

Commune de Tandel



Localité de Landscheid

SCHEMA DIRECTEUR LAN SD NQ01 « Im Klosterfeld »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

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	6
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	6
6. CRITERES DE DURABILITE	7
7. ILLUSTRATIONS.....	7

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

Le présent schéma directeur LAN SD NQ1 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 : ±1,02 ha brut
- Au nord de Landscheid,
- Terrain agricole plat, légère inclinaison vers le sud-ouest
- Environnement bâti rural mixte au sud et non bâti agricole au nord.

Contraintes du site

- Voirie existante non viabilisée

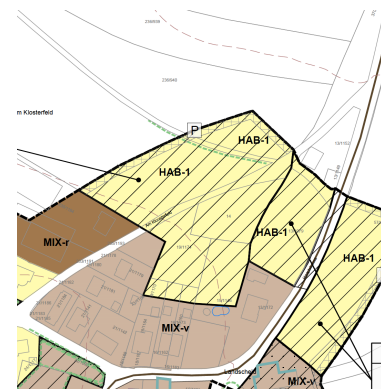
Enjeux

- Créer un quartier résidentiel bien intégré au milieu rural contribuant à identifier et à valoriser l'entrée de localité
- Traiter la transition avec le paysage ouvert
- Concevoir avec précaution la silhouette de ce quartier sis sur les hauteurs de la localité



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 servitude « urbanisation » -P
- Biotopes - art.17 PNRN

LAN SD NQ 01			
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

- Proposer un quartier résidentiel aux typologies de logements diversifiées, maisons unifamiliales et jumelées, isolées ou en bande s'intégrant dans un village à caractère rural
- Marquer l'entrée de localité par le bâti
- Créer des liaisons douces pour relier le quartier au centre de village et aux autres quartiers.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Rassembler les logements autour d'espaces communs conviviaux raccordés de part et d'autre de la rue « Am Klousterfeld »,

- Ces places ou cours peuvent servir d'espace public pour l'ensemble du quartier et permettre d'intégrer des plantations au concept
- Conserver le chemin rural au nord-ouest, en adaptant le raccord à la rue « Am Klousterfeld »
- Prévoir un chemin pour piétons et cyclistes reliant la place à l'est aux autres quartiers qui se développeront plus loin à l'est.

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

- Marquer l'entrée du village par la rue « Am Klousterfeld » en proposant des mesures d'intégration spécifiques.
- Proposer une liaison piétonne vers les futurs quartiers à l'est.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires aux volumétries existant dans les autres quartiers de la localité
- Les logements pourront être isolés, ou groupés, afin de reconstituer les typologies de bâtiments s'intégrant bien au caractère rural et villageois du bâti présent dans la localité

e. Centralités

- Centralité de la localité : église située au sud-est de la localité
- Centralité du quartier : place centrale pouvant servir d'aire de jeux, espace convivial ouvert.

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de moyenne densité mais avec une majorité de logements unifamiliaux

g. Typologie et mixité des constructions

- Des professions libérales et/ou des activités ne gênant pas la tranquillité du quartier pourront s'installer exceptionnellement sur le site, la dominante restant résidentielle.

- Les logements seront de type unifamilial. Exceptionnellement un ou deux immeubles collectifs pourront être réalisés.
- Une diversité de typologie sera recherchée : maisons isolées, jumelées et/ou groupées en bande, et certains bâtiments pourront être desservi par des cours, pour conforter la typologie rurale de la localité
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée).
- La forme des toitures doit s'intégrer au milieu villageois et la volumétrie des toitures 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 espaces verts ou écrans végétaux entre les différents quartiers en préservant entre autres les biotopes protégés existants
- Traiter l'entrée de localité au nord est du site de manière à la marquer et à éviter un éventuel étirement linéaire
- Créer des typologies en forme de cour afin de permettre une intégration adaptée au milieu rural.

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

- Créer une entrée de localité perceptible au nord-est.

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

- Conserver l'arbre présent au centre du terrain en 2010 a été supprimé. Il pourra être remplacé par un bel arbre solitaire ou un groupe d'arbre par exemple sur la place centrale du quartier en tant qu'élément identitaire naturel à mettre en évidence.

* 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

- Accès automobile principal existant : rue « Am Klousterfeld » traversant le quartier, et qui au nord tourne vers l'est pour se raccorder à la Hauptstross (CR 352). La rue « Am Klousterfeld » ressemble à un chemin et n'est pas viabilisée dans sa partie nord. La partie sud est pourvue d'un réseau séparatif.
- Le chemin rural existant au nord-ouest et non viabilisé pourra desservir quelques maisons mais dans une organisation non tentaculaire.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : aménager comme axe principal de desserte la rue « Am Klousterfeld » traversant le quartier et compléter sa viabilisation.
- Voies secondaires : aménager en son début le chemin rural situé au nord-ouest et créer une voie de desserte au sud-est vers les futurs quartiers est
- Desserte locale : plutôt qu'une distribution linéaire et individuelle de maisons le long de la rue « Am Klousterfeld », desservir de part et d'autre de la voie des groupes de maisons organisés autour de placettes conviviales de desserte. Proposer un statut de zone résidentielle là où cela est possible, sinon une zone 30km/h
- Créer une liaison piétonne vers le futur quartier à l'est

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Sur les parcelles, éviter la surélévation des bâtiments pour prévoir le stationnement en-dessous
- Créer des places de stationnement public pour visiteurs aux abords des places de desserte, en principe à raison d'au moins une place pour deux logements.

d. Accès au transport collectif

- Rayon d'accessibilité de l'arrêt « Kiirch » : ligne RGTR pour les courses scolaires (L.562 vers Brandenburg)
- 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, plat, en très faible pente.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Am Klousterfeld ».
- Les réseaux manquants devront être complétés dans la partie nord de la rue « Am Klousterfeld », voire au début du chemin rural au nord.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : prévoir un bassin de rétention au sud du site dans les parties les plus basses. Drainer les eaux pluviales vers le bassin, vérifier les possibilités de raccordement au réseau EP existant dans la partie sud de la rue « am Klousterfeld ».
- Réseau d'évacuation des eaux usées : récolter les eaux usées du nouveau quartier dans une canalisation EU à raccorder au réseau EU existant dans la rue « Am Klousterfeld ».
- Réseau d'adduction d'eau : Le quartier étant situé dans les parties hautes de la localité, l'adduction d'eau est à vérifier quant à la pression.

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 naturel non construit et la silhouette du village.
- Proposer au nord et à l'ouest une transition douce du quartier vers la zone verte par des mesures d'intégration spécifiques comme des haies vives ou des écrans de verdure

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Conserver dans la mesure du possible les haies existantes et les utiliser comme support de séparation entre lots.

c. Biotopes à préserver

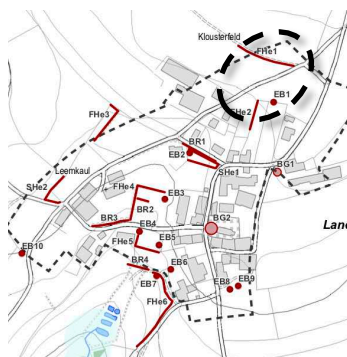


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

- Préserver ou compenser les deux biotopes protégés linéaires en les intégrant au concept d'aménagement. L'arbre remarquable recensé en 2010 n'existe plus.
- En cas de destruction des structures vertes existantes, des mesures de compensation préalables (mesures CEF) sont vraisemblablement à prévoir et à mettre en œuvre avant tout aménagement.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, le maître d'ouvrage 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

- Les réseaux d'évacuation des eaux existent déjà en système séparatif, mais uniquement dans la partie sud de la rue « Am Klousterfeld »
- Une vérification est à effectuer au niveau de la pression d'eau.

c. Phasage de développement

- L'ensemble des nouveaux quartiers sis au nord de la localité pouvant accueillir de nombreux logements, le projet peut être réalisé en deux phases, par exemple en commençant par les parties sud les plus proches du centre de localité. Ces phases peuvent par exemple être délimitées par la rue « Am Klousterfeld ».
- Les tracés proposés dans la partie graphique peuvent être modifiés en fonction du phasage des projets alentours et pour trouver la solution la plus pertinente au moment de la réalisation du PAP.

d. Délimitation sommaire du plan 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 et des caractéristiques du terrain
- Concevoir des bâtiments de formes simples et compactes à implanter en fonction du relief.
- Privilégier des matériaux durables pour les constructions.
- Chaque unité de logement devra présenter un éclairage naturel provenant d'au moins deux directions différentes.
- 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

Images du site



Vue depuis la rue « Am Klousterfeld » vers le nord



Vue depuis la rue « Am Klousterfeld » vers le sud

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

Esquisse de développement

L'esquisse constitue un exemple et est renseignée uniquement à titre indicatif.



Illustration 5 : Esquisse d'aménagement possible