

Commune de Tandel



**Localité de Tandel
ZAD**

**SCHEMA DIRECTEUR
TAN SD NQ01 ZAD
« Im Thal/Seitendell »**

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes



Table des matières

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
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	4
5. ILLUSTRATIONS	5

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

Le présent schéma directeur TAN SD NQ01 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 : ±1,31 ha brut
- A l'ouest de la localité sur les hauteurs en surplomb de la Veianerstrooss
- Environnement bâti constitué d'exploitations agricoles en activité à l'est au pied du site.
- Terrain en forte pente descendant vers l'est et le nord.
- Chemin rural traversant le site pour monter sur les hauteurs « Auf Blooch » dans le prolongement de la rue « Am Dall »
- Site à caractère bucolique à versant orienté est et nord

Contrainte du site

- Terrain en pente à fort dénivelé entre la partie ouest à proximité du bois et la partie Est à proximité des bâtiments agricoles.
- Accès unique très limité au nord du site
- Présence de biotopes protégés constitués par le bois bordant le site à l'ouest sur les hauteurs
- Activité agricole à proximité
- Site bucolique sur les hauteurs de la localité

Enjeux

- Développer un quartier s'intégrant à la typologie rurale environnante.
- Trouver un équilibre entre densité et accessibilité sans impacter négativement la silhouette de la localité et le site naturel

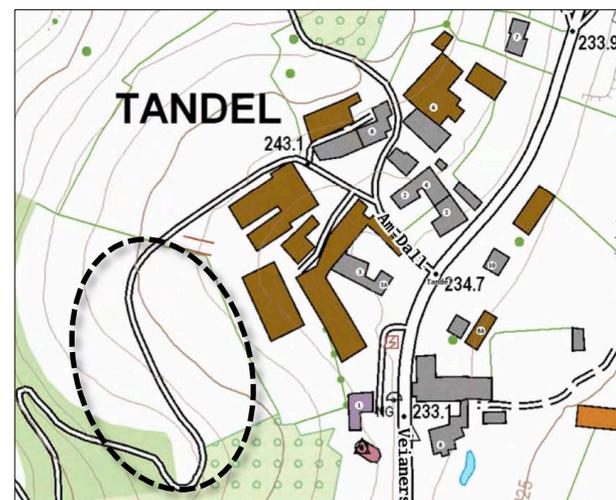
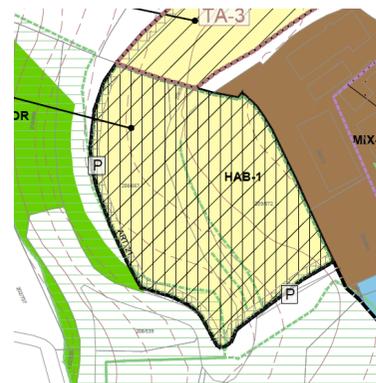


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

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

TAN SD NQ 01 ZAD			
COS	0,20	CUS	0,25
			-
CSS	0,25	DL	6
			-

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

2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

a. Connexions

- Accès automobile au nord du site par la rue Am Dall existante. Un accès supplémentaire vers la Veianerstrooss est à prévoir impérativement pour permettre l'aménagement du quartier. En effet la rue Am Dall est une impasse aboutissant sur un chemin rural vers les hauteurs traversant le site. Ce chemin rural est également en impasse. Les grandes exploitations agricoles en fonction contournées par cette rue empêchent tout raccordement plus direct à la Veianerstrooss par l'Est.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie de desserte locale constituée par la rue Am Dall, actuellement prolongée par le chemin rural sur le site. Aménagement peu pertinent tant que le site ne peut pas être désenclavé par une connexion motorisée plus directe à la Veianerstrooss
- Créer une desserte si possible en zone résidentielle, sinon en zone 30km/h
- Garantir l'accès nécessaire au chemin rural pour les véhicules agricoles et configurer l'aménagement en fonction
- Un accès piéton direct vers la Veianerstrooss et les équipements scolaires désenclaverait le quartier.

c. Accès piétons :

- Sans objet

d. Accès au transport collectif

- Arrêts « Veianerstrooss », situé en contrebas au sud du site sur la Veianerstrooss, à environ 200m au point le plus rapproché, desservi par une ligne RGTR:
 - o L.570 (Ettelbruck-Diekirch-Vianden-Stolzembourg)

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
- Le terrain concerné n'est pas viabilisé. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.
- Les réseaux doivent s'adapter à la topographie du terrain, en forte pente
- L'ensemble des réseaux est à connecter à la rue Am Dall qui sera réaménagée dans le cadre du PAP NQ02 au nord.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : récolter les eaux pluviales vers la pointe nord-est du site (point bas), le cas échéant dans un bassin de rétention pour les évacuer dans le réseau de la rue Am Dall qui sera réaménagée dans le cadre du PAP NQ02 au nord
- Réseau d'évacuation des eaux usées : évacuer les eaux usées dans le réseau de la rue Am Dall qui sera réaménagée dans le cadre du PAP NQ02 au nord et qui se raccorde au réseau mixte de la Veianerstrooss
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera aisément surtout si les constructions s'inscrivent dans les parties basses du site, sinon une vérification de la pression d'eau est à effectuer.

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

a. Intégration au paysage

- Limiter l'implantation des constructions dans les parties hautes du site. Préférer un groupement en partie basse, pour éviter d'impacter la silhouette de la localité
- Limiter la hauteur des futures constructions afin de minimiser l'impact sur l'environnement.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Une coulée verte sera à réaliser à l'ouest et au sud du site, permettant de protéger le bois existant.
- Des mesures d'intégration naturelles sont à réaliser à l'est en bordure des bâtiments existants

c. Biotopes à préserver

- Laisser libre de toute construction les biotopes protégés ou le cas échéant les compenser sur le site même ou à proximité. Prévoir lors de l'aménagement du quartier un bilan des biotopes protégés.



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

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

- Sur ce site agricole comprenant des biotopes protégés 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 proche 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. Il semblerait aussi que ce site soit localisé à proximité d'un site de reproduction du Milan Royal. Une étude détaillée pour déterminer l'utilisation effective de ces terrains par les différentes espèces de chiroptères et d'oiseaux est à réaliser afin de formuler des mesures adéquates de compensation et de diminution des effets du projet sur cet habitat.

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, à l'accessibilité complexe nécessitent un raccordement automobile plus directe à la Veianerstrooss.
- Vérification à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour l'accès, les habitats d'espèce, ...

c. Phasage de développement

- Les études requises sous 3d sont à effectuer avant la levée du statut de la ZAD, afin de pouvoir fixer les éventuelles mesures d'atténuation.
- 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

Image du site



Illustration 4 : photos du site

