

Commune de Tandel



Localité de Brandenburg

SCHEMA DIRECTEUR BRA SD NQ03 « Nuttwee »

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	3
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	5
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	5
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 BRA 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 : ±0,28ha
- Au sud de Brandenburg, le long du CR 353, au coin avec un chemin orienté est desservant la maison existante côté sud.
- Terrain en pente nord-sud dans la partie nord
- Terrain en partie boisé, relief irrégulier
- A proximité de la place de jeux centrale de la localité

Contraintes du site

- Dénivelé dans la partie nord du site
- Ligne électrique passant au-dessus du site
- Zone à risque d'éboulement d'éléments rocheux
- Présence de chiroptères

Enjeux

- Construire à l'angle de la rue principale de la localité et d'une ruelle à viabiliser quelques logements de qualité visible de la rue Laangwiss sans être exposés à ses nuisances
- Aménager un terrain exiguë au relief complexe dans le respect de l'environnement et de la topographie existante
- Prendre en compte les risques d'éboulement rocheux et la ligne à haute tension
- Assurer la visibilité sur la rue Laangwiss au sortir du chemin caché par la maison n°40.

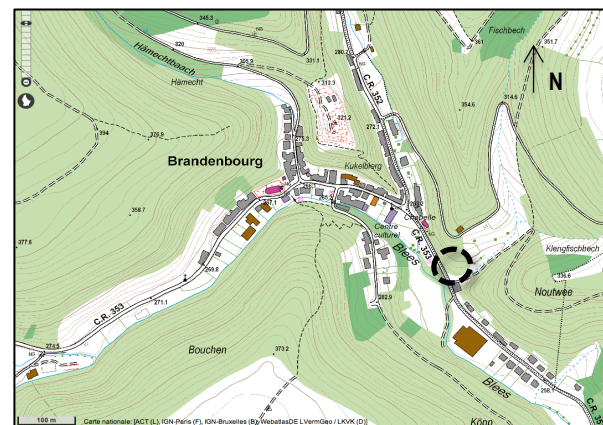
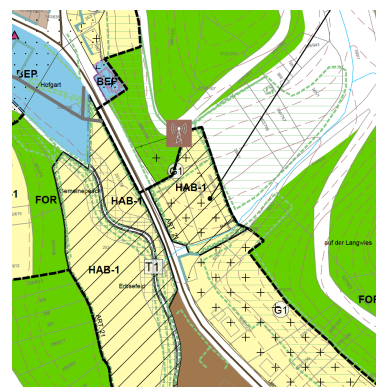


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



BRA SD NQ 03			
COS	0,20	CUS	0,30
			-
CSS	0,25	DL	10
			-

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 de risques naturels prévisibles G1
- Biotopes - art.17 PNRN
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

a. Identité et programmation urbaine

- Intégrer le projet dans son écrin vert
- Localiser les constructions le plus près possible du chemin et du CR 353 pour éviter de les encastrent dans la pente dont le terrain est fragile
- Privilégier les maisons unifamiliales isolées.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Sans objet

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

- Site résidentiel bien connecté aux sites environnants, place de jeux de l'autre côté du CR, promenades à l'est sur les hauteurs, arrêts de bus à 100m et à 150m, équipements communaux et restaurant à 200 -250m.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries déjà présentes dans les quartiers environnants.

e. Centralités

- Sans objet

f. Répartition sommaire des densités *

- Quartier de densité faible

g. Typologie et mixité des constructions

- Les logements seront de type unifamilial
- Les constructions seront isolées,
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux 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).

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

- Préserver un écran végétal au nord du quartier
- Limiter les constructions à l'abords des voies de circulation
- Respecter les distances minimales de sécurité avec la ligne de haute tension.

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

- Sans objet

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

- Sans objet

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.

* 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 par le chemin de desserte et le CR 353

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : chemin repris 353, qui permet de rejoindre la route nationale 7 qui relie Luxembourg au nord du pays
- Voie secondaire : desserte du quartier « Nuttwee » à viabiliser

c. Concept de stationnement

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

d. Accès au transport collectif

- Deux arrêts de bus, « Laangwiss » au sud et « Kapell » au nord, sur le CR 353, desservis par les lignes RGTR suivantes :
 - o L560 Ettelbruck-Hosingen
 - o L565 Ettelbruck-Mont Saint Nicolas
- Lignes scolaires RGTR : L562 (Landschied) et 564 (Walsdorf-Fouhren)
- Bummelbus (moyen de transport à la demande).

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
- Connecter l'ensemble des réseaux au chemin repris.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : une conduite de récolte des eaux pluviales se trouve déjà dans le Nuttwee et s'évacue vers la Blees au-delà du CR. Y raccorder les EP du projet dans le respect des indications des autorités en matière de gestion de l'eau.

- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder les logements par une canalisation EU à créer dans le Nuttwee au canal mixte existant dans le CR 353.
- Réseau d'adduction d'eau : raccorder les logements par une infrastructure à créer dans le Nuttwee au réseau d'alimentation en eau potable existant dans le CR 353.

