

Commune de Tandel



**Localité de Tandel
ZAD**

**SCHEMA DIRECTEUR
TAN SD NQ01
« Im Thal/Seitendell »**

12/02/2024

Autorisation Ministère Affaires Intérieures



Table des matières

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....	3
2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	5
3. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	7
4. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	7
5. ILLUSTRATIONS	7

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

Le présent schéma directeur TAN SD NQ01 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 : ±1,31 ha brut
- A l'ouest de la localité sur les hauteurs en surplomb de la Veianerstrooss
- Environnement bâti constitué d'exploitations agricoles en activité à l'est au pied du site.
- Terrain en forte pente descendant vers l'est et le nord.
- Chemin rural traversant le site pour monter sur les hauteurs « Auf Blooch » dans le prolongement de la rue « Am Dall »
- Site à caractère bucolique à versant orienté est et nord

Contrainte du site

- Terrain en pente à fort dénivelé entre la partie ouest à proximité du bois et la partie Est à proximité des bâtiments agricoles.
- Accès unique très limité au nord du site
- Présence de biotopes protégés constitués par le bois bordant le site à l'ouest sur les hauteurs
- Activité agricole à proximité
- Site bucolique sur les hauteurs de la localité

Enjeux

- Développer un quartier s'intégrant à la typologie rurale environnante.
- Trouver un équilibre entre densité et accessibilité sans impacter négativement la silhouette de la localité et le site naturel

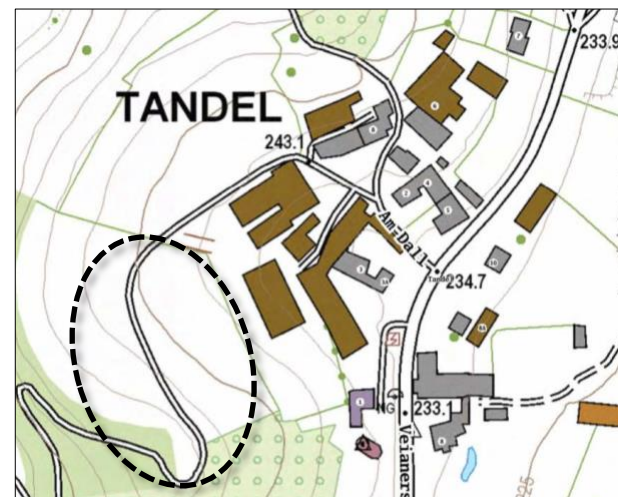
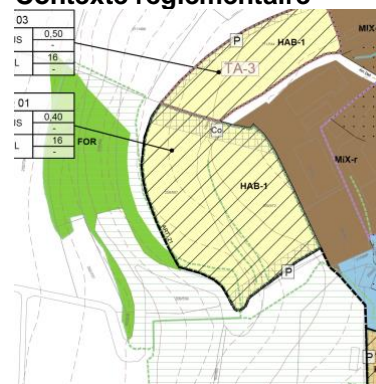


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

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

TAN SD NQ 01 ZAD			
COS	0,25	CUS	0,40
			-
CSS	0,35	DL	16
			-

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

- S'intégrer en continuité du quartier de type villageois et des exploitations agricoles en fonction, ceci en évitant les conflits de fonction et en respect des contraintes liées à l'accès unique, au relief très sensible, à l'exposition du site et à la protection du patrimoine, en maisons unifamiliales en bande, jumelées ou isolées pouvant accepter du logement intégré et organisées de manière à cadrer l'espace-rue. Du logement collectif est admis dans les parties basses du site avec un maximum de 4 unités de logement par maison.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Marquer le seuil du quartier et en traiter l'aboutissement par une placette de retournement pouvant aussi servir d'espace de rencontre et marquant autant la fin de l'urbanisation que le début de la zone verte.

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

- Le nouveau quartier très enclavé en quasi impasse contre la zone verte (chemin rural) et à l'arrière du centre villageois et des exploitations agricoles en fonction, n'est desservi que par une rue étroite qui devrait aussi bien permettre le passage de véhicules agricoles, d'automobiles, de piétons et de cyclistes. D'autres jonctions fonctionnelles seraient souhaitables, pour éviter les conflits de fonction et offrir une seconde sortie, vers les axes principaux de desserte.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer une volumétrie similaire à celle des quartiers villageois adjacents de la localité : au maximum deux niveaux + combles
- Favoriser une architecture de qualité
- Le projet constitue l'interface entre le centre ancien et la zone verte, entre

les parties basses et les hauteurs du village.

e. Centralités

- Le projet s'inscrit contre et en amont du centre villageois

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de moyenne densité, à nuancer selon l'accessibilité

g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront de type uni-familial ou collectif avec un maximum de 4 logements par maison. Elle seront en bande, jumelées ou isolées. Elles sont à grouper de manière à cadrer l'espace de desserte et à éviter la linéarité
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée).
- 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

- Les constructions doivent être de préférence groupées dans les parties basses du site en laissant libres les hauteurs de manière à éviter à la fois le mitage du paysage, les mouvements de terres (remblais déblais murs de soutènement) et à réduire l'importance de la voirie

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

- Dégager des vues vers le paysage, depuis les parties hautes du projet

* En milieu rural les densités s'entendent comme suit : faible : DL 1 à 15 :- moyenne : DL 15 à 20 :- forte : DL>20

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

- Les versants verdoyants et la lisière du bois sur les hauteurs ainsi que les vues vers les paysages naturels et bâtis sont à préserver et valoriser.

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 avant et leur aspect doivent être traités de manière conviviale.

3. **CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

a. **Connexions**

- Accès automobile au nord du site par la rue Am Dall existante. Un accès supplémentaire vers la Veianerstrooss est à prévoir impérativement pour permettre l'aménagement du quartier. En effet la rue Am Dall est une impasse aboutissant sur un chemin rural vers les hauteurs traversant le site. Ce chemin rural est également en impasse. Les grandes exploitations agricoles en fonction contournées par cette rue empêchent tout raccordement plus direct à la Veianerstrooss par l'Est.

b. **Hierarchie du réseau de voirie**

- Voie de desserte locale constituée par la rue Am Dall, actuellement prolongée par le chemin rural sur le site. Aménagement peu pertinent tant que le site ne peut pas être désenclavé par une connexion motorisée plus directe à la Veianerstrooss
- Créer une desserte si possible en zone résidentielle, sinon en zone 30km/h
- Garantir l'accès nécessaire au chemin rural pour les véhicules agricoles et configurer l'aménagement en fonction
- scolaires désenclaverait le quartier.

c. **Accès piétons :**

- Un accès piéton direct vers la Veianerstrooss et les équipements

d. **Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public
- Sur les parcelles, éviter la surélévation des bâtiments pour prévoir le stationnement en-dessous.

e. **Accès au transport collectif**

- Arrêts « Veianerstrooss », situé en contrebas au sud du site sur la Veianerstrooss, à environ 200m au point le plus rapproché, desservi par une ligne RGTR:
 - o L.570 (Ettelbruck-Diekirch-Vianden-Stolzembourg)

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
- Le terrain concerné n'est pas viabilisé. Une étude prenant en compte les modifications au niveau des fonctions et capacités du site devra être réalisée.
- Les réseaux doivent s'adapter à la topographie du terrain, en forte pente
- L'ensemble des réseaux est à connecter à la rue Am Dall qui sera réaménagée dans le cadre du PAP NQ02 au nord.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : récolter les eaux pluviales vers la pointe nord-est du site (point bas), le cas échéant dans un bassin de rétention pour les évacuer dans le réseau de la rue Am Dall qui sera réaménagée dans le cadre du PAP NQ02 au nord
- Réseau d'évacuation des eaux usées : évacuer les eaux usées dans le réseau de la rue Am Dall qui sera réaménagée dans le cadre du PAP NQ02 au nord et qui se raccorde au réseau mixte de la Veianerstrooss
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera aisément surtout si les constructions s'inscrivent dans les parties basses du site, sinon une vérification de la pression d'eau est à effectuer.

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

a. Intégration au paysage

- Limiter l'implantation des constructions dans les parties hautes du site. Préférer un groupement en partie basse, pour éviter d'impacter la silhouette de la localité
- Limiter la hauteur des futures constructions afin de minimiser l'impact sur l'environnement.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Une coulée verte sera à réaliser à l'ouest et au sud du site, permettant de protéger le bois existant.
- Des mesures d'intégration naturelles sont à réaliser à l'est en bordure des bâtiments existants

c. Biotopes à préserver

- Laisser libre de toute construction les biotopes protégés ou le cas échéant les compenser sur le site même ou à proximité. Prévoir lors de l'aménagement du quartier un bilan des biotopes protégés.



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

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

- Sur ce site agricole comprenant des 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 proche 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. Il semblerait aussi que ce site soit localisé à proximité d'un site de reproduction du Milan Royal. Une étude détaillée pour déterminer l'utilisation effective de ces terrains par les différentes espèces de chiroptères et d'oiseaux 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, 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, à l'accessibilité complexe nécessitent un raccordement automobile plus directe à la Veianerstrooss.
- Vérification à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour l'accès, les habitats d'espèce, ...

c. Phasage de développement

- Les études requises sous 4d sont à effectuer afin de pouvoir fixer les éventuelles mesures d'atténuation.
- Le terrain sera aménagé en une seule et unique phase.

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 du terrain
- 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

Image du site



Illustration 4 : photos du site

Esquisse

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

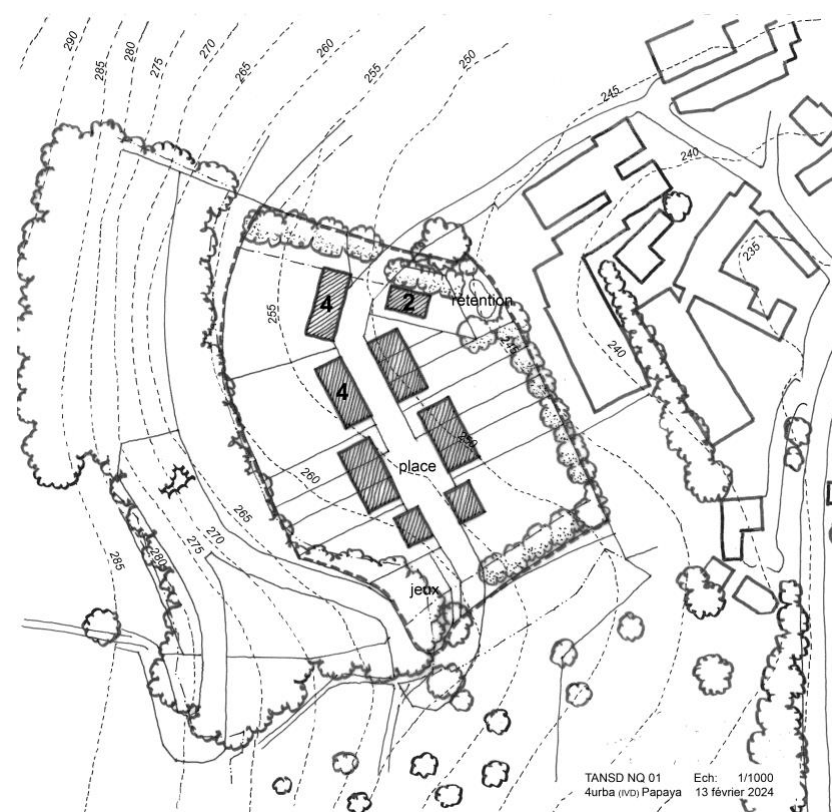


Illustration 5 : Esquisse d'aménagement possible