

Commune de Tandel



Localité de Bastendorf

SCHEMA DIRECTEUR BAS SD NQ12 « Bleesgaas Est »

12/02/2024

Version autorisation Ministère Affaires Intérieures

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 NQ12 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 : $\pm 0,14$ ha brut
- Au centre de la localité de Bastendorf, longeant au nord la rue « Blesgaass »,
- Au sud du ruisseau « Blees ».
- Terrain occupé par des bâtiments de type agricole
- Situé en Secteur protégé « environnement construit » avec une habitation et une petite chapelle à conserver, ainsi que des alignements à préserver
- Environnement mixte villageois.

Contraintes du site

- Site en Secteur protégé « environnement construit » occupé par des constructions, dont une grande bâtisse agricole le cas échéant à démolir mais dont l'alignement est à conserver.
- Conserver la petite chapelle protégée au nord-est près de l'accès au site
- Pente moyenne descendant vers le nord.
- Terrains enclavés en quartier existant et difficile d'accès car nécessite le franchissement du ruisseau pour accéder à la voie de desserte existante vers la Blesgaass. Un franchissement existe sous forme de plateforme.

Enjeux

- Réhabiliter au centre de la localité des bâtiments de type agricole en logements de haute qualité, bien intégré dans le tissu existant en respect du patrimoine communal.

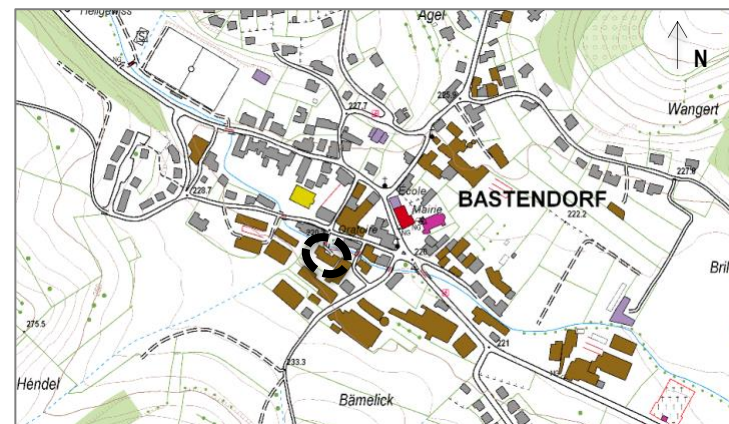


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Alignement d'une construction existante à préserver

| BAS SD NQ 12 | | | |
|--------------|------|-----|------|
| COS | 0,40 | CUS | 0,60 |
| | | | - |
| CSS | 0,55 | 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

- S'intégrer au quartier de type villageois en mutation vers le logement, à partir de constructions rurales à réhabiliter, en respect des contraintes liées à la protection du patrimoine, en maisons uni-familiales jumelées pouvant chacune accepter un logement intégré.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- La place formée par le franchissement du ruisseau et l'espace-cour devant le bâtiment existant desservira les habitations au nord du site

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

- Le nouveau quartier très enclavé et formé de bâtiments dont les alignements sont à conserver, ne permet que difficilement des jonctions autres que celles existantes. En cas de démolition, un passage vers le sud ne serait possible que moyennant l'extension du NQ sur le bâti existant actuellement en QE le long de la Haerebiergerstrooss.

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
- Favoriser une architecture de qualité en tenant compte des bâtiments existants conservés.

e. Centralités

- Le projet s'inscrit dans le centre villageois

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de forte densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront de type uni-familial jumelé ou bifamilial. Elles sont à intégrer dans les anciens corps de ferme.
- 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

- La structure existante de l'espace villageois sera conservée avec maintien des emplacements des bâtiments existants.

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

- Rendre visible l'accès au site depuis la Bleesgaass.

* 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**

- Le site est occupé par des bâtiments de type agricole. Les alignements de ces annexes agricoles sont à conserver.

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 avant et leur aspect doivent être traités de manière conviviale.

3. **CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

a. **Connexions**

- Le nouveau quartier est desservi par la rue « Bleesgaass » viabilisée, connectée à accès secondaire existant franchissant le ruisseau et en impasse qui desservira les constructions.

b. **Hiérarchie du réseau de voirie**

- Rue principale « Bleesgaass », viabilisée
- Accès en impasse desservant les maisons

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 le plus proche « Bastendorf Lann » situé à l'ouest du site à $\pm 290\text{m}$ desservis 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.

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 pente moyenne.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Bleesgaass » longeant le site au nord, sauf avis contraire de l'AGE. Dans ce cas les indications sur la PG du SD peuvent être adaptées.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : raccorder au réseau EP existant dans la rue « Bleesgaass », sauf avis contraire de l'AGE. Dans ce cas les indications sur la PG du SD peuvent être adaptées.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder au réseau existant dans la rue « Bleesgaass », sauf avis contraire de l'AGE. Dans ce cas les indications sur la PG du SD peuvent être adaptées
- 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.
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 à l'ouest le long du ruisseau.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Coulées vertes à créer à l'ouest le long du ruisseau.

c. Biotopes à préserver

- Un groupe d'arbres constituant un biotope est à préserver le long du ruisseau.

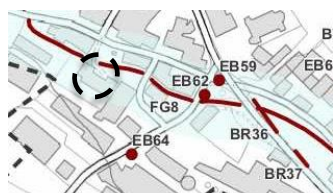


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

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 à raccorder au nord à la rue « Bleesgaass » 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.
- Le pont existant franchissant la Blees n'est pas accessible depuis la Bleesgaass sans traverser une parcelle privée. Le raccordement à la Bleesgaass par le domaine public est à clarifier lors de l'établissement du PAP NQ

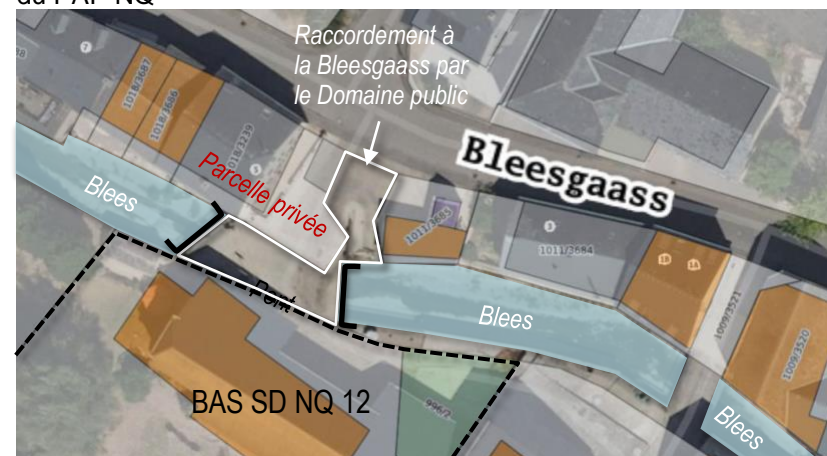


Illustration 4 : accès au site BAS SD NQ 12 (base : géoportail PCN2024 + Orthophotos2022)

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

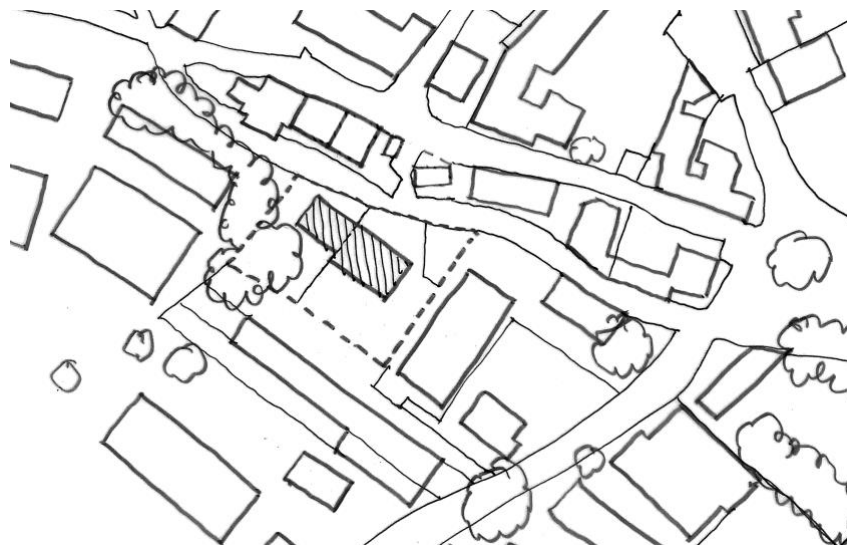


Illustration 5 : Esquisse d'aménagement possible

Images du site



Vue du site depuis la Bleesgaass

Illustration 5 : photos du site (source : AC Tandel site Sigcom Streetmart)