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

a. Intégration au paysage

- Intégrer les constructions dans leur environnement naturel et bâti.
- Limiter la hauteur des constructions de manière à former un ensemble avec les maisons avoisinantes.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir une trame verte au nord et à l'est du nouveau quartier, en respect des biotopes protégés et de la végétation existants. Maintenir les plantations existantes sur les versants pentus au nord du site

c. Biotopes à préserver

- Des biotopes sont à préserver autour du site au nord, au sud et à l'est.

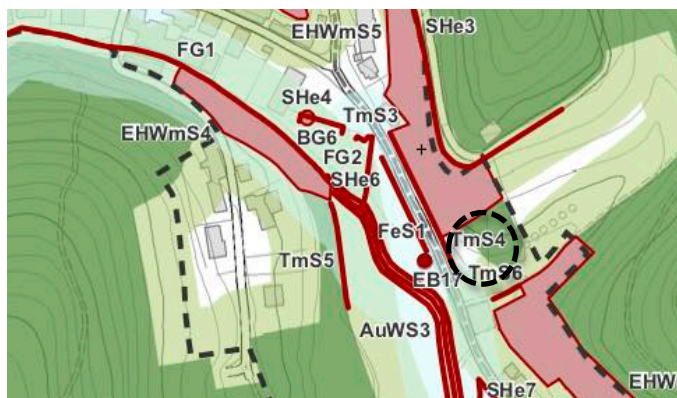


Illustration 3 : biotopes à préserver (source : Efor-Ersa 2010)

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

- Sur ce site à proximité de la Blee et entouré de forêts peuvent se trouver les corridors de vol de diverses sortes de chiroptères qui sont liés à des structures d'orientation existantes. En raison de sa situation à proximité immédiate de l'église (présence de chiroptères) et de son utilisation actuelle, ce site convient particulièrement bien comme terrain de chasse et habitat essentiel pour les chauve-souris. Une étude détaillée pour déterminer l'utilisation effective de ces terrains par les différentes espèces de chiroptères est à réaliser afin de formuler des mesures adéquates de compensation et de diminution des effets du projet sur cet habitat.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- Projet en cours d'élaboration

b. Faisabilité

- Des distances de sécurité sont à observer avec la ligne à haute tension survolant le site.

- Les mesures de stabilisation du terrain sont à définir sur base d'une étude requise par le PAG pour les zones à risques
- 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 sur la quasi-totalité du terrain. Des compensations seront à prévoir.

c. Phasage de développement

- Le projet se fera en une phase.

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

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

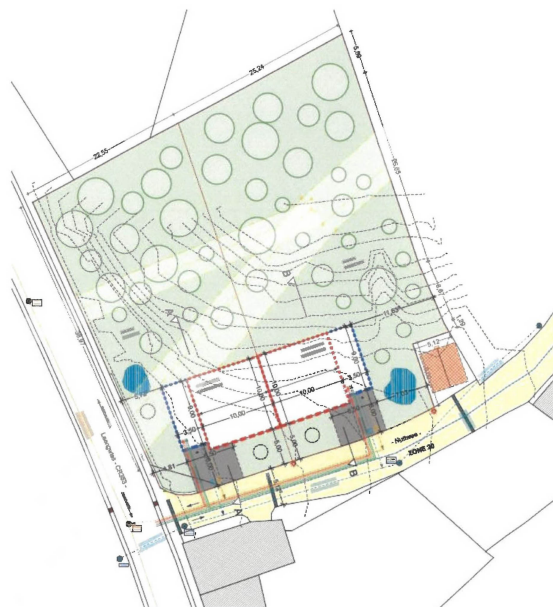
6. CRITERES DE DURABILITE

- Minimiser le scellement du sol tant sur les lots privés que dans le domaine public en proposant une organisation judicieuse des espaces libres et bâtis
- Proposer une bonne orientation des constructions 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.
- Le cas échéant, récupérer l'eau de pluie pour les toilettes et l'arrosage, moyennant une vérification de la faisabilité.
- 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



© bureau d'architecture Speicher, 2022
Vue globale du plan d'aménagement particulier.

*Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible
(Source: Bureau d'architecture Speicher version 2022)*



Images du site :



Illustrations 5 : 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

- 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 - BRANDENBOURG

BRA SD NQ03 "Nuttwee" Version vote Conseil Communal

ESPACE ET PAYSAGES <small>ESPACE ET PAYSAGES</small> 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	DATE:	04/03/2020	FICHER:
	URBANISTES - ARCHITECTES: BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE 14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG TEL: (+352) 46 57 45 FAX: (+352) 46 57 61 E-MAIL: ivdarch@pt.lu	ECHELLE:	1/1000
URBANISTES - ARCHITECTES: BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE 14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG TEL: (+352) 46 57 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 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu	nord 	NUMERO DE PLAN: