

Commune de Tandel



Localité de Landscheid

SCHEMA DIRECTEUR LAN SD NQ05 « Auf dem Lehmkaul »

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.....	6

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

Le présent schéma directeur LAN SD NQ05 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 : ±0,97 ha brut
- Quartier intégrant une partie de la rue Am Brill à l'ouest de la localité
- Terrain agricole en faible pente descendant vers l'est et le sud, avec une dépression au milieu de la bande de terrain nord de la rue Am Brill et talus descendant brutalement vers le terrain au sud de ladite rue
- Environnement rural



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

Contraintes du site

- + Grande surface de terrains libres en bordure de périmètre
- Irrégularité du relief
- Présence de chiroptères

Enjeux

- Développer le quartier de manière à refermer la localité sur son côté nord-ouest et à la rendre plus compacte, tout en s'intégrant dans un environnement agricole et rural très prégnant ainsi que dans le respect des espèces protégées.

Contexte réglementaire

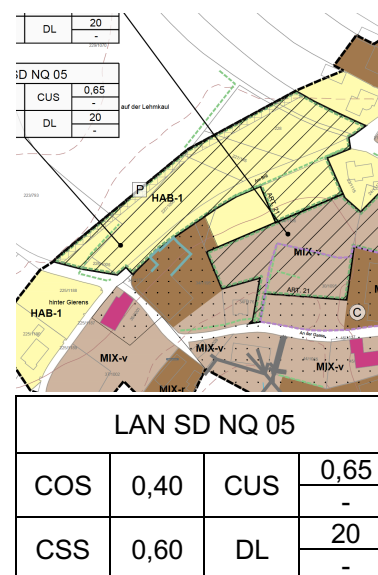


Illustration 2 : extrait de la partie graphique du PAG et tableau du degré d'utilisation du sol

Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de servitude « urbanisation » -P
- 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

- Privilégier des typologies de maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande s'intégrant dans un village rural et dans la continuité des nouveaux quartiers au nord
- Rassembler les bâtiments autour d'espaces communs conviviaux plutôt qu'un alignement trop régulier le long de la route, afin de conforter la typologie rurale de la localité par un rythme alterné d'espaces ouverts et de resserments

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Proposer des cours ou des reculs desservant les habitations et donnant sur la rue, formant l'espace public en réponse au bâti existant en face
- Créer côté nord de la rue, au bas du creux, une placette centrale végétalisée reliant le quartier aux espaces agricoles au nord et servant d'axe visuel.

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

- Le quartier s'intégrera dans un environnement villageois en cours de développement à tendance résidentiel.
- Prévoir si possible une jonction pour piétons avec le futur quartier LAN SD NQ 03 à réaliser au sud-est du site

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires à ceux des volumétries traditionnelles existantes à proximité.
- Traiter le front de la localité en transition douce avec la zone verte (mesures d'intégration à assurer)

e. Centralités

- Quartier à proximité du centre de la localité.

f. Répartition sommaire des densités*

- Créer un quartier de moyenne densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront de type unifamilial
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (plus combles aménagés).

- 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

- Prévoir des mesures d'intégration spécifiques au sud-est pour d'isoler le quartier résidentiel de l'exploitation agricole existante en fonction.
- Prévoir également des mesures d'intégration spécifiques sur le front nord pour offrir une transition douce avec la zone verte
- Gérer les différences de niveau de part et d'autre de la rue Am Brill

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

- Traiter le seuil au sud-ouest afin de marquer le carrefour avec la rue An der Gaass et l'entrée de localité
- Interrompre la linéarité du projet par un axe vert au centre et le raccorder au nord à la haie existante tout en offrant une vue sur la zone verte.

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

- Conserver autant que possible la rangée d'arbres au sud-est du quartier en rassemblant autant que possible les accès et/ou en les positionnant entre les arbres existants

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 : rue « Am Brill » qui traverse le site et n'est pas viabilisée et ne dispose que d'une canalisation mixte. Cette rue est intégrée aux zones de base du PAP pour permettre une nouvelle configuration pertinente et sa viabilisation en réseau séparatif en regard du projet.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante : rue Am Brill, intégrée dans le site et à aménager
- Desserte locale : plutôt qu'une distribution linéaire et individuelle de maisons le long de la rue « Am Brill », desservir de part et d'autre de la rue des groupes de maisons organisés autour de placettes conviviales de desserte ou de reculs. Proposer un statut de zone résidentielle là où cela est possible, sinon une zone 30km/h
- Créer une liaison piétonne vers le futur quartier au sud-est

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle
- Prévoir quelques emplacements de stationnement public
- Eviter un encombrement des reculs avant par les voitures

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 devront s'adapter à la topographie irrégulière du terrain.
- L'ensemble des réseaux sera connecté au nord à la rue « Am Klousterfeld », voire à la Hauptstrooss et au sud aux réseaux EP et mixte en attente au carrefour des rues Am Brill et An der Gaass. Le réseau mixte existant est à remplacer par un réseau séparatif.
- Les réseaux manquants devront être complétés comme l'adduction d'eau potable, etc...
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : le cas échéant prévoir un bassin de rétention au sud-ouest du site dans les parties les plus basses. Drainer les eaux pluviales vers le bassin, vérifier les possibilités de raccordement au réseau EP existant. Voir avec les autorités s'il est possible de raccorder le réseau EP directement au réseau EP existant dans la rue An der Gaass jusqu'au bassin de rétention commun de la localité.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : récolter les eaux usées du nouveau quartier dans une nouvelle canalisation EU à raccorder au réseau mixte existant dans la rue « An der Gaass ».
- Réseau d'adduction d'eau : Le quartier étant situé dans les parties d'altitude moyenne de la localité, l'adduction d'eau peut se faire aisément moyennant une vérification de 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 bâti et naturel
- Prévoir des coulées vertes du côté nord non construit, ainsi que sur la bordure ouest et au centre permettant une intégration du quartier dans le paysage naturel

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Créer des coulées vertes au nord, formant transition entre l'espace bâti et les espaces naturels.
- Créer une coulée verte au centre en continuité de la haie existante ainsi qu'à l'ouest et valoriser la rangée d'arbres sur la partie sud-est, afin de végétaliser le quartier

c. Biotopes à préserver

- Une haie est à préserver, le cas échéant à compenser, à l'ouest, ainsi qu'au nord.

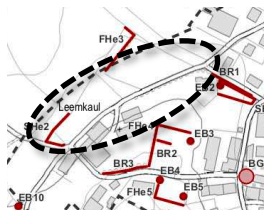


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

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 peu éloignée 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

- L'ensemble du quartier est composé de terres agricoles divisé en très peu de parcelles.

b. Faisabilité

- Terrain à viabiliser
- 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

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 bâti
- 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.

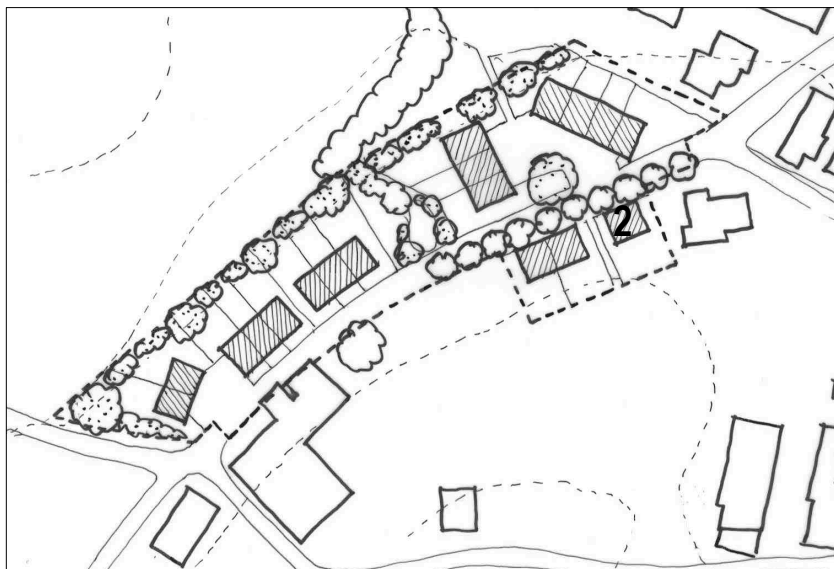


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

Images du site



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