

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER Fonds du Logement "rue de Greisch"

## à TUNTANGE

### RAPPORT JUSTIFICATIF

Sommaire
----------

#### **1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE**

- 1.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT
- 1.2 EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE
- 1.3 POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

#### **2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE**

- 2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A METTRE EN OEUVRE POUR REpondre AUX ORIENTATIONS DU PDAT ET DU PAG
- 2.2 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES ET PROGRAMMATION URBAINE CORRESPONDANTE

#### **3. EVALUATION DES INCIDENCES**

- 3.1 EFFETS DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
- 3.2 MESURES DESTINEES A REDUIRE L'IMPACT NEGATIF DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET A RENFORCER SON IMPACT POSITIF
- 3.3 MESURE COMPENSATOIRE

## 1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

### 1.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT

Les fonds concernés par le présent projet d'aménagement particulier sont situés dans la commune de Tuntange, dans la rue de Greisch.

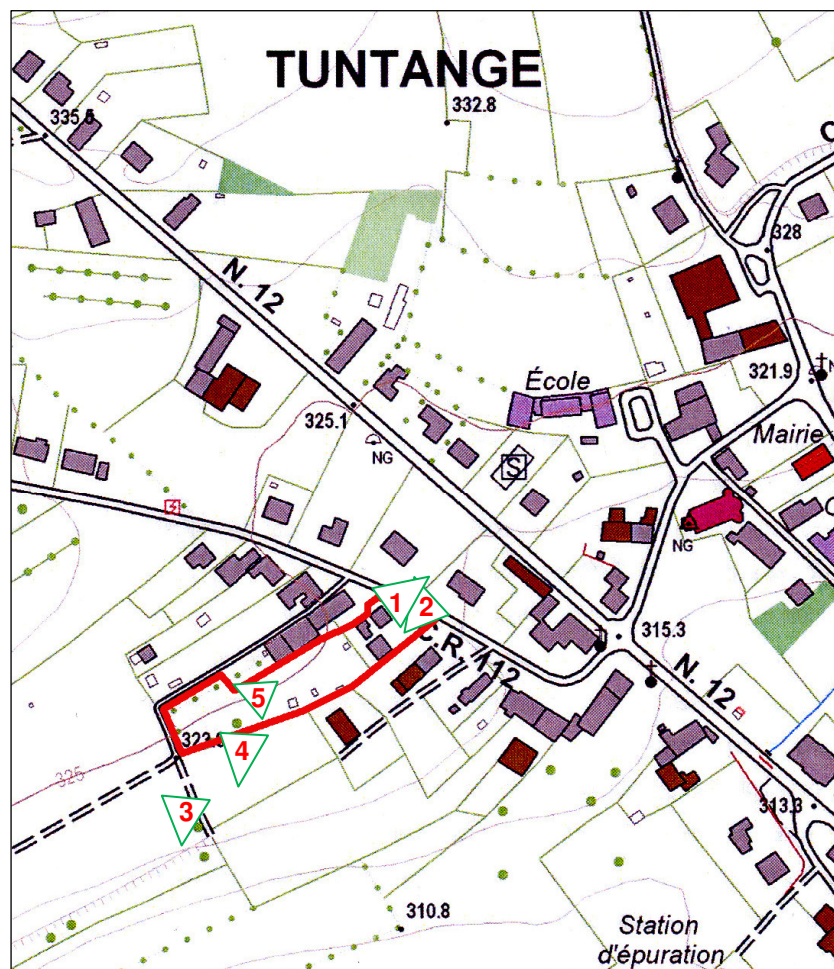
Ils se situent à l'ouest de la localité de Tuntange, le long du C.R. 112, reliant la localité à Greisch (commune de Septfontaines). Les limites sud et ouest s'ouvrent sur une zone agricole, composée principalement de pâtures et de quelques plantations arborées.

La parcelle n° 632/3772 est classée partiellement en zone mixte à caractère rural ; la parcelle n° 633/3570 est classée partiellement en zone résidentielle (zone de faible densité), soumise à un plan d'aménagement particulier, par le plan d'aménagement général de la commune de Tuntange.

*Le chemin "An Teeter" sépare la parcelle n° 633/3570 des autres parcelles de la zone résidentielle (zone de faible densité) soumise à un projet d'aménagement particulier. La parcelle n° 633/3570 forme ainsi un bloc dissocié de l'ensemble de la zone résidentielle (zone de faible densité).*

*Un projet est actuellement en cours sur l'ensemble de la zone résidentielle (zone de faible densité) soumise à un projet d'aménagement particulier, tenue par une maîtrise d'ouvrage privée. En guise de plan directeur, l'état d'avancement de ce projet est joint au présent dossier (cf. annexe ci-jointe).*

3 angle de vue  
et n° photographie





*Vues sur la parcelle n°632/3772, depuis la rue de Greisch*



*Vue sur la végétation existante en fonds de parcelle*



*Vues sur la végétation existante dans la zone de projet*



## 1.2 EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

La zone du projet est située à proximité immédiate du centre de la localité, dans une rue principalement résidentielle. Actuellement, une bâtisse, desservie par la rue de Greisch, occupe une partie des fonds concernés par ce projet. A terme, celle-ci sera détruite.

Le tissu urbain existant dans ce secteur est caractérisé par des volumes simples, mais surtout par des styles d'architecture différents.

De forme plus ou moins rectangulaire, les fonds s'étendent sur une surface de près de 48 ares, dont 38 ares sont situés à l'intérieur du périmètre des zones d'habitation. La topographie exprime un dénivelé ascendant d'environ 4% vers le sud-ouest et l'ouest. Hormis la bâtisse existante, les fonds concernés sont actuellement occupés par une végétation assez dense : plutôt aléatoire vers le C.R. 112, et davantage structurée vers les fonds de parcelles (présence de résineux et de feuillus).

Le chemin communal "An Teeter" permet de desservir la parcelle n° n° 633/3570. Ce chemin permet aussi la desserte de deux bâtiments résidentiels, situés en limite mitoyenne nord-ouest. La partie graphique du règlement PAG prévoit à terme l'aménagement d'un accès sur ce chemin.

## 1.3 POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

Situés dans la localité de Tuntange, les fonds concernés répondent à une demande communale pour la création de plusieurs logements à coûts modérés, ainsi que d'un bâtiment d'accueil pour la garde d'enfants en bas-âge, type crèche.

Les **multiples potentialités** des terrains du présent projet :

- Quartier résidentiel
- Proximité du centre de la localité
- Proximité des écoles, du centre culturel, de la mairie, de l'église
- Proximité immédiate de la rue de Greisch – C.R. 112
- Superficie à urbaniser
- Configuration parcellaire

Toutefois, certaines **contraintes** sont à relever :

- Morphologie des terrains / dénivelé naturel
- Végétation existante

## 2. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

### 2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A METTRE EN OEUVRE POUR REpondre AUX ORIENTATIONS DU PDAT ET DU PAG

OBJECTIF POLITIQUE I :	CREER ET MAINTENIR DES VILLES, AGGLOMERATIONS ET REGIONS URBAINES DYNAMIQUES, ATTRACTIVES ET COMPETITIVES
------------------------	---

Sans objet

OBJECTIF POLITIQUE II :	DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LES REGIONS RURALES DANS LA PERSPECTIVE D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE
-------------------------	--

Sans objet

OBJECTIF POLITIQUE III :	DEVELOPPER DES STRUCTURES URBAINES ET RURALES COMPATIBLES AVEC LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES SUR LE PRINCIPE D'UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DURABLE (DIVERSITE DES FONCTIONS, DENSITE D'OCCUPATION ET TRAJETS COURTS)
--------------------------	--

Le présent projet d'aménagement particulier respecte l'objectif III du programme directeur, en allant dans le sens des mesures suivantes :

- « Définir une politique d'urbanisation prioritairement orientée vers la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur des villes et villages existants et non sur une consommation supplémentaire d'espaces encore vierges en périphérie »
- « Utiliser en priorité, à l'intérieur de la structure urbaine/rurale existante, les surfaces libres de construction ainsi que les surfaces où la construction peut être densifiée »
- « Favoriser une densification adaptée aux caractéristiques de la structure urbaine existante »
- « Promouvoir le développement urbain à partir de la structure urbaine existante et éviter la création d'îlots urbanisés isolés »
- « Orienter plus systématiquement les investissements du Fonds pour le logement à coût modéré vers des projets de rénovation-réhabilitation urbaine »
- « Orienter le développement des communes en fonction des possibilités de développement définies à partir de l'armature urbaine recherchée, et non à partir de désirs de croissance individuels »

OBJECTIF POLITIQUE IV :	CREER DES VILLES ET VILLAGES REpondant AUX EXIGENCES SOCIALES, OFFRANT UNE QUALITE DE VIE DE HAUT NIVEAU ET SOUTENANT LA POLITIQUE D'INTEGRATION SOCIALE
-------------------------	---

Le présent projet d'aménagement particulier respecte l'objectif IV du programme directeur, en allant dans le sens des mesures suivantes :

- « Poursuivre et intensifier la construction de logements à coûts modérés »
- « Promouvoir de nouvelles formes d'habitat permettant d'associer une relative densification du tissu urbain à une nouvelle qualité de vie et dans le respect des exigences sociales »
- « Favoriser la création de zones à vitesse limitée dans les quartiers d'habitation »

OBJECTIF POLITIQUE V :	PROMOUVOIR LE POLYCENTRISME ET LA DECONCENTRATION CONCENTREE
------------------------	---

Sans objet



OBJECTIF POLITIQUE VI :	DEVELOPPER UN PARTENARIAT VILLE – CAMPAGNE DANS L'ESPRIT D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE.
-------------------------	--

Sans objet

OBJECTIF POLITIQUE VII :	PROMOUVOIR LA COOPERATION INTERCOMMUNALE AU NIVEAU LOCAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER EN VUE DE DEVELOPPER LES INTER-COMPLEMENTARITES ENTRE COMMUNES
--------------------------	--

Sans objet

## 2.2 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES ET PROGRAMMATION URBAINE CORRESPONDANTE

### ▪ Accessibilité

Le lotissement projeté sera desservi par une **nouvelle rue**, raccordée au C.R. 112, et connectée au chemin "An Teeter". La zone sera aménagée en "**zone 30**", afin de garantir un espace de quiétude pour les habitants. La circulation sera à double sens tout le long des unités d'habitation, puis en sens unique vers le chemin "An Teeter" : ainsi, la nouvelle configuration en boucle permettra d'**assurer une circulation adaptée** à la zone résidentielle.

*Vues sur la rue de Greisch*



*Vues sur le chemin "An Teeter"*



En outre, des stationnements publics sont garantis et disposés au devant du lot n°9 (crèche), le long du chemin "An Teeter".

▪ **Parcellaire / Implantation / Occupation**

**Parcellaire**

La parcelle n° 633/3570 est classée partiellement en zone résidentielle (zone de faible densité), soumise à un plan d'aménagement particulier (selon PAG).

Toutefois, **dans l'intérêt d'un aménagement d'ensemble cohérent et optimal**, au vu de la disposition parcellaire (cf. extrait PAG ci-joint), et de la séparation distincte engendrée par le chemin "An Teeter", celle-ci fait partie intégrante du présent projet d'aménagement particulier.

Ainsi, au vu de la configuration parcellaire initiale, le projet se caractérise par une **homogénéité dans la disposition des parcelles** ainsi qu'une **densification réfléchie de l'espace**.

**Implantation**

**Les emprises bâties des lots 1 et 9**, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, correspondent aux dispositions générales d'urbanisme pour les terrains sis à l'angle de deux rues (cf. article 24.3. du règlement PAG) : **le recul avant est appliqué à chaque rue desservante**.

**L'emprise au sol maximale du lot 9** (crèche) s'étend jusqu'en limite de périmètre du projet d'aménagement particulier (partie sud). Pour autant, **cette limite ne définit pas une limite de propriété**, étant donné que la parcelle concernée (n°632/3772) s'étend davantage vers le sud.

**Cette limite d'emprise est implantée latéralement vis-à-vis de l'alignement de la façade avant**, telle que définie par la partie graphique et par les conditions de l'article 24.3. du règlement PAG. En outre, étant donné que le restant de la parcelle n°632/3772 s'étend sur la zone de verdure définie par le PAG, cette limite d'emprise répond aux conditions de l'article 5.2. du règlement PAG, à savoir que *"la nouvelle construction peut se faire sur cette même limite latérale si le terrain voisin est déclaré non aedificandi"*.

**Occupation**

D'une superficie d'environ 38 ares, le terrain sera divisé en neuf lots constructibles :

- huit lots destinés à des maisons unifamiliales, disposées en blocs de 2x4 maisons en bande
- un lot destiné à la construction d'une structure d'accueil pour la garde d'enfants en bas-âge, type crèche.

L'ensemble des lots destinés aux habitations permettra de disposer d'environ **1200 m2 de surfaces bâties**. Le lot destiné à la crèche permettra d'établir une structure sur un **maximum de 419 m2 d'emprise bâtie**. L'ensemble des constructions a été positionné de telle manière à orienter du mieux possible les jardins et les ouvertures vers le sud et l'ouest.

Chaque lot privé doit maintenir des surfaces perméables, ainsi, tous les accès vers garages et stationnements sur domaine privé, seront à traiter avec des matériaux filtrants, pour autant que les sollicitations le permettent.

En outre, une zone, disposée en limite de mitoyenneté, est réservée pour l'aménagement de carports privés, afin de répondre aux besoins pour chaque unité d'habitation (deux stationnements automobiles par logement).

- **Configuration topographique**

La **disposition topographique** actuelle (pente d'environ 4%) nécessitera inéluctablement une viabilisation préparatoire, toutefois, la morphologie initiale sera maintenue dans la mesure du possible : il s'agira d'intégrer au mieux les futures constructions avec le milieu environnant.

- **Infrastructures**

En limite de la rue de Greisch, l'espace vert public permettra d'aménager, en cas de nécessité, une zone de rétention et de gestion des eaux de ruissellement. Le réseau d'eaux pluviales sera précisé et complété dans le dossier d'infrastructures sur la base de l'exécution du projet d'aménagement particulier, en concertation avec l'Administration de la Gestion de l'Eau.

### **3. EVALUATION DES INCIDENCES**

#### **3.1 EFFETS DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

L'évaluation des incidences du projet d'aménagement particulier porte sur les thèmes suivants :

- **Structure de la population** : le projet comptabilise un nombre relatif de logements (8). En comptant une moyenne de 2,5 habitants par ménage, la réalisation du lotissement aurait pour effet d'augmenter la population de Tuntange d'environ 20 habitants, soit près de 2 %.
- **Mixité sociale** : le lotissement aura indéniablement une incidence positive à ce sujet ; le but du projet étant de fédérer et de satisfaire les besoins d'une communauté au sein d'un nouveau quartier d'habitation.
- **Equipements collectifs** : la crèche, programmée pour l'accueil de +/- 50 enfants, permettra de répondre à une demande communale, et de satisfaire les besoins d'une communauté.

#### **Effets positifs :**

- Densification adaptée
- Extension raisonnée
- Morcellement parcellaire cohérent
- Intégration optimale dans la structure bâtie existante
- Offre supplémentaire en logements
- Offre de crèche

#### **Effets négatifs :**

- Impact naturel (imperméabilisation de surfaces)
- Gestion des eaux de surface



En outre, aucun effet majeur n'est à relever sur le patrimoine culturel, ni sur les équipements collectifs techniques, culturels, sportifs, scolaires.

Enfin, en phase travaux, la situation du chantier, ne gênera pas la circulation dans la localité.


### 3.2 MESURES DESTINEES A REDUIRE L'IMPACT NEGATIF DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER ET A RENFORCER SON IMPACT POSITIF

Les mesures suivantes sont envisagées pour réduire l'impact négatif du projet d'aménagement particulier sur la localité de Tuntange :

- Un soin particulier sera apporté à la qualité esthétique des bâtisses, afin de réduire l'impact visuel.
- De la même façon, l'aménagement de la voirie en "zone tempo 30" est une mesure, d'une part, pour renforcer l'image positive du quartier, et d'autre part, pour préserver la tranquillité du quartier résidentiel.

### 3.3 MESURE COMPENSATOIRE

En raison des effets du projet sur le paysage et l'environnement naturel, des mesures compensatoires seront définies avec le Ministère de l'Environnement, et précisées dans une convention à établir entre les parties.

Objet :	<p><b>PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER</b></p> <p><b>"rue de Greisch"</b></p> <p><b>à TUNTANGE</b></p> <p>Rapport justificatif</p>
Commune :	<b>TUNTANGE</b>
Parcelles :	Parcelles n° 632/3772, n° 633/3570 Section A de Tuntange
Maître de l'ouvrage :	 <p>FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT 74, Mühlenweg L-2155 LUXEMBOURG</p>
Conception :	<p><b>ATELIER D'ARCHITECTURE</b></p> <p><b>BENG</b></p> <p>ATELIER D'ARCHITECTURE BENG 75, rue Emile MAYRISCH L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE Tel : 54 94 30 Fax : 54 94 33 e-mail : beng@pt.lu</p>
Date :	27 avril 2009