

Commune de Tandel



Localité de Landscheid

SCHEMA DIRECTEUR LAN SD NQ02 « Haaptstrooss »

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	6
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	7
6. CRITERES DE DURABILITE	7
7. ILLUSTRATIONS.....	7

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

Le présent schéma directeur LAN SD NQ02 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 : ±1,00 ha brut,
- Au nord de Landscheid, le long du CR 352
- Terrain agricole plat construit dans sa partie sud
- Environnement rural mixte au sud et agricole au nord
- Dans le PAG, la zone soumise à PAP NQ couvrant ce site est composée de deux parties correspondant à deux modes et degrés d'utilisation du sol ainsi qu'à deux zones de base différents :
 - La partie nord, inscrite en HAB-1, et non bâtie
 - La partie sud, inscrite en MIX-v et en secteur protégé d'intérêt communal et environnement construit avec les bâtiments existants le long de la Hauptstrooss classés en « alignement d'une construction existante à préserver »

Contraintes du site



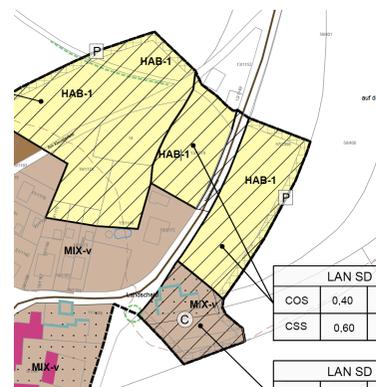
Illustration 1 : plan de situation
(base : carte topographique ACT)

- Un biotope surfacique à préserver au sud-ouest.
- Ensemble de bâtiments agricoles à préserver au sud

Enjeux

- Créer un quartier résidentiel permettant d'identifier l'entrée principale de localité au nord tout en offrant une progression du tissu urbain vers la localité et la partie sud bâtie du site sur les thèmes du nouveau vers l'ancien, du haut vers le bas, du diffus vers le dense
- Traiter la transition avec le paysage ouvert
- Concevoir avec précaution la silhouette de ce quartier sis sur les hauteurs de la localité
- Intégrer les constructions protégées existantes de la partie sud au concept de développement en y permettant du logement et des activités ne gênant pas les quartiers résidentiels

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de servitude « urbanisation » -P
- Secteur protégé de type – Environnement Construit
- Alignement d'une construction existante à préserver

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

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

a. Identité et programmation urbaine

Partie nord résidentielle

- Proposer un quartier résidentiel aux typologies de logements diversifiées, maisons uni-familiales isolées ou groupées, s'intégrant dans un village rural et marquant l'entrée de localité
- Créer des liaisons douces pour connecter le quartier aux autres quartiers existants et futurs.

Partie sud mixte

- Intégrer les bâtiments existants au concept d'ensemble en y permettant du logement et des activités dont la typologie et les caractéristiques sont le mieux adaptées au bâti existant et à la protection requise par le PAG
- Se servir de la hiérarchie « corps de logis/grange » pour mieux identifier les différentes fonctions de ce quartier mixte
- Utiliser le respect des alignements protégés comme opportunité de marquer le seuil vers le centre ancien
- Concevoir et implanter de nouveaux bâtiments en respect de la typologie existante à préserver et en les regroupant autour de la cour ou d'un espace commun.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Prévoir un chemin pour piétons et cyclistes reliant le site au futur quartier à l'ouest.
- Regrouper également les nouveaux bâtiments autour d'espaces communs pour créer un rythme d'ouvertures et de resserrement caractéristique de l'espace villageois, le long de la Haaptstroos.

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

- Proposer une mesure d'intégration spécifique entre le quartier mixte au sud et le quartier résidentiel au nord tel qu'un écran végétal, ainsi qu'à l'entrée de localité au nord comme interface du quartier avec l'espace très ouvert de la zone verte
- Relier les quartiers entre eux, par des liaisons douces.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires aux volumétries existantes dans les autres quartiers de la localité
- Les logements pourront être isolés, en continuité des lotissements récents à proximité, ou groupés, afin de reconstituer les typologies de bâtiments ruraux et agricoles présents dans la localité.

e. Centralités

- Centralité de la localité : église située au sud-est de la localité

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de moyenne densité.
- La densité de logements et le CUS sont les mêmes pour les deux parties, avec pour la partie sud une SCB résultante suffisante pour conserver l'existant. Ceci donne une flexibilité suffisante pour choisir dans cette SCB la part de nouvelles constructions et celle d'existant conservé pour un concept intégré.
- Par contre les coefficients d'emprise et de scellement du sol sont plus élevés dans la partie sud pour permettre le cas échéant de conserver tout l'existant.

g. Typologie et mixité des constructions

- Permettre à des professions libérales et/ou des activités ne gênant pas la tranquillité du quartier de s'installer sur le site, dans les limites respectives préconisées pour chacune des zones dans le PAG

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

- Proposer une très grande dominante de logements de type unifamilial qui peuvent être, au choix, isolés, jumelés ou groupés. Le logement de type collectif est à limiter aux bâtiments protégés et comme exception pour une occupation du sol plus rationnelle. Le logement collectif neuf est à implanter plutôt vers le sud du site plus près du centre de localité.
- 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).

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

- Aménager les abords de la Haaptstrooss (CR 352) de manière à diminuer la vitesse implantant les nouvelles constructions et les plantations de part et d'autre de la route selon un rythme alternant ouvertures et resserrement.
- Comme mesure d'intégration entre la partie nord résidentielle et la partie sud mixte, proposer une transition soit par un espace commun, soit par des plantations ou par une combinaison des deux.

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

- Traiter l'entrée de localité au nord en forme de seuil autour du CR 352
- Aménager la voie de manière à mettre en valeur le bâtiment agricole existant refermant le quartier au sud.

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

- Conserver les arbres présents au sud-ouest du terrain.
- Valoriser le bâtiment agricole protégé au sud, par une implantation judicieuse des constructions le long de la Haaptstross et un choix de typologies adaptées au caractère du bâti protégé.

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 principal existant : la « Haaptstrooss » (CR 352), traversant le quartier et qui n'est pas viabilisée dans sa partie nord, sauf pour l'adduction d'eau potable. La partie sud est pourvue d'un réseau séparatif.
- Accès automobile secodaire existant : rue « Am Klousterfeld » venant se raccorder au CR 352 en limite nord du quartier ? Ce tronçon est-ouest n'est pas viabilisé et aménagé comme un chemin secondaire

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : aménager comme axe principal de desserte la « Haaptstrooss » traversant le quartier et compléter sa viabilisation. Ce chemin repris CR 352 rejoint la N 7 qui relie Luxembourg au nord du pays.
- Voies secondaires : aménager le tronçon nord de la rue « Am Klousterfeld » comme liaison automobile avec le quartier LANS DNQ01 à créer à l'ouest du site, et comme aboutissement nord des deux quartiers
- Desserte locale : plutôt qu'une distribution linéaire et individuelle de maisons le long de la Haaptstrooss, desservir de part et d'autre du CR des groupes de maisons organisés autour de placettes conviviales de desserte. Proposer en concertation avec les autorités concernées là où cela est possible un statut de zone résidentielle (placettes), ou une zone 30km/h.
- Créer une liaison piétonne vers le futur quartier à l'ouest LAN SD NQ 01

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Sur les parcelles, éviter la surélévation des bâtiments pour prévoir le stationnement en-dessous
- Créer des places de stationnement public pour visiteurs aux abords des places de desserte.

d. Accès au transport collectif

- Rayon d'accessibilité de l'arrêt « Kiirch » : ligne RGTR pour les courses scolaires (L.562 vers Brandenburg)
- 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
- Les réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, plat, en très faible pente descendant vers le sud-ouest.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la « Hauptstrooss ».
- Les réseaux manquants devront être complétés dans la partie nord de la « Hauptstrooss », voire dans le haut de la rue « Am Klousterfeld ».
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : prévoir un bassin de rétention au sud du site dans les parties les plus basses. Drainer les eaux pluviales vers le bassin, vérifier les possibilités de raccordement au réseau EP existant dans la partie sud de la « Hauptstrooss » et en fonction de l'existant.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : se raccorder au réseau EU existant dans la « Hauptstrooss ».
- Réseau d'adduction d'eau : Le quartier étant situé dans les parties hautes de la localité, l'adduction d'eau est à vérifier quant à la pression.

4. 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 naturel non construit et la silhouette du village.
- Proposer au nord et à l'est une transition douce du quartier vers la zone verte par des mesures d'intégration spécifiques comme des haies vives ou des écrans de verdure.

b. Couloirs verts et maillage écologique

- Aménager une coulée verte comme mesure d'intégration spécifique sur les limites est et nord du site de manière à limiter l'impact de l'aménagement sur la zone verte en offrant une transition douce.

c. Biotopes à préserver

- Conserver le biotope protégé formé par un groupe d'arbres, présent en limite de périmètre au niveau des bâtiments protégés dans la partie sud.
- Tenir compte des éléments construits à préserver

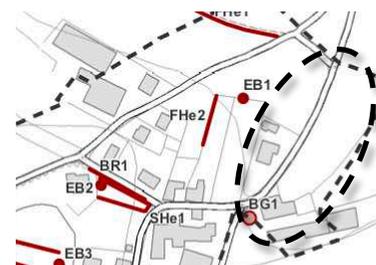


Illustration 3 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

- En cas de destruction des structures vertes existantes, des mesures de compensation préalables (mesures CEF) sont vraisemblablement à prévoir et à mettre en œuvre avant tout aménagement.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, le maître d'ouvrage 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

- Les réseaux d'évacuation des eaux existent déjà en système séparatif, mais uniquement dans la partie sud de la rue « Am Klousterfeld »
- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.

c. Phasage de développement

- Le développement se fera de préférence en une seule phase, même si la partie sud mixte peut être développée séparément.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le plan d'aménagement particulier doit couvrir toute la surface du schéma directeur.

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, tout en tenant compte de la pente et des caractéristiques du terrain
- Concevoir des bâtiments de formes simples et compactes à implanter en fonction du relief.
- 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.

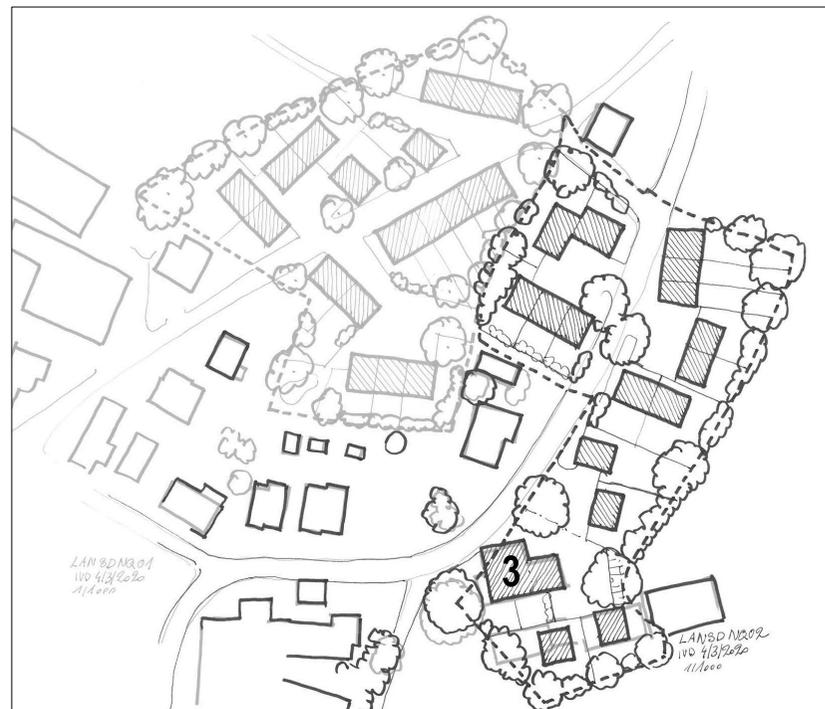


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

Images du site



Vue depuis la Haaptstrooss à la hauteur de la ferme vers le nord



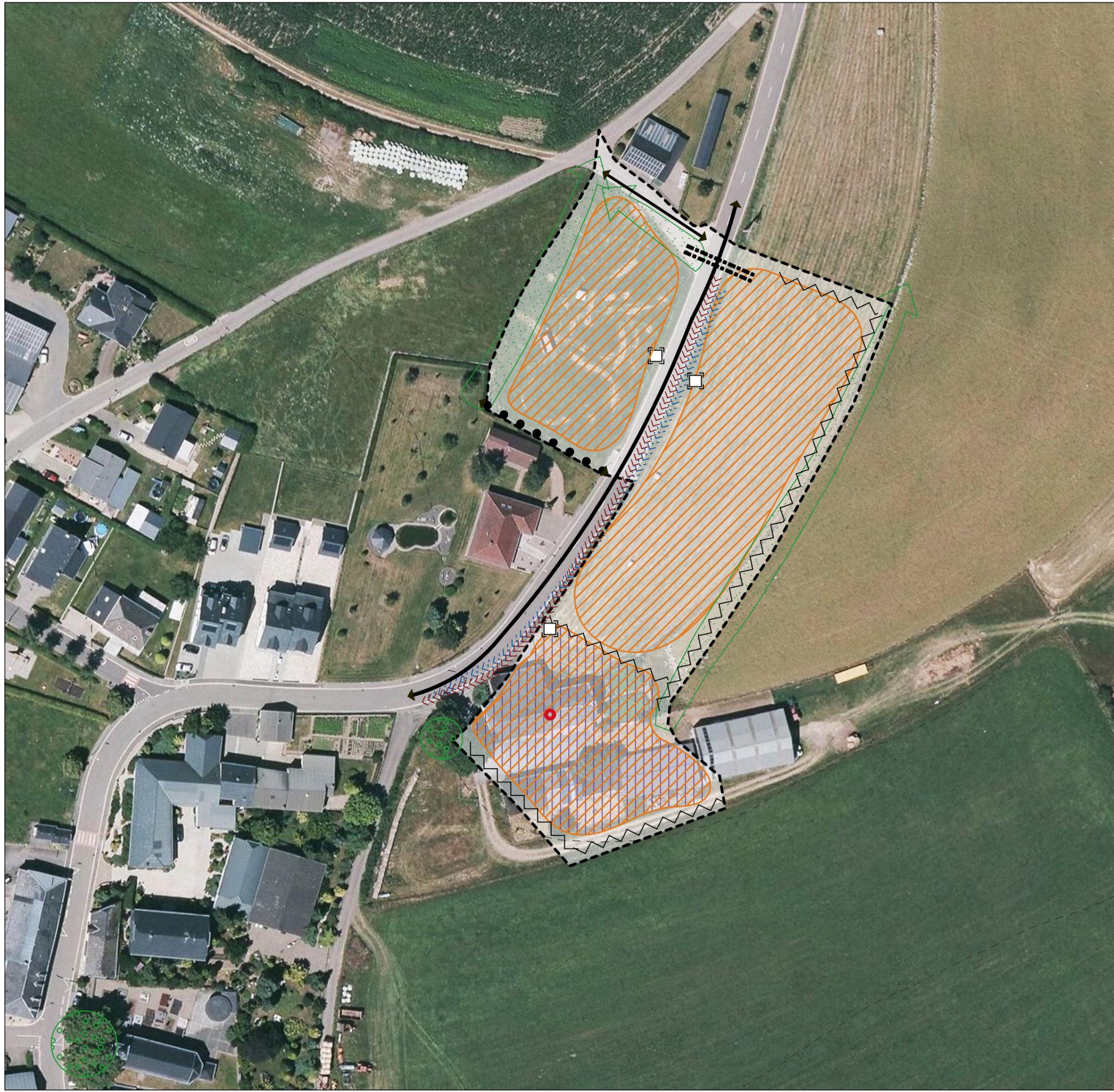
Vue depuis la Haaptstrooss vers le sud



Vue depuis la Haaptstrooss vers le nord



Vue depuis la Haaptstrooss à la hauteur de la ferme vers le sud
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)

- 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:

- R** 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 - LANDScheid
 LAN SD NQ02 "Hauptstrooss" Version vote Conseil Communal

ESPACE ET PAYSAGES <small>urbanistes - cabinets de l'environnement</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	URBANISTES: ESPACE ET PAYSAGES 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) 22 02 45 FAX: (+352) 46 57 61 E-MAIL: ivdarch@pt.lu	ECHELLE: 1/1000	DESSINE: VM
VANDRIESSCHE <small>urbanistes architectes</small>	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	nord 	NUMERO DE PLAN: _____