

## 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 ;
- Eventuellement 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.

### **Hierarchie 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 la ligne 432 permettant de rejoindre la Gare de Mersch.

### **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.