

# Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

## SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ07 «Am Eck »

04/03/2020

## Table des matières

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES .....	3
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	4
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....	5
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS .....	5
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE .....	6
6. CRITERES DE DURABILITE .....	6
7. ILLUSTRATIONS.....	6

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur BAS SD NQ07 fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Tandel et oriente le PAP « nouveau quartier » à réaliser sur le site.

### Site et situation

- Superficie de la zone : ±0,16 ha brut
- Au nord du centre de Bastendorf, à l'aboutissement d'un quartier rural, à l'angle de deux rues desservant des quartiers de type résidentiel.
- Terrain occupé par des bâtiments de type agricole.
- Environnement bâti constitué de maisons individuelles isolées ou jumelées au nord et à l'est. Présence de bâtiments agricoles au sud.
- Terrain descendant légèrement en pente du nord-est vers le sud-ouest et le ruisseau Mellerbaach qui longe le site à l'ouest

### Contrainte du site

- Contraintes topographiques moyennes
- Présence de bâtiments agricoles
- Protection communale des bâtiments (alignement)

### Enjeux

- Développer un site situé en secteur protégé dans le PAG sur un terrain occupé par des bâtiments agricoles dont les alignements sont à conserver.
- Proposer un projet permettant le changement d'affectation d'un bâtiment traditionnel en logements tout en conservant les caractéristiques et la qualité des typologie villageoise.
- Proposer un raccord harmonieux du relief et des typologies avec les maisons d'habitation en amont au nord
- Offrir un espace convivial, jardin ou cour à l'arrière en évitant son encombrement total par du stationnement.

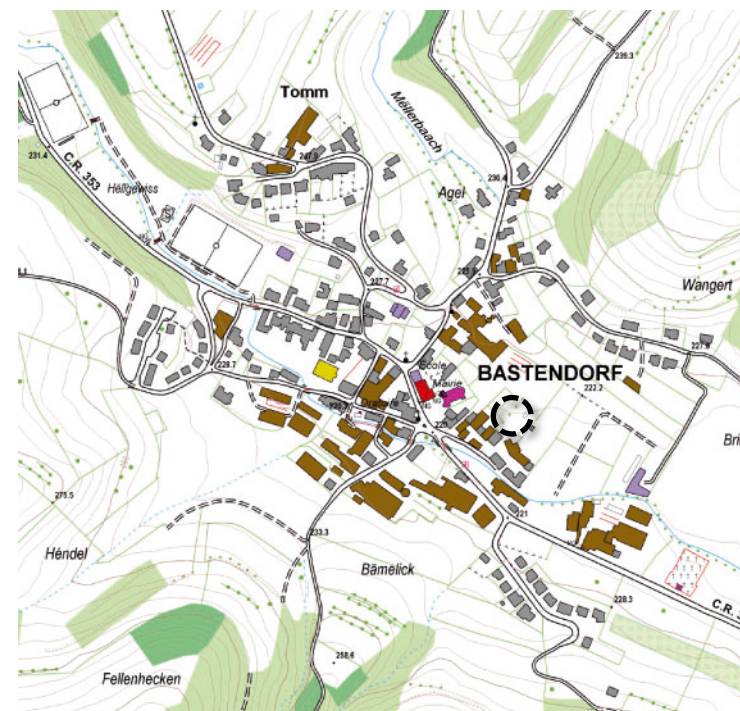


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Créer un quartier résidentiel compact composé d'une mixité de logements allant de l'unifamilial au plurifamilial en s'inspirant des gabarits des bâtiments existants et en respect de leur alignement.
- Porter une attention particulière au traitement de l'angle de de rue

### b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Des places de parking public devront être réalisées.

### c. Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Le futur quartier sera de type résidentiel mais proposera des distributions en L ou en U communes afin d'être associé aux typologies à caractère rural et s'intégrer à son environnement.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- S'inspirer des gabarits des constructions existantes sur le terrain et alentours.

### e. Centralités

- Ce quartier se situe à proximité du centre villageois.

### f. Répartition sommaire des densités \*

- Quartier de forte densité.

### g. Typologie et mixité des constructions

- Les logements seront de type unifamilial et plurifamilial.
- Les volumétries respecteront le bâti existant et le caractère architectural.

### h. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- La structure du quartier sera conservée en reprenant les gabarits des bâtiments existants.

### i. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Sans objet

### j. Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Le bâtiment existant conservera son caractère, ses alignements et des volumétries aussi proches que possible de celles existantes, même en cas de démolition/reconstruction.

### k. Esthétique

- Un concept de coloration de façade s'appuyant sur la liste de couleurs prescrites dans le cadre des PAP QE est à proposer.
- La surface des portes de garages ne doit pas dominer par rapport à la surface de la façade des rez-de-chaussée. Leur inscription en façade sur rue et leur aspect doivent être traités de manière conviviale.

\* En milieu rural les densités s'entendent comme suit : faible : DL 1 à 15 :- moyenne : DL 15 à 20 :- forte : DL>20

### 3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

#### a. Connexions

- Un accès automobile principal au sud à partir de la rue Am Eck, un autre secondaire par la rue Mellerbaach à l'ouest

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voies secondaires existantes: la rue « Mellerbaach » à l'ouest et « Am Eck » depuis l'est se rejoignent devant le site
- Le site est viabilisé à l'exception d'un trottoir et du stationnement public à réaliser le long des voies existantes

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Des carports regroupant les emplacements pourront être créés mais devront être bien intégrés à leur environnement
- Prévoir des emplacements publics dans la partie sud le long de la rue.

#### d. Accès piétons :

- Trottoir à créer longeant le bâtiment au sud

#### e. Accès au transport collectif

- Arrêt « Bastendorf-Lann », situé à moins de 300m du quartier au centre de la localité, desservi par deux lignes RGTR:
  - o L.560 (Ettelbruck-Brandenbourg-Hosigen)
  - o L.565 (Ettelbruck-Brandenbourg-Mont St Nicolas)

#### f. Infrastructures techniques majeures

- Sauf avis contraire des autorités, les réseaux d'eau doivent être aménagés en système séparatif jusqu'à leur raccordement aux réseaux existants

- L'ensemble des réseaux sera connecté aux routes existantes.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : créer un canal dans la partie sud de manière à amener les eaux pluviales vers le réseau mixte existant dans la rue Am Eck. Créer également des fossés ouverts pour eaux pluviales le long du chemin d'accès à l'est et au nord ouest vers le réseau existant rue Mellerbaach.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : connecter le réseau au réseau mixte existant Am Eck et rue Mellerbaach.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du site étant similaire à celle des quartiers existants alentours.

### 4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

#### a. Intégration au paysage

- Le respect des volumétries existantes assurera l'intégration à l'environnement construit.

#### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Créer des espaces verts à l'intérieur de l'îlot afin de compenser la tendance à la minéralisation engendrée par la densité.

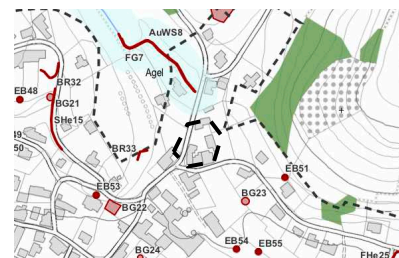


Illustration 2 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

#### c. Biotopes à préserver

- Absence de biotopes à préserver



## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### a. Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernés, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.

### b. Faisabilité

- Un projet est en cours d'élaboration
- Le terrain est presque entièrement viabilisé.
- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.

### c. Phasage de développement

- Sans objet

## 6. CRITERES DE DURABILITE

- Minimiser le scellement du sol tant sur la parcelle privée que dans le domaine public en proposant une organisation judicieuse des espaces libres et bâtis
- Proposer une bonne orientation des constructions, en fonction de la pente du terrain de sa configuration et de l'existant à respecter.
- Concevoir des bâtiments de formes simples et compactes.
- Privilégier des matériaux durables pour les constructions.
- Le cas échéant, récupérer l'eau de pluie pour les toilettes et l'arrosage, moyennant une vérification de la faisabilité.
- Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables, permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace, et favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien
- Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics ou privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé... et de diminuer ou de freiner les eaux de ruissellement.

## 7. ILLUSTRATIONS

### Esquisse

L'esquisse constitue un exemple et est renseignée uniquement à titre indicatif.



