

## Commune de Tandel



**Localité de Brandenburg  
ZAD**

**SCHEMA DIRECTEUR  
BRA SD NQ02 ZAD  
« Henneschtgaass »**

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

**VANDRIESSCHE**  
urbanistes et architectes



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes



## Table des matières

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

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

Le présent schéma directeur BRA 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

- Au nord-est de la localité
- Superficie de la zone :  $\pm 0,38$  ha brut
- Environnement bâti constitué de maisons individuelles en bande.
- Terrain étiré nord-sud en fond de vallée
- Terrain longé à l'ouest par la Henneschtgaass et à l'est par le cours d'eau Millbach.
- Terrain en faible pente direction nord-sud en contrebas de la route et du château de Brandenburg

### Contrainte du site

- Terrain avec un dénivelé formant un talus bordé d'arbres le long de la route.
- Accès par la Henneschtgaass limité par l'alignement d'arbres et le talus
- Zone boisée à l'arrière au-delà du cours d'eau avec biotopes à préserver. Le biotope protégé s'étend aussi sur la partie sud du site.
- Humidité côté Est et dans la partie sud du site.

### Enjeux

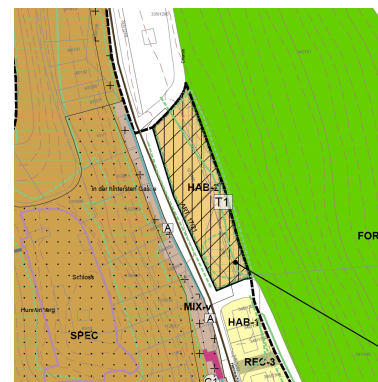
- Développer un quartier de faible densité en entrée de localité s'intégrant à la typologie rurale environnante et la topographie en creux par rapport à la Henneschtgaass.
- Le Millbach inondant la partie sud du site, localiser les constructions et leurs accès plutôt dans la partie nord du terrain.
- L'étroitesse du terrain ( $\pm 25$ m entre rue et cours d'eau) rendent l'accès direct par la Henneschtgaass difficile sans abattre les arbres. Le terrain en contrebas de cette route ajoute à la difficulté, c'est pourquoi l'accès par le nord et le chemin rural est à préférer ou au moins à proposer comme alternative

- Proposer un aménagement pertinent qui respecte autant que possible l'alignement d'arbres et le cours d'eau, en privilégiant la construction d'un seul immeuble collectif



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

### Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-2
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude « urbanisation » -T1
- Biotopes - art.17 PNRN
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

BRA SD NQ 02 ZAD			
COS	0,20	CUS	0,30
			-
CSS	0,25	DL	10
			-

Illustration 2 : extrait de la partie graphique du PAG et tableau du degré d'utilisation du sol

## 2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### a. Connexions

- Prévoir l'accès automobile par desserte locale située au nord du site et/ou par la rue « Henneschtgaass »
- Prévoir un accès piétons au sud du site vers le centre de la localité

### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie principale existante : rue « Henneschtgaass »
- Voie locale existante au nord du site (chemin piéton)
- Voie de desserte du site à créer en viabilisant le chemin existant au nord du site, ou par un raccordement direct à la Henneschtgaass. Cette seconde solution moins aisée en raison de l'étroitesse de la rue, du relief et de la difficulté à offrir un recul confortable sur la rue sans trop se rapprocher du cours d'eau à l'arrière

### d. Accès au transport collectif

- Arrêts « Brandenburg Vereinsbau », situé dans la rue principale « Hauptstrooss », à environ 200m au point le plus rapproché, desservi par deux lignes RGTR :
  - o L.565 (Ettelbruck-Brandenbour-Mont St. Nicolas)
  - o L.560 (Ettelbruck-Brandenbour-Parc Hosingen)

### e. Infrastructures techniques majeures

- Le terrain concerné est en partie viabilisé. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.
- Tenir compte de l'encaissement du site dans le relief ( faible ensoleillement) et du cours d'eau ( humidité) lors de l'aménagement des infrastructures
- Axes pour eaux pluviales : dans le cadre de la viabilisation des « PAP nouveau quartier » un assainissement en système séparatif sera prévu conformément aux prescriptions de l'administration de la Gestion de l'Eau. Les eaux pluviales sont de préférence évacuées de manière

superficielle. Les axes amenant les eaux pluviales vers la rétention pourront être réalisés en fossé ouvert. L'axe pour eaux pluviales sera dirigé vers le sud au point le plus bas du site, déjà très humide.

- Axes pour eaux usées : le réseau eaux usées à créer sera raccordé à la canalisation mixte existante dans la Henneschtgaass. Les axes principaux devront être réalisés en longeant le tracé de la voirie.

## 3. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

### a. Intégration au paysage

- Limiter la hauteur des futures constructions afin de minimiser l'impact sur l'environnement.
- Prévoir des mesures d'intégration du côté de la forêt et du cours d'eau.

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Une coulée verte sera à maintenir le long de la forêt à l'est du site, ainsi qu'au sud, où ont été répertoriés des biotopes protégés.

### c. Biotopes à préserver

- Les biotopes protégés constitués par les arbres à l'Est sont à préserver.

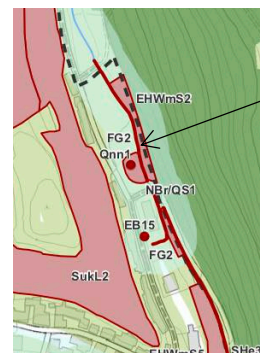


Illustration 3 biotopes à préserver : source Efor-Ersa 2010



## 4. 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

- Terrains à raccorder à la Henneschtgaass viabilisée sur le tronçon longeant le site ou viabiliser le chemin au nord
- Vérifications à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour l'accès, l'humidité, le faible ensoleillement, le rapport aux versants abrupts de part et d'autre, les arbres à conserver...

### c. Phasage de développement

- Le terrain sera aménagé en une seule et unique phase.

### d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra celui du schéma directeur dans son intégralité.

## 5. ILLUSTRATIONS

### Images du site



Vue du site depuis la Henneschtgaass vers le nord



Vue du site depuis la Henneschtgaass vers le sud

Illustrations 4 : photos du site (source : AC Tandel site Sigcom Streetmart )