

# Commune de Tandel



Localité de Brandenburg

## SCHEMA DIRECTEUR BRA SD NQ03 « Nuttwee »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESSCHE  
urbanistes et architectes



papaya  
urbanistes et  
architectes paysagistes



## Table des matières

1.	IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES .....	3
2.	CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	3
3.	CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	5
4.	CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS .....	5
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 BRA 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 : ±0,28ha
- Au sud de Brandenburg, le long du CR 353, au coin avec un chemin orienté est desservant la maison existante côté sud.
- Terrain en pente nord-sud dans la partie nord
- Terrain en partie boisé, relief irrégulier
- A proximité de la place de jeux centrale de la localité

## Contraintes du site

- Dénivelé dans la partie nord du site
- Ligne électrique passant au-dessus du site
- Zone à risque d'éboulement d'éléments rocheux
- Présence de chiroptères

## Enjeux

- Construire à l'angle de la rue principale de la localité et d'une ruelle à viabiliser quelques logements de qualité visible de la rue Laangwiss sans être exposés à ses nuisances
- Aménager un terrain exiguë au relief complexe dans le respect de l'environnement et de la topographie existante
- Prendre en compte les risques d'éboulement rocheux et la ligne à haute tension
- Assurer la visibilité sur la rue Laangwiss au sortir du chemin caché par la maison n°40.

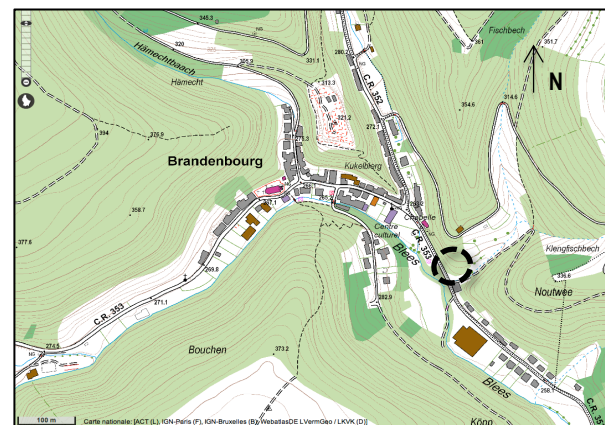
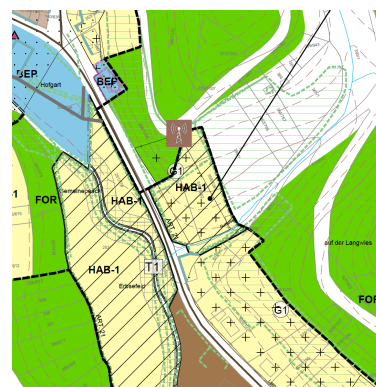


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

## Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de risques naturels prévisibles G1
- Biotopes - art.17 PNRN
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

BRA SD NQ 03			
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 DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Intégrer le projet dans son écrin vert
- Localiser les constructions le plus près possible du chemin et du CR 353 pour éviter de les encastrer dans la pente dont le terrain est fragile
- Privilégier les maisons unifamiliales isolées.

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

- Sans objet

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

- Site résidentiel bien connecté aux sites environnants, place de jeux de l'autre côté du CR, promenades à l'est sur les hauteurs, arrêts de bus à 100m et à 150m, équipements communaux et restaurant à 200 -250m.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries déjà présentes dans les quartiers environnants.

### e. Centralités

- Sans objet

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de densité faible

### g. Typologie et mixité des constructions

- Les logements seront de type unifamilial
- Les constructions seront isolées,
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux 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

- Préserver un écran végétal au nord du quartier
- Limiter les constructions à l'abords des voies de circulation
- Respecter les distances minimales de sécurité avec la ligne de haute tension.

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

- Sans objet

### 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 par le chemin de desserte et le CR 353

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : chemin repris 353, qui permet de rejoindre la route nationale 7 qui relie Luxembourg au nord du pays
- Voie secondaire : desserte du quartier « Nuttwee » à viabiliser

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, à raison de deux emplacements par logement
- Privilégier le stationnement intégré à la maison

#### d. Accès au transport collectif

- Deux arrêts de bus, « Laangwiss » au sud et « Kapell » au nord, sur le CR 353, desservis par les lignes RGTR suivantes :
  - o L560 Ettelbruck-Hosingen
  - o L565 Ettelbruck-Mont Saint Nicolas
- Lignes scolaires RGTR : L562 (Landschied) et 564 (Walsdorf-Fouhren)
- 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
- Connecter l'ensemble des réseaux au chemin repris.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : une conduite de récolte des eaux pluviales se trouve déjà dans le Nuttwee et s'évacue vers la Blees au-delà du CR. Y raccorder les EP du projet dans le respect des indications des autorités en matière de gestion de l'eau.

- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder les logements par une canalisation EU à créer dans le Nuttwee au canal mixte existant dans le CR 353.
- Réseau d'adduction d'eau : raccorder les logements par une infrastructure à créer dans le Nuttwee au réseau d'alimentation en eau potable existant dans le CR 353.

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

#### a. Intégration au paysage

- Intégrer les constructions dans leur environnement naturel et bâti.
- Limiter la hauteur des constructions de manière à former un ensemble avec les maisons avoisinantes.

#### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir une trame verte au nord et à l'est du nouveau quartier, en respect des biotopes protégés et de la végétation existants. Maintenir les plantations existantes sur les versants pentus au nord du site

#### c. Biotopes à préserver

- Des biotopes sont à préserver autour du site au nord, au sud et à l'est.



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

#### d. Mesures issues de l'évaluation environnementale EIE/ SUP

- Sur ce site à proximité de la Blees et entouré de forêts peuvent se trouver les corridors de vol de diverses sortes de chiroptères qui sont liés à des structures d'orientation existantes. En raison de sa situation à proximité immédiate de l'église (présence de chiroptères) et de son utilisation actuelle, ce site convient particulièrement bien comme terrain de chasse et habitat essentiel pour les chauve-souris. Une étude détaillée pour déterminer l'utilisation effective de ces terrains par les différentes espèces de chiroptères est à réaliser afin de formuler des mesures adéquates de compensation et de diminution des effets du projet sur cet habitat.

## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### a. Programme de réalisation du projet

- Projet en cours d'élaboration

### b. Faisabilité

- Des distances de sécurité sont à observer avec la ligne à haute tension survolant le site.

- Les mesures de stabilisation du terrain sont à définir sur base d'une étude requise par le PAG pour les zones à risques
- Une autorisation du Ministère de l'environnement est nécessaire pour tout aménagement de ce site, recensé en tant que biotope protégé et habitats d'espèces protégées sur la quasi-totalité du terrain. Des compensations seront à prévoir.

### c. Phasage de développement

- Le projet se fera 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

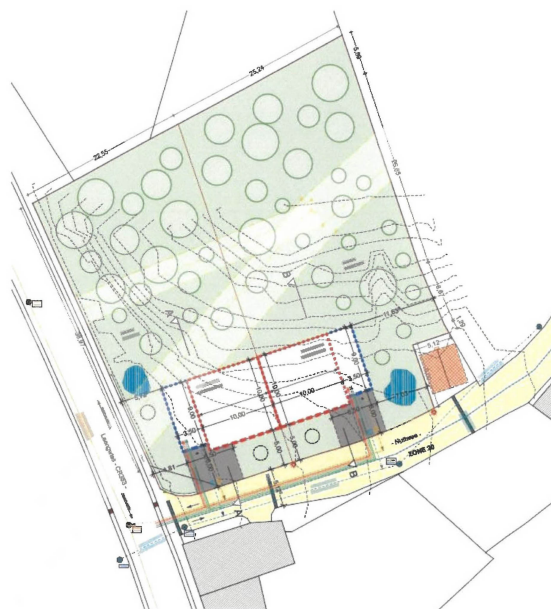
- Minimiser le scellement du sol tant sur les lots privés que dans le domaine public en proposant une organisation judicieuse des espaces libres et bâtis
- Proposer une bonne orientation des constructions en fonction de la pente du terrain et de l'absence d'éclairage à assurer vers les couloirs chiroptères
- 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.
- 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



© bureau d'architecture Speicher, 2022  
Vue globale du plan d'aménagement particulier.

*Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible  
(Source: Bureau d'architecture Speicher version 2022)*



### Images du site :



*Illustrations 5 : photos du site (source : Google maps Street View)*