

Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ01 « Auf Theisronnengart/Hauptstrooss »

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	6
7	ILLUSTRATIONS.....	7

1 IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur BAS 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

- Au sud-est de Bastendorf, le long de la route principale « Hauptstrooss » à l'entrée de la localité
- Superficie de la zone : $\pm 0,65$ ha brut
- Environnement bâti constitué de bâtiments de type agricole faisant notamment face au site. Un lotissement en surplomb au sud du site.
- Terrains en pente, dans la partie est, descendant vers la Hauptstrooss, terrains plats à l'extrémité ouest du site

Contrainte du site

- Terrain en pente sur une grande partie du site
- Présence de quelques biotopes protégés

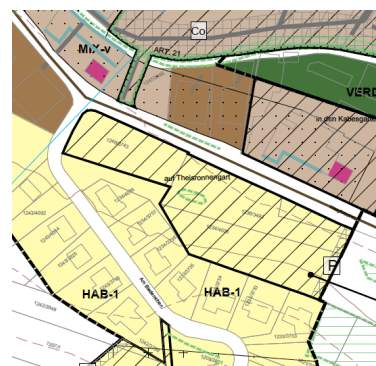
Enjeux

- Développer un ensemble résidentiel en entrée de la localité, s'intégrant à la typologie à caractère rural environnante et à la topographie en partie constituée d'une pente.



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
- Biotopes - art.17 PNRN

BAS SD NQ 01			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	16
			-

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

- Créer un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales isolées ou jumelées s'intégrant dans une localité villageoise en entrée de localité.
- Créer dans la partie Est, plus profonde, des typologies en forme de cour répondant à la typologie de l'ensemble de bâtiments de type rural situé du côté opposé de la route de manière à marquer l'entrée de localité.
- Adapter la typologie des constructions au terrain en pente

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics correspondent à la Haaptstrooss existante desservant les maisons.
- Une placette de distribution en retrait de la route peut contribuer à marquer le seuil en entrée de localité.

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

- Le futur quartier sera de type résidentiel mais proposera des distributions en L ou en U communes pour certains ensembles de bâtiments existants afin d'être associé aux typologies à caractère rural et s'intégrer à son environnement.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries présentes dans le quartier limitrophe, au maximum deux niveaux + combles

e. Centralités

- Sans objet

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de moyenne densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront de type unifamilial, isolées ou jumelées
- La typologie des constructions devra être en accord avec le quartier existant constitué d'un ensemble de bâtiments agricoles ainsi qu'avec la configuration du terrain
- 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

- Le terrain étant en partie accidenté il y a lieu d'adapter les constructions à la pente de manière à ne pas trop impacter le paysage.
- Créer des écrans végétaux entre les parcelles construites et les espaces agricoles.
- Respecter les biotopes répertoriés

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

- Marquer le seuil d'entrée à l'est par un traitement adapté.

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

- L'ensemble des bâtiments agricoles sur le côté opposé de la route est soumis à un secteur protégé. Le site faisant l'objet du présent schéma directeur se trouve hors de ce secteur mais son aménagement devra être adapté de manière à créer un ensemble harmonieux avec l'environnement bâti existant.

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

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 existant : la route principale « Hauptstrooss »
- Eventuellement espace et accès à créer en retrait près du seuil d'entrée.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : la route « Hauptstrooss » située au nord du site

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques emplacements de stationnement public

d. Accès piétons :

- Sans objet

e. Accès au transport collectif

- Arrêts « Bastendorf-Lann », situé au centre de la localité à environ 300m du site et « Ge'erwee » situé à l'entrée de la localité plus à l'est sur la « Hauptstrooss », à plus de 300m, desservis par deux lignes RGTR:
 - o L.560 (Ettelbruck-Brandenbourg-Hosigen)
 - o L.565 (Ettelbruck-Brandenbourg-Mont St Nicolas)

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
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la Hauptstrooss dans laquelle les réseaux seront le cas échéant à compléter.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : prolonger le canal existant au niveau de la Hauptstrooss. Bassin de rétention à créer au nord-ouest.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : créer un canal au niveau de la Hauptstrooss.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du quartier étant similaire à l'altitude moyenne de la localité.

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 agricole non construit et sur l'entrée de localité.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Une coulée verte sera à préserver au sud du site

c. Biotopes à préserver

- Laisser libre de toute construction les biotopes protégés, ou bien les compenser



Illustration 3 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

5 CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- 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

- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.

c. Phasage de développement

- Le terrain est à aménager 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 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 du terrain.
- 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.
- 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

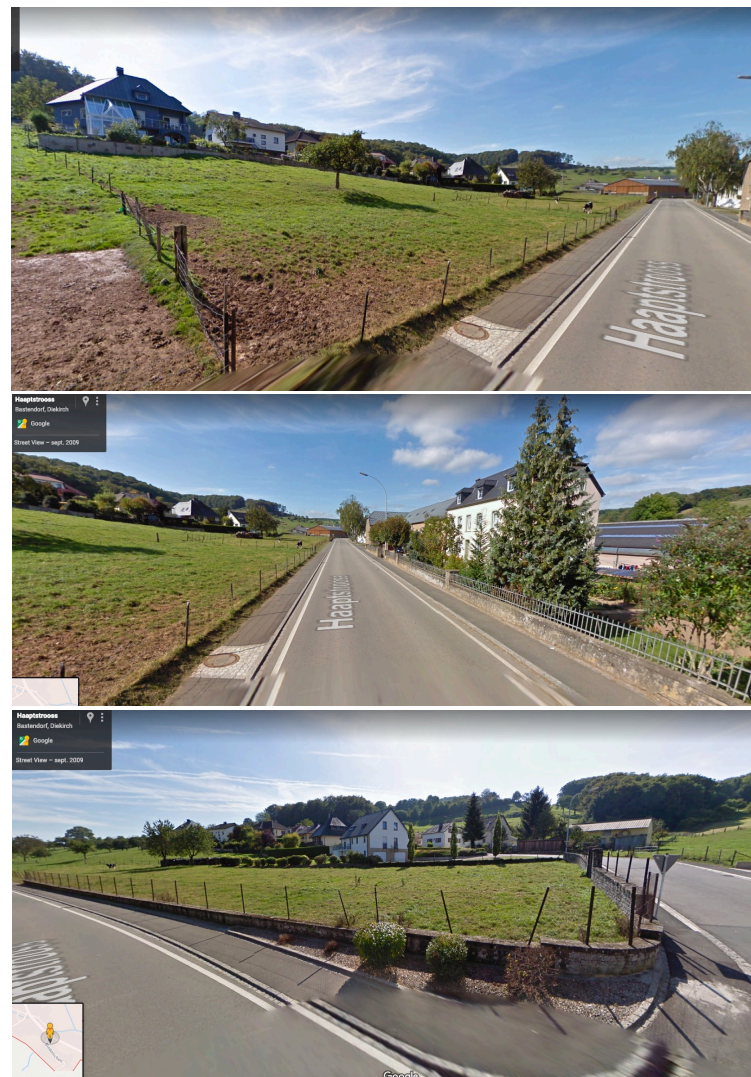
Esquisse

L'esquisse constitue un exemple et est renseignée uniquement à titre indicatif.



Illustration 4: Esquisse d'aménagement possible

Images du site



Illustrations 5: Photos du site (source: google street view 2009)