

# Commune de Tandel



## Localité de Tandel

### SCHEMA DIRECTEUR TAN SD NQ03 « Veinerstrooss »

27/03/2023

Version vote Conseil Communal

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.....	3
3.	CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....	5
4.	CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS.....	6
5.	CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE .....	6
6.	CRITERES DE DURABILITE.....	7
7.	ILLUSTRATIONS .....	7

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

Le présent schéma directeur TAN SD NQ03 fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Tandel et oriente le PAP « nouveau quartier » NQ03 à réaliser sur le site.

## Site et situation

- Superficie de la zone : ±0,61 ha brut
- Ce terrain est situé au sud de la localité de Tandel et réparti de part et d'autre de la Veianerstrooss (N17)
- La plus grande partie du terrain, destinée aux bâtiments, se trouve à flanc de coteau du côté ouest de la route nationale.
- L'autre partie plus petite et destinée au bassin de rétention des eaux pluviales se trouve du côté ouest de la route nationale, à l'arrière des terrains à bâtir dans les parties plus plates et basses du site descendant vers le Tandelerbaach.
- Situé entre le centre villageois au nord avec principalement des fermes dont une partie importante est encore en activité et le centre scolaire de la commune au sud sur le côté est de la N17. Le site en est séparé du centre ancien par un promontoire au sommet duquel domine la petite église de Tandel.
- Terrain en pente forte descendant d'ouest en est vers le Tandelerbaach.

## Contrainte du site

- (+) Proximité du centre villageois et de l'école communale
- (+) Bonne exposition est et sud du site
- (-) Pente importante montant vers l'ouest directement derrière la N17
- (-) Evacuation des eaux pluviales difficile
- (+/-) Bonne accessibilité rendue difficile par la pente sans recul sur la nationale
- (+/-) Vergers, biotopes protégés et habitats d'espèces protégées en amont ouest du site

## Enjeux

- Traiter l'entrée de localité comme articulation entre le centre villageois et le site scolaire, sans séparer le site de ces deux pôles
- Créer un quartier résidentiel dense dont la typologie offre une transition harmonieuse entre un centre scolaire contemporain et le centre villageois traditionnel dans le respect de son patrimoine historique
- Inscrire des constructions dans un terrain à forte pente sans cacher le paysage bucolique alentours et dans le respect de son site naturel.
- Trouver une solution élégante et minimisant les mouvements de terrain pour les accès au site, leur rapport à la nationale et pour les réseaux d'infrastructure.

