

Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ02 « Haerebiergerstrooss »

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 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

- Sur le versant nord au pied du « Härebiërg »
- Superficie de la zone : ±0,73 ha brut
- Au sud-ouest de Bastendorf, le long de la route secondaire « Härebiërgestrooss »
- Terrain agricole en faible pente
- Environnement bâti villageois mixte agricole au nord et naturel au sud.

Contrainte du site

- Un biotope protégé au sud-est.

Enjeux

- Marquer la fin de l'urbanité par un aménagement spécifique du seuil afin d'éviter d'éventuels futurs étirements tentaculaires
- Déplacer le seuil de localité en continuité du front bâti existant
- Mettre en valeur le point de vue depuis la route vers l'est.
- Gérer les éventuels conflits de fonctions avec les exploitations agricoles adjacentes de part et d'autre de la route, par des mesures d'intégration spécifiques (écrans de verdure,...)

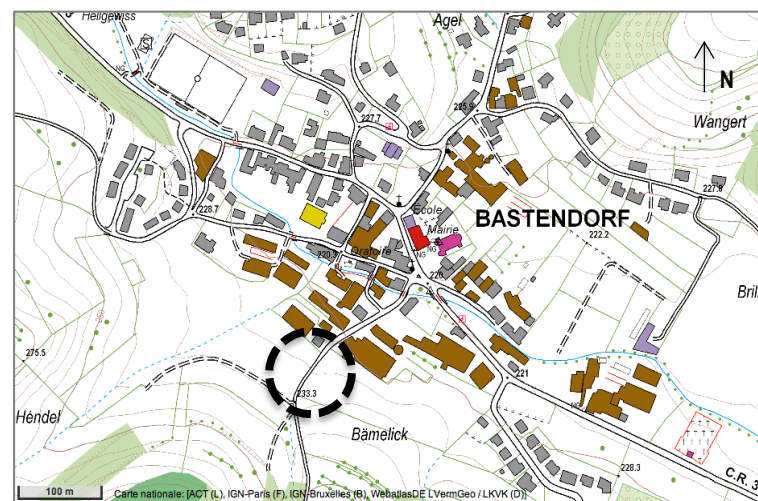
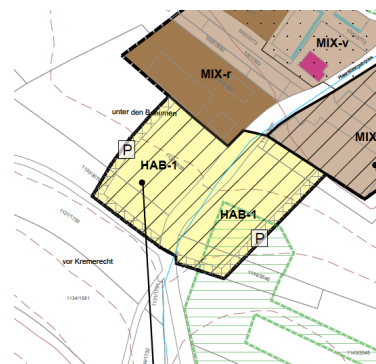


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

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 02			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,45	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

- Créer un ensemble résidentiel composé de maisons unifamiliales s'intégrant dans une localité villageoise
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole non bâti environnant et inversement des activités agricoles sur le quartier résidentiel.
- Conserver une large voie permettant un passage aisé des véhicules agricoles.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les seuls espaces publics, hormis la voirie existante à aménager, seront les cours de distribution des logements de part et d'autre de la route.

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

- Prévoir des mesures d'intégration spécifiques entre l'ilot résidentiel et les bâtiments agricoles au nord-est, en direction du centre bourg mixte, et les espaces agricoles environnants.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries en cohérence avec les volumétries traditionnelles de fermes existants dans les autres quartiers de la localité.
- Les logements seront de préférence groupés autour d'une cour, ou accolés, afin de reconstituer les typologies de bâtiments ruraux et agricoles présents à proximité et gérer le contraste d'échelle avec les grands volumes des annexes agricoles adjacentes au site.

e. Centralités

- Centralité de la localité : l'église, l'école et la mairie sont situées à environ 200m du site.

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de faible densité.

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront uniquement de type unifamilial (les logements de type collectif seront interdits)
- La typologie des constructions devra être en accord avec l'identité villageoise, en privilégiant les maisons groupées autour d'une cour
- 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

- Créer des écrans végétaux entre les parcelles construites et les espaces agricoles.

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

- Conserver un espace libre au centre de la partie est du terrain, comme percée visuelle depuis la route.
- Marquer le seuil d'entrée au sud par un traitement végétal adapté.

* 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**

- Une partie du terrain au sud-est a été recensée en tant que biotope. Cette partie devra rester libre de toute construction et les trois arbres existants devront être conservés (voir chapitre 4).

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 « Haerebiengstrooss » qui traverse le site.
- Chemin rural qui borde le terrain au sud-ouest et prolonge la route.
- Lors du PAP l'entrée de localité devra être reconfigurée en vue de créer une placette de desserte en retrait de la route/chemin.

b. **Hierarchie du réseau de voirie**

- Voie principale : la « Haerebiengstrooss » traversant le site et menant au centre village, à aménager aux abords pour sécuriser les liaisons de mobilité douces et permettre la circulation aisée des véhicules agricoles.

c. **Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public.

d. **Accès piétons :**

- Prévoir une liaison piétonne/trottoir reliant les nouveaux lotissements au centre villageois.

e. **Accès au transport collectif**

- rayon d'accessibilité de l'arrêt « Bastendorf-Lann », situé au centre de la localité, desservi par deux lignes RGTR :
 - o L.560 (Ettelbruck-Brandenburg-Hosigen)
 - o L.565 (Ettelbruck-Brandenburg-Mont St Nicolas)
- Bummelbus, moyen de transport à la demande.

f. **Infrastructures techniques majeures**

- Sauf avis contraire des autorités concernées, 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 descendant vers le nord-est et le centre du village.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la Härebiergerstrooss traversant le site.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : canal existant au niveau de la Härebiergerstrooss et raccordé à Bastendorf.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : canal existant dans la Härebiergerstrooss mais seulement en limite nord-est du terrain.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur. L'altitude du quartier étant plus haute que celle du centre villageois, tout en restant moins élevée que certains autres quartiers, la pression d'eau est néanmoins à vérifier.

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.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- La conservation du biotope protégé permet de créer une continuité avec les espaces verts boisés au sud.

c. Biotopes à préserver

- Laisser libre de toute construction le biotope protégé et conserver les trois arbres existants inclus dans ce périmètre. Toute destruction de ces biotopes est à compenser dans le respect de la loi PNRN

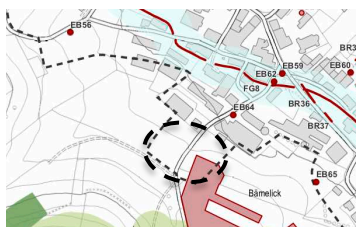


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

5 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

- Le site est en partie viabilisé : desservi par la « Härebiergestrooss », avec réseaux EP existant et raccord possible en bas du site au réseau eaux mixtes.
- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau et pour les biotopes protégés.

c. Phasage de développement

- Le site pourra être urbanisé en une ou deux phases. Dans le cas où le développement serait prévu en deux phases, il est préférable que les espaces en limite d'urbanisation soient aménagés dans un premier temps, et que l'aménagement du terrain où se situe le biotope protégé soit prévu à plus long terme.



Illustration 4 : proposition de phasage

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

- Les périmètres des plans d'aménagement particulier seront délimités de préférence selon les phases de développement détaillées ci-dessus.

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 5: Esquisse d'aménagement possible