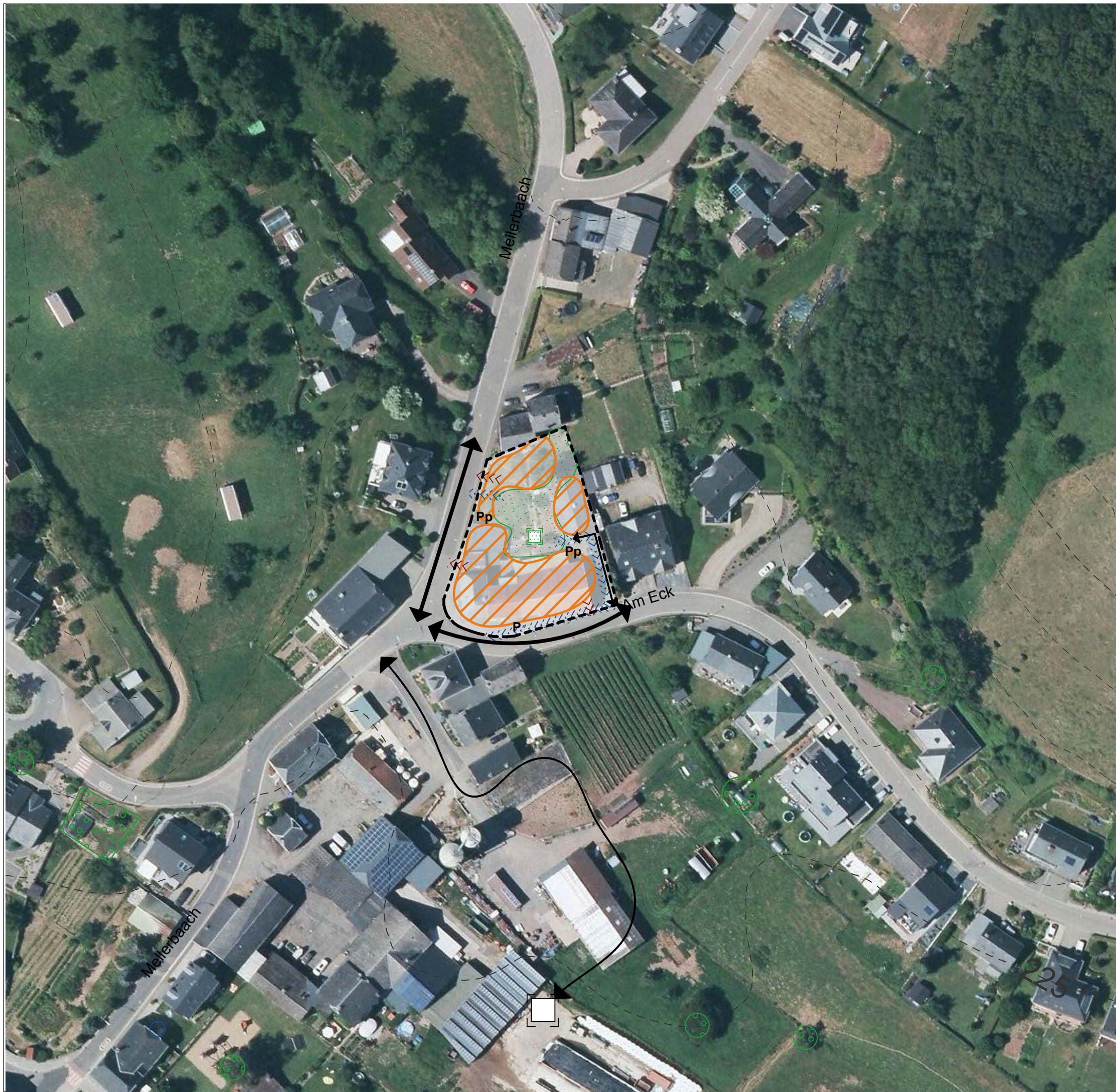
Illustration 3 : projet de PAP - version 22 août 2019 (Sources: Annosima sàrl/ Pact sàrl)

### Image du site



Illustration 4: Photo du site (source :pact sàrl 2019)





## Légende - type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |  |        |         |  |
|--|--------|---------|--|
|  |        |         | logement                                   |
|  |        |         | commerce / services                        |
|  |        |         | artisanat / industrie                      |
|  |        |         | équipements publics / de loisir / de sport |
|  | faible | moyenne | forte densité                              |

#### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

#### Centralité

#### Élément identitaire à préserver

#### Mesures d'intégration spécifiques

#### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité locale et concept d'infrastructures techniques

#### Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

#### Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P** **Pp** parking public / privé

#### Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

#### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

### Concept paysager et écologique

- coulée verte
- biotopes à préserver

### Légende supplémentaire:

- bassin de rétention / eaux pluviales
- biotope linéaire

© ORTHOPHOTO - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG ( 2018 )  
 < COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :  
**COMMUNE DE TANDEL**  
 PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL - TANDEL

OBJET :  
 ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - BASTENDORF  
 BAS SD NQ07 "Am Eck"

ESPACE ET PAYSAGES <small>URBANISTES - ARCHITECTES</small> 12, avenue du Rock'n Roll L - 4361 ESCHALZETTE TEL: (+352) 26 17 84 FAX: (+352) 26 17 85 E-MAIL: espace.paysages@internet.lu	DATE: 04/03/2020	FICHER:
	URBANISTES - ARCHITECTES: <b>BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE</b> 14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 49 E-MAIL: ivdarch@gt.lu	ECHELLE: 1/1000
INGENIEURS - CONSEILS: <b>S'CONSULT</b> 8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG TEL: (+352) 44 31 31 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu	nord 	NUMERO DE PLAN: