

Commune de Tandel



Localité de Bettel ZAD

SCHEMA DIRECTEUR BET SD NQ03 ZAD « In der Helt »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

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.....	4
4. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	5
5. ILLUSTRATIONS	5

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

Le présent schéma directeur BET SD NQ03 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 : ±0,81ha
- Au sud de Bettel, le long de la route nationale 10
- Terrain en pente descendant d'ouest en est (dénivelé ± 10m) vers la N10
- Au sud du site fort talus (dénivelé 7 à 10m) descendant sur la N10, talus diminuant en progressant vers le nord
- Environnement rural agricole.

Contraintes du site

- Faible visibilité pour l'accès au terrain depuis la route nationale 10, surtout dans la partie sud du site en net surplomb sur la RN10
- Présence sur le site dans sa partie sud d'une maison individuelle et d'une grange.

Enjeux

- Marquer le seuil de la localité au sud en tenant compte de la faible visibilité due au virage
- Créer un quartier résidentiel (unifamilial) de qualité en préservant l'environnement naturel et rural du site.
- Trouver le meilleur point d'accès depuis la RN10 qui associe bonne visibilité et faible dénivelé

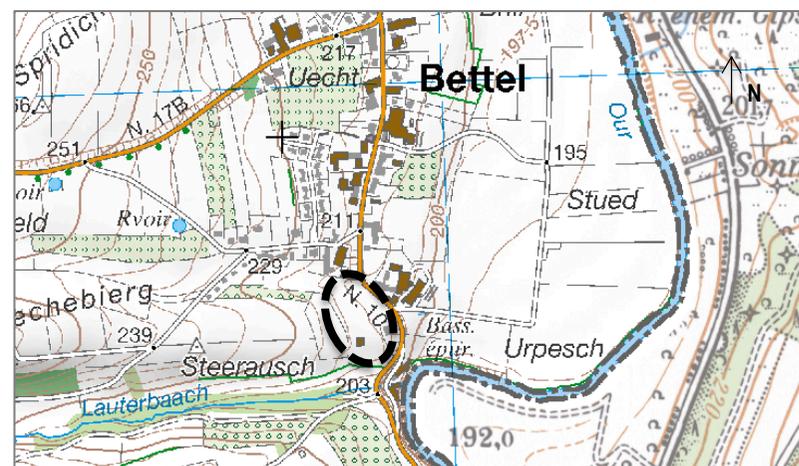


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



BET SD NQ 03 ZAD			
COS	0,40	CUS	0,55
			-
CSS	0,50	DL	15
			-

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

Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude « urbanisation » -P
- Grands ensembles paysagers- Vallée de l'Our
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Se raccorder en un accès unique à la Kierchestrooss (N10) dans la moitié nord du terrain sur la partie extérieure concave du virage, permettant une meilleure visibilité depuis le site. La pente de l'accès est d'autant moins forte qu'elle est plus au nord. Le cas échéant envisager un accès en biais par rapport à la Kierchestrooss pour ne pas dépasser une pente de 6%.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante : la Kierchestrooss (N10), qui borde le terrain à l'est, longeant la frontière jusqu'à Marnach au nord et Schengen au sud
- Voie secondaire à créer : desserte du quartier, en impasse.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison de deux emplacements au minimum par logement
- Privilégier le stationnement intégré à la maison.

d. Accès au transport collectif

- Arrêt « Bettel - Schmedd », situé sur la N17b à environ 600m du terrain, desservi par deux lignes RGTR :
 - o L.570 (Ettelbrück-Diekirch-Vianden-Stolzembourg)
 - o L.842 (Dasbourg/Pont-Colmar/Usines)
- Bummelbus, moyen de transport à la demande.

e. Infrastructures techniques majeures

- Le terrain concerné n'est pas viabilisé
- Sauf avis contraire des autorités, les réseaux d'eau doivent être aménagés en système séparatif jusqu'à leur raccordement aux réseaux existants

- Les réseaux doivent s'adapter à la topographie du terrain, en pente moyenne sur le plateau et aux forts talus
- L'ensemble des réseaux est à connecter à la route N10 qui présente un réseau mixte et une canalisation eaux pluviales depuis le nord jusqu'à la rue « Ourpesch » dans laquelle le canal mixte rejoint le canal EU du Siden et le canal EP rejoint l'Our vers le sud
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : récolter les eaux pluviales vers la pointe nord-est du site (point bas) pour les évacuer dans le réseau EP existant dans la Kierchestrooss, le cas échéant moyennant un bassin de rétention EP en amont du raccordement.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : récolter les eaux usées vers la pointe nord-est du site pour les évacuer dans le canal mixte existant dans la Kierchestrooss.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du quartier étant au plus bas de la localité. Un raccord est possible depuis le réseau d'alimentation existant dans la N10.

3. 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.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Paysage ouvert à structurer
- Prolonger l'alignement d'arbres présent autour de l'habitation existante dans les parcelles privées, le long de la route nationale 10, jusqu'à l'espace vert à créer au nord.

c. Biotopes et habitats d'espèces protégées à préserver

Fonds soumis à l'art. 21 de la loi PNRN car ils constituent un habitat essentiel d'espèces protégées (Pic Vert) (voir 4c phasage de développement)

4. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, l'initiateur 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

- Terrains non viabilisés, desservi par la route N10 entièrement viabilisée quant-à elle sur le tronçon longeant le site
- Vérification à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour l'accès.

c. Phasage de développement

- Lors de la levée de la ZAD et dans le cadre de son évaluation environnementale EIE/SUP, la présence de l'habitat essentiel d'espèces protégées (voir sous 3c) devra être confirmée par des études permettant, le cas échéant de définir les éventuelles mesures compensatoires préalables (mesures CEF) à mettre en œuvre avant l'aménagement du site.
- Le terrain sera aménagé en une seule et unique phase.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

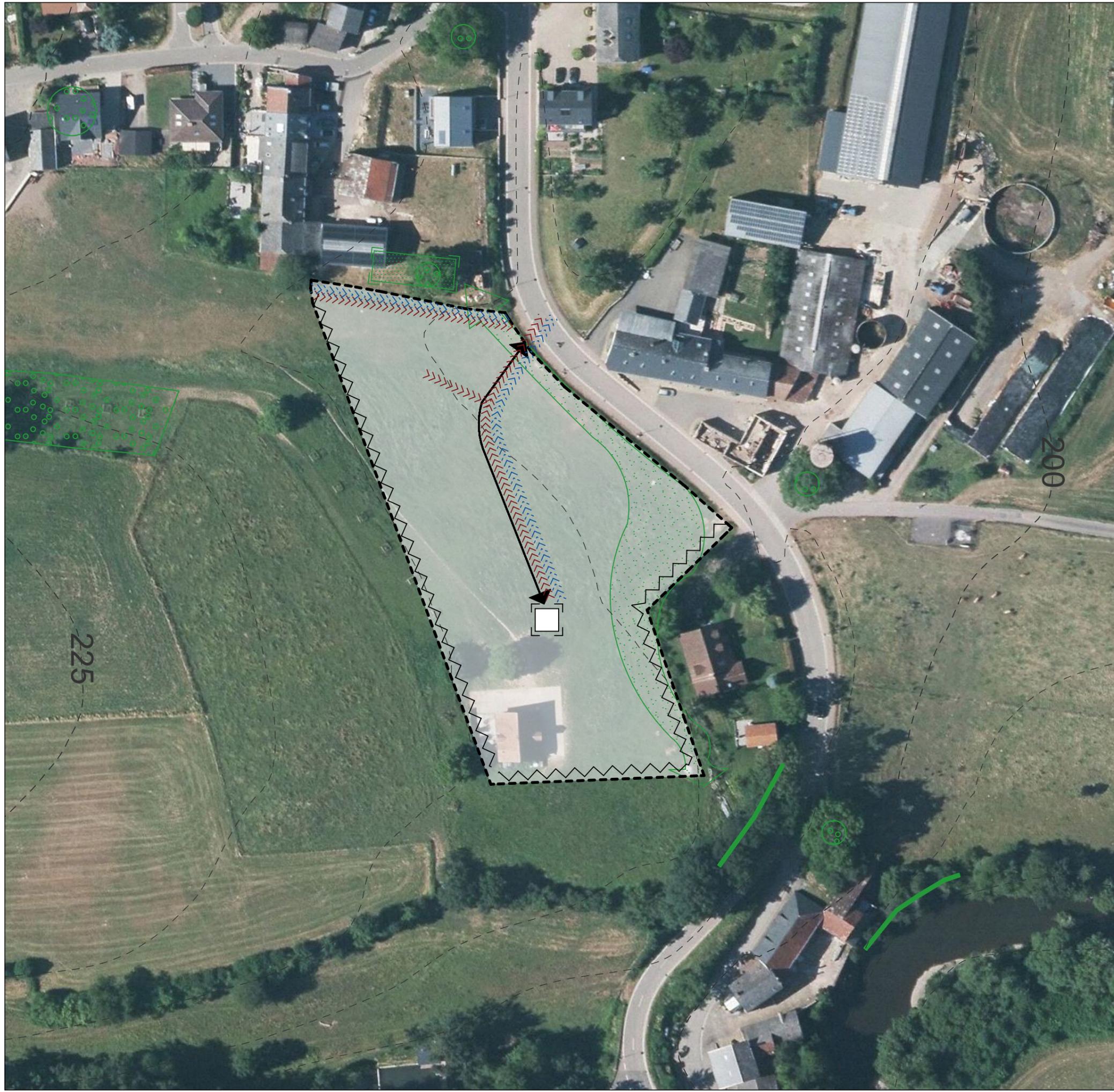
- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra celui du schéma directeur dans son intégralité.

5. ILLUSTRATIONS

Images du site :



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

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 - BETTEL
 BET SD NQ03 "In der Helt" ZAD Version vote Conseil Communal

ESPACE ET 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: 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: VM IVD
	URBANISTES - ARCHITECTES: 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	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	ECHELLE: 1/1000