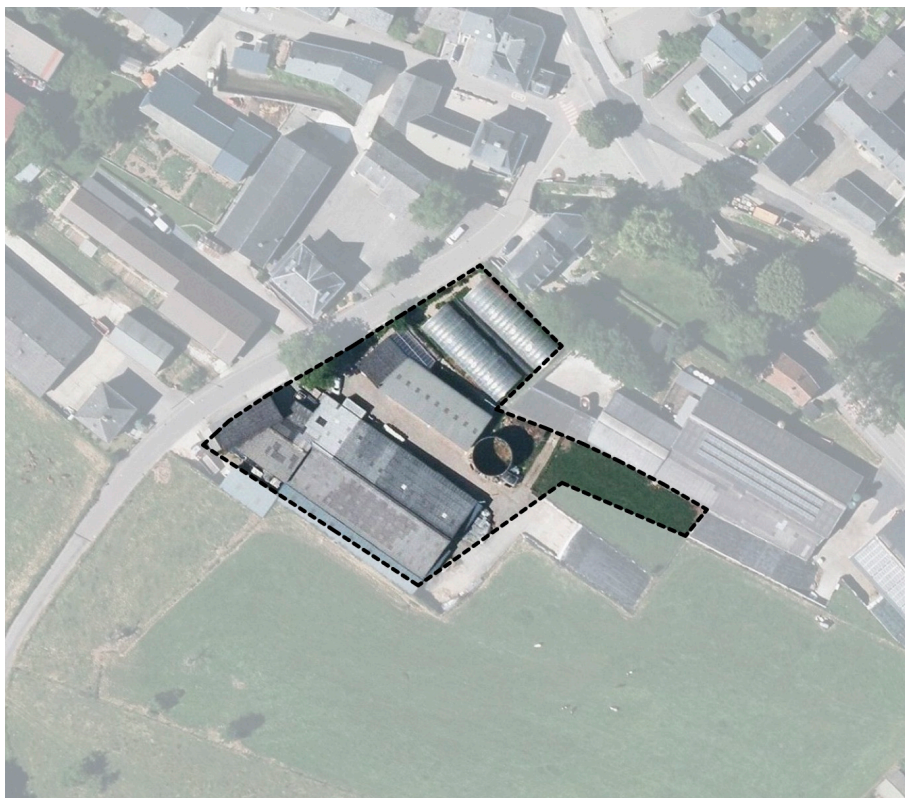


# Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

## SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ 09 « Haerebiergerstrooss Est »

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 NQ09 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

- Situé à la limite sud de la localité, sur la « Haerebieststrooss »
- Superficie de la zone : ±0,45 ha brut
- Terrain occupé par des bâtiments agricoles et structuré en plateaux presque entièrement scellé
- Terrain en pente sensible parallèle à la pente de la « Haerebieststrooss » et descendant vers la Blees.
- Environnement bâti de type agricole.

## Contraintes du site

- Bâtiments agricoles existants à démolir.

## Enjeux

- Intégrer du logement de haute qualité dans un quartier existant de type rural en mutation, sur des terrains situés sur les hauteurs de la localité, sur un versant nord et en limite du paysage naturel agricole.
- Traiter l'entrée de localité, même si la « Haerebieststrooss » est un chemin rural montant jusqu'à pied du Härebiest au sud
- Gérer les éventuels conflits de fonctions avec les exploitations agricoles adjacentes, par des mesures d'intégration spécifiques (écrans de verdure,...)

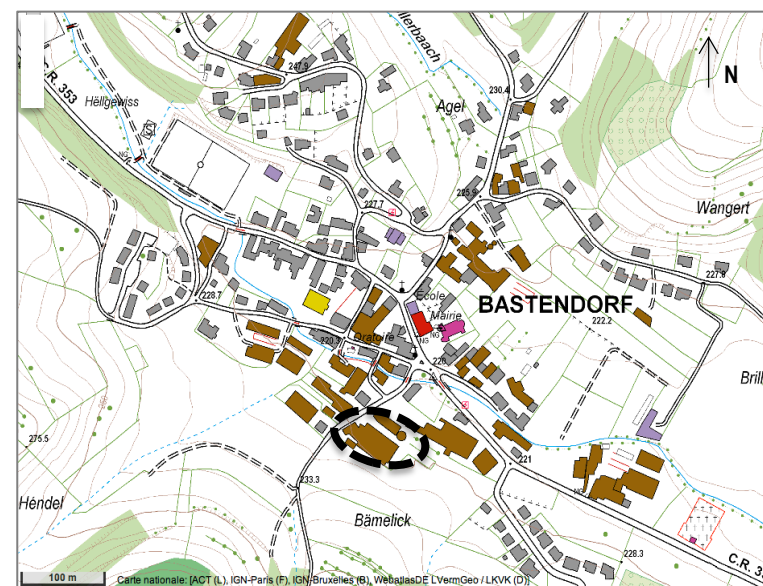
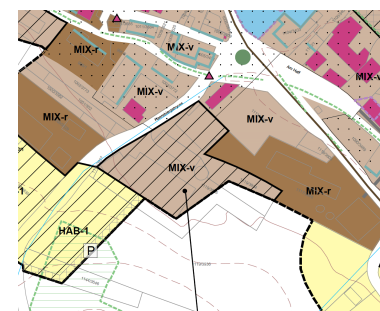


