

Commune de Tandel



Localité de Bettel

SCHEMA DIRECTEUR BET SD NQ05 « Bei der Bréck »

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 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 BET SD NQ05 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 : ±0,20ha brut
- Au nord de Bettel, à proximité immédiate de la frontière allemande et de l'Our, traversée par un pont à la pointe nord du site et en entrée de localité
- Site desservi au sud-ouest par la route N 10 (Veinerstrooss) et au nord-est par l'impasse Bei der Bréck desservant également la station d'épuration biologique
- Terrain en pente faible (3 à 6%) descendant vers l'impasse Bei der Bréck et l'Our, et présentant un dénivelé de ± 1 à 3m entre le N10 et l'impasse Bei der Bréck.
- Environnement bâti : anciennes bâtisses intégrant un café, groupées à 2 pavillons unifamiliaux, une ferme un peu plus loin
- Environnement naturel : verger entouré de haies en bordure de l'Our;

Contrainte du site

- + Site en entrée de localité, bien connecté aux voiries et à l'arrêt de bus
- Alignements d'arbres recensés en tant que biotopes protégés, le cas échéant habitats d'espèces protégées
- Eventuelle nuisance de la nationale 10
- + Belles vues sur le paysage et proximité de l'Our
- ± Proximité d'un café mais éloignement du centre de localité

Enjeux

- Traiter l'entrée de cette localité touristique et frontalière en préservant les arbres existants et les vues sur le paysage de l'Our.
- Renforcer l'îlot existant par une offre diversifiée en logements de qualité.

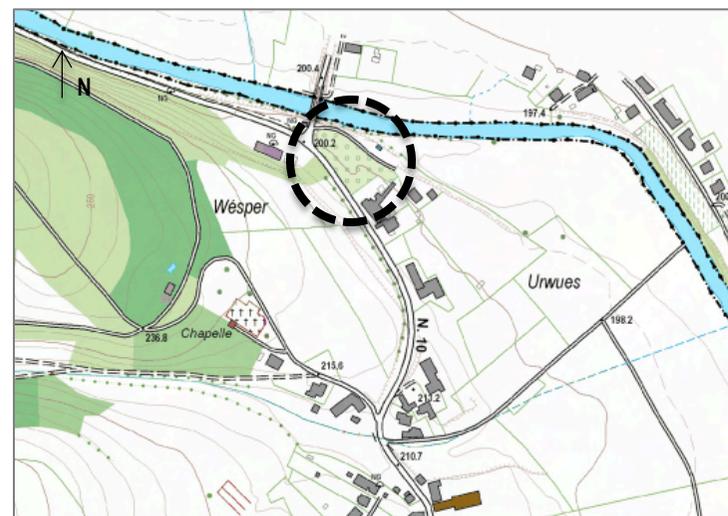


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



BET SD NQ 05			
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

Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Grands ensembles paysagers- Vallée de l'Our
- Biotopes -art.17 PNRN

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

a. Identité et programmation urbaine

- Compléter l'îlot d'entrée de localité par quelques logements de haute qualité à créer près de l'ancienne bâtisse et répondant à l'attractivité d'une localité touristique. Ces 4 logements sont à aménager comme maisons unifamiliales ou comme logement collectifs mais organisés en maisons dont seuls les accès sont collectifs
- Prévoir des mesures de protection des arbres en intégrant les constructions entre les alignements d'arbres existants.
- Valoriser les vues sur l'Our

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Une placette en fin de l'impasse d'accès depuis la N10 distribuera les logements et s'ouvrira de manière conviviale sur la rue Bei der Bréck et sur les espaces longeant l'Our.

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

- Bien connecter le site à l'arrêt de bus Bei de Bréck adjacent sur la N10, ainsi qu'avec les chemins piétons et pistes cyclables vers le centre de la localité (sud) et vers Vianden (nord)
- Bien relier le quartier en mobilité active à la rue Bei der Bréck, à vocation plus tranquille que la N10

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Maintenir les haies existantes formant protection visuelle entre le terrain et la N10
- Proposer des volumétries similaires à celles des bâtisses anciennes à caractère rural, comme le bâtiment adjacent, au maximum deux niveaux + combles

e. Centralités

- Sans objet

f. Répartition sommaire des densités *

- Quartier de forte densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les 4 logements seront de type uni-familial ou collectif en évitant les appartements et leur préférant des maisons, même reliées par les accès
- La typologie des constructions devra être en accord avec l'identité villageoise, en utilisant le bâti pour cadrer l'espace commun de desserte
- 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).
- En cas de logement collectif, éviter la typologie d'appartements en immeuble résidentiel urbain.

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

- Conserver les arbres présents sur le site, dans la mesure du possible, qu'ils soient dans un espace public ou privé, avec les mesures de protections nécessaires. Implanter les constructions de préférence dans les espaces libres pour éviter la destruction des arbres.

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

- Conserver une ouverture visuelle vers les paysages de l'Our et au-delà
- Conserver, compléter le cas échéant, recréer l'écran végétal le long de la N17

* 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

- Préserver autant que possible le verger et les alignements d'arbres existants, recensés en tant que biotope protégé.
- Pas de bâti existant au sein du périmètre.

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.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Accès automobile existant : La « Veinerstrooss » (N10) qui longe le site au sud-ouest et le connecte avec le centre de Bettel et Vianden
- Impasse locale existante : rue « Bei der Bréck » qui longe le site au nord-est, mène à la station d'épuration biologique et crée interface entre le site et l'Our
- A l'intersection de la « Veinerstrooss » et de la rue « Bei der Bréck » est connecté le pont franchissant l'Our en direction de l'Allemagne et de Roth an der Our.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voies principales existantes :
 - o la Veinerstrooss (N10) comme accès automobile principal au site
- Voie de desserte secondaire existante :
 - o la rue « Bei der Bréck », qui ne peut pas servir d'accès automobile au quartier, car en partie située en zone verte.

- Desserte locale à créer :
 - o A partir de la Veinerstrooss une rue en impasse traversant le terrain en direction de l'Our et aboutissant sur une placette de desserte.
 - o Cette placette est à aménager de manière conviviale et à connecter uniquement pour les piétons et cyclistes à la rue Bei der Bréck
- La desserte locale à créer est de préférence à aménager en zone résidentielle, sinon en zone 30km/h

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Créer quelques places de stationnement pour visiteurs au niveau des espaces publics du nouveau quartier

d. Accès au transport collectif

- Arrêt « Bettel – Bei der Bréck », situé en bordure sud-ouest du terrain, sur la N10, desservi par deux lignes RGTR.

e. Infrastructures techniques majeures

- Sauf avis contraire des autorités, les réseaux d'eau doivent être aménagés en système séparatif jusqu'à leur raccordement aux réseaux existants
- Adapter les réseaux à la topographie du terrain.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : Prévoir un bassin de rétention des EP dans le coin nord-est du site, un peu à l'ouest de la station d'épuration biologique. Raccorder ce dernier au réseau mixte existant dans la rue Bei de Bréck, sauf si un raccordement plus pertinent est admis par les autorités concernées.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder les EU du quartier au réseau mixte existant dans la rue Bei de Bréck à la hauteur de la placette à créer.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du quartier étant, au bord de l'Our, dans les parties basses de la localité. Les raccordements au réseau existant peuvent se faire au niveau des accès prévus.

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

a. Intégration au paysage

- Privilégier la conservation des arbres existants, en implantant les constructions en fonction du verger existant.
- Conserver les haies et les d'arbres existants dans la mesure du possible en les utilisant comme limite de parcelle, notamment par rapport à la N10 ou en y positionnant les jardins privés et les espaces verts publics

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Renforcer les alignements d'arbres existants en les utilisant comme écrans de verdure entre les pace public et privé et pour ombrager les déplacements piétons et cyclables tout en assurant la continuité du maillage écologique.

c. Biotopes à préserver

- Préserver les alignements d'arbres recensés en tant que biotopes protégés art. 17 PNRN.
- Y maintenir et compléter les structures végétales existantes.

d. Mesures issues de l'évaluation environnementale EIE/ SUP

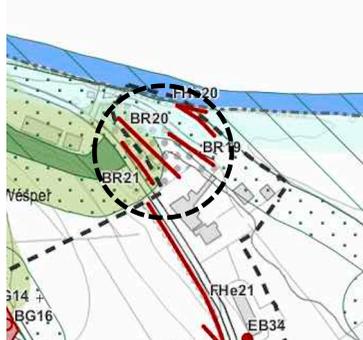


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

- Sur ce site occupé par des alignements d'arbres recensés biotopes protégés art. 17 PNRN, des 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 n'est pas 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

- Une autorisation du Ministère de l'environnement est nécessaire pour tout aménagement de ce site, recensé en tant que biotope protégé et habitats d'espèces protégées. Le cas échéant, des compensations seront à prévoir.
- Terrain à viabiliser
- 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, notamment pour les eaux de ruissellement de la zone verte « Aussengebiete ») ainsi que les capacités d'approvisionnement en eau potable (étude hydraulique).

c. Phasage de développement

- Le terrain sera urbanisé en une 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, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest, et en fonction de la pente du terrain et de l'absence d'éclairage à assurer vers les couloirs chiroptères

- Concevoir des bâtiments de formes simples et compactes.
- Privilégier des matériaux durables pour les constructions.
- Chaque unité de logement devra présenter un éclairage naturel provenant d'au moins deux directions différentes.
- 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.

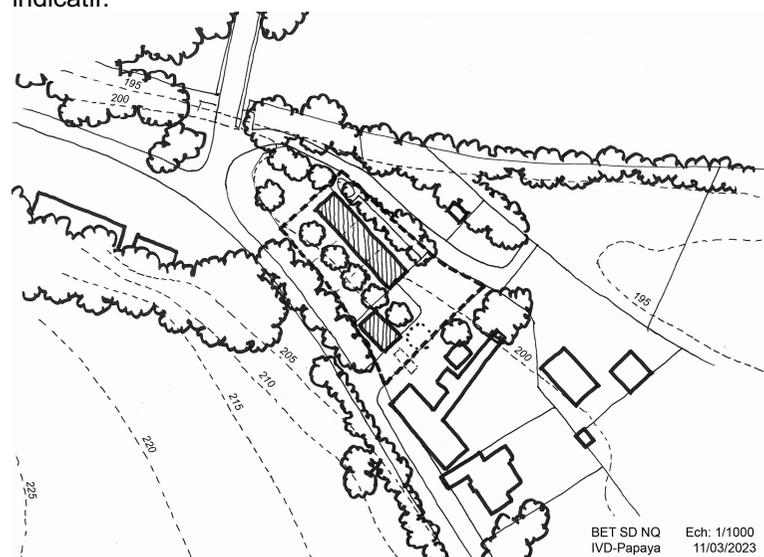
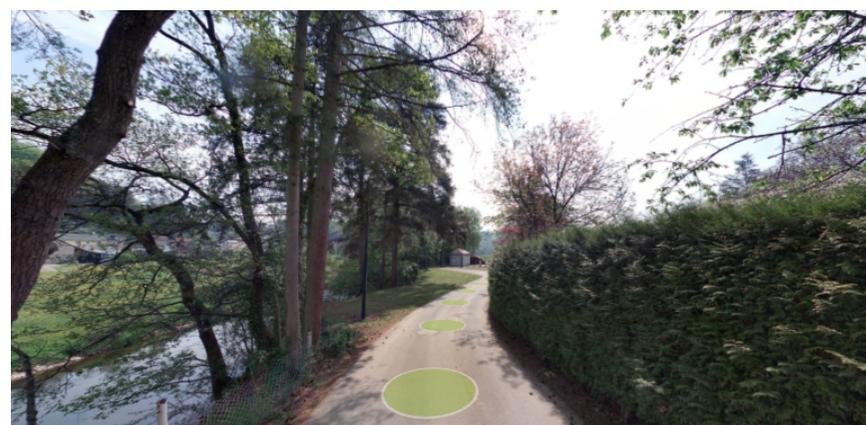
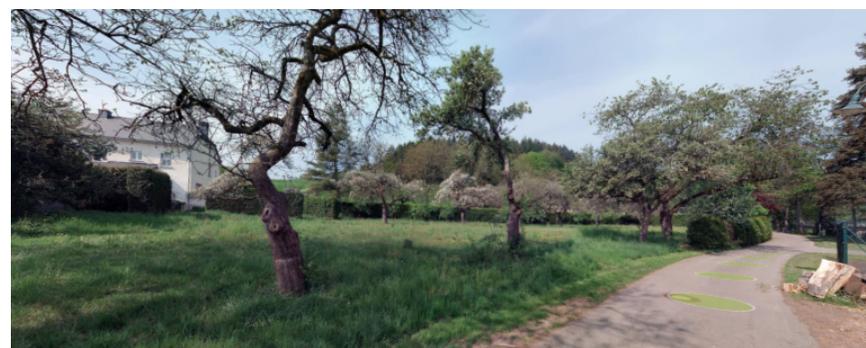


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

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
- 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)
- 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 - BETTEL
 BET SD NQ5 "Bei der Bréck" 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 - 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	DATE: 27/03/2023	FICHER: VM IVD
	INGENIEUR - 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	DIRECTION: