

Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ08 « In den Kabesgarten »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes



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	6
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	6
6. CRITERES DE DURABILITE	6
7. ILLUSTRATIONS.....	7

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

Le présent schéma directeur BAS SD NQ08 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 : ±0,48 ha brut
- Au sud-est de Bastendorf, en entrée de localité, à proximité du cimetière, légèrement à l'écart du centre villageois, entre la route principale « Hauptstrooss » au sud et le ruisseau « Blee » situé plus au nord.
- Terrain occupé par des bâtiments de type agricole
- Environnement villageois à l'ouest, agricole au nord et au sud, et résidentiel sur les hauteurs au sud.

Contraintes du site

- Site occupé par des constructions, à démolir en partie.
- Un alignement obligatoire s'applique sur les corps de ferme existants jouxtant le bâtiment principal réservé à l'habitation qui fait partie des éléments de protection communale à conserver.
- Pente moyenne descendant vers la rivière au nord.
- Site enclavé entre la route, une zone verte où s'écoule le ruisseau, et le cimetière à l'est. Des bâtiments existants de type agricole limitent le site à l'ouest en direction du village.

Enjeux

- Traiter l'entrée de localité par un nouvel aménagement annonçant la principale localité de la commune et son caractère villageois
- Transformer un quartier existant de type rural en quartier résidentiel de type villageois proposant du logement de haute qualité, bien intégré dans le tissu existant en respect du patrimoine bâti et naturel protégés.

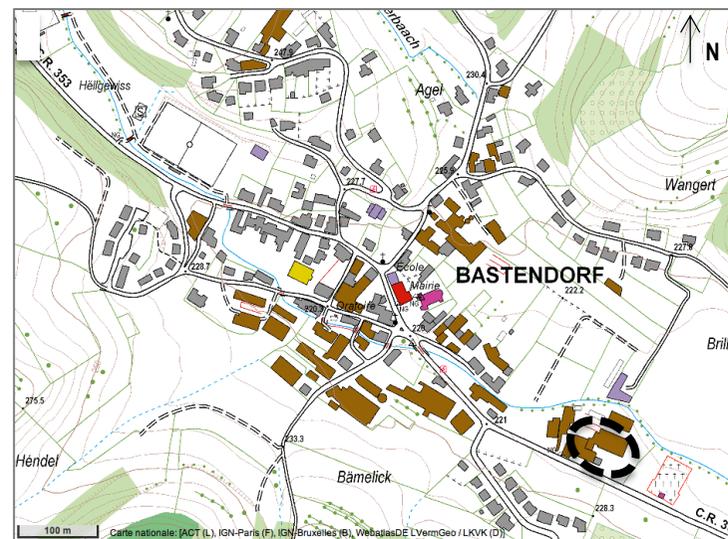
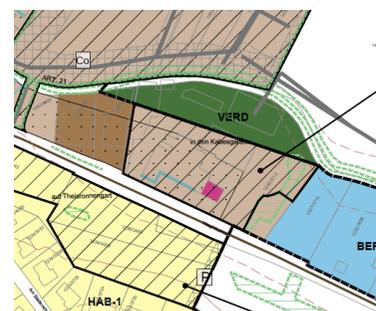


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Secteur protégé de type « environnement construit »
- Construction à conserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Biotopes -art.17 PNRN

BAS SD NQ 08			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

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

- Transformer une exploitation agricole en îlot d'habitation de type villageois :
 - o en réhabilitant à l'avant du site les constructions à caractère rural, en respect des contraintes liées à la protection du patrimoine, avec le corps de logis en unifamilial et deux corps de bâtiments annexes offrant respectivement 2 et 3 logements.
 - o en créant en retrait, vers l'arrière du site, 3 nouvelles maisons unifamiliales.
- Favoriser les liaisons douces pour relier le quartier au centre village, aux équipements et aux autres quartiers résidentiels
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole bâti et non bâti environnant.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Prévoir à l'entrée du site un petit espace vert comme un seuil végétal annonçant le bâti protégé
- Prévoir au nord-est en aboutissement de l'accès au site, un espace desservant les nouvelles habitations et servant de place de retournement, Cette place pourra profiter à la maison autorisée sur la parcelle adjacente.

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

- Le nouveau quartier est destiné en partie à réhabiliter des anciens corps de ferme, permettant ainsi une jonction entre la typologie rurale existante en front de rue et le caractère résidentiel des nouvelles constructions en retrait de la route.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer une volumétrie similaire à celle des autres quartiers plus villageois de la localité : au maximum deux niveaux + combles
- Favoriser une architecture de qualité en tenant compte des bâtiments existants conservés et des nouveaux projets en cours à proximité.

e. Centralités

- Sans objet

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de forte densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les nouvelles habitations seront de type uni -familial isolées ou jumelées. Les logements à intégrer dans les annexes des anciens corps de ferme, pourront être de type collectif. Le corps de logis existant jouxtant les communs du corps de ferme est à conserver et à aménager de préférence en unifamilial.
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée).
- La forme des toitures doit s'intégrer à l'environnement rural et respecter les toitures traditionnelles. Sa volumétrie doit rester subordonnée à celle du bâtiment (ne dépasse pas 1/3 du volume total du bâtiment).

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

- Prévoir un écran végétal entre l'ensemble résidentiel et l'espace vert au nord ainsi que vers le cimetière à l'est.

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

- Refermer le seuil vers la route à l'est du site.

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

j. **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence**

- Le site est occupé par des bâtiments de type agricole dont la partie habitation et les annexes accolées font partie du patrimoine communal à préserver. Le bâtiment d'habitation principal (corps de logis) et les alignements des annexes accolées sont à conserver.

k. **Esthétique**

- Un concept de coloration de façade s'appuyant sur la liste de couleurs prescrites au PAG pour le secteur protégé 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.

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

a. **Connexions**

- Le nouveau quartier est desservi en partie par la rue Haapstrooss viabilisée. Un accès secondaire en impasse desservira de nouvelles constructions à l'arrière du site du côté est.

b. **Hiérarchie du réseau de voirie**

- Rue principale Haaptstroos, viabilisée
- Accès en impasse à créer du côté est desservant quelques maisons. Cet accès sera aménagé en « zone 30 km/h ».

c. **Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public
- Sur les parcelles, éviter le stationnement engendrant des rampes ou la surélévation des bâtiments pour prévoir le stationnement en-dessous.

d. **Accès au transport collectif**

- Arrêts le plus proche « Bastendorf Lann » situé à l'ouest du site à ± 290 m desservis par deux lignes RGTR :
 - o L.560 (Ettelbruck-Brandenbourg-Hosigen)
 - o L.565 (Ettelbruck-Brandenbourg-Mont St Nicolas)
- Bummelbus, moyen de transport à la demande.

e. **Infrastructures techniques majeures**

- Sauf avis contraire des autorités, les réseaux d'évacuation des eaux doivent être aménagés en système séparatif jusqu'à leur raccordement aux réseaux existants
- Les réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en pente moyenne descendant vers le ruisseau au nord.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : raccorder au bassin de rétention à créer en fond de placette à évacuer vers la Blees au nord est
- Réseau d'évacuation des eaux usées : il est possible de le raccorder au réseau EU existant au nord du site de l'autre côté de la Blees, mais une solution de raccordement dans la Haaptstrooss desservant le site au sud serait préférable.
- 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 centraux.

Le cas échéant vérifier la pression d'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 agricole non construit au sud et à l'ouest.
- Créer des écrans verts au nord et à l'est comme transition avec la zone verte et séparation avec le cimetière.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Coulées vertes à créer au nord et à l'est.

c. Biotopes à préserver

- Un groupe d'arbres constituant un biotope est à préserver à l'est du site.

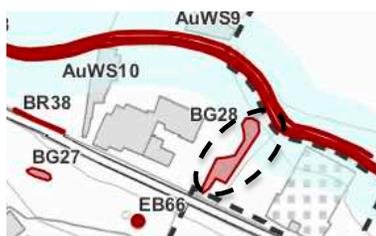


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

- Les études relatives aux biotopes et habitats d'espèces protégées suivant art 17 et 21 de la loi PNRN sont à effectuer, de même que le cas échéant des études d'impact après avoir consulté le MECDD

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, l'initiateur du projet n'est pas encore identifié.
- 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 raccorder de préférence au sud à la rue Hauptstrooss sauf pour les eaux pluviales, mais une vérification de la faisabilité est à effectuer pour trouver la solution la plus pertinente de raccordement eaux usées au moment de l'aménagement
- Des vérifications sont à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau et les autres raccordements. Pour chaque réseau il y a lieu de vérifier si les capacités techniques d'évacuation sont suffisantes pour les collecteurs EP et EU (étude assainissement, notamment pour les eaux de ruissellement de la zone verte « Aussengebiete ») ainsi que les capacités d'approvisionnement en eau potable (étude hydraulique). Un concept de raccordement est à proposer en fonction du phasage effectif.

c. Phasage de développement

- Le terrain est à urbaniser en une seule et unique phase

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, tout en tenant compte de la pente du terrain.
- 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

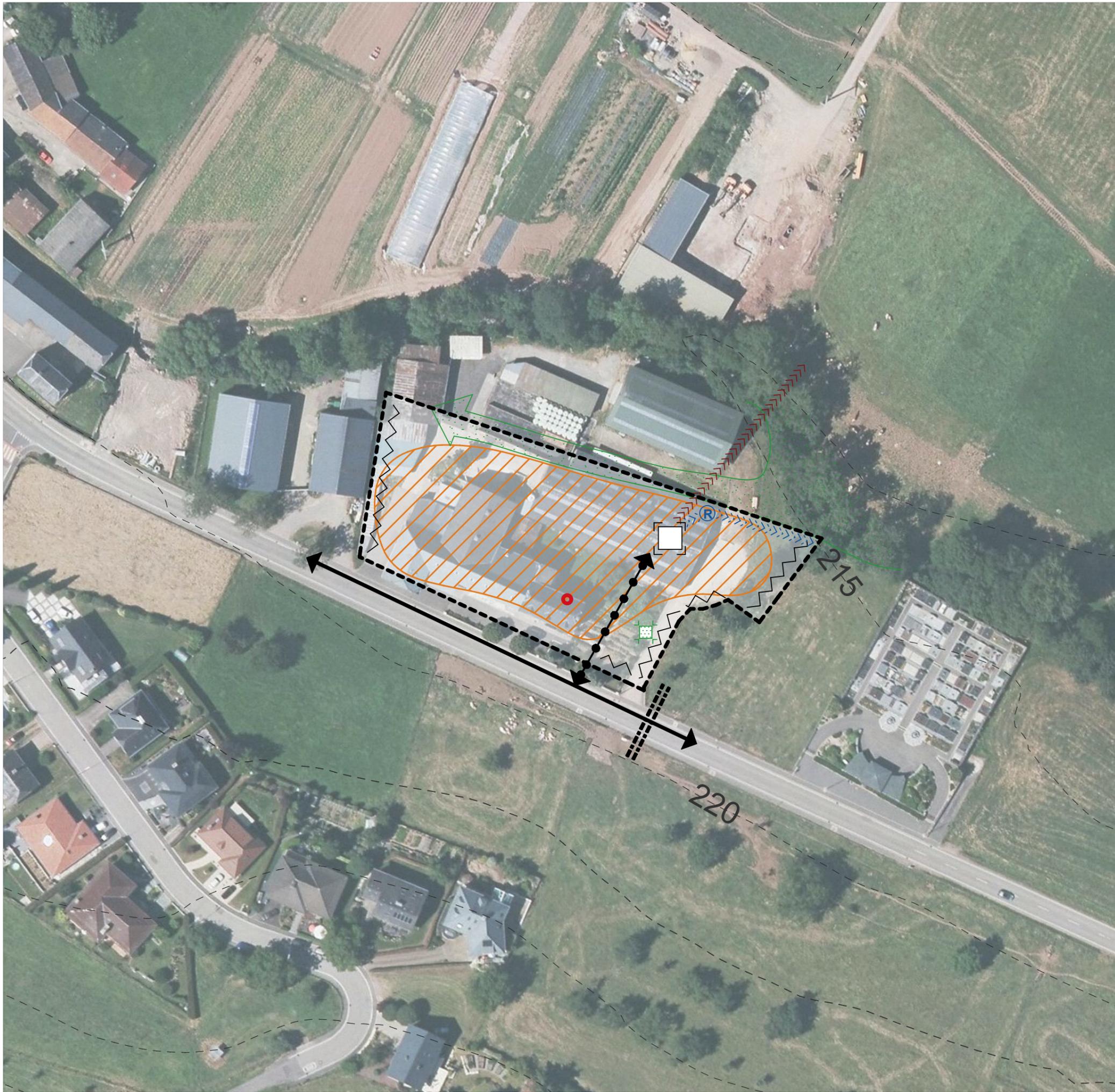


Illustrations 4: Esquisse d'aménagement possible

Images du site:



Illustrations 5: Photos du site (source : google maps)



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 |
| <i>faible</i> | <i>moyenne</i> | <i>forte densité</i> | |

Espace public

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

Centralité

- Elément 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 >

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

OBJET :
 ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - BASTENDORF
 BAS SD NQ08 "In den Kabesgarten" Version vote Conseil Communal

ESPACE ET PAYSAGES 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	URBANISTES: ESPACE ET PAYSAGES 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: 27/03/2023	FICHER: VM
	URBANISTES - ARCHITECTES: BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE 14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivdarch@gt.lu	ECHELLE: 1/1000	DESSINE: IVD
INGENIEURS - CONSEILS: S'CONSULT 8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG TEL: (+352) 44 31 31 1 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu	nord	NUMERO DE PLAN:	