

Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ03 « An der Bamschoul »

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 NQ03 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 : $\pm 0,27$ ha brut
- Au sud-ouest de Bastendorf, le long de la voie secondaire "An der Bamschoul" desservant le lotissement du même nom sis au lieu-dit « Auf der Sandkaul ».
- Terrain agricole en faible pente au pied du Krischelt
- Environnement villageois et résidentiel au nord et agricole au sud.
- Proximité de l'arrêt de bus « Bastendorf beim Terrain » et des équipements sportifs.

Contrainte du site

- Aucune contrainte particulière.

Enjeux

- Développer un quartier résidentiel sur un terrain libre en limite de périmètre constructible proposant du logement de haute qualité, bien intégré dans un tissu villageois mixte
- Marquer la fin de l'urbanisation par un aménagement spécifique du nouveau quartier résidentiel

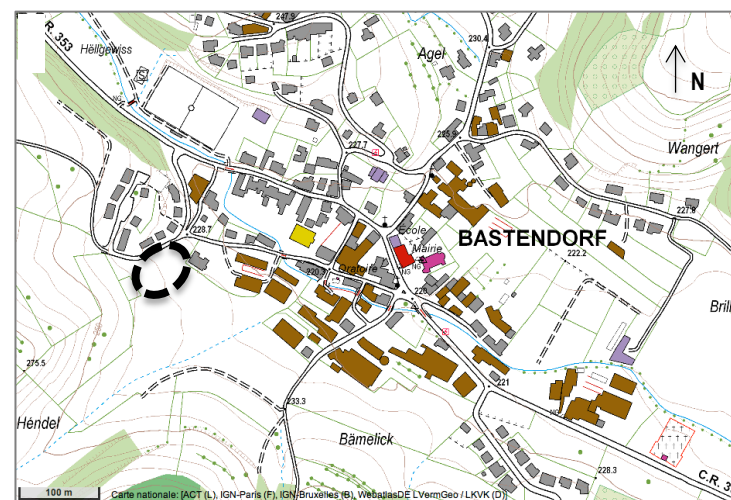
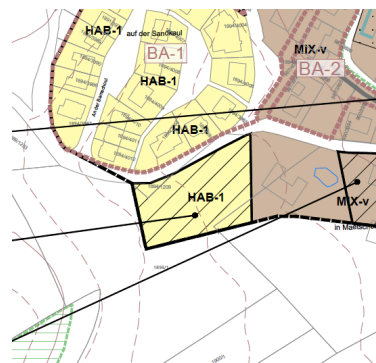


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »

BAS SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
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

- Créer un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales s'intégrant dans une localité villageoise
- Favoriser les liaisons douces pour relier le quartier au centre village, aux équipements et aux autres quartiers résidentiels
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole non bâti environnant.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Distribuer les logements autour d'un espace cour.

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

- Prévoir le nouveau quartier comme transition typologique entre le quartier résidentiel monofonctionnel récent au nord et les zones mixtes et villageoises à l'est.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer une volumétrie similaire à celle des autres quartiers plus villageois de la localité : au maximum deux niveaux + combles
- Grouper de préférence les logements autour d'une cour, afin de reconstituer les typologies de bâtiments ruraux et agricoles présents dans la localité
- Favoriser une architecture de qualité en tenant compte du quartier résidentiel au lieu-dit « auf der Sandkaul » au nord.

e. Centralités

- Sans objet

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de faible densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront uniquement de type unifamilial isolées ou jumelées.
- 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

- Prévoir un écran végétal entre l'ensemble résidentiel et les espaces agricoles au sud et à l'ouest.
- Prévoir des mesures d'intégration spécifiques à l'est.

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

- Préserver dans la mesure du possible l'axe visuel existant depuis la route vers l'est, en laissant libre de toute construction la partie nord-est.
- Refermer le seuil vers la route à l'ouest du site.

* 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**

- Pas de bâti existant au sein du périmètre.

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**

- Raccorder le nouveau quartier à la rue existante « An der Bamschoul » en grande partie viabilisée et longeant le périmètre au nord. La rue existante est raccordée au nord à la Hauptstrooss et à l'est à la Bleesgaass.

b. **Hiérarchie du réseau de voirie**

- Réduire au strict nécessaire les raccordements directs à la rue existante « An der Bamschoul » en regroupant les constructions autour d'un espace de desserte à créer.

c. **Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public
- Sur les parcelles, éviter la surélévation des bâtiments pour prévoir le stationnement en-dessous.

d. **Accès au transport collectif**

- Arrêts « Bastendorf Beim Terrain » situé au nord du site à $\pm 130\text{m}$ et « Bastendorf-Lann », situé au centre de la localité à $\pm 300\text{m}$ desservis par deux lignes RGTR :
 - o L.560 (Ettelbruck-Brandenbourg-Hosigen)
 - o L.565 (Ettelbruck-Brandenbourg-Mont St Nicolas)
- 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 descendant vers le nord-est.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue An der Bamschoul au nord du terrain.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : raccorder au réseau EP existant dans la rue An der Bamschoul
- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder au réseau existant dans la rue An der Bamschoul.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du quartier étant similaire à celle des quartiers existants centraux et inférieure à celle du lotissement existant au nord.
Le cas échéant vérifier la pression d'eau.

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 au sud et à l'ouest.
- Créer des écrans verts au sud et à l'ouest comme transition avec la zone verte.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Coulées vertes à créer au sud et à l'ouest.

c. Biotopes à préserver

- L'arbre à protéger relevé au nord du site en 2010 n'existe plus.

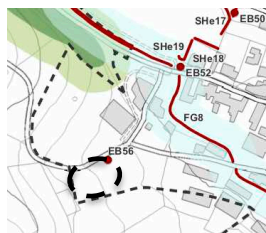


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, l'initiateur du projet 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 terrain est à raccorder au nord à la rue An der Bamschoul qui comporte un réseau d'évacuation des eaux en système séparatif, ainsi que le réseau d'adduction d'eau
- Une vérification de la faisabilité est à effectuer, par exemple pour la pression d'eau.

c. Phasage de développement

- Le terrain est à urbaniser en une seule et unique phase

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