

## Commune de Tandel



## Localité de Bastendorf

### **SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ04 « Am Biedemchen »**

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

**VANDRIESSCHE**  
urbanistes et architectes



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes



## Table des matières

<b>1</b>	<b>IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>CRITERES DE DURABILITE .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ILLUSTRATIONS .....</b>	<b>7</b>

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

Le présent schéma directeur BAS SD NQ04 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, de part et d'autre du chemin rural montant vers le versant nord du Härebierg dans le prolongement de la rue « Am Biedemchen ».
- Superficie de la zone : ±0,50 ha brut
- Environnement bâti constitué de maisons unifamiliales isolées
- Terrains en pente descendant vers le nord et le centre de la localité

## Contrainte du site

- Terrain accidenté en pente,
- Risque de glissement de terrain : étude préalable de stabilité du sol à établir.
- Présence de biotopes ponctuels et linéaires protégés
- Ecoulement naturel des eaux pluviales vers la pointe nord du site.

## Enjeux

- Développer un ensemble résidentiel en limite du périmètre urbanisé de la localité, en continuité d'un lotissement isolé et sur les hauteurs au pied du Härebierg.
- Grouper les bâtiments de manière à marquer le seuil sans créer de forme tentaculaire et une transition claire du chemin rural en rue.
- Adapter les constructions à la topographie accidentée et à la nature du sol.
- Intégrer du logement dans un environnement vert et agricole à préserver.

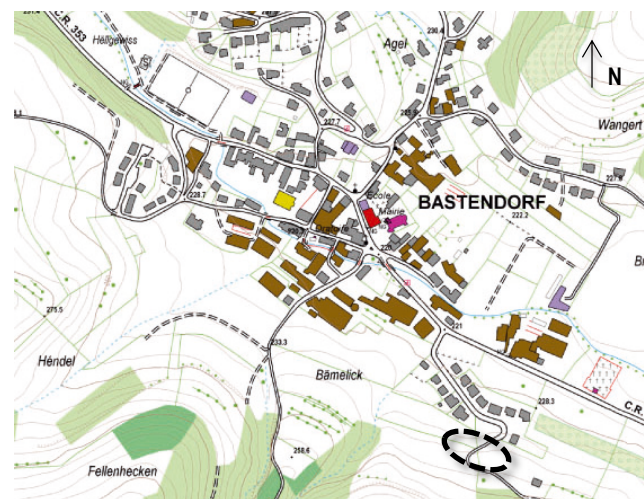
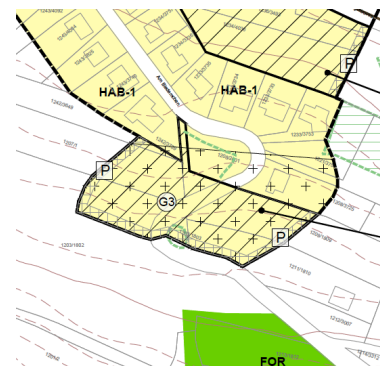


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

## Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de risques naturels prévisibles G3
- Zone de servitude « urbanisation » -P
- Biotopes - art.17 PNRN

BAS SD NQ 04			
COS	0,40	CUS	0,55
			-
CSS	0,50	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 peu dense composé de maisons unifamiliales, isolées ou jumelées, en aboutissement d'un lotissement existant composé de maisons individuelles isolées. Du logement bifamilial peut-être exceptionnellement admis.
- Adapter la typologie des constructions au terrain en pente
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole non bâti environnant
- Marquer la fin du tissu bâti par un aménagement spécifique du quartier résidentiel afin d'éviter d'éventuels futurs étirements tentaculaires

### b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics correspondent à la voirie existante à viabiliser desservant les maisons.
- Un espace de rebroussement est à prévoir dans la partie haute du côté ouest de la rue.

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

- Le futur quartier est de type résidentiel et inséré dans un ensemble de même type

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires aux volumétries existantes dans les quartiers limitrophes.

### e. Centralités

- Sans objet

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de faible densité en raison de la fragilité du terrain et des pentes.

### g. Typologie et mixité des constructions

- Seules des maisons isolées et/ou jumelées avec au maximum 2 niveaux pleins + combles aménagés sont admis.

### h. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Le terrain étant accidenté et fragile susceptible de subir des glissements, il y a lieu de limiter le nombre des constructions et d'implanter les bâtiments de manière à limiter les mouvements de terrain et excavations au strict nécessaire
- Procéder à une étude géotechnique avant tout aménagement
- Adapter l'orientation des maisons à la topographie accidentée
- Créer des écrans végétaux entre les parcelles construites et les espaces agricoles et utiliser des plantations pour renforcer la stabilité du terrain.
- Respecter les biotopes protégés répertoriés

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

- Marquer le seuil d'entrée au sud par un traitement végétal adapté
- Conserver à cet effet le bosquet existant dans le virage

### j. Eléments 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 marquant le seuil de la localité devront être conservés (voir chapitre 4).

\* 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**

- Raccorder les deux côtés du site à la rue « Am Biedemchen » existante qui traverse le quartier.  
Cette dernière est raccordée vers le nord à la Hauptstrooss et se transforme vers le sud en chemin rural vers le Härebiërg.

**b. Hiérarchie du réseau de voirie**

- Compléter l'aménagement et la viabilisation de la rue « Am Biedemchen » qui desservira le quartier
- Prévoir une possibilité (placette) de rebroussement en haut du site là où la rue se transformera en chemin rural

**c. Concept de stationnement**

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

**d. Accès piétons :**

- Sans objet

**e. Accès au transport collectif**

- Arrêts « Bastendorf-Lann », situé au centre de la localité, et « Ge'erwee » situé à l'entrée de la localité sur la « Hauptstrooss », desservis par deux lignes RGTR, et situés à plus de 300m du quartier :
  - 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
- Les réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en pente .
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Am Biedemchen » dont l'infrastructure est à compléter.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : canal mixte existant rue « Am Biedemchen » jusqu'au milieu du site et raccordé à Bastendorf. Bassin de rétention à créer au nord-ouest en gardant si possible le tracé actuel d'écoulement naturel des eaux pluviales du bosquet vers la pointe nord) libre de constructions. Ce tracé est prolongé après le bassin entre les parcelles du quartier existant jusqu'à son raccordement possible à la partie basse de la rue « Am Biedemchen ».
- Réseau d'évacuation des eaux usées : prolonger le canal mixte existant dans la rue. Un canal EU est à réaliser entre les parcelles du quartier existant jusqu'à son raccordement possible à la partie basse de la rue « Am Biedemchen ».
- Réseau d'adduction d'eau : prolonger également de réseau d'alimentation en eau existant dans la rue. La pression de l'eau est à vérifier même si l'altitude du quartier n'est pas la plus haute de la localité, elle est supérieure à la moyenne de celle des quartiers existants.

## 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 la silhouette visible à flanc de coteaux.

### b. Couloirs verts et maillage écologique

- La conservation des biotopes protégés permettra de créer une continuité avec les espaces verts alentour.
- Des mesures d'intégration devront cependant être prises tout le long de la limite sud du site afin d'intégrer les constructions au paysage.

### c. Biotopes à préserver

- Laisser libre de toute construction les biotopes protégés.

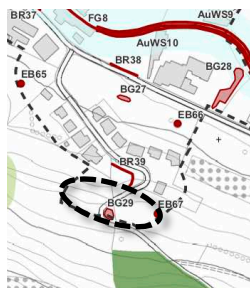


Illustration 3 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

## 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

- Le terrain est en partie à viabiliser
- Une vérification est à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau, l'évacuation des EU et des EP.
- Une étude géotechnique est à réaliser avant tout développement et tous travaux.

### c. Phasage de développement

- Le terrain est à urbaniser 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 compacts.
- 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.

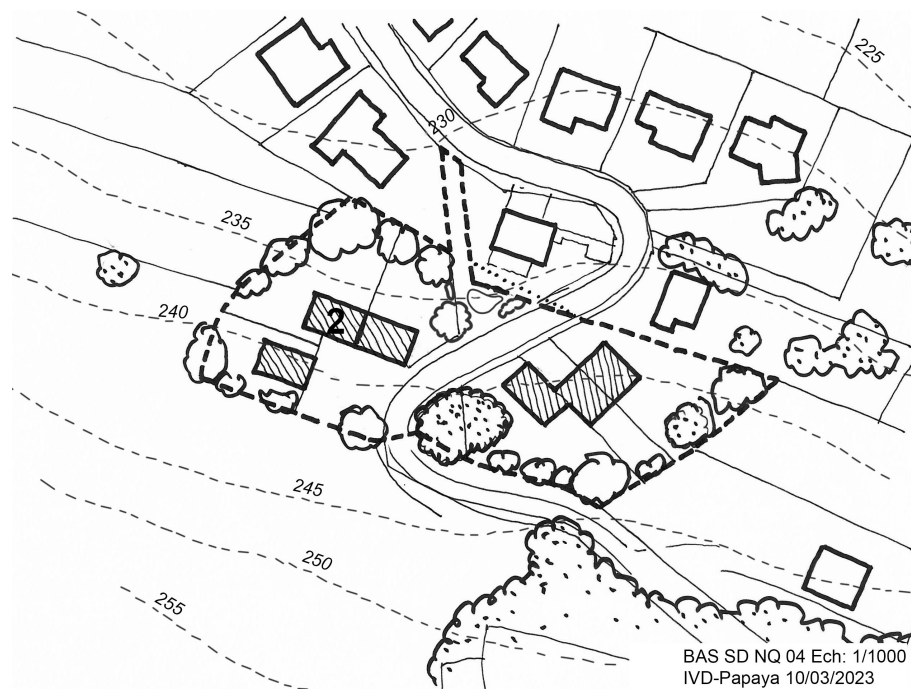


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

### Images du site:



Illustrations 5: Photos du site ( source photo du bas : AC Tandel site Sigcom Streetmart