

# Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

## SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ11 « Bleesgaass Sud »

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 NQ11 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 sud-ouest de la localité, longeant la rue « Bleesgaass » au nord
- Le ruisseau « Blees » borde le site du côté est
- Superficie de la zone : ±0,40 ha brut
- Terrain en pente importante occupé par des bâtiments agricoles
- Environnement bâti mixte de type villageois et résidentiel à l'ouest, agricole au sud. En face du site une maison et des communs constituent une avancée marquante vers la rue, créant un étranglement.

### Contraintes du site

- Bâtiments agricoles existants à démolir.
- Terrain en pente vers la rue et la rivière

### Enjeux

- Intégrer du logement de haute qualité dans un quartier existant de type villageois sur des terrains situés en partie en limite du paysage naturel agricole.
- Utiliser les plateaux et les surfaces aplanies par les constructions existantes à démolir pour inscrire les nouveaux bâtiments et la voirie de desserte à créer
- Mettre en valeur la Blees et sa végétation à l'est du site en restant attentif à ce que les nouveaux bâtiments gardent au moins la distance des bâtiments existants par rapport aux murs de soutènement canalisant le cour d'eau.

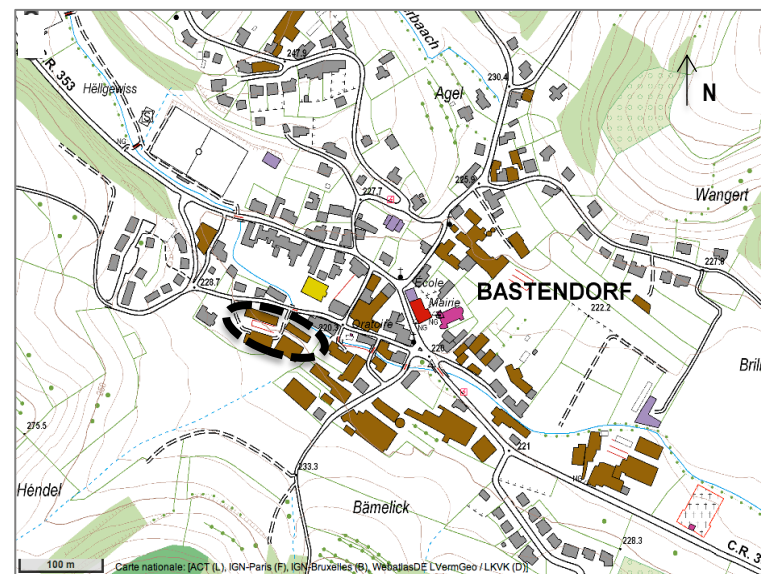
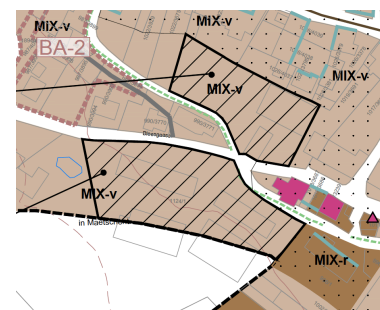


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

### 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 11			
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

- Démolir les bâtisses de type agricole existantes et créer un ensemble résidentiel composé de maisons unifamiliales jumelées et de maisons bifamiliales, s'intégrant au caractère villageois de la localité.
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole non bâti environnant et sur le relief.

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

- Le principal espace public, sera constitué par la desserte locale à créer en anneau depuis et vers la rue « Bleesgaass ». Les accès élargis peuvent accueillir, vers la Blees à l'est un bassin de rétention et à l'entrée ouest un espace convivial

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

- Ce nouveau quartier d'habitation se situe à proximité du centre facilement accessible et s'intégrera à la mixité environnante.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries en cohérence avec les volumétries traditionnelles de fermes existants dans les autres quartiers de 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 maisons seront de type unifamilial et bi familial isolés et/ou jumelés
- La typologie des constructions devra être en accord avec l'identité villageoise, en évitant les importants mouvements de terrain
- Les bâtiments présenteront deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée) En raison de la pente, un niveau supplémentaire peut être admis pour les bâtiments inscrits le long de la Bleesgaas dans les parties basses du site, à condition de s'intégrer au tissu bâti villageois.
- 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

- Créer des écrans végétaux entre les parcelles construites et les espaces agricoles construits et non construits.

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

- Valoriser la présence et le contact avec la Blees et sa végétation

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

- k. 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).

### l. 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 au nord.
- Création d'une desserte locale à partir de la rue « Bleesgaass »

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Desserte locale à créer raccordée à la rue « Bleesgaass » et desservant les habitations à créer. Cette nouvelle rue pourra présenter des élargissements et étranglements de manière à offrir et constituer un espace convivial pour tous.
- Statut de zone 30 et si possible zone résidentielle.

#### 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 « Bleesgaas » au nord et vers la Blees à l'est .
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Blessgaass ».
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : récolte des EP dans un bassin de rétention à créer à l'entrée Est du site près de la Blees. Le bassin se déversera dans la canalisation EP existant dans la « Blessgaass » ou, 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 néanmoins à vérifier.

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

### a. Intégration au paysage

- Limiter la hauteur des constructions dans les parties hautes du terrain afin de minimiser l'impact sur l'environnement agricole non construit.

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Un écran végétal d'une largeur d'environ 5 m devrait être prévu sur le bord nord-est 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.

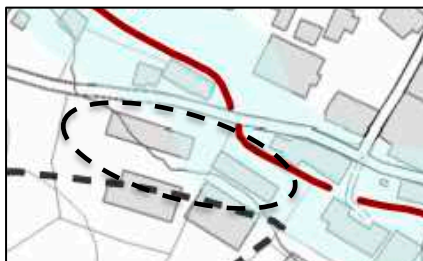


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

- 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

- 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 », avec réseaux EP existant et raccord possible au réseau eaux mixtes.
- Des vérifications sont à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour le mode d'évacuation des eaux pluviales à proximité du pont franchissant la Blees. 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, le cas échéant 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

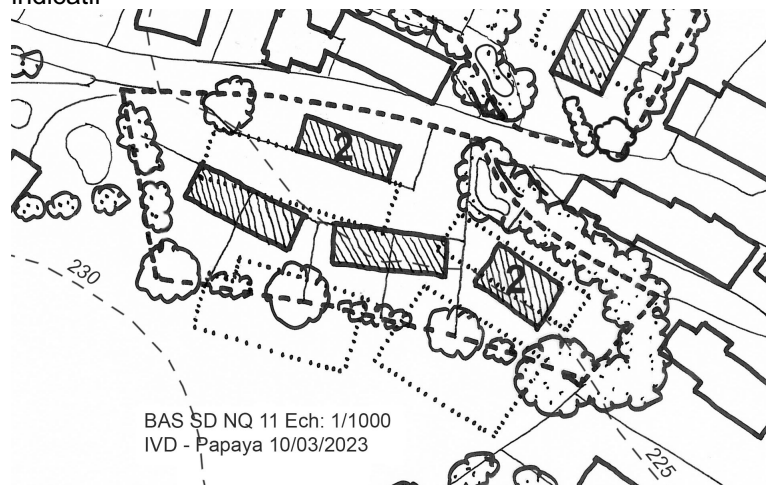
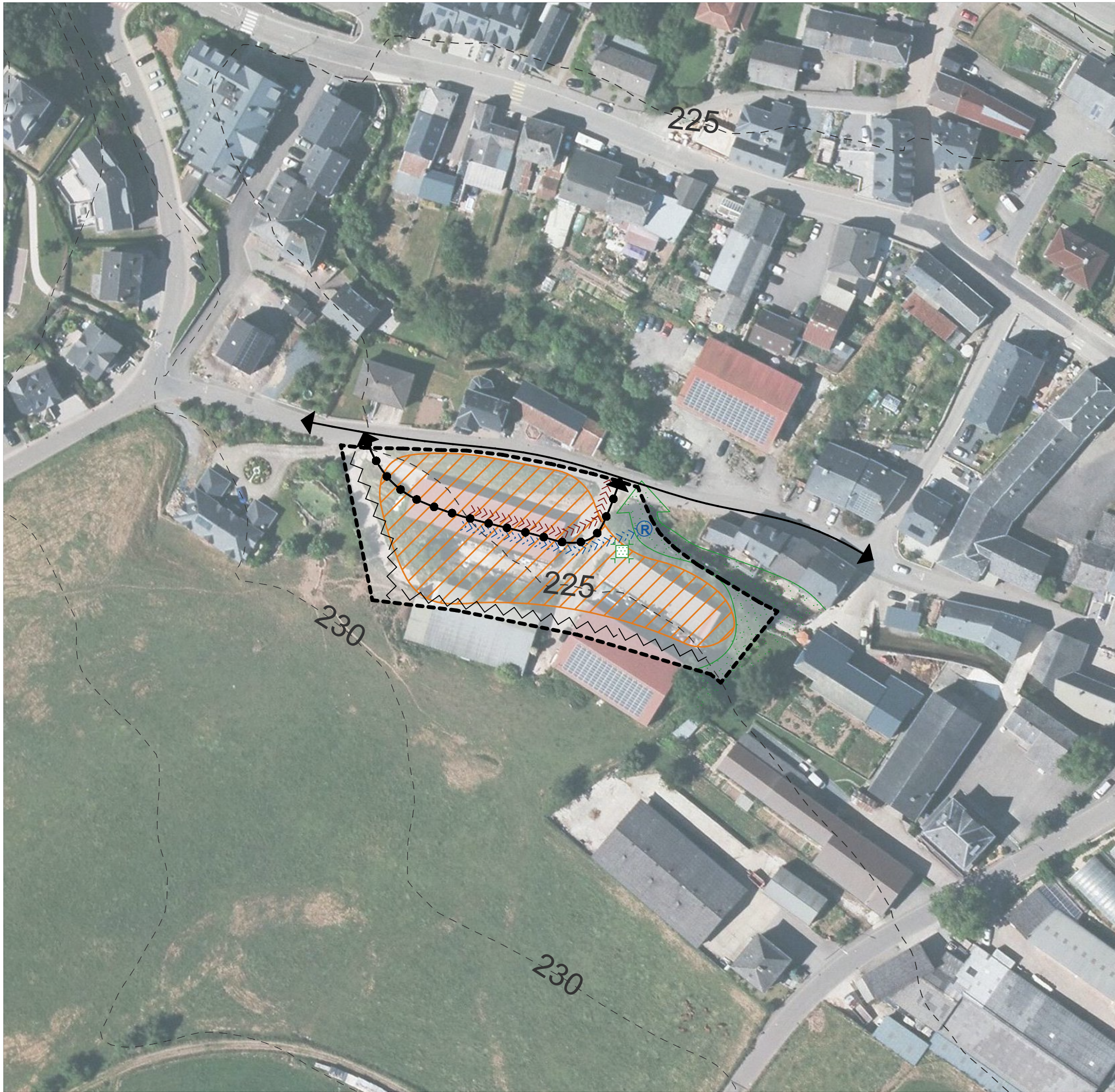


Illustration 4: Esquisse d'aménagement possible

### Images du site:



Illustrations 5: photos du site (source : AC Tandel site Sigcom Streetmart)



**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)
- 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 NQ11 "In Maetschent" Version vote Conseil Communal

ESPACE "PAYSAGES" <small>URBANISTES - ARCHITECTES</small> <b>ESPACE ET PAYSAGES</b> 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 - ARCHITECTES: <b>BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE</b> 14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivdarch@gt.lu	DATE:	27/03/2020	FICHER:	
		ECHELLE:	1/1000	DESSINE:	VM
VANDRIESSCHE <small>urbanistes architectes</small>	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		NUMERO DE PLAN :	