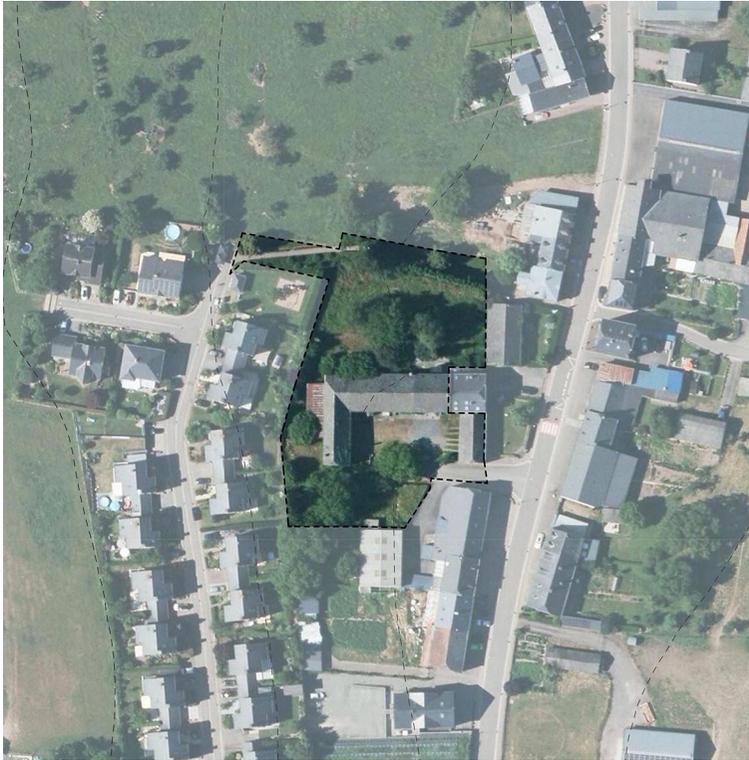


## Commune de Tandel



## Localité de Tandel

# SCHEMA DIRECTEUR BET SD NQ 06 « Am Haff »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE  
urbanistes et architectes



papaya  
urbanistes et  
architectes paysagistes



## Table des matières

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

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

Le présent schéma directeur BET SD NQ06 fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Tandel et oriente le PAP « nouveau quartier » NQ06 à réaliser sur le site.

### Site et situation

- Superficie de la zone : ±0,47 ha brut
- Ce terrain est situé dans le centre villageois de la localité de Bettel et est occupé par une belle ferme bénéficiant d'une protection nationale.
- Ce terrain est actuellement desservi par l'impasse "Am Haff" raccordée à la Kierchstrooss (N10) longeant le site à l'est,
- Au nord du site le Centre d'intervention et les vergers au lieu-dit "Uecht"
- A l'ouest un quartier résidentiel de maisons unifamiliales isolées et jumelées, datant de 1999, est desservi par la rue Op der Ho, parallèle à la Kierchstrooss.
- Depuis le nord de la rue Op der Ho, au nord de sa place de jeux, un chemin étroit permet d'accéder à l'arrière du centre d'intervention
- Les autres bâtiments alentours sont anciens et caractéristiques d'un centre villageois
- Terrain en pente descendant d'ouest en est, de la rue Op der Ho vers la N10 et accusant un dénivelé d'environ 8 à 10m entre les deux rues.

### Contrainte du site

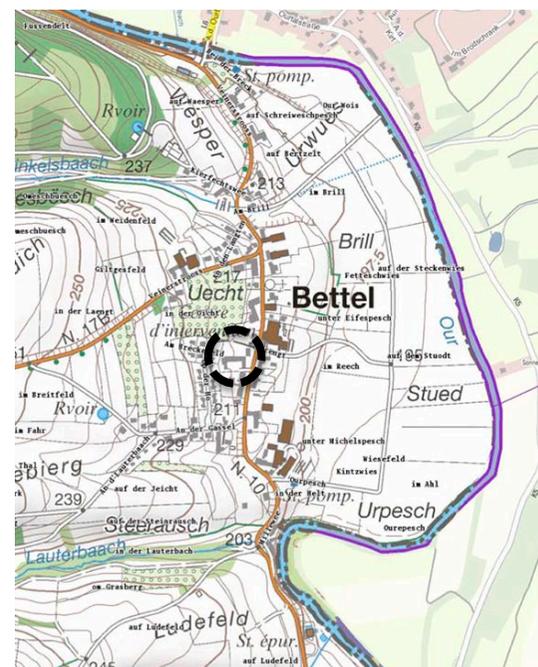
- (+) Situé au centre de la localité
- (+) Bonne exposition est et sud du site
- (-) Pente sensible descendant vers l'est et la N10
- (-) Accès en impasse insuffisant
- (+/-) Patrimoine protégé à préserver



photos 2008

### Enjeux

- Reconvertir en logements une ancienne ferme protégée et revitaliser un intérieur d'îlot dans le respect du patrimoine historique, sans créer de gêne sensible pour les quartiers voisins.
- Créer un quartier résidentiel dense dont la typologie s'apparente au centre villageois traditionnel dans le respect de son patrimoine protégé.
- Conserver l'espace-cour existant identifiable comme un espace convivial d'un seul tenant, cadré par le patrimoine bâti protégé.
- Inscrire les nouvelles constructions sur un terrain à pente sensible tout en complétant l'existant par une implantation cadrant l'espace libre
- Trouver une clef élégante de répartition des logements entre l'existant et le nouveau dans le respect des volumétries et caractéristiques protégées.



Fonds de plan : Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg ([www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2020)

## Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone REC-3
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Grands ensembles paysagers- Vallée de l'Our
- Secteur Protégé – environnement construit
- Patrimoine culturel national
- Biotopes -art.17 PNRN

BET SD NQ 06			
COS	0,45	CUS	0,90
			-
CSS	0,70	DL	40
			-

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Créer des logements de types différents s'intégrant patrimoine protégé
- Adapter la typologie des nouvelles constructions au relief en pente.
- Apparenter les nouvelles volumétries et leur agencement à des corps de fermes organisés autour d'une cour ou contribuant à cadrer l'espace libre
- Accueillir dans les bâtiments protégés les types de logement, voire d'autres fonctions que l'habitat, les mieux adaptés à la valorisation de ce patrimoine et à la conservation de la lisibilité des hiérarchies historiques entre corps de bâtiments.
- Eviter de dénaturer le patrimoine protégé par un trop grand nombre de logements et par son stationnement consécutif.

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

- Mettre en valeur la cour de ferme comme espace convivial commun et identifiable comme espace d'un seul tenant
- Eviter toute division de la cour et sa matérialisation. Y donner la priorité aux piétons et à la mobilité douce.
- Créer une place de jeux au nord-ouest du site dans le prolongement de celle au nord du quartier "Op der Ho" (zone REC-3 dans la PG du PAG)

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

- Créer une sortie du quartier vers la rue "Op de Ho" en passant au nord de la place de jeux existante.
- Utiliser l'opportunité de cette sortie pour créer vers l'est un accès au centre d'intervention avec quelques places de stationnement public

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Créer un écran végétal le long de la limite nord avec le quartier BET SD NQ 02, en permettant son interruption par une rue vers ce quartier.

### e. Centralités

- Le site est au centre de la localité

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de forte\* densité prévoyant une répartition pertinente de celle-ci dans les bâtiments protégés et proposant aux limites des typologies ou des transitions adaptées à celles des quartiers existants voisins.

### g. Typologie et mixité des constructions

- Proposer du logement de type collectif avec si possible de l'unifamilial
- Inventer un type de logement collectif villageois privilégiant les formes éloignées du caractère urbain et s'intégrant au bâti traditionnel existant

\* En milieu rural les densités s'entendent comme suit : faible : DL 1 à 15 :- moyenne : DL 15 à 20 :- forte : DL>20

- Se limiter à deux niveaux avec une toiture aménagée.
- Imposer des toitures à deux pans d'inclinaison traditionnelle sur les constructions principales.

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

- Conserver/renforcer les écrans végétaux existant au nord et à l'est du site comme transition avec les quartiers adjacents existants et futurs, même si en raison du bâti existant, peu de biotopes protégés ont été répertoriés.

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

- Valoriser l'effet de seuil d'entrée dans l'espace-cour

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

- L'ensemble du site bénéficiant d'une protection nationale, la priorité est à donner à la mise en valeur de ce patrimoine et à une approche nuancée des densités permises.

### **3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

#### **a. Connexions**

- Raccorder le sud du nouveau quartier et sa cour à la Kierchestrooss (N10) par l'impasse "Am Haff".
- Raccorder le nord du nouveau quartier, notamment les terrains à l'arrière des bâtiments existants, à la rue Op der Ho.
- Sauf avis contraire des autorités compétentes pour la protection du patrimoine, prévoir une desserte pour automobiles reliant les parties nord et sud du site à travers le bâtiment existant. La configuration de ce passage est à définir en accord avec ces autorités.

#### **b. Hiérarchie du réseau de voirie**

- Veiller par la configuration des espaces libres à ce que la liaison de l'impasse "Am Haff" à la rue "Op de Ho" décourage le trafic de transit.
- L'impasse "Am Haff" s'entend comme accès principal.
- Le nouveau raccord automobile à la rue "Op de Ho" comme accès secondaire.
- Les voiries et espaces de desserte sont de préférence à aménager en zone résidentielle, sinon en zone 30km/h

#### **c. Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle et intégré à la maison
- Le stationnement dans les bâtiments protégés ne doit pas nuire à la valeur historique ce ceux-ci
- Prévoir quelques emplacements de stationnement public dans la partie nord et dans la partie sud, sans trop encombrer la cour d'origine.

#### **d. Accès piétons :**

- Donner si possible priorité aux déplacements piétons et mobilité douce sur le site. Le passage entre les parties nord et sud du site doit assurer toute sécurité aux piétons

#### **e. Accès au transport collectif**

- Arrêt « Bettel-Schmedd », situé au nord du site, à quelque 250-300m de celui-ci et desservi par les lignes RGTR:
  - o L.570 (Ettelbruck-Diekirch-Vianden-Stolzembourg)
  - o L.571 (Ettelbruck-Vianden (Stolzembourg))
  - o L.842 (Dasbourg/Pont-Colmar/Usines)

#### **f. 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, et configurés comme suit :
- Evacuer les eaux usées de la partie nord du site vers les canalisations mixtes existantes soit dans la rue "Op der Ho" si les niveaux le

- permettent , soit dans la N10 en passant le long du centre d'intervention.
- Eaux pluviales : créer un bassin de rétention dans le coin nord-est du site près du centre d'intervention pour récolter les eaux de la partie nord du site, voire si possible de l'ensemble. Le cas échéant évacuer les EP de la partie sud du site vers la N10 en passant par la rue "Am Haff" et vérifier si un bassin de rétention est nécessaire et possible dans cette partie occupée par des constructions existantes protégées
  - Adduction d'eau : l'adduction d'eau peut s'effectuer sans problème majeur car le site est localisé dans les parties d'altitude moyenne de la localité, altitudes entre 212 et 220m, alors que le réservoir culmine à  $\pm$  255m. Le cas échéant vérifier la pression.

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

##### a. Intégration au paysage

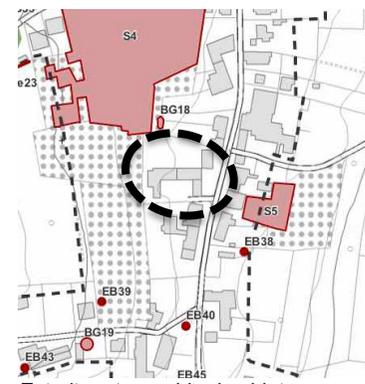
- Adapter la hauteur des nouvelles constructions à celles du patrimoine protégé sur le site.
- Conserver les arbres et groupes d'arbres existants ou les compenser en cas de destruction

##### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Maintenir et renforcer des coulées vertes le long des limites nord, ouest et sud-ouest du site par des plantations.

##### c. Biotopes et habitats d'espèces à préserver

- Même si en raison des constructions existantes, des biotopes protégés n'ont pas été répertoriés sur le site-même, il s'avère que sur les terrains au nord, la présence de chiroptères a été constatée.
- Ainsi tout maintien de structures existantes favorables aux chiroptères constitue un atout en matière de protection des espèces.
- Vérifier, avant tous travaux sur des locaux agricoles existants sur le site, la présence éventuelle de chiroptères.



Extrait cartographie des biotopes protégés 2010 (source : efor-ersa ingénieurs-conseils)

#### 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

##### a. Programme de réalisation du projet

- Un projet de PAP est en cours d'élaboration et couvre tout le site.
- 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

- Des vérifications sont à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour l'évacuation des eaux pluviales, voire la pression du réseau d'adduction d'eau, pour la présence d'espèces protégées et la protection du patrimoine.

##### c. Phasage de développement

- Le terrain sera urbanisé en une phase

##### d. Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Le périmètre du projet en cours reprend celui du schéma directeur dans son intégralité

## e. Qualité des logements

- Chaque unité de logement devra présenter un éclairage naturel provenant d'au moins deux directions différentes.

## 6. ILLUSTRATIONS

Exemple d'illustration à titre indicatif



Extrait du projet de PAP - version 05/09/2022 (Sources: Romain Schmitz architectes & urbanistes) mis à jour



### 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

- 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 NQ06 "Am Haff" Version vote Conseil Communal

ESPACE ET PAYSAGES <small>urbanistes - cabinets de l'environnement</small>	URBANISTES - ARCHITECTES: <b>BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE</b> 14, rue Vauban L - 2093 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>	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: