

Commune de Tandel



Localité de Longsdorf

**SCHEMA DIRECTEUR
LON SD NQ01
« Am Duerf »**

12/02/2024

Version autorisation Ministère Affaires Intérieures

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	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	6
6. CONCEPT DE DURABILITE	7
7. ILLUSTRATIONS	7

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

Le présent schéma directeur LON SD NQ1 fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Tandel et oriente le PAP « nouveau quartier » NQ1 à réaliser sur le site.

Site et situation

- Superficie de la zone : ±0,96 ha brut
- Site en creux entre le « Iewechte Pesch » très rural à l'ouest, le « Marxbiertg » plus villageois au nord-est.
- Du côté sud de la voie desservante principale de la localité rue Am Duerf prolongée vers l'est par la rue secondaire Um Sand.
- Terrain s'étirant d'ouest en est entre ces rues au nord et le ruisseau « Ramgriecht » qui le longe plus bas au sud
- Environnement bâti constitué de maisons d'habitation individuelles isolées ou jumelées. A l'ouest du site une grande surface accueille un ensemble de bâtiments agricoles.
- Terrain en pente vers le ruisseau, c'est-à-dire vers le sud et l'ouest

Contrainte du site

- + surfaces relativement importantes non construites dans le périmètre d'agglomération
- Présence du ruisseau au sud et à l'ouest
- Pente importante descendant vers l'arrière du terrain
- Présence de deux maisons individuelles presque au milieu du site
- Groupes d'arbres et arbustes à l'est

Enjeux

- Développer un quartier résidentiel permettant d'étoffer le village et d'harmoniser les espaces entre les deux noyaux villageois « Um Duerf » à l'ouest et « Marxbiertg » à l'est en créant une transition entre les deux.
- Intégrer du logement dans un environnement vert et agricole à préserver.
- Rapprocher l'implantation du bâti vers la rue pour l'éloigner du cours d'eau et des parties pentues du site.

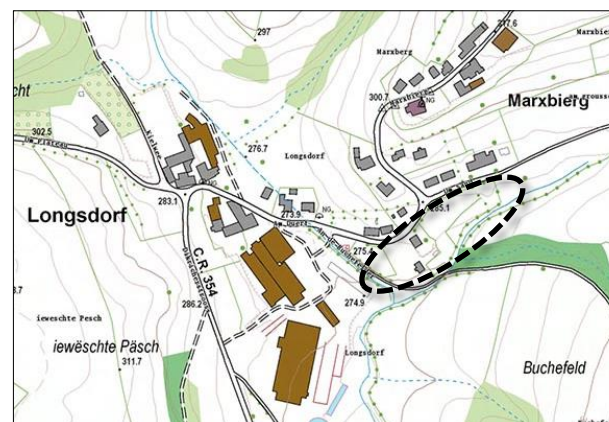
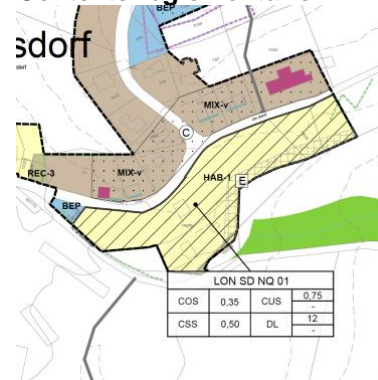


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone de servitude « urbanisation » -E
- Biotopes - art.17 PNRN

LON SD NQ 01			
COS	0,35	CUS	0,75
			-
CSS	0,50	DL	12
			-

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

- Créer un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales isolées ou jumelées, s'intégrant dans une localité villageoise, un seul bifamilial est admis
- Adapter la typologie des constructions à la topographie particulière, en pente, tout en respectant le caractère rural de la localité
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole non bâti environnant
- Marquer la fin du tissu bâti du côté est par un aménagement spécifique du quartier afin d'éviter d'éventuels futurs étirements tentaculaires

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Sans objet

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

- Le futur quartier sera de type résidentiel et inséré dans un ensemble de même type
- Une place de jeux se trouve en face de la pointe ouest du site, près de l'arrêt de bus

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits similaires à ceux existants dans les quartiers limitrophes et en fonction de la topographie.

e. Centralités

- Sans objet

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de faible densité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront uniquement de type unifamilial.
- La typologie des constructions devra être en accord avec le quartier existant privilégiant les maisons unifamiliales isolées ou jumelées et avec la configuration du terrain
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée possible).
- La forme des toitures est laissée libre, à condition que sa volumétrie reste 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

- Conserver/renforcer les écrans végétaux entre les parcelles construites et les espaces agricoles vers le ruisseau du côté est
- Respecter les biotopes protégés répertoriés. Les compenser en cas d'impossibilité
- Traiter le rapport du bâti au cours d'eau de manière à éviter l'humidité sur le site et en concertation avec les autorités.

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

- Marquer le seuil à l'est par un traitement végétal adapté et un aménagement permettant d'éviter de futures extensions tentaculaires.

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

- Conserver la rangée d'arbres au sud-est
- Prendre en considération qu'un secteur protégé couvre les bâtiments en face au nord

* 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 direct aux lots du projet par la rue principale Am Duerf et par son prolongement vers l'est, la rue Um Sand

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voies principales existantes: la route « Am Duerf » et la rue Um Sand longeant le site au nord constituent les dessertes principales et sont à aménager en conséquence.
- Voie secondaire existante: le chemin « An de Buchefelder » ne doit pas être utilisé comme accès pour les nouvelles constructions. Il peut le cas échéant recevoir des raccordements d'infrastructure du projet.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle et intégré à la maison
- Possibilité de réaliser des cars-ports
- Prévoir quelques emplacements de stationnement public, regroupés par exemple à la pointe ouest du site

d. Accès piétons :

- Sans objet

e. Accès au transport collectif

- Arrêt « Longsdorf-Pompstation », situé au nord du site, « Am Duerf », desservi par la ligne RGTR, et situés directement à environ 30m du quartier pour le point le plus rapproché et ± 257 m pour le point le plus éloigné:
 - o L.575 (Diekirch-Birgelbach)

f. 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 eaux usées seront évacuées vers les canalisations mixtes existantes dans le chemin « An der Buchefelder » au sud et dans les rues « Am Duerf » et « Um Sand » au nord, suivant la topographie et les possibilités.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : créer des fossés ouverts vers le ruisseau « Ramgriecht ». Chaque construction doit disposer d'une citerne enterrée
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau peut s'effectuer aisément pour les constructions proches des rues Am Duerf, l'altitude y étant similaire à celle des quartiers alentours. La rue Um Sand monte en s'éloignant de la rue Am Duerf alors que l'arrière et l'ouest du site sont aux points les plus bas de la localité, prendre en compte ces particularités dans le concept infrastructures.

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 à l'arrière du site.
- Conserver les rangées d'arbres existantes

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Les coulées vertes formées par des haies existantes longeant le site au sud seront maintenues.

c. Biotopes à préserver

- Laisser libre de toute construction les biotopes linéaires protégés ou les compenser en cas de destruction.

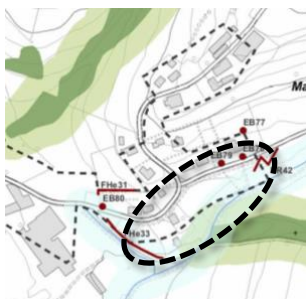


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- Un projet de PAP a été mis en procédure le 30/10/2019 et couvre tout le site, mais pas l'extension portant au sud sur une construction existantes. Le projet devra être adapté en intégrant l'extension.
- 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

- Le terrain est viabilisé
- Une vérification est à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau potable et l'évacuation des eaux de ruissellement.
- Un collecteur d'eaux usées est en attente en zone verte et permettra de récolter les EU du projet.

c. Phasage de développement

- Le terrain sera urbanisé en une phase

d. Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprend 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 de sa configuration et de l'existant à respecter.
- 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.
- 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.

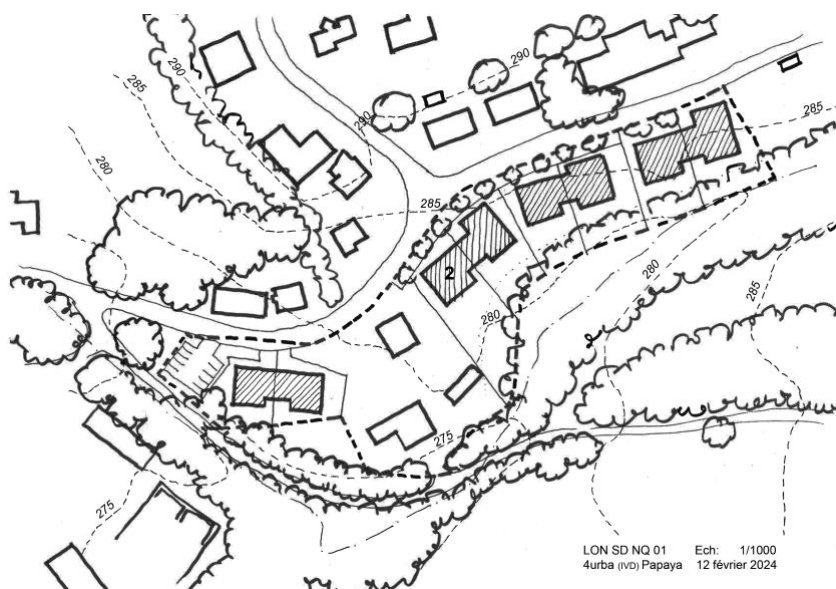


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

Images du site



Vue du site depuis l'ouest rue Am Duerf



Vue du site depuis le milieu au carrefour avec la rue Marxbiert



Vue du site depuis l'extrême Est rue Um Sand

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