

Commune de Tandel



Localité de Bettel ZAD

SCHEMA DIRECTEUR BET SD NQ01 ZAD « Auf Waesper »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Table des matières

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

1 IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur BET SD NQ01 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

- Au nord de Bettel à l'embranchement entre la Veinerstrooss située du côté Est en contrebas et le chemin « Kierfechtswée » à l'ouest
- Superficie de la zone : ±2,18 ha brut
- Environnement bâti constitué d'un bâtiment de type agricole et de deux maisons unifamiliales, au sud-ouest du site. Un cimetière à l'ouest.
- Terrain légèrement en pente descendant vers le sud et vers l'ouest.

Contrainte du site

- Terrain en surplomb au-dessus de la N10, accès limité

Enjeux

- Développer un quartier de résidences secondaires, s'intégrant au paysage environnant.
- Accès à réaliser uniquement depuis la Kierfechtswée le plus au sud possible sans entailler le talus du chemin
- Densité à adapter à l'accessibilité réduite
- Proposer un quartier sans voitures
- Concevoir une typologie peu consommatrice d'espace, caractéristique des lieux de villégiature contemporaine et innovatrice dans son intégration au paysage et à l'environnement

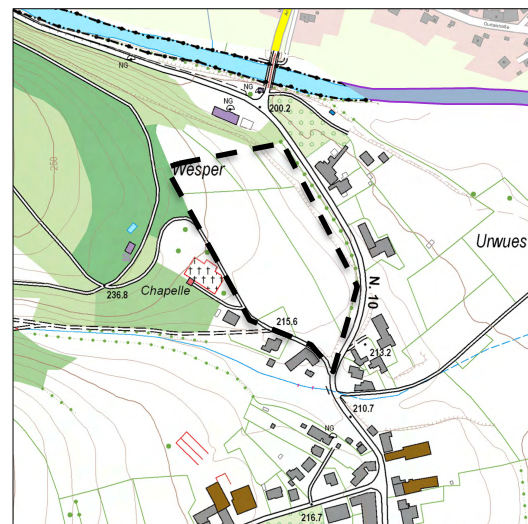


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone REC-2
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone d'aménagement différé
- Grands ensembles paysagers- Vallée de l'Our

BET SD NQ 01 ZAD			
COS	0,20	CUS	0,30
			-
CSS	0,30	DL	10
			-

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

2 CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Se raccorder à l'accès automobile existant « Kierfechtswée ». Ce chemin est en partie viabilisé et comporte dans sa partie sud jusqu'au n°3 de la rue une canalisation mixte et un réseau d'adduction d'eau
- Au carrefour du Kierfechtswée avec la Veinerstrooss (N10) démarre une canalisation pour eaux pluviales s'écoulant en direction de Vianden.
- Le cas échéant compléter la viabilisation du tronçon sud du Kierfechtswée entre la N10 et l'accès au site en maintenant le tronçon le plus court possible. L'accès proposé dans le plan peut être légèrement adapté à cet effet.
- Les tracés de voies et réseaux inscrits dans la partie graphique pourront être adaptés, à condition que les origines et destination de ces tracés soient garantis.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante: la Veinerstrooss (N10) s'étirant en contrebas du site de sa pointe sud vers le nord du côté Est
- Voie secondaire existante: le chemin Kierfechtswée s'étirant de la pointe sud du site vers le nord jusqu'au cimetière et à la forêt, du côté Ouest du site et à niveau avec celui-ci
- Créer un accès pour automobiles aboutissant sur un parking collectif dans la partie sud du site.
- Desservir le quartier par un réseau de mobilité douce formant une boucle à partir du et vers le parking et l'accès motorisé au site. Des chemins piétons pourront raccorder ce bouclage plus au nord au Kierfechtswée, voire si cela est possible aux arrêts de bus

c. Accès piétons :

- Créer un quartier sans voitures
- Accès depuis le Kierfechtswée aux chemins piétons et mobilité douce multiples desservant le site et le connectant aux infrastructures et équipements d'intérêt touristique

c. Concept de stationnement :

- Créer un parking commun à l'entrée du site au sud.

e. Accès au transport collectif

- Arrêts « Bettel Schmedd », situé à environ 175m au sud du site sur la « Veinerstrooss », et « Bettel bei der Breck » au nord du site, mais accessible par le sud, à environ 280m de cette entrée, desservis par une ligne RGTR:
 - o L.571 (Ettelbruck-Vianden)

f. Infrastructures techniques majeures

- Le terrain concerné n'est pas viabilisé. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.
- Sauf avis contraire des autorités, les réseaux d'eau doivent être aménagés en système séparatif jusqu'à leur raccordement aux réseaux existants. Les réseaux suivront de préférence les tracés de mobilité.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : dans le cadre de la viabilisation des « PAP nouveau quartier » un assainissement en système séparatif sera prévu conformément aux prescriptions de l'administration de la Gestion de l'Eau. Les eaux pluviales sont de préférence évacuées de manière superficielle et seront acheminées vers les bassins de rétention au nord-est et au sud-est du site.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : les eaux usées sont évacuées vers le point bas du site, à l'entrée sud du quartier. Les axes principaux devront être réalisés en longeant le tracé de la voirie et reliés au réseau existant.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau est à étudier en détail (pression, raccordement) car l'altitude du quartier est plus élevée que celle des quartiers existants.

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

a. Intégration au paysage

- Site sur les hauteurs de la localité
- Garder un recul des constructions par rapport au haut du talus sur la N10.
- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur l'environnement agricole non construit et sur la silhouette de la localité
- Mettre en valeur les vues sur le paysage alentours

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Le site est à planter autant que possible pour donner à chaque parcelle un écrin vert et créer un maillage écologique.
- Une coulée verte est à réaliser au niveau des voies, motorisées et piétonnes.
- L'espace de desserte est à concevoir en donnant priorité aux piétons et de manière arborée pour offrir de l'ombre en été et favoriser ainsi la mobilité douce.

c. Biotopes à préserver

- Sans objet

4 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
- 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.

5 ILLUSTRATIONS

Images du site:



Vue vers le site depuis la pointe sud



Vue vers le sud depuis la N10 et Vianden

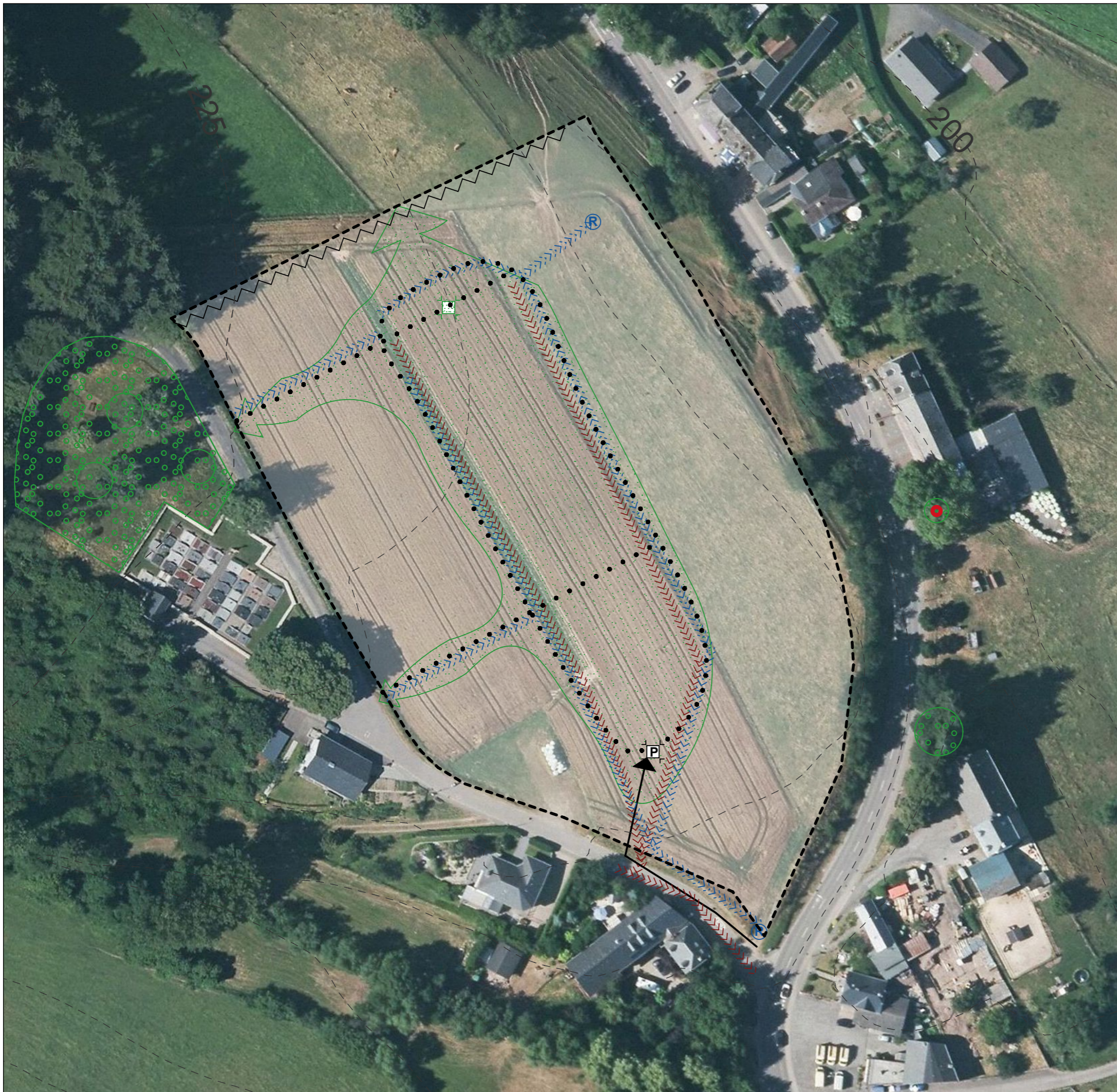


Vue vers le nord depuis le Kierfechtswee



Vue vers le sud depuis le Kierfechtswee

Illustrations 3 : photos du site (source : Google maps Street View)



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

- B G** 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 - BETTEL

BET SD NQ01 "Auf Waesper" ZAD Version vote Conseil Communal

ESPACE PAYSAGES <small>urbanistes - cabinets de l'environnement</small> 12, avenue du Rock'n'Roll L - 4361 ESCH/ALZETTE TEL: (+352) 26 17 84 FAX: (+352) 26 17 85 E-MAIL: espace.paysages@internet.lu	URBANISTES: ESPACE ET PAYSAGES <small>urbanistes - architectes</small> BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE 14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 45 FAX: (+352) 46 57 61 E-MAIL: ivdarch@pt.lu	DATE: 04/03/2020	FICHER:
		ECHELLE: 1/1000	DESSINE: VM
VANDRIESSCHE <small>urbanistes - architectes</small> 8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG TEL: (+352) 44 31 31 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu	INGENIEURS - CONSEILS: S'CONSULT <small>ingénieurs - conseillers</small> 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: