

# Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

## SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ10 « Bleesgaass Nord »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE  
urbanistes et architectes



papaya  
urbanistes et  
architectes paysagistes



## Table des matières

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

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

Le présent schéma directeur BAS SD NQ10 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

- Situé au centre de la localité le long de la rue « Bleesgaass » et en partie le long du ruisseau « Blees » côté sud-ouest
- Superficie de la zone : ±0,24 ha brut
- Terrain en pente descendant vers la Blees et la « Bleesgaass » au sud et occupé par des bâtiments agricoles
- Environnement bâti de type villageois.

### Contraintes du site

- Bâtiments existants de type agricole à démolir.
- Le ruisseau longe la limite sud-ouest du site et est arboré
- Terrain en pente en partie enclavé du côté ouest entre le ruisseau et des constructions existantes au nord.
- Accès au site restreint par la Blees et le pont qui la franchit à proximité de l'accès

### Enjeux

- Intégrer du logement de haute qualité dans un quartier existant de type villageois sur un terrain en partie enclavé
- Mettre en valeur le caractère verdoyant du ruisseau « Blees » en partie canalisée qui longe le site et s'intégrer au relief

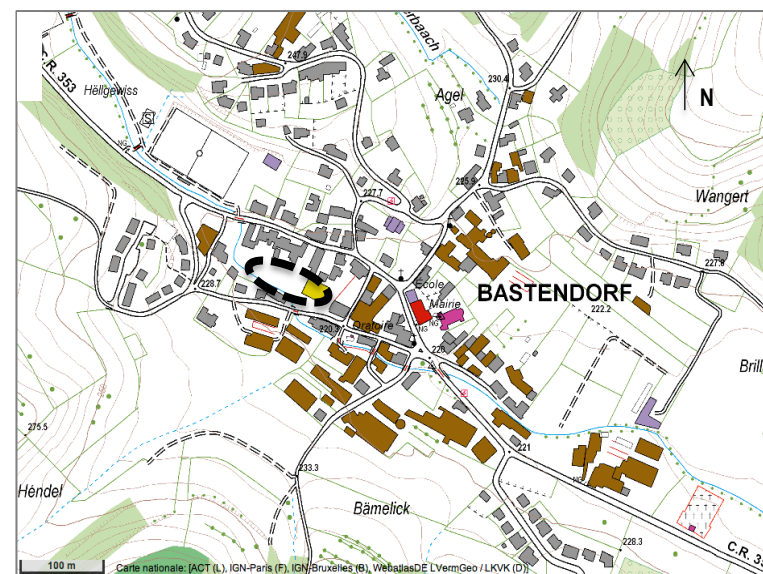
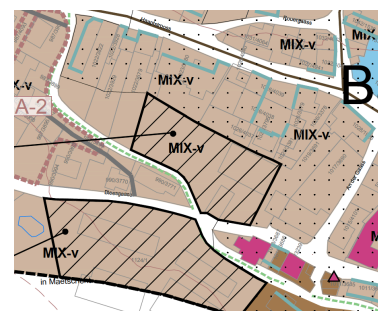


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

### Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Biotopes - art.17 PNRN le long de la Blees

| BAS SD NQ 10 |      |     |      |
|--------------|------|-----|------|
| COS          | 0,40 | CUS | 0,55 |
|              |      |     | -    |
| CSS          | 0,50 | 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

- Créer un petit ensemble d'habitations se greffant au tissu villageois à l'arrière de la rue « Bleesgaass » avec une maison bi familiale et deux maisons unifamiliales jumelées desservies par une cour en retrait de la rue « Bleesgaass ».

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

- L'espace public principal est constitué par la cour de distribution des logements en aboutissement de l'accès à créer depuis la rue « Bleesgaass ». Cette cour est à traiter de manière conviviale et villageoise, mettant en valeur le contact avec la Blees.

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

- Prévoir des mesures d'intégration spécifiques entre l'îlot résidentiel et les bâtiments existants de part et d'autre.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries en cohérence avec les volumétries traditionnelles de fermes existantes dans la localité.

### e. Centralités

- Centralité de la localité : l'église, l'école et la mairie sont situées à moins de 150m du site.

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de forte densité.

### g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront de type uni et/ou bi familial jumelées avec possibilité de réaliser un petit immeuble collectif de maximum 4 logements
- La typologie des constructions devra être en accord avec l'identité villageoise, en privilégiant les maisons groupées autour d'une cour
- 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

- Maintenir, compléter, créer les écrans végétaux le long du ruisseau « Blees » et de l'environnement bâti existant.

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

- Marquer le seuil d'entrée de l'îlot par un traitement végétal adapté.

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

- La végétation existante longeant le ruisseau « Blees » été recensée en tant que biotope à conserver. Elle devra être maintenue et le cas échéant renforcée (voir chapitre 4).

### 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

- Accès automobile existant : la rue « Bleesgaass » qui longe le site à l'est.
- Création d'un chemin d'accès aux habitations du côté est à partir de la rue « Bleesgaass »

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Desserte locale à créer comme placette raccordée à la rue « Bleesgaass » et desservant les habitations à créer autour de cette place/cour à aménager de manière conviviale.
- Statut de la placette et de sa connexion à la Bleesgaass, zone 30 et si possible zone résidentielle, au moins pour la placette

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public.

#### d. Accès piétons :

- Prévoir une liaison piétonne/trottoir reliant les nouveaux lotissements au centre villageois.

#### e. Accès au transport collectif

- Rayon d'accessibilité de l'arrêt « Bastendorf-Lann », situé au centre de la localité, desservi 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.

#### f. Infrastructures techniques majeures

- Sauf avis contraire des autorités concernées, les réseaux d'eau 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 descendant vers la Blees et la Bleesgaas au sud.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Bleesgaass », sauf les eaux pluviales
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : récolte des EP dans un bassin de rétention à créer à l'entrée du site près de la Blees. Le bassin se déversera dans le ruisseau. Le cas échéant avec l'accord des autorités concernées une autre solution peut être admise
- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccordement à la canalisation mixte existante dans la « Bleesgaass ».
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, la pression d'eau est à vérifier.

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

### a. Intégration au paysage

- Adapter la hauteur des bâtiments à l'environnement construit.
- Valoriser par un aménagement paysager les bords du ruisseau et les abords des nouvelles constructions

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Un écran végétal d'une largeur d'environ 5 m devrait être prévue sur le bord sud du terrain donnant sur le ruisseau 'Blees'. Cette bande tampon pourrait également servir à la rétention.

### c. Biotopes à préserver

- Le ruisseau est bordé par de la végétation répertoriée comme biotope à conserver.
- 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.

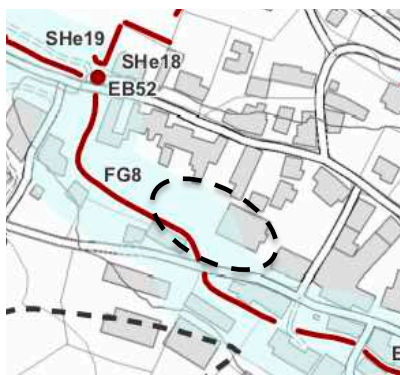


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

## 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 site est en partie viabilisé : desservi par la « Bleesgaass » et raccord possible en bas du site au réseau eaux mixtes. Un réseaux EP existe dans la Bleesgaass mais seulement jusqu'au pont qui la franchit à proximité du site.
- Des vérifications sont à effectuer au niveau de la faisabilité. 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, etc). 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

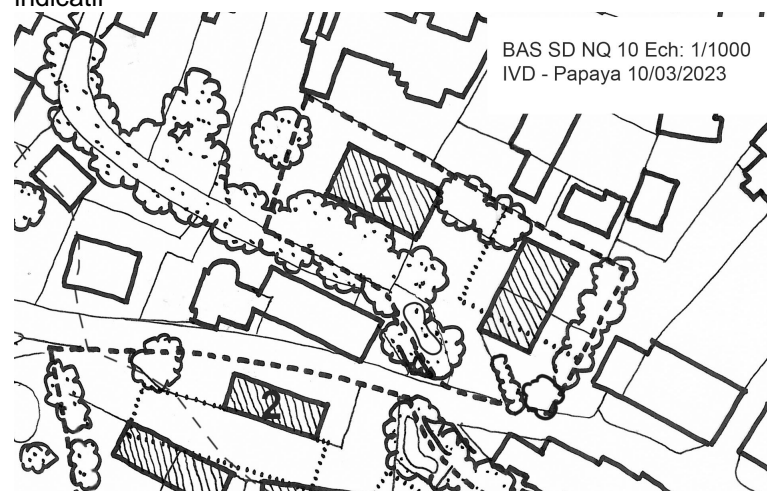


Illustration 4: Esquisse d'aménagement possible

BAS SD NQ 10 Ech: 1/1000  
IVD - Papaya 10/03/2023

### Images du site:



Illustrations 5: photos du site (source : sigcom cyclomedia Commune de Tandel)



**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**
- 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)
- B** **G**
- 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 NQ10 "Bleesgaass" Version vote Conseil Communal

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