures de desserte routière, stationnement public ;
- Liaisons de mobilité douce ;
- Place et aire de jeux au centre de la zone ;
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (notamment pour la réalisation d'un bassin de rétention) ;

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

Les jonctions fonctionnelles se réalisent :

- Avec le centre de Tuntange et les quartiers limitrophes, par la rue de Greisch grâce à une voirie de desserte interne ainsi qu'une liaison de mobilité douce empruntant, dans la mesure du possible, le chemin de terre bordant la zone à l'ouest ;
- Avec les zones d'aménagement projetées à l'ouest via une voie motorisée ainsi qu'une liaison de mobilité douce.
- Par des cheminements piétons qui permettent de rejoindre directement la N12 depuis le centre et l'extrémité nord de la zone.

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

- Intégration des futures habitations dans la topographie existante ;
- Prévoir un gabarit et une volumétrie similaires à ceux des habitations environnantes.
- Coulée verte au niveau du chemin de terre en bordure ouest et nord de la zone afin de préserver le biotope constitué par ce chemin et ses abords et de garantir l'aménagement d'un couloir de déplacement pour les chauves-souris.

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

Une place est à créer au centre de la zone. Cet espace est destiné à accueillir quelques stationnements publics, privés le cas échéant, ainsi qu'une aire de jeux.

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

La densité pour la zone sera de l'ordre de 12 logements par hectare de surface brute, correspondant à 20 logements.

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

Le schéma directeur prévoit une mixité des types de construction via des maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

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

- Mesures d'intégration à mettre en place via des plantations à l'est de la zone afin de limiter les nuisances induites par la proximité de la N12 et renforcer la protection la haie article 17 y présente ;
- Prévoir un gabarit et une volumétrie similaires à ceux des habitations environnantes.

### **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 :**

Connexions routières à prévoir :

- Avec la rue de Greisch au sud ;
- Avec le lotissement prévu par le PAP « Bei den Kalleksiewen » n° 17815/31C à l'ouest ;
- Avec la zone d'aménagement différé T04-2 à l'ouest.

Connexions piétonnes à prévoir :

- Avec la rue de Luxembourg via le chemin de terre existant au nord de la zone ;
- Avec la rue de Luxembourg depuis le centre de la zone ;
- Avec la rue de Greisch en empruntant le chemin de terre longeant la zone à l'ouest ;

### **Hierarchie du réseau de voirie :**

La zone sera desservie depuis la rue de Greisch via une voirie de type espace partagé selon un axe nord-sud. des connexions routières réalisées également sous forme d'espace partagé seront créées avec la zone d'aménagement différé T04-2 projetée et le lotissement prévu par le PAP n° 17815/31C « Bei den Kalleksiewen » à l'ouest.

### **Concept de stationnement :**

2 emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront en partie être réalisés sous forme de carport. Au niveau de la place, en plus des quelques places de stationnement publics à créer, des stationnements privés sous forme de carport pourront y être regroupés.

### **Accès au transport collectif :**

La partie nord-est de la zone se situe au niveau de l'arrêt « Tuntange Sellerstrooss » desservi par la ligne 265 Luxembourg - Redange et 267 Luxembourg - Reimberg.

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

La zone sera reliée aux canalisations « eaux usées » et « eaux pluviales » existant au niveau de la rue de Greisch.

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 au niveau du point bas situé dans la partie sud de la zone.

#### **e) Concept paysager et écologique**

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

Le concept paysager élaboré dans le cadre du plan d'aménagement particulier définira avec précision la nature des aménagements, l'envergure des interfaces à créer, etc.

Une coulée verte existant à l'ouest et au nord de la zone, intégrant le chemin de terre ainsi que les alignements d'arbres sera à préserver pour son importance pour les espèces de chauves-souris.

##### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une coulée verte (zone de transition), au niveau des limites nord et ouest de la zone dans le but de garantir la préservation du biotope constitué par le chemin rural et ses abords.

L'axe de la voirie interne du site pourra également être planté par un alignement d'arbres à haute tige d'essences indigènes pour renforcer le maillage écologique et structurer visuellement l'espace.

##### **Biotopes à préserver :**

Le chemin de terre bordant la zone à l'ouest et au nord est considéré comme biotope au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ce chemin qui constitue un corridor naturel utilisé par les espèces de chauves-souris présentes à proximité est à préserver.

Les mesures d'intégration qui seront à mettre en place via des plantations à l'est de la zone afin de limiter les nuisances induites par la proximité de la N12 permettront également de protéger la haie article 17 y présente.

La zone constitue par ailleurs un habitat d'espèce article 17 pour les chauves-souris, le milan royal et le milan noir. 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.

Les autres biotopes présents au niveau de la zone seront à préserver dans la mesure du possible, ou à compenser le cas échéant.

#### **f) Concept de mise en œuvre**

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

Les aspects suivants devront par ailleurs 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.

E061031 – xx



## 1.6 SCHÉMA DIRECTEUR T05 – « HINTER DEN RATTEN »

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

<b>Superficie</b>	+/- 159 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	<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>
<b>Mobilité</b>	L'accessibilité à la zone se fait via la rue de Brouch (CR 112) qui borde l'ouest du site.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Brouch.
<b>Contexte naturel</b>	<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**



**Esquisse d'aménagement à titre indicatif - TR-Engineering 2017**



**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 112) ;
- 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 ;
- à l'est de la zone 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 (CR112).

**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 112).

##### **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 à l'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'activités.

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.



E061031 – xx



## 1.7 SCHÉMA DIRECTEUR T06 – « TEETER »

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

<b>Superficie</b>	+/- 94 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	La zone se situe du côté nord-ouest de Tuntange, à l'arrière du bâti résidentiel pavillonnaire qui caractérise la partie ouest de la rue de Greisch – celle-ci présente par ailleurs un aspect tentaculaire. Toutefois, le bâti traditionnel n'est pas loin, en direction du noyau villageois.
<b>Mobilité</b>	La zone sera accessible via la rue de Greisch, au nord.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Greisch mais également au niveau d'un embranchement de cette même rue permettant de desservir un groupe d'habitations au sud-est de la zone.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est actuellement majoritairement occupée par une prairie. Elle constitue un habitat d'espèces (chauves-souris) relevant de l'art.17 de la loi modifiée du 19.01.2004. Une haie située au sud de la zone est protégée au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004.



**Photo 15 :**  
La zone s'étend à en seconde ligne de la rue de Greisch. Aperçu de la prairie sur laquelle elle empiète.



**Photo 16 :**  
La zone empiète également sur des fonds de jardins ainsi que sur une bande herbeuse paraissant délaissée.

### 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 Greisch.
- Atténuation de l'aspect tentaculaire perceptible au niveau de la rue de Greisch.

#### Lignes directrices majeures :

- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage, etc.), particulièrement au niveau de sa limite sud qui présente une longue contiguïté avec les espaces verts environnants ;
- Aménager une interface avec l'espace rural ;

### **c) Concept de développement urbain**

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

La zone est entièrement destinée à l'habitat.

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

Les cessions de surfaces seront de l'ordre de 20%

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

- Infrastructures de desserte routière interne de type zone de rencontre ;
- Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques ;
- Surface nécessaire à la création d'une aire de jeux.

#### **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) :**

Une aire de jeux sera à créer au niveau de la partie ouest de la zone.

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

15 log./ha brut, c'est-à-dire 14 logements sur l'entièreté de la surface.

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

Maisons unifamiliales isolées ou jumelés.

#### **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 :**

Les connexions se réalisent sur la rue de Greisch via deux entrées, l'une au nord et l'autre au sud depuis l'embranchement de la rue de Greisch permettant de desservir un petit groupe d'habitation en bande. Un accès à la zone verte adjacente au sud, et aux parcelles agricoles sera également assuré.

#### **Hiérarchie du réseau de voirie :**

La zone sera desservie en deux fois depuis la rue de Greisch 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 carport.

#### **Accès au transport collectif :**

Depuis les entrées sud et nord de la zone, l'arrêt de bus le plus proche « Tuntange - Kiirch » se trouve au niveau de la rue de Brouch à environ 350m. Cet arrêt est desservi par la ligne 270 « Tuntange-Luxembourg Gare ». Un autre arrêt « Tuntange-Duerf » est situé à quelque 400m sur la N12 et est



desservi en plus par les lignes 431 permettant de rejoindre la Gare de Mersch, 265 « Luxembourg – Redange » et 267 « Luxembourg – Reimberg »

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

Les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » de la zone seront de type séparatif et pourront se raccorder à la canalisation « eaux mixtes » existant au niveau de la rue de Greisch.

Le plan directeur réalisé par le bureau Schroeder et associés concernant le réseau d'assainissement de la commune de Tuntange prévoit par ailleurs la réalisation d'un bassin de rétention à proximité de la voirie d'accès dans la partie centrale de la zone. Toutefois, la zone fait actuellement l'objet d'un projet qui prévoit la création de ce bassin de rétention plutôt au niveau de la partie est de la zone entre les fonds de jardin des maisons existantes le long de la rue de Greisch et les habitations projetées sur la zone. Les eaux pluviales seront ensuite redirigées vers la rue de Greisch via la voirie d'accès de l'entrée nord de la zone.

**e) Concept paysager et écologique**

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

Des mesures d'intégration devront être mise en place parallèlement à l'aménagement de la zone afin d'assurer la transition avec la zone verte adjacente sur le pourtour sud-ouest. Il s'agira de créer un écran vert constitué d'une alternance entre des alignements d'arbres fruitiers et des haies vives d'essences indigènes.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Sans objet.

**Biotopes à préserver :**

Une haie protégée par l'article 17 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles se situe au sud du site. Elle sera à préserver dans la mesure du possible, ou à compenser le cas échéant (notamment en raison du passage à créer pour une voirie d'accès).

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 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.



E061031 – xx



## 1.8 SCHÉMA DIRECTEUR T07 – « AUF TOMM »

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

<b>Superficie</b>	+/- 82 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	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 dont le bâti est principalement de type pavillonnaire. L'un de ces quartiers fait l'objet d'un PAP nouvellement construit (au nord-ouest).
<b>Mobilité</b>	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 ».
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la voirie de desserte du lotissement construit au nord-ouest
<b>Contexte naturel</b>	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 17 :**

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 18 :**

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 19 :**

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 20 :**

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

## **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**



*Esquisse d'aménagement à titre indicatif - TR-Engineering 2017*

### **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 ;
- Le cas échéant, création d'un espace vert 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) :**

Le cas échéant, la création d'un espace vert public 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), permettrait de formaliser et de sécuriser ladite jonction.

**Répartition sommaire des densités :**

15 log./ha brut, c'est-à-dire 12 à 14 logements sur l'entièreté de la surface.

**Typologie et mixité des constructions :**

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

**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 nouvellement réalisé. Une connexion piétonne sera créée entre la zone et la rue de Hollenfels dans sa partie est. Le cas échéant, l'aménagement d'un espace vert 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.

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 nord 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.



E061031 – xx



## 1.9 SCHÉMA DIRECTEUR T08 – « AUF DEM GEIFERWEG » - ZAD

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

<b>Superficie</b>	+/- 226 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; ZAD ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone présente une plus forte connexion avec l'environnement naturel qu'avec l'environnement urbain. Elle se situe à l'extrémité est de Tuntange, à l'arrière du bâti existant le long de la rue de Hollenfels qui est principalement résidentiel, de type pavillonnaire et donne à la rue de Hollenfels un aspect tentaculaire. Des bâtiments agricoles sont également situés sur et dans le voisinage immédiat de la zone.
<b>Mobilité</b>	La zone est desservie par le Geiferwee qui longe sa partie nord-ouest. Cette rue se poursuit en direction du nord-est en tant que chemin rural.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau du Geiferwee.
<b>Contexte naturel</b>	Le site est majoritairement occupé par des surfaces utilisées pour l'agriculture. Un verger repris au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 occupe la partie ouest de la zone. La zone en elle-même constitue un habitat d'espèces pour les chauves-souris relevant de l'article 17.



**Photo 21 :**

La zone empiète sur un vaste espace agricole principalement utilisé en tant que prairie. Des bâtiments agricoles sont présents dans la partie sud de la zone.



**Photo 22 :**

Autre aperçu du vaste espace agricole sur lequel la zone empiète. Le massif boisé, en arrière-plan, consiste en un verger relevant de l'article 17 de la loi mod. du 19.01.2004.



**Photo 23 :**

Autre aperçu du verger sur lequel la zone empiète. Ce dernier est situé dans la partie ouest de la zone.

## **b) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

### **Connexions :**

L'accès à la zone devra se faire obligatoirement depuis la rue de Hollenfels, le Geiferwee ne pouvant pas absorber le trafic motorisé qui sera généré par l'urbanisation d'une zone de cette taille. Cet accès n'est pas assuré pour le moment et constitue un préalable indispensable à l'aménagement de la zone.

A l'intérieur de la zone, il s'agira de créer une voie de desserte sous forme d'un espace de rencontre. Son tracé devra prendre en compte la topographie du site afin de favoriser une implantation cohérente.

Des connexions piétonnes et cyclistes sont également à prévoir au sein même de la zone afin de relier aisément le centre de la localité et les autres quartiers de Tuntange.

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

Concernant les eaux pluviales et les eaux mixtes générées par l'aménagement de la zone, le raccordement pourra se faire sur le réseau séparatif devant être prolongé au niveau de la Geiferwee ou sur celui existant au niveau de la rue de Hollenfels.

Le plan directeur réalisé par le bureau Schroeder et associés concernant le réseau d'assainissement de la commune de Tuntange prévoit par ailleurs la réalisation de deux bassins de rétention au nord de la zone, raccordés à la canalisation d'eaux pluviales qui doit être prolongée au niveau de la Geiferwee.

Le plan directeur prévoit également sur les pourtours est et nord de la zone la réalisation de fossés ouverts pour la collecte des eaux pluviales tributaires du bassin versant. La zone ne sera toutefois pas connectée à ces fossés ouverts alors que ces derniers seront également raccordés à la canalisation « eaux pluviales » qui doit être prolongée au niveau de la Geiferwee.

E061031 – xx



## 1.10 SCHÉMA DIRECTEUR T09 – « SAUERPEsch »

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

<b>Superficie</b>	+/- 107 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située dans la partie est de la localité de Tuntange. Elle s'insère sur un terrain lacunaire intercalé en deuxième ligne du bâti des rues de Hollenfels et Ueleschter. Le bâti environnant, principalement résidentiel et de type pavillonnaire, est disposé de telle manière qu'il donne un aspect tentaculaire à ces deux rues.
<b>Mobilité</b>	L'accès prévu à la zone devra se faire depuis la rue de Ueleschter. Cet accès passe actuellement sur une parcelle privée.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Ueleschter.
<b>Contexte naturel</b>	Le site est majoritairement occupé par des surfaces utilisées pour l'agriculture (prairie). Une haie reprise au titre de l'article 17 et un arbre repris au titre de l'article 14 de la loi du 19 janvier 2004 sont présents au centre de la zone.  La zone en elle-même constitue un habitat d'espèces art.17 pour les chauves-souris.



**Photo 24 :**

La partie ouest de la zone consiste en des terrains privés présentant différents types d'utilisation du sol (jardins, potagers, stockage, etc.).



**Photo 25 :**

La partie est du site consiste en une prairie agricole structurée par une belle haie relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004. Un bel arbre s'intègre harmonieusement au sein de cette haie vive.



**Photo 26 :**

Autre aperçu de la prairie et de la haie sur lesquels la zone empiète. Des bâtiments agricoles jouxtent le site.



**Photo 27 :**

Autre aperçu de la zone depuis la rue Ueleschter.

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

### **Enjeu urbanistique :**

- Aménagement et intégration d'une zone située en position de seconde ligne par rapport à l'urbanisation existant le long de la rue de Hollenfels et de la rue de Ueleschter.
- Arrondissement de la localité de Tuntange permettant l'atténuation de l'aspect tentaculaire perceptible au niveau des rues de Hollenfels et Ueleschter.

### **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu bâti, intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Intégrer les contraintes liées à la présence de biotopes dans le concept d'aménagement ;
- Aménager une interface avec l'espace rural.
- Intégrer la zone dans son environnement naturel, dans la topographie et le paysage ;

## **c) Concept de développement urbain**



*Esquisse d'aménagement à titre indicatif - TR-Engineering 2017*

### **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 25%.

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

- Infrastructures de desserte routière interne de type zone de rencontre ;
- Surfaces pour l'aménagement deux placettes minérales ;
- 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) :**

Les différents îlots de la zone s'articuleront autour d'une place centrale à créer. En plus d'aérer le nouveau quartier, cette place permettra d'accueillir du stationnement public ainsi qu'une aire de jeux, le cas échéant.

L'aménagement d'une 2<sup>e</sup> placette minérale peut être à prévoir au niveau de la partie nord-est de la zone, à l'extrémité de l'une des dessertes internes à la zone, afin de mettre en évidence un bel arbre aux dimensions remarquables au sein du nouveau quartier. Cette même placette pourra permettre le retournement des véhicules.

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

15 log./ha brut, c'est-à-dire 16 logements sur l'entièreté de la surface.

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

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

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

Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau afin de limiter les remblais/déblais.

### **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 arbre aux dimensions remarquables est présent au sein de la zone. Son port imposant est à mettre en évidence au sein du nouveau quartier, par exemple via l'aménagement d'une placette minérale. Il est donc à préserver en tant qu'élément identitaire.

## **d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

### **Connexions :**

L'accès à la zone se fait depuis la rue Uëleschter via une partie de parcelle appartenant actuellement au numéro 15 de la rue.

### **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 carport.

### **Accès au transport collectif :**

L'entrée de la zone est située à quelque 350 mètres de 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) :**

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 au niveau du point bas de la zone, soit à proximité de son accès.

D'après ce même plan directeur, les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » à créer pour la zone, pourront être raccordées au réseau séparatif existant au niveau de la rue Uëleschter.

#### **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 afin d'assurer la transition avec la zone verte adjacente sur son pourtour est.

##### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), à l'est de la zone qui permettra de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel. Les biotopes à maintenir au sein de la zone s'y connecteront.

##### **Biotopes à préserver :**

La zone comprend en son centre une haie vive relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le présent schéma directeur prévoit de la maintenir. Dans le cas contraire, elle sera à compenser. Un bel arbres aux dimensions remarquables et au port imposant, vient s'insérer au bout de cette haie vive et est également à préserver. Le cas échéant, l'aménagement d'une placette minérale permettra son intégration et sa mise en évidence au sein du nouveau quartier.

La zone constitue par ailleurs un habitat d'espèce (chauves-souris) relevant également de l'article 17. 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 et notamment au niveau de l'accès envisagé ;
- 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.

E061031 – xx



## 1.11 SCHÉMA DIRECTEUR T16 – « AUF PEUSCHT » - ZAD

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

<b>Superficie</b>	+/- 158 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située à l'extrémité sud de Tuntange. Elle constitue une vaste surface libre de construction utilisée par le secteur agricole en tant que prairie, qui s'intercale entre le bâti résidentiel de la rue du Bois et le nouveau quartier couvert par le PAP n°16164 dont une partie est encore en cours de construction.
<b>Mobilité</b>	La zone est directement accessible sur son côté ouest par la rue du Bois ainsi que sur son côté est par un embranchement sans nom de cette même rue (chemin rural).
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue du Bois et du chemin rural situé à l'est de la zone.
<b>Contexte naturel</b>	Le site est majoritairement occupé par des surfaces utilisées pour l'agriculture et est localement délimité par une haie relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004. Aussi, le chemin rural, à l'est relève également de l'article 17 à partir du point où son revêtement n'est plus asphalté.  La zone en elle-même constitue un habitat d'espèces article 17 pour les chauves-souris.



**Photo 28 :**  
Aperçu de l'une des extrémités de la zone, dont l'un des bords est longé par une haie. Photo prise depuis la rue du Bois en direction du centre du village.



**Photo 29 :**  
Aperçu d'un fragment de la zone s'étendant jusqu'à 50 m au devant de l'arbre isolé visible au second plan. A noter les haies à droite et à gauche de la route.

### b) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### Connexions :

La zone sera accessible des côtés est et ouest à partir des deux embranchements existants de la rue du Bois. Ces deux accès seront reliés entre eux par une voirie de type zone de rencontre.

Une placette autour de laquelle s'articuleront les différents îlots du quartier permettra d'aérer le tissu bâti et de concentrer, le cas échéant, des places de stationnement ainsi que une aire de jeux.

**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 pour la zone la création d'un réseau séparatif devant se relier au réseau séparatif existant au niveau de la rue du Bois :

- les eaux usées seront évacuées via deux canalisations, la première au niveau de la partie sud-ouest de la zone et la deuxième au niveau de la partie nord ;
- les eaux pluviales seront évacuées via une seule canalisation, à créer au niveau de la partie sud-ouest de la zone et en aval d'un bassin de rétention également prévu au même endroit. Pour ce faire, le réseau existant le long de la rue du Bois devra cependant être prolongé.

E061031 – xx





## 1.12 SCHÉMA DIRECTEUR 16164/31C – « NEUWIES » - PAP APPROUVÉ

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

<b>Superficie</b>	+/- 335 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	Le PAP, aujourd'hui en grande partie réalisé, se situe le long de la N12, au niveau de l'entrée sud de Tuntange. Il s'insère sur un vaste terrain bordé de rues dont l'urbanisation tient un aspect plutôt tentaculaire. Le PAP permet ainsi un certain arrondissement de Tuntange. Les quartiers limitrophes sont principalement résidentiels sauf au nord où est toléré un peu plus de mixité. Les surfaces non encore bâties du PAP sont constituées de terres agricoles (prairies) et de fonds de jardin.
<b>Mobilité</b>	Au sud et à l'est, la zone est accessible par la rue de Luxembourg (N12). A l'ouest, elle est accessible via le chemin rural qui la borde puis qui va se connecter, à la rue du Bois, plus au nord. Des cheminements piétons sont prévus à l'intérieur de la zone afin de relier entre elles ces différentes voiries. Un chemin piéton est également prévu entre la partie nord-est de la zone et la rue du Bois.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau des rues de Luxembourg et du chemin rural bordant la zone dans sa partie ouest.
<b>Contexte naturel</b>	Le PAP est aujourd'hui partiellement réalisé (= phase 1). Subsistent encore certaines parcelles non viabilisées qui sont toujours utilisées par le secteur agricole en tant que prairies (= phase 2). Le PAP est situé sur un plateau légèrement pentu tourné vers le nord, en direction de l'un des affluents du Leesbech.

### b) Plan d'aménagement particulier « Auf der Neuwies » n°16164

Le PAP « Auf der Neuwies » a été approuvé par le Ministère de l'intérieur le 23/08/2010 sous le numéro 16164/31C. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est calculée à partir du PAP approuvé selon la mouture 2004 du règlement grand-ducal.



Plan d'aménagement particulier « Auf der Neuwies » n°16164			
COS	Max. : 0,40	CUS	Max. : 0,70
CSS	Max. : 0,50	DL	Max. : 26

### 1.13 SCHÉMA DIRECTEUR 16217/31C – « IN DER NIDESCHTWIES »

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

<b>Superficie</b>	+/- 46 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone mixte villageoise
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située en périphérie sud-ouest du noyau villageois de Tuntange et en seconde ligne par rapport au bâti existant de la rue de Greisch et de la rue de Luxembourg. Au niveau de la zone, le bâti de ces deux rues est caractérisé par des volumes traditionnels parmi lesquels certains sont jugés dignes de protection.
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible depuis la rue de Greisch. Il est à noter que des constructions ont dû être détruites afin de permettre l'accès à la zone.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Greisch.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est partiellement déjà bâtie (hangar voué à disparaître) mais comprend également une surface libre utilisée par le secteur agricole en tant que prairie. Une végétation arbustive structure localement la zone.  La zone occupe le versant nord de l'un des affluents du Leesbech. Elle présente donc une légère pente orientée en direction du sud.



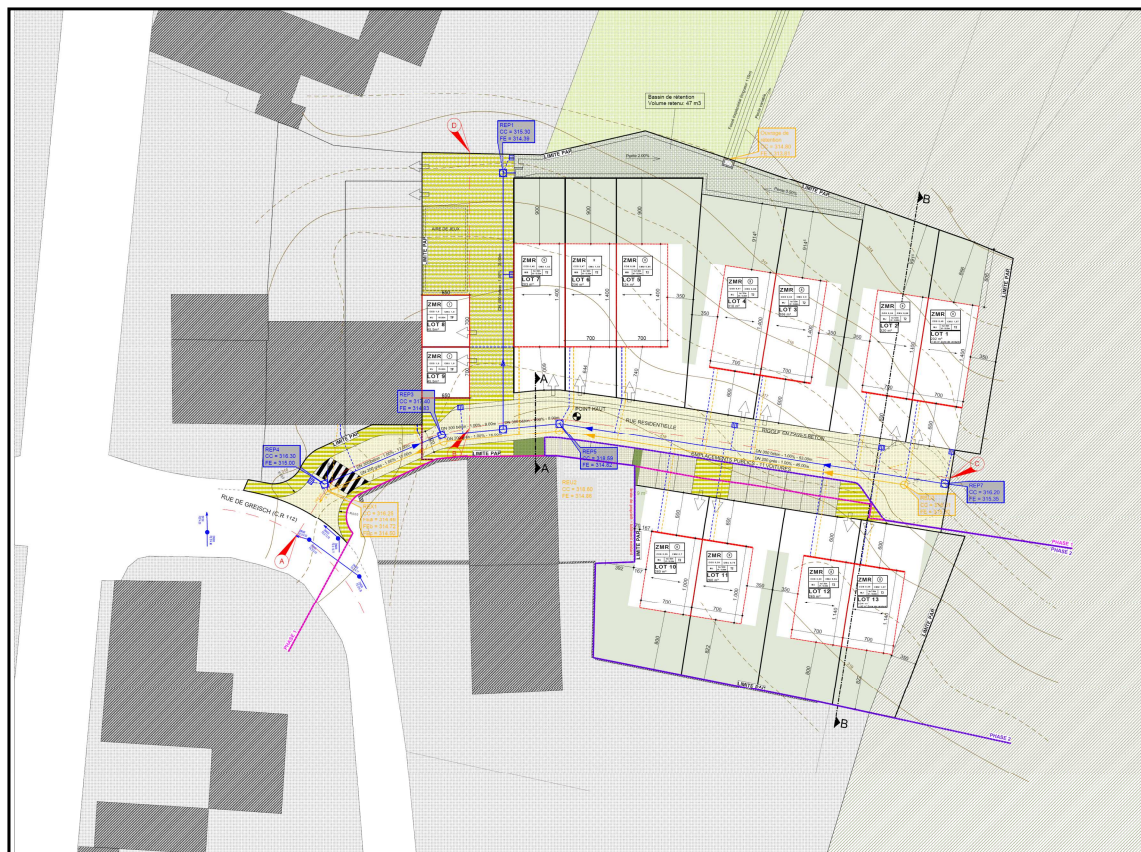
**Photo 30 :**  
La zone est visible au second plan de la photo (voir flèche)

#### b) Plan d'aménagement particulier « Nideschtwies » n°16217

Le PAP « Nideschtwies » a été approuvé par le Ministère de l'intérieur le 27/04/2012 sous le numéro 16217/31C. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est calculée à partir du PAP approuvé selon la mouture 2011 du règlement grand-ducal.





c) Degrés d'utilisation du sol

Plan d'aménagement particulier « Nideschtwies » n°16217			
COS	Max. : 0,50	CUS	Max. : 0,70
CSS	Max. : 0,60	DL	Max. : 26

## 1.14 SCHÉMA DIRECTEUR T19 – « RUE UELESCHTER »

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

<b>Superficie</b>	+/- 52 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	La zone constitue un terrain lacunaire situé au sud-est du noyau villageois de Tuntange, au carrefour des rues de Hollenfels et Ueleschter. Elle s'insère au sein d'un quartier résidentiel dont le bâti est de type pavillonnaire, au nord et se caractérise également par sa contigüité avec une zone de verdure intra-villageoise qui vient notamment assurer le maintien d'un ripisylve.
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible via la rue de Hollenfels et la rue Ueleschter.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Hollenfels et la rue Ueleschter.
<b>Contexte naturel</b>	La zone empiète sur une prairie marquée par sa proximité au sud avec un long ripisylve relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et inclus au sein d'une zone de verdure intra-villageoise.



**Photo 31 :**  
Vue de la zone depuis la rue Ueleschter. A noter la proximité de la zone avec une grande bande arborée visible à gauche (mais ne faisant pas partie de la zone).



**Photo 32 :**  
Autre aperçu sur la formation arborée présente à proximité de la zone. La bande herbeuse visible ici ne fait pas partie de la zone.



**Photo 33 :**  
Autre vue sur les arbres de la zone de verdure située à l'ouest du site

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

### **Enjeu urbanistique :**

Aménagement et intégration d'un terrain lacunaire situé à l'intérieur du tissu bâti des rues de Hollenfels et Ueleschter.

### **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu bâti ;
- Intégrer la zone dans l'urbanisation existante ;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage, etc.).

## **c) Concept de développement urbain**



*Esquisse d'aménagement à titre indicatif - TR-Engineering 2017*

### **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 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 :

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

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

Centralité à créer au niveau de la partie sud de la zone via l'aménagement d'une placette au bout de la voirie de desserte interne. Cette placette permettra d'accueillir du stationnement public et pourra être végétalisée.

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

20 log./ha brut, c'est-à-dire 11 logements sur l'entièreté de la surface.

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

Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées 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 :**

Une voirie de type espace partagé permet de desservir la partie ouest de la zone depuis la rue de Hollenfels selon un axe nord-sud. Les habitations situées dans la partie est de la zone sont quant à elles directement accessibles depuis la rue Ueleschter.

**Hiérarchie du réseau de voirie :**

La partie ouest de 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 carport. Des stationnements collectifs en bande du type « carports regroupés » peuvent être planifiés pour une partie des stationnements nécessaires dans la partie centrale de la zone afin de privilégier l'espace disponible pour l'habitat sur chaque lot et de rationaliser la planification des stationnements.

**Accès au transport collectif :**

La partie nord de la zone est située à proximité immédiate de 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) :**

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.

D'après ce plan directeur, les eaux pluviales seront dirigées via un fossé ouvert en direction du cours d'eau situé à proximité au sud.

Les eaux usées seront quant à elles dirigées via une canalisation à créer et à connecter au réseau existant au niveau de la rue "a Jounker" à l'ouest.

**e) Concept paysager et écologique**

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

Sans objet.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

La formation arborée située en limite sud de la zone relève de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles. Elle est reprise dans une coulée verte qui existe le long du cours d'eau situé au sud de la zone.

**Biotopes à préserver :**

Une formation arborée avoisine la limite sud de la zone et relève de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles. Toutes altérations éventuelles seront à compenser.

**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.



E061031 – xx



## 1.15 SCHÉMA DIRECTEUR T20 – « IN DER QUAERT »

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

<b>Superficie</b>	+/- 41 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située au sud-est du noyau villageois de Tuntange, le long de la rue de Luxembourg. Elle s'apparente un espace lacunaire qui s'insère au sein d'un quartier principalement résidentiel.
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible via la rue de Luxembourg. La zone est située entre les arrêts de bus Duerf (environ 235 m) et Weisserchen (170 m).
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont présentes au niveau de la rue de Luxembourg
<b>Contexte naturel</b>	La zone empiète sur une prairie délimitée au nord-est par une formation arborée relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Un alignement de tilleuls orne la rue de Luxembourg au sud de la zone – cet alignement relève de l'article 14 de la même loi.



**Photo 34 :**  
Aperçu de la prairie sur laquelle la zone empiète ainsi que du quartier résidentiel jouxtant la zone au nord.



**Photo 35 :**  
Une formation arborée délimite la zone en sa bordure nord-est. Elle est potentiellement attractive pour certaines espèces animales, parmi lesquelles les chauves-souris.

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

#### Enjeu urbanistique :

Aménagement et intégration d'une zone libre située à l'intérieur de l'urbanisation existant le long de la rue de Luxembourg.

#### Lignes directrices majeures :

- 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 5%.

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

- 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 :

- nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

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

Sans objet

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

15 log./ha brut, c'est-à-dire 6 logements sur l'entièreté de la surface.

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

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

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

Les accès aux habitations seront réalisés de sorte à préserver l'allée de Tilleuls ornant la rue de Luxembourg.

#### **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 :**

Préserver l'alignement de tilleuls qui orne la rue de Luxembourg au sud-ouest. Cet alignement relève de l'article 14 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

#### **Connexions :**

L'accès à la zone se fait via des accès individuels à aménager sur la rue de Luxembourg, en assurant la sécurité des riverains par rapport au trafic de la nationale et le maintien de l'alignement de tilleuls.

#### **Hiérarchie du réseau de voirie :**

Sans objet

#### **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 située à environ 170 m de l'arrêt de bus « Weisserchen ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus 265 Luxembourg – Redange ; 267 Luxembourg - Pratz et 431 Mersch – Ansembourg.

### **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 ouest de la zone.

Les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » de la zone seront de type séparatif et pourront se raccorder au réseau séparatif existant au niveau de la rue de Luxembourg.

### **e) Concept paysager et écologique**

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

Le maintien d'une formation arborée (ripisylve) sur la limite nord-est de la zone, ainsi que d'un alignement de tilleuls le long de la route de Luxembourg, permet d'assurer l'intégration de la zone au sein du paysage et de préserver la zone verte d'éventuelles incidences.

#### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est maintenu par la préservation d'une formation arborée en bande (ripisylve), au nord-est de la zone.

#### **Biotopes à préserver :**

Une formation arborée (ripisylve) présente au nord-est de la zone et s'étendant au-delà, sur environ 200 m, est à préserver. Elle relève de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'alignement de tilleuls longeant la rue de Luxembourg au sud-ouest de la zone relève de l'article 14 de la loi modifiée du 19.01.2004.

### **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 ;
- permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat ;
- sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP.



E061031 – xx





## 1.16 SCHÉMA DIRECTEUR T21-1 – « AUF DEM WEISSERCHEN » - ZAD

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

<b>Superficie</b>	+/- 154 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ;BEP; ZAD ; servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone se situe à l'extrémité sud de la localité de Tuntange. Elle se trouve dans le prolongement de la rue du Bois, une rue dont la disposition du bâti présente un aspect tentaculaire, et à proximité de la N12 et d'antennes collectives. Une partie du site constitue une ancienne décharge.
<b>Mobilité</b>	La zone est traversée par la rue du Bois selon un axe nord-sud.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont présentes au niveau de la rue du Bois.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est occupée par des prairies localement délimitées (voir traversées) de haies 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 en elle-même constitue un habitat art.17 pour les chauves-souris.



**Photo 36 :**  
Photo prise depuis le lieu-dit « auf dem Weisserchen », en direction du village de Tuntange.



**Photo 37 :**  
Vue sur les antennes, la rangée d'arbres, et la zone qui s'étend légèrement à gauche (champ d'orge) et majoritairement à droite.

### b) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### Connexions :

La zone est traversée par le prolongement de la rue du Bois et une nouvelle voie de desserte n'est donc pas à envisager. Cette voie sera tout de même à aménager en créant un espace de rencontre. Des connexions piétonnes et cyclistes sont également à assurer afin de relier aisément le centre de la localité et les autres quartiers de Tuntange.

#### 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 pour la zone la création d'un réseau séparatif devant se relier au réseau séparatif existant au niveau de la rue du bois. Un bassin de rétention est également prévu au niveau de l'extrémité nord de la zone.



E061031 – xx



## **RÉCAPITULATIF DES DONNÉES DU SCHÉMA DIRECTEUR – LOCALITÉ DE TUNTANGE**

xxx insertion tableau des coeff. E061031 – xx17e001



## **2 LOCALITÉ DE HOLLENFELS**

Dans la localité de Hollenfels, six schémas directeurs ont été établis. Ils sont localisés sur le plan E061031-xx15e102, ci après :

- Schéma directeur H01, au lieu-dit « Auf der Altheck » ;
- Schéma directeur H02, au lieu-dit « Auf dem Biger » ;
- Schéma directeur PAP 16334/31C « Schlossacht »
- Schéma directeur H03-2, au lieu-dit « Schlossacht » ;
- Schéma directeur H07, au lieu-dit « Auf der Kaul » ;
- Schéma directeur H11, au lieu-dit « Auf dem Bongert » - ZAD ;





## **PLAN DE LOCALISATION DES SCHÉMAS DIRECTEURS – LOCALITÉ DE HOLLENFELS**

Insérer plan de localisation E061031-xx15e102



## 2.1 SCHÉMA DIRECTEUR H01 – « AUF DER ALTHECK »

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

<b>Superficie</b>	+/- 29 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située à proximité de l'entrée nord de la localité de Hollenfels, entre un quartier résidentiel au nord, un autre quartier résidentiel en cours de construction au sud-ouest et un dernier quartier au sud, aux fonctions plus mixtes et au bâti traditionnel pour partie jugé digne de protection. La zone comprend une habitation existante et son jardin.
<b>Mobilité</b>	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 presqu'en vis-à-vis du terrain.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Mersch.
<b>Contexte naturel</b>	La zone comprend une habitation et empiète sur le terrain qui lui est associé – ce terrain consiste en une petite prairie localement structurée d'éléments ligneux, notamment des arbres fruitiers en bordure de route. La zone est située à proximité de la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Eisch.



**Photo 38 :**  
Photo prise depuis le C.R. 113. Vue sur la zone, à gauche de la route, et sur les vieux fruitiers qui la parsèment. La zone s'étend jusqu'à la maison jaune en arrière-plan.



**Photo 39 :**  
Photo prise un peu en retrait de la route, représentant bien les différents arbres fruitiers.

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

#### Enjeu urbanistique :

Aménagement / réaménagement d'un terrain majoritairement lacunaire, situé à proximité de l'entrée nord de Hollenfels, dans le prolongement de bâti résidentiel caractérisant l'entrée du village, le long de la rue de Mersch.

#### 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'Eisch ;
- 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 :**

- Voirie de desserte interne sous forme d'un espace partagé.
- Aménagement de trottoirs le long de la rue de Mersch.
- 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 perpendiculairement aux courbes de niveau ;
- nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

Une interface avec l'espace rural, ainsi qu'avec la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Eisch, devra être réfléchi aussi bien du côté sud avec la proximité de la forêt en vis-à-vis, que du côté nord avec la présence de haies vives.

- Au sud, il s'agira d'aménager la zone en respectant un retrait par rapport à la rue de Mersch, ce retrait permettra d'assurer le maintien des arbres fruitiers y étant présents – ces arbres pourront en outre faire office de tampon vis-à-vis du trafic routier.
- Au nord, le maintien des haies existant en dehors de la zone pourra suffire.

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

Sans objet

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

14 log./ha brut, c'est-à-dire 4 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 dans le respect de la topographie afin de limiter les remblais / déblais.

#### **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 par la rue de Mersch via une voirie de type espace partagé.

#### **Hiérarchie du réseau de voirie :**

La rue de Mersch, qui desservira 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 presque 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) :**

Les discussion actuellement en cours avec l'administration de la gestion de l'eau et la commune concernant le réseau d'assainissement au niveau de la zone prévoit un raccordement au réseau d'eau pluviale au nord est. Le réseau d'eaux usées de la zone sera quant à lui raccordé au réseau existant au niveau de la rue de Mersch au niveau de l'accès projeté 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, sur son pourtour nord-ouest et sud-est, 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 :

- Au sud, il s'agira d'aménager la zone en respectant un retrait par rapport à la rue de Mersch, ce retrait permettra d'assurer le maintien des arbres fruitiers y étant présents – ces arbres pourront en outre faire office de tampon vis-à-vis du trafic routier.
- Au nord, afin de permettre une intégration avec la zone agricole adjacente.

### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maintien des structures végétales présentes sur et à proximité du terrain d'étude permettra de préserver la qualité du maillage écologique en cette partie nord de Hollenfels. Il est ici enrichi grâce à la proximité d'un ensemble forestier, de groupes d'arbres fruitiers, de haies vives et/ou de haies taillées.

L'interface prévue au nord de la zone viendra se connecter à l'interface prévue au nord de la zone H02 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 :**

Les différents arbres fruitiers situés dans la partie sud de la zone sont à préserver. Une attention sera à porter à la forêt située en vis-à-vis de la zone ainsi qu'à la haie arborée plus au nord, afin de ne pas entraver les divers services écologiques que ceux-ci sont susceptibles d'apporter.

## **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 ;
- permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.



E061031 – xx





## 2.2 SCHÉMA DIRECTEUR H02 – « AUF DEM BIGER »

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

<b>Superficie</b>	+/- 32 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	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.
<b>Mobilité</b>	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.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Mersch.
<b>Contexte naturel</b>	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.
- 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 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.

E061031 – xx



## 2.3 SCHÉMA DIRECTEUR PAP 16334/31C « 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 nord de la localité de Hollenfels. Elle constitue un quartier résidentiel en cours de construction faisant partie du plan directeur « Schlossacht » situé au nord du noyau ancien, aux fonctions plus mixtes et au bâti traditionnel pour partie jugé digne de protection.
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible via la rue de Mersch/rue des Prés (CR113). L'arrêt de bus « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 200m du terrain.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de Mersch.
<b>Contexte naturel</b>	La zone, viabilisée, est en cours de construction et fortement artificialisée.

### b) Plan d'aménagement particulier « Schlossacht » n°16334

Le PAP « Schlossacht » a été approuvé par le Ministère de l'intérieur le 16/01/2012 sous le numéro 16334/31C. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé. La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est calculée à partir du PAP approuvé selon la mouture 2011 du règlement grand-ducal.



**c) Degrés d'utilisation du sol**

Plan d'aménagement particulier « Schlossacht » n°16334			
<b>COS</b>	<i>Max. : 0,35</i>	<b>CUS</b>	<i>Max. : 0,70</i>
<b>CSS</b>	<i>Max. : 0,50</i>	<b>DL</b>	<i>Max. : 21</i>



## 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 6 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.

E061031 – xx



## 2.1 SCHÉMA DIRECTEUR H07 – « AUF DER KAUL »

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

<b>Superficie</b>	+/- 106 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située en bordure sud de Hollenfels, au sud d'un quartier résidentiel au bâti de type pavillonnaire et auquel elle constitue l'une des phases. L'habitat y est unifamilial.
<b>Mobilité</b>	La zone sera connectée aux voiries qui desservent aujourd'hui le lotissement auquel la zone appartiendra, soit la rue Um Wandhaff au nord et la rue Schmëttekoll à l'est. L'arrêt de bus « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 450 m du terrain.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau des rues Um Wandhaff au nord et Schmëttekoll à l'est.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est contiguë à l'espace rural sur toute sa longueur, soit sur environ 170m, et empiète par ailleurs sur une prairie au sud. Les jardins du lotissement donnant sur la rue Um Wandhaff sont directement situés en vis-à-vis de la zone, de l'autre côté d'un chemin rural qui constitue un biotope relevant de l'article 17 de la même loi.



**Photo 44 :**

Aperçu de la zone depuis la rue Schmëttekoll à l'est. Elle constitue une prairie utilisée par le secteur agricole. La végétation visible sur la droite de la photo est celle qui vient structurer les jardins du quartier résidentiel adjacent.



**Photo 45 :**

Un arbre isolé est présent au sein de la zone.

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

#### Enjeu urbanistique :

Aménagement d'un terrain qui viendra poursuivre l'urbanisation du vaste lotissement résidentiel situé le long des rues Um Wandhaff et Schmëttekoll.

#### Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu bâti, intégration de la zone par rapport au bâti existant au niveau des rues Um Wandhaff et Schmëttekoll.
- Aménager une interface avec l'espace rural au sud et à l'ouest.
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage; etc.) ouvert successivement sur les champs agricoles et la forêt du Kapellebësch ;
- Préserver la fonction du chemin rural bordant la zone au nord (un biotope article 17).



### **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, à créer à partir des amorces existant au niveau de la rue Um Wandhaff, au nord, et de la rue Schmëttekol à l'est ;
- 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. Nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

Une interface avec l'espace rural devra être mise en place sur les pourtours sud et ouest à l'extérieur de la zone, et ce parallèlement à son aménagement, afin d'assurer la transition avec la campagne environnante.

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

une place pourra être réalisé dans la partie sud de la zone afin d'articuler la voie de desserte interne.

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

Environ 12 log./ha brut, c'est-à-dire 13 logements sur l'entièreté de la surface.

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

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

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

Le chemin rural présent au nord de la zone est à conserver obligatoirement en l'état.

#### **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 est prévu via les deux amorces routières existantes, la première donnant sur la rue Um Wandhaff au nord et la deuxième, sur la rue Schmëttekol à l'est.

Une liaison piétonne pourra être créée entre la placette et le chemin rural faisant office de liaison de mobilité douce.

#### **Hierarchie 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 carport.



### **Accès au transport collectif :**

L'arrêt de bus « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 450 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 de deux bassins de rétention au niveau de la zone. Le premier est situé dans la partie occidentale de la zone et le deuxième en son extrémité est.

Les canalisations « eaux pluviales » et « eaux usées » de la zone seront de type séparatif et pourront se raccorder dans un premier temps au réseau mixte existant au niveau de la rue d'Ansembourg, dans l'attente que ce dernier soit lui aussi converti en réseau séparatif.

## **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 afin d'assurer la transition avec la zone verte adjacente sur ses pourtours sud et ouest. Il pourra s'agir de groupes d'arbres et arbustes d'essences indigènes.

### **Coulées vertes et maillage écologique :**

Le maillage écologique du site est renforcé par l'aménagement d'une interface verte (zone de transition), adjacente aux bordures sud et ouest et permettant de garantir une transition harmonieuse vis-à-vis de l'environnement naturel.

### **Biotopes à préserver :**

Aucune structure écologique digne d'intérêt n'est présente au sein des limites de la zone. Cependant, la zone est longée par un chemin rural relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles qu'il faudra préserver. Dans Toutes altérations des qualités de ce biotope nécessitera la mise en œuvre de compensations.

La zone constitue en elle-même 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 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 ;
- permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.



E061031 – xx



## 2.2 SCHÉMA DIRECTEUR H11 – « AUF DEM BONGERT » - ZAD

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

<b>Superficie</b>	+/- 213 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; ZAD
<b>Contexte urbain</b>	La zone constitue une vaste lacune située au cœur du principal quartier satellite de Hollenfels. Ce dernier est caractérisé par un bâti résidentiel de type pavillonnaire. L'école de Hollenfels jouxte la zone dans sa partie nord-est.
<b>Mobilité</b>	L'accès carrossable à la zone se fera à partir de deux amorces déjà existantes et toutes deux connectées à la rue Um Wandhaff, l'une à l'ouest de la zone et l'autre, au sud-est. La zone sera également accessible via un cheminement piéton depuis la rue de Tuntange. L'arrêt de bus « Hollenfels, Schoul » est situé à environ 150 m de l'accès piéton qui sera aménagé au nord de la zone.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau des rues encerclant la zone, à savoir, la rue de Tuntange au nord, la rue Um Wandhaff à l'ouest et au sud, et la rue d'Ansembourg à l'est.
<b>Contexte naturel</b>	La zone constitue une vaste étendue agricole (prairie) cernée de tous les côtés de rues aménagées et habitées. Aucun des éléments naturels présents ne constituent un biotope art.17 au sens de la loi du 19 janvier 2004. La zone constitue toutefois un habitat article 17 pour certaines espèces de chauves-souris.



**Photo 46 :**

Vue panoramique du terrain d'étude. Il constitue une vaste étendue agricole (prairie) cernée de tous les côtés de rues aménagées et habitées. Quelques arbres ou arbustes sont présents au sein de la zone mais ne relèvent pas de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004.



**Photo 47 :**

La zone est limitrophe à un transformateur électrique et empiète sur une plaine de jeux. Le transformateur est entouré d'un alignement de châtaigniers non protégés.



**Photo 48 :**

Autre aperçu de la plaine de jeux (terrain de volleyball) et des vastes prairies qui constituent la zone d'étude.

## **b) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

### **Connexions :**

L'accès carrossable à la zone pourra se faire à partir de deux amorces déjà existantes et toutes deux connectées à la rue Um Wandhaff, l'une à l'ouest de la zone et l'autre, au sud-est. La zone sera également accessible via un cheminement piéton depuis la rue de Tuntange. un autre cheminement piéton permettra de relier l'école au nord-est.

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

#### **Eaux pluviales/eaux usées :**

D'après le plan directeur réalisé par le bureau Schroeder et associés concernant le réseau d'assainissement de la commune de Tuntange, les eaux pluviales et les eaux usées générées suite à l'urbanisation de la zone, pourront être évacuées via des canalisations à mettre en place en direction de la rue d'Ansembourg.

Ces canalisations devront traverser une parcelle libre classée en PAP QE, ce qui nécessitera la mise en place sur cette dernière d'une servitude « urbanisation » de manière à assurer leur mise en place.

## **RÉCAPITULATIF DES DONNÉES DES SCHÉMAS DIRECTEURS – LOCALITÉ DE HOLLENFELS**

xxx insertion tableau des coeff. E061031 – xx17e001





### **3 LOCALITÉ DE BOUR**

Dans la localité de Bour, un schéma directeur a été établi. Il est localisé sur le plan E061031-xx15e103, ci après :

- Schéma directeur B01, au lieu-dit « In Gerstenfels » ;



## **PLAN DE LOCALISATION DU SCHÉMA DIRECTEUR – LOCALITÉ DE BOUR**

Plan de localisation E061031-xx15e103



### 3.1 SCHÉMA DIRECTEUR B01 – « IN GERSTENFELS »

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

<b>Superficie</b>	+/- 43 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1 ; zone de servitude « urbanisation »
<b>Contexte urbain</b>	La zone s'apparente à un terrain lacunaire surplombant la rue d'Arlon, au sein d'un quartier résidentiel au bâti principalement pavillonnaire, de type unifamilial. La zone est également marquée par sa proximité avec le noyau villageois de Bour, au nord-est, lui-même caractérisé par la présence d'un bâti traditionnel parfois jugé digne de protection.
<b>Mobilité</b>	La zone est accessible depuis un embranchement secondaire de la rue d'Arlon (CR105). L'arrêt de bus le plus proche est situé niveau du carrefour entre la N12 et la rue d'Arlon, soit à environ 270m.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles depuis la rue d'Arlon.
<b>Contexte naturel</b>	La zone est actuellement utilisée comme jardin privé arboré. Elle comprend une haie 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 surplombe la rue d'Arlon, ce qui nécessitera des travaux de déblais. Enfin, elle se situe à la limite de la forêt et de la zone Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018).



**Photo 49 :**

La zone, qui surplombe le C.R.105, consiste en un jardin privé arboré.



**Photo 50 :**

Vue de la zone depuis son extrémité ouest. Le C.R.105 longe la zone à droite de la photo.



**Photo 51 :**

La zone surplombe le C.R.105 via un mur structurant.



**Photo 52 :**

Des bâtiments ruraux traditionnels sont situés à proximité de

la zone et sont, pour certains, jugés dignes de protection.

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

### **Enjeu urbanistique :**

Développement d'une lacune non urbanisée à l'intérieur de la localité de Bour, située à proximité de la lisière forestière et en contre-haut par rapport à la route d'Arlon.

### **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu villageois, l'intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Proposer une architecture de qualité par une implantation, des gabarits, un choix de matériaux innovant dans le respect du développement durable;
- Intégrer la zone dans son environnement naturel et géographique (topographie, paysage; etc.) ;
- Préserver au maximum les arbres existants ;
- Garantir un espace tampon au nord avec la forêt / avec la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – Vallée de la Mamer et de l'Eisch ;

## **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 :**

- Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques.

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

Concept urbanistique permettant de :

- inscrire les bâtiments dans la pente, à front de rue et limiter le nombre de niveau à 2 niveaux + combles, y inclus le niveau réservé au garage ;
- Garantir au nord un espace tampon avec la forêt / la zone « habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ». Cet espace tampon constituera une transition entre la forêt et la zone et permettra de reconstituer une lisière forestière de qualité.

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

Sans objet

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

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

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

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

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

- Utilisation des infrastructures routières existantes ;
- typologie des habitations permettant de minimiser l'impact sur le mur structurant l'espace rue au niveau de la rue d'Arlon – le percement de ce mur structurant est uniquement autorisé pour l'aménagement de garages.
- espace tampon au nord avec la forêt / la zone « habitats » du réseau Natura 2000 LU0001018 – « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ». A ce titre, une implantation des constructions en front des rues desservantes et les jardins situés à l'arrière permettront de préserver cet espace tampon.

### **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 :**

Les éléments bâtis traditionnels présents au nord-est de la zone constituent des éléments identitaires bâtis à sauvegarder.

**d) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**

**Connexions :**

L'accès aux habitations projetées se fera via la voirie existante soit la rue d'Arlon et son embranchement déjà existant à l'ouest de la zone.

**Hiérarchie du réseau de voirie :**

La rue d'Arlon constitue une voirie d'ordre national (CR) alors que la rue située à l'ouest constitue une voie de desserte locale.

**Concept de stationnement :**

2 emplacements par logement sont à prévoir.

**Accès au transport collectif :**

La zone est située à moins de 300 m de l'arrêt de bus « Bour » desservi par les lignes 265 « Luxembourg – Redange », 267 "Luxembourg - Saeul - Pratz", 269 « Bour – Septfontaines », 270 « Luxembourg – Tuntange – Hollenfels » et 431 « Mersch – 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 au sud de la zone.

Toutefois, au vu de la configuration de la zone et du développement urbain réduit projetée sur la zone, la réalisation d'un bassin de rétention semble superflue et la zone pourra être reliée directement au réseau existant au niveau de la rue d'Arlon (réseau séparatif).

**e) Concept paysager et écologique**

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

Des mesures d'intégration sont mises en place dans la partie nord de la zone afin d'assurer la transition avec la forêt et la zone natura 2000. Elles permettront de reconstituer une lisière forestière de qualité.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

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

**Biotopes à préserver :**

Une haie traverse la zone du sud-ouest au nord-est. Elle est considérée comme biotope à protéger au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles. En cas de destruction pour les besoins de l'aménagement de la zone, elle sera à compenser.

**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.



## **RECAPITULATIF DES DONNEES DU SCHEMA DIRECTEUR – LOCALITE DE BOUR**

xxx insertion tableau des coeff. E061031 – xx17e001