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

## Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »

BAS SD NQ 09				
COS	0,45	CUS	0,65	-
CSS	0,60	DL	20	-

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

- Démolir les bâtisses de type agricole existantes et créer un ensemble résidentiel composé de maisons unifamiliales en bande ainsi que de 2 petits immeubles de maximum 3 logements desservis par une cour, s'intégrant au caractère villageois de la localité.
- 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

- L'espace public central, sera constitué par la cour de distribution des logements, la bande de terrain à l'arrière du site peut soit servir d'accès aux champs, soit être aménagée en aire de jeux champêtre.

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

- Ce nouveau quartier d'habitation se situe à proximité du centre facilement accessible.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries en cohérence avec les volumétries traditionnelles de fermes existants dans la localité.

### e. Centralités

- Centralité de la localité : l'église, l'école et la mairie sont situées à moins de 100m du site.

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de forte densité.

### g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront de type unifamilial en bande et plurifamilial isolé
- La typologie des constructions devra être en accord avec l'identité villageoise et cadrer la cour qui les dessert
- Les bâtiments présenteront deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée)
- La forme des toitures doit s'intégrer à l'environnement rural et respecter les toitures traditionnelles. La volumétrie du toit doit rester subordonnée à celle du bâtiment (ne pas dépasser 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 construits et non construits.

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

- Conserver des percées visuelles depuis la route vers le paysage naturel à l'est.

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

Sans objet

### 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.

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

### 3 CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

#### a. Connexions

- Accès automobile existant : connexion à la rue « Haerebiorgstrooss » qui longe le site à l'ouest.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Desserte locale à créer comme placette raccordée à la rue « Haerebiorgstrooss » et desservant les habitations à créer autour de cette place/cour à aménager de manière conviviale.
- Cette placette, comme l'accès au bâti existant, formera plateau entre les différents niveaux du terrain. Statut si possible zone résidentielle ou au moins zone 30

#### 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-Brandenbourg-Hosingen)
  - o L.565 (Ettelbruck-Brandenbourg-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 pente sensible descendant vers le nord et la Blees.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Haerebiorgstrooss».
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : au bassin de rétention à créer en bas du terrain au nord. Ce bassin sera raccordé au réseau eau pluviales existant au niveau de la « Haerebiorgstrooss» et raccordé à Bastendorf.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : au canal mixte existant dans la rue « Haerebiorgstrooss»
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur la pression d'eau est néanmoins à vérifier.

### a. Intégration au paysage

- ### b. Coulées vertes et maillage écologique

- ### c. Biotopes à préserver

- 

- Les études relatives aux biotopes et habitats d'espèces protégées suivant art 17 et 21 de la loi PNRN sont à effectuer, de même que le cas échéant des études d'impact après avoir consulté le MECDD

### a. Programme de réalisation du projet

- ### **b. Faisabilité**

- ### c. Phasage de développement

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

- 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

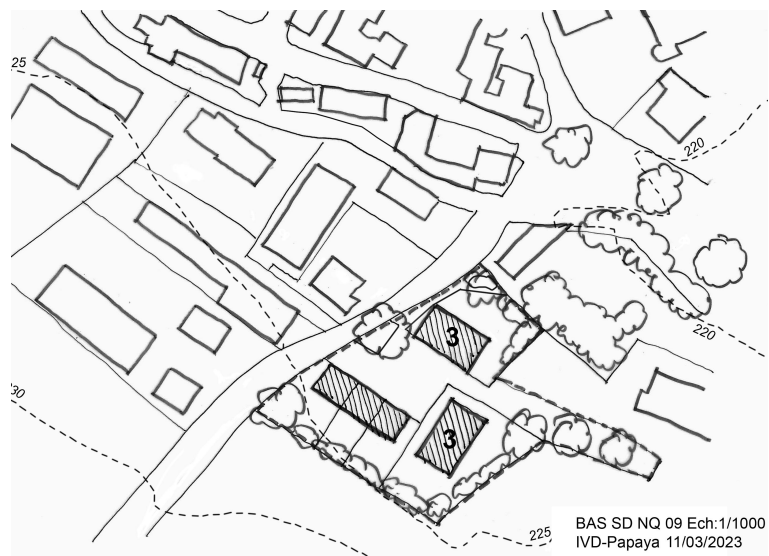


Illustration 4: Esquisse d'aménagement possible

### Images du site:



Illustrations 5: photos du site (source : sigcom cyclomedia Commune de Tandel)