

# Commune de Tandel



## Localité de Longsdorf ZAD

### SCHEMA DIRECTEUR LON SD NQ02 ZAD «Um Plateau»

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

## Table des matières

1.	IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....	3
2.	CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....	4
3.	CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	4
4.	CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE .....	5
5.	ILLUSTRATIONS .....	5

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

Le présent schéma directeur LON SD NQ02 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 :  $\pm 0,54$  ha brut
- A l'extrême nord-ouest de la localité
- Terrain au relief particulier : plateaux montant en pente progressive jusqu'aux limites nord du site puis descendant brusquement, pente descendant en plateaux vers l'est jusqu'au Kielwee
- Environnement bâti constitué d'une maison individuelle située au milieu du site mais hors « nouveau quartier » (NQ) et d'un groupe de bâtiments à caractère rural avec cour contenant un restaurant à l'entrée du site, également hors NQ

### Contrainte du site

- Terrain en pente avec un dénivelé en plateaux à la configuration particulière
- Bâtiment existant au centre du site compliquant l'accessibilité
- Présence de biotopes protégés constitués par une haie bordant le site à l'est.
- Activité de restauration à l'entrée sud du site.

### Enjeux

- Développer un quartier de faible densité s'intégrant à la typologie rurale environnante, et en synergie avec l'écrin vert et boisé.
- Annoncer discrètement l'entrée ouest de la localité sans occulter le restaurant



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

### Contexte réglementaire



LON SD NQ 02 ZAD			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	15
			-

Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude « urbanisation » -P
- Biotopes-art.17 PNRN
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

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

## 2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### a. Connexions

- Accès automobile à l'est du site par le chemin existant Kielwee, non viabilisé mais raccordé à la rue « Um Plateau » (CR 354).

### b. Hiérarchie du réseau de voirie

:

- Voirie principale : rue « Um Plateau » (CR 354) au sud du site et comprenant une canalisation eaux pluviales séparée, une canalisation mixte et le réseau d'alimentation en eau potable
- Le cas échéant, clarifier la question du stationnement du restaurant
- Voie de desserte locale : la rue « Kielwee », à viabiliser et à aménager si possible en zone résidentielle, sinon en zone 30km/h

### c. Accès piétons :

- Chemins piétons inclus dans la zone résidentielle

### d. Accès au transport collectif

- Arrêts « Longsdorf Pompstatioun », situé dans la rue principale « Am Duerf », à environ 200m au point le plus rapproché, desservi par une ligne RGTR:
  - o L.575 (Diekirch-Bigelbach)

### e. Infrastructures techniques majeures

- Le terrain concerné n'est pas viabilisé.
- Sauf avis contraire des autorités, les réseaux d'eau doivent être aménagés en système séparatif jusqu'à leur raccordement aux réseaux existants
- Les réseaux doivent s'adapter à la topographie en plateaux du terrain, et à la forme particulière du périmètre du PAP
- L'ensemble des réseaux est à connecter à la rue « Um Plateau » (CR 354), en principe par le Kielwee à viabiliser entièrement.

- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : dans le cadre de la viabilisation des « PAP nouveau quartier » un assainissement en système séparatif sera prévu conformément aux prescriptions de l'administration de la Gestion de l'Eau. Les eaux pluviales sont de préférence à évacuer de manière superficielle, en fossé ouvert, jusqu'au sud-est du site au point le plus bas où un bassin de rétention est à prévoir.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : les réseaux eaux usées seront raccordés aux infrastructures existantes dans la rue « Um Plateau » (CR 354) via le Kielwee.
- Réseau d'adduction d'eau : raccordement possible au réseau d'adduction d'eau de la rue « Um Plateau », cependant l'altitude du quartier étant au plus haut de la partie ouest de la localité, une vérification de la pression d'eau est à effectuer.

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

### a. Intégration au paysage

- Limiter la hauteur des futures constructions afin de minimiser l'impact sur l'environnement, surtout dans les parties hautes du terrain

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Une coulée verte est à réaliser à l'ouest du site, ainsi qu'autour du terrain de la maison existante. A l'Est la rangée d'arbres est à renforcer.
- Mesures d'intégration à assurer au nord et à l'ouest.

### c. Biotopes à préserver et habitats d'espèces protégées

- Les biotopes constitués par la haie et les arbres longeant le chemin à l'Est sont à préserver.
- Fonds soumis aux art. 17 et 21 de la loi PNRN car ils jouxtent un corridor écologique contenant des structures vertes qui constituent un habitat essentiel d'espèces protégées (voir 4c phasage de développement).





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

## 4. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, l'initiateur 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

- Terrains non viabilisés, aménager et viabiliser le Kielwee
- Vérification à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression de l'eau, l'accès et le stationnement

### c. Phasage de développement

- Lors de la levée de la ZAD et dans le cadre de son évaluation environnementale EIE/SUP, la présence de l'habitat essentiel d'espèces protégées (voir sous 3c) devra être confirmée par des études permettant, le cas échéant de définir les éventuelles mesures compensatoires préalables (mesures CEF) à mettre en œuvre avant l'aménagement du site.
- Le terrain sera aménagé en une seule et unique phase.

### d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra celui du schéma directeur dans son intégralité.

## 5. ILLUSTRATIONS

### Images du site



Illustrations 4 : photos du site