

Commune de Tandel



Localité de Walsdorf

SCHEMA DIRECTEUR WAL SD NQ01 «Hinter den Garten»

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

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	7
7. ILLUSTRATIONS.....	7

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

Le présent schéma directeur WAL 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 : ±1,32 ha brut
- A l'ouest de Walsdorf, bordé par le CR 354 qui prend fin au nord-ouest du site
- Terrain situé sur un plateau descendant en pente douce vers le sud
- Bordé par des terres agricoles à l'ouest et au sud
- Environnement rural mixte.

Contraintes du site

- Partie sud actuellement non accessible
- Accès automobile uniquement possible par le nord
- Rue « An der Gaass » assez étroite côté centre village

Enjeux

- Développer un nouveau quartier résidentiel dans le respect de l'identité villageoise et de la taille de la localité :
 - proposer une offre de logements diversifiée tout en conservant les activités agricoles et l'identité historique de la localité
 - proposer une configuration permettant aussi bien la promotion des activités agricoles qu'une grande qualité résidentielle
 - préserver la qualité de vie existante de la localité dans un milieu naturel.
- Conserver l'intimité de petit village agricole, au caractère familial.
- Intégrer une aire de rebroussement pour le bus à la place multifonctionnelle à créer au seuil d'accès au nouveau quartier par la rue An der Gaass.

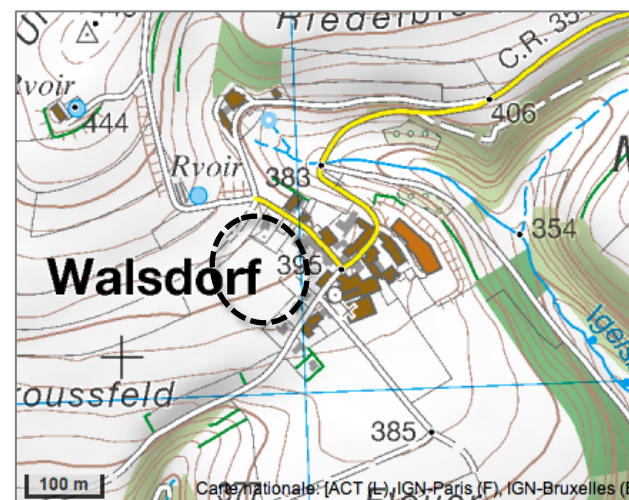


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de Servitude « urbanisation » – P intégration paysagère

WAL SD NQ 01			
COS	0,40	CUS	0,55
			-
CSS	0,55	DL	15
			-

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

- Développer un habitat de qualité, maisons unifamiliales, isolées, jumelées et/ou en bande
- Privilégier un développement compact du quartier résidentiel tout en confortant l'identité du centre villageois fortement agricole
- Créer une place multifonctionnelle à l'entrée nord du quartier servant de place de village et d'aire de rebroussement pour bus.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Signaler l'accès au quartier par un aménagement spécifique de place villageoise conviviale pour toutes mobilités.
- Cadrer les espaces publics et l'espace rue par un bâti aux volumétries caractéristiques du milieu rural et par des plantations, ceci de manière plus villageoise que « résidentielle ».
- Raccorder la nouvelle place à l'aire de jeux et au reste du village par une voie dédiée à la mobilité douce.

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

- Prévoir des liaisons douces entre le nouveau quartier et le centre du village.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Conserver le caractère compact de la localité en traitant clairement la périphérie du village et son interface avec la zone verte
- Privilégier les constructions d'au maximum deux niveaux, plus combles aménagés
- Privilégier une structure de type rurale, afin de conserver l'identité forte de Walsdorf

e. Centralités

- Centralité de la localité : le nouveau quartier est accolé au centre où plusieurs bâtiments agricoles sont regroupés autour de l'église. Le site occupe une grande surface.

f. Répartition sommaire des densités *

- Quartier de faible densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront principalement de type unifamilial, un petit collectif de maximum 3 à 4 unités est admis aux abords de la place à créer.
- Une diversité de typologie sera recherchée : maisons isolées, jumelées et/ou groupées en bande, l'implantation des bâtiments formera l'espace commun à la manière des cours de ferme, pour conforter la typologie rurale de la localité.
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée ou un étage supplémentaire en retrait possible).
- La forme des toitures est laissée libre, à condition que sa volumétrie reste 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

Sans objet.

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

- Mettre en valeur le point de vue au nord, à l'entrée du quartier, et conserver l'arbre à l'entrée ouest de la rue « An der Gaass » (CR 354)
- Marquer le seuil au nord par l'aménagement d'une place minérale arborée

* 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

- Aucun élément identitaire bâti n'est présent dans la zone.

k. Esthétique

- Un concept de coloration de façade s'appuyant sur la liste de couleurs prescrites dans le cadre du 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 et unique depuis CR 354 (rue « An der Gaass ») au nord-est du terrain
- Accès piéton à créer vers le sud du terrain, à partir de la place à créer

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : CR 354 au nord du terrain, qui permet de rejoindre la N7 reliant Luxembourg au nord du pays. La place à créer pour les bus permettra de marquer l'accès au quartier en entrée de localité.
- Voies secondaires : créer la desserte locale du quartier résidentiel, en impasse ou en boucle avec un seul raccord au CR354 au nord du site. Cette desserte locale dans un tissu bâti à dominante résidentielle aura un faible niveau de trafic, où tous les modes de transport (piétons, vélos, voitures,...) auront leur place. La création d'une zone résidentielle répondant à ces exigences est à privilégier, sinon une zone 30km/h est à réaliser
- Prévoir un accès à pied et à vélo depuis le quartier à travers la place, vers le centre village.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Créer quelques places de stationnement public pour visiteurs aux abords de la place centrale.

d. Accès au transport collectif

- Arrêt « Walsdorf - An der Gaass » : ligne scolaire RGTR n°564 (Walsdorf-Fouhren)
- Futur arrêt de bus à l'entrée nord-ouest du site et à l'aboutissement du CR 354
- 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, en faible pente nord-sud.
- Les principaux réseaux seront connectés selon le relief et la faisabilité d'une part au CR 354, rue An der Gaass au nord et d'autre part aux réseaux existants dans le Gaardewee au sud.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : bassin de rétention à prévoir au point bas du site au sud pour y récolter les eaux pluviales du nouveau quartier si possible moyennant des noues. Vérifier comment le bassin de rétention peut être évacué vers les réseaux existants du Gaardewee
- Réseau d'évacuation des eaux usées : le réseau d'évacuation des eaux usées sera raccordé à la canalisation mixte existante dans le CR 354. Vérifier comment la partie sud du quartier doit être raccordée au réseau mixte du Gaardewee
- Réseau d'adduction d'eau : Le quartier se trouvant dans les parties les plus hautes de la localité, la pression d'eau est à vérifier. Le quartier peut se raccorder à la conduite existante dans la rue An der Gaass (CR 354)

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

a. Intégration au paysage

- Mettre en valeur les espaces verts, en conservant des arbres et haies existants
- Prévoir des mesures d'intégration des constructions dans leur environnement naturel, sur un plateau dégagé surplombant la vallée encaissée du cours d'eau « Igelsbaach ».

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir des coulées vertes au nord et à l'ouest du site servant de protection visuelle et de front de localité.

c. Biotopes à préserver

- Un arbre (EB 13) est identifié comme biotope protégé suivant art. 17 de la loi PNRN. Il est à intégrer dans la planification de la place ou à compenser en cas de destruction.

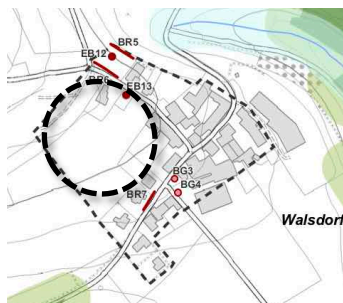


Illustration 3 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, un projet est en cours d'élaboration sur une partie du 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

- L'aménagement du site nécessite une viabilisation.
- Des vérifications sont à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau et les autres raccordements. 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). Un concept de raccordement est à proposer en fonction du phasage effectif.

c. Phasage de développement

- Le terrain est à aménager de préférence en une seule phase.
- Si le projet n'est pas réalisé en une seule phase, la rétention EP et les raccordements au Gaardewee au sud doivent être réalisés en première phase, de même que l'aménagement de la place permettant le rebroussement des bus au nord. Les questions relatives à ces aménagements, permettant la viabilisation de l'ensemble du quartier (modalités d'exécution, phasage, partage des coûts de viabilisation, des mesures environnementales, du raccordement aux réseaux au sud, le cas échéant au-delà du périmètre du PAP, ...), seront réglés dans le cadre du projet d'exécution et de la convention.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra celui du schéma directeur dans son intégralité, pour les phases concernées. Chaque phase doit intégrer des lots constructibles.

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.
- 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.

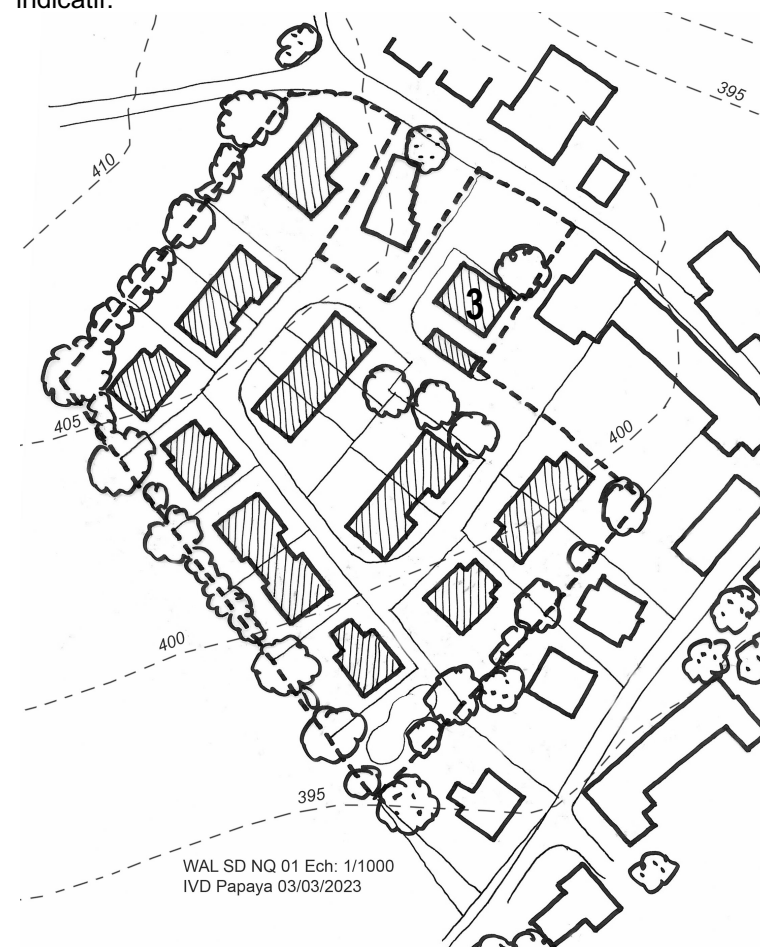
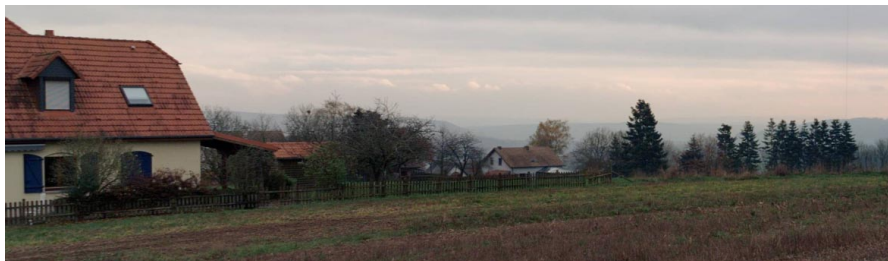


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

Images du site



Vue depuis le côté ouest



Vue depuis la rue « An der Gass » au nord

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
- 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
- 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 - WALSDORF
 WAL SD NQ01 "Hinter den Garten" Version vote Conseil Communal

ESPACE ET PAYSAGES 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
	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	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	ECHELLE : 1/1000
ESPACE PAYSAGES 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		nord	NUMERO DE PLAN :