

# Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

## SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ06 «Mellerbaach »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE  
urbanistes et architectes



papaya  
urbanistes et  
architectes paysagistes



## Table des matières

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

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

Le présent schéma directeur BAS SD NQ06 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 : ±0,35 ha brut
- Au nord du centre de Bastendorf, entre un futur quartier résidentiel à l'est et des quartiers ruraux existants au nord et à l'ouest.
- Espace libre au sud, destiné à être aménagé.
- Présence sur le site d'un bâtiment de type grange ou hangar.
- Environnement bâti constitué de maisons individuelles isolées au nord et de corps de fermes à l'ouest
- Proximité immédiate de la mairie et de l'église.
- Terrain plat.

### Contrainte du site

- + Terrain plat, absence de contraintes topographiques
- Présence d'une grange/hangar
- Présence de chauves-souris
- Quartier servant d'accès à une phase du nouveau quartier BAS SD NQ05 (voir aussi fiche BAS SD NQ05 art.3 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques et art. 5c. Phasage du développement : phase 3)

### Enjeux

- Développer un site enclavé dans un quartier existant constitué essentiellement de bâtiments à caractère rural, à l'articulation avec un futur quartier résidentiel à l'est.
- Proposer un aménagement donnant accès à l'un des ensembles du nouveau quartier
- Offrir une densité bâtie à caractère central tout en respectant les contraintes naturelles et écologiques du site

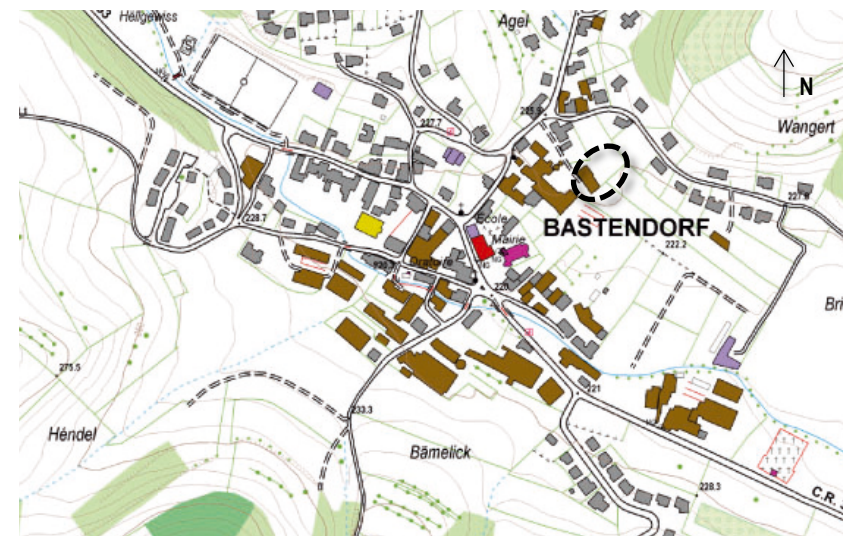
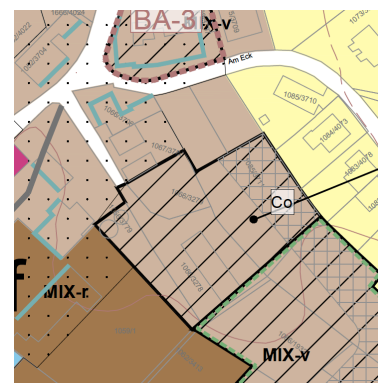


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

### Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zones MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de servitude « urbanisation » -Co

BAS SD NQ 06			
COS	0,60	CUS	0,75
			-
CSS	0,85	DL	25
			-

Illustration 2 : extrait de la partie graphique du PAG et tableau du degré d'utilisation du sol

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Créer un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales en bande.
- Relier le quartier au futur quartier situé en continuité du site au sud.

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

- Les espaces publics reprennent et prolongent l'impasse « Am Eck » existante et s'inscrivent en forme de place en aboutissement de cette dernière. Cette place permettra une jonction avec le futur quartier au sud et/ou servira d'espace de rebroussement jusqu'au raccordement au futur quartier adjacent.

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

- Greffer le quartier au projet de développement du futur site adjacent au sud et proposer une jonction fonctionnelle à ce site.
- Orienter les bâtiments de manière à ne pas être directement au contact des bâtiments agricoles alentours.
- En cas de mixité des fonctions, positionner et agencer les logements de manière à éviter les conflits de fonction avec l'activité.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires aux volumétries existantes dans les quartiers limitrophes.

### e. Centralités

- Ce quartier contribue au développement du centre villageois.

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de forte densité.

### g. Typologie et mixité des constructions

- La surface construite brute à dédier à des fins de logement devra être dominante.
- Les logements seront de préférence de type unifamilial en bande. Du logement collectif est néanmoins permis si les contraintes du site l'exigent
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum avec combles aménagés.

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

- Densité à adapter pour permettre de créer des couloirs verts favorables au passage des chauves-souris à l'est et de s'adapter à un environnement de type rural.
- Orienter le bâti et concevoir les aménagements de sorte qu'ils éclairent le moins possible les couloirs chiroptères la nuit.
- Créer des écrans végétaux ou mesures d'intégration spécifiques entre les parcelles construites et les espaces agricoles.

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

- Des axes visuels vers l'église seront assurés par la placette au sud

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

- Sans objet sur le site même. Le bâti alentours bénéficie d'une protection communale.

### 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

- Créer l'accès automobile en continuité de l'impasse « Am Eck »
- Les tracés de voies et réseaux inscrits dans la partie graphique pourront être adaptés en fonction du phasage, à condition que les origines et destination de ces tracés soient garantis.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante: la rue « Mellerbaach » située au nord
- Voie secondaire existante : impasse « Am Eck »
- Créer une voie de desserte pouvant fonctionner dans une première phase en impasse, et être dans une phase ultérieure au futur quartier au sud.
- Proposer un statut de zone résidentielle, et si ce n'est pas possible, opter pour un aménagement en zone 30km/h.

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison

#### d. Accès piétons :

- Suivant phasage du projet adjacent, prévoir dès que possible un passage pour piétons depuis la placette vers l'église et la mairie

#### 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
- La plupart des réseaux sera connecté par l'impasse « Am Eck » aux réseaux existants dans la rue Mellerbaach.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : récolter et drainer les eaux pluviales et les raccorder au réseau mixte existant dans l'impasse « Am Eck ».
- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder le réseau EU au réseau mixte existant dans l'impasse « Am Eck ».
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du quartier étant similaire à celle des quartiers existants du centre villageois. Se raccorder au réseau d'alimentation en eau potable existant dans l'impasse « Am Eck ».
- Le terrain étant relativement plat, le tracé des réseaux proposé pourra être adapté dans le cadre du projet d'exécution et en concertation avec les autorités en charge de la gestion de l'eau.

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

#### a. Intégration au paysage

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur l'environnement historique existant.

#### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Créer une coulée verte d'environ 20m de largeur à l'est du site, favorisant le passage des chauves-souris.
- Créer des mesures d'intégration spécifiques à l'ouest de manière à former un espace tampon entre les bâtiments agricoles à l'ouest et les futures maisons d'habitation.

### c. Biotopes et habitats à préserver



- Les biotopes protégés sont à intégrer aux coulées vertes maintenant les habitats d'espèces protégées, en l'occurrence les chiroptères.

Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

- Une étude détaillée pour déterminer l'utilisation effective de ces terrains par les différentes espèces de chiroptères est à réaliser afin de formuler des mesures adéquates de compensation et de diminution des effets du projet sur cet habitat.

## 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

- Le terrain est à viabiliser
- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau

### c. Phasage de développement

- Sans objet dans le site-même, mais concertation le cas échéant avec les initiateurs des projets adjacents.

## 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 favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest, et en fonction de la pente du terrain et de l'absence d'éclairage à assurer vers les couloirs chiroptères.
- 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

Illustra

## 7. ILLUSTRATIONS

### Esquisse

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



Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

### Images du site



Illustrations 5: Photos du site (source photo 2: AC Tandel site Sigcom Treetmart)





## 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 |
| <small>faible</small> | <small>moyenne</small> | <small>forte densité</small> |  |

#### Espace public

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

#### Centralité

#### Élément identitaire à préserver

#### Mesures d'intégration spécifiques

#### Séquences visuelles

- 
- 
- 
- 
- 

### 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

- 
- 

### 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 >

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

OBJET :  
 ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - BASTENDORF  
 BAS SD NQ06 "Mellerbaach" Version vote Conseil Communal

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: <b>27/03/2023</b> FICHER:	ECHELLE: <b>1/1000</b> DESSINE: <b>VM</b> CONTROLÉ: <b>IVD</b>	NUMERO DE PLAN:
VANDRIESSCHE <small>urbanistes architectes</small> <b>BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE</b> 14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 49 E-MAIL: ivdarch@gt.lu	INGENIEURS - CONSEILS: <b>S'CONSULT</b> 8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG TEL: (+352) 44 31 31 1 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu	nord 	