

## 1.1 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 des articles 17 et 20 de la loi du 19 janvier 2004 pour les milans et les chauves-souris.



**Photo 1 :**

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 2 :**

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



**Photo 3 :**

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

- 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.

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

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

- Infrastructures de desserte routière, stationnement public ;
- Liaisons de mobilité douce ;
- Places (et aire de jeux le cas échéant) 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 Luxembourg grâce à une voirie de desserte interne ainsi que plusieurs liaisons de mobilité douce dont une notamment qui emprunte le chemin de terre bordant la zone au nord ;
- 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.

**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) :**

Des places sont à créer, ponctuant la voirie de desserte principale de la zone. Ces espaces sont destinés à accueillir quelques stationnements publics, ainsi qu'une aire de jeux le cas échéant.

**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 au centre-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 Luxembourg au nord ;

- Avec la rue de Greisch au sud ;
- 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 Luxembourg et 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.

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

2 emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront en partie être réalisés sous forme de carport. Au niveau des places, quelques places de stationnement publics sont à créer.

#### **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 permettront de limiter les nuisances induites par la proximité de la N12, mais également de protéger la haie article 17 y présente. Ce biotope ainsi que les mesures d'intégration paysagère pourront toutefois être interrompue afin de permettre l'accès aux constructions qui y seront construites et qui donneront sur la N12.

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.