

Commune de Tandel



Localité de Landscheid

SCHEMA DIRECTEUR LAN SD NQ03 « Am Brill »

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	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 LAN SD NQ3 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 : ±0,67 ha brut,
- Quartier central côté ouest de la localité
- Terrain en creux se déversant dans le vallon au sud, pente descendant vers le sud (dénivelé ± 10m entre Haaptstrooss et An der Gaass)
- Environnement bâti de type rural



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

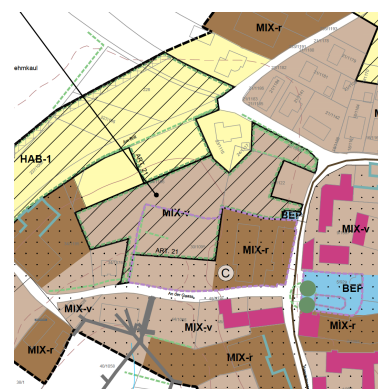
Contraintes du site

- Quartier central en intérieur d'îlot avec accessibilité limitée et complexe
- Forme complexe de la zone soumise à PAP
- Quartier en pente descendant vers le sud
- Bâtiments agricoles en fonction à proximité
- Présence de chiroptères

Enjeux

- Créer au centre de la localité un quartier résidentiel en intérieur d'îlot sans gêner les activités et le logement alentours et en tenant compte des biotopes et habitats d'espèces protégées (chiroptères).

Contexte réglementaire



LAN SD NQ 03			
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

Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Patrimoine culturel national
- Biotopes - art.17 PNRN
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

a. Identité et programmation urbaine

- Proposer une zone mixte aux typologies de logements diversifiées, maisons unifamiliales isolées ou groupées, éventuellement un petit collectif, avec activités possibles mais dans une faible proportion, le tout s'intégrant dans un village rural sans gêner la tranquillité des parties résidentielles.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Intégrer au projet l'aire de jeux existante dans la partie nord, le cas échéant la reconfigurer ou la déplacer pour permettre l'accès principal au quartier.
- Créer une place de rebroussement à l'extrémité ouest du quartier

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

- Le quartier s'insérera en continuité des zones mixtes existantes et privilégiera des maisons d'habitation en adéquation avec le logement existant à proximité.
- Liaisons piétons vers la place de jeux et vers la rue « An der Gaass »

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires à ceux existant dans les autres quartiers de la localité

e. Centralités

- Quartier central dans la localité

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de moyenne densité.

g. Typologie et mixité des constructions

- La part d'activités permise par le PAG pour la zone de base concernée, peut être réduite ou supprimée par le PAP si ces activités engendrent trop de gêne et/ou de trafic dans un intérieur d'îlot à l'accessibilité limitée.
- Les habitations seront de type unifamilial ou jumelé, isolé ou en bande. Du logement bi-familial ou un petit collectif sont admis.
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée ou un étage supplémentaire en retrait possible).
- 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

- Créer des espaces verts ou écrans végétaux entre les zones mixtes projetées et les autres quartiers.
- Prévoir des mesures d'intégration à proximité des bâtiments agricoles existants.

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

- Rendre facilement perceptible l'accès principal au site depuis la Hauptstrooss, prévu dans la partie nord à travers la place de jeux existante, ainsi que l'accès secondaire sur la même rue à l'est du site

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

- Préserver si possible les haies existantes

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 principal: rue « Haaftsstrooss » (CR 352) bordant le quartier au nord et à l'est. Elle est pourvue d'un réseau séparatif sur son tronçon nord et d'une canalisation mixte sur le tronçon est.
- Accès piétons possible : vers la rue An der Gaass au sud, mais pas d'accès automobile. Cette dernière est pourvue d'une canalisation mixte, et dans sa partie ouest d'un réseau pour les eaux pluviales

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante: Hauptstrooss au nord et à l'est du site pour raccorder l'accès automobile principal au nord et un accès secondaire à l'est.
- Voirie secondaire existante: rue An der Gaass au sud, y raccorder uniquement un chemin piétons et le cas échéant les réseaux d'évacuation d'eau
- Desserte locale à créer : Concept de desserte automobile en impasse depuis les accès à la Hauptstroos au nord et à l'est. Place de rebroussement à l'ouest à aménager de manière conviviale pour les piétons
- Chemins piétons à créer : relier la place de rebroussement vers le sud à la rue An der Gaass et vers le nord-ouest au futur quartier LAN SD NQ05. Dans la partie nord relier la voirie à la place de jeux et à la Hauptstross.

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 si possible à raison de 0,5x le stationnement privé.

d. Accès au transport collectif

- 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 eaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en creux et en pente descendant vers le sud.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue An der Gaass.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : le cas échéant prévoir un bassin de rétention au sud du site dans les parties les plus basses à proximité du futur chemin piétons. Drainer les eaux pluviales vers le bassin, vérifier le raccordement au réseau EP existant dans la rue An der Gaass
- Réseau d'évacuation des eaux usées : raccorder le quartier à la canalisation mixte de la rue An der Gaass
- Réseau d'adduction d'eau : l'altitude du quartier est similaire voire plus basse que celle des autres quartiers existants, le raccordement peut se faire aisément.

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

a. Intégration au paysage

- Adapter la hauteur des constructions à celle de l'environnement bâti alentour.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Aménager des coulées vertes sur les limites du quartier mixte
- Végétaliser les chemins piétons

c. Biotopes à préserver

- Conserver les haies au niveau de l'aire de jeux. Les autres biotopes protégés sont à préserver autant que possible ou à compenser sur le site en cas de destruction.

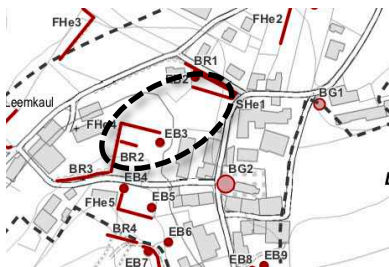


Illustration 3 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

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

- Sur ce site agricole comprenant quelques biotopes protégés 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

- 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 au moment de l'aménagement.

b. Faisabilité

- Les réseaux sont existants sur la Haaptstrooss et An der Gaass
- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.
- 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

- Un phasage résultera probablement de la nécessité de mettre en œuvre des mesures de compensation préalables (mesures CEF). Ce n'est qu'une fois que les mesures mises en œuvre à un autre endroit seront devenues pleinement fonctionnelles que le terrain à bâtir pourra être utilisé
- Le développement se fera en une seule phase.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le plan d'aménagement particulier doit couvrir toute la surface du schéma directeur.

6. CRITERES DE DURABILITE

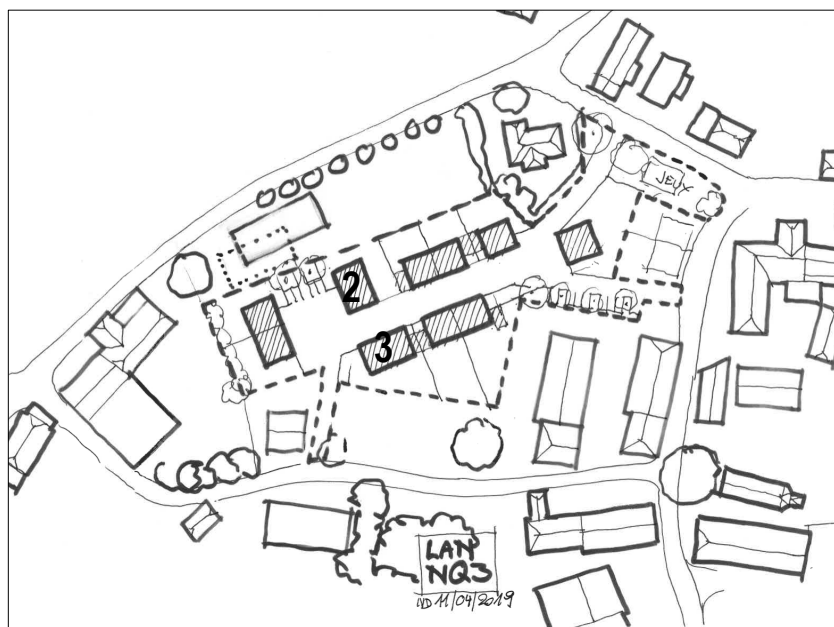
- Minimiser le scellement du sol tant sur la parcelle privée que dans le domaine public en proposant une organisation judicieuse des espaces libres et bâtis
- Proposer une bonne orientation des constructions, tout en tenant compte de la pente et des caractéristiques du terrain
- Concevoir des bâtiments 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

Esquisse

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



Illustrations 4 : esquisse d'aménagement possible

Images du site



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