

Commune de Tandel



Localité de Landscheid

SCHEMA DIRECTEUR LAN SD NQ04 « Hanischtfeld »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

VANDRIESCHE
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	4
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	5
6. CRITERES DE DURABILITE	6
7. ILLUSTRATIONS.....	6

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

Le présent schéma directeur LAN SD NQ04 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 : ±0,32 ha brut
- Entrée sud de la localité, au niveau du CR 352
- Terrain agricole en faible pente descendant vers le sud-ouest
- Environnement rural mixte et agricole

Contraintes du site

- Deux arbres isolés constituant un biotope au nord du site.

Enjeux

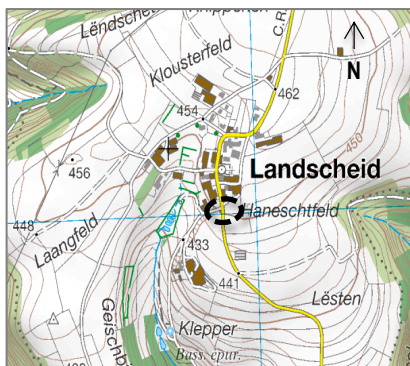
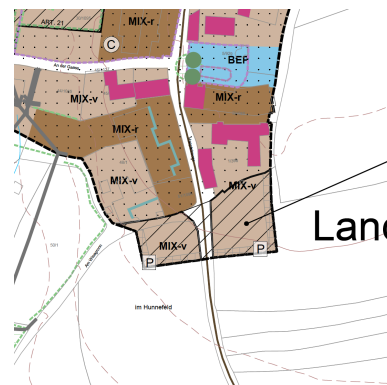


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

- Marquer l'entrée principale sud de la localité
- Créer une zone mixte pouvant accueillir du logement et y permettre de petites activités de type artisanal ou agricole ne gênant pas le logement.

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de servitude « urbanisation » -P
- Voirie existante (blanc)

LAN SD NQ 04			
COS	0,50	CUS	0,70
			-
CSS	0,65	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 une zone mixte répondant aux besoins de la localité
- Privilégier des typologies de maisons unifamiliales et de bâtiments agricoles s'intégrant dans un village rural.
- Desservir les bâtiments prioritairement par des cours intérieures, pour conforter la typologie rurale de la localité et son identité

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

Sans objet.

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

- Intégrer la zone en continuité de son environnement bâti mixte

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires à ceux existant à proximité (au maximum deux niveaux pour l'habitat comme pour les activités de type artisanal ou agricole).

e. Centralités

- Centralité de la localité : église située au nord du terrain.

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de moyenne densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Seules des maisons isolées, jumelées et/ou groupées autour d'un espace commun avec au maximum 2 niveaux pleins et toiture aménagée sont admis. Le logement est principalement unifamilial et/ou le cas échéant des activités de type artisanal ou agricole ne gênant pas le logement sont admis.

h. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Préserver les deux arbres existants au nord

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

- Créer un seuil pour l'entrée sud de la localité en resserrant le bâti de part et d'autre du CR 352
- Traiter le front de la localité à l'arrière (mesures d'intégration) des parcelles en transition douce avec la zone verte

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

- Valoriser les deux arbres existants au nord

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 existant : CR 352 traversant le site en son milieu, non viabilisé au sud du carrefour avec la rue Am Wisengronn
- Accès automobile secondaire existant : rue Am Wisengronn raccordé du côté ouest au CR et desservant une ferme

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante : chemin repris 352 traversant le site du nord au sud, à viabiliser pour raccorder directement l'accès automobile au côté est du site et la rue Am Wisengronn du côté ouest
- Voie secondaire existante : Am Wisengronn traversant la partie ouest du site et desservant un ensemble de bâtiments agricoles au nord. Aménager cette voie entièrement viabilisée pour qu'elle desserve également le côté sud
- Desserte locale à créer : à l'est avec un accès vers une cour de desserte à aménager en respect des arbres existants.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public
- Eviter que le stationnement en surface n'encombre la cour.

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

- Connecter l'ensemble des réseaux aux réseaux existants.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : raccorder l'ensemble du quartier à une canalisation EP à créer dans la rue Am Wisengronn se déversant dans le bassin de rétention commun à toute la localité, ou les récolter dans un bassin de rétention EP à créer dans la partie sud-ouest du site
- Réseau d'évacuation des eaux usées : à raccorder au niveau du CR 352 au canal mixte existant dans la rue Am Wisengronn.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau peut s'effectuer sans problème majeur, le quartier étant localisé dans les parties les plus basses du village.

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

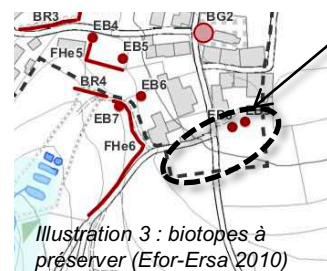
a. Intégration au paysage

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage naturel au sud et à l'est
- Prévoir des mesures d'intégration spécifique au sud, en entrée de localité.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Créer des coulées vertes au sud, formant transition entre l'espace bâti et les espaces naturels et marquant clairement la fin de l'urbanisation vers le sud.

c. Biotopes à préserver



- Deux arbres isolés au nord du site à intégrer dans le concept des espaces libres
- une évaluation des biotopes/ habitats (bilan des surfaces de biotopes) devrait être effectuée avant l'élaboration d'un PAP NQ

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- L'ensemble du quartier est composé de terres agricoles appartenant à un unique propriétaire.
- A ce jour, le maître d'ouvrage n'est pas encore identifié.

b. Faisabilité

- Terrain en partie viabilisé, viabilisation et espaces de desserte à compléter

c. Phasage de développement

Sans objet.

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 faible 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.



Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

Images du site



Vue du seuil vers le nord depuis le CR 352



Vue de la ferme à l'est depuis le CR 352



Vue de la rue Am Wisengronn à l'ouest depuis le CR 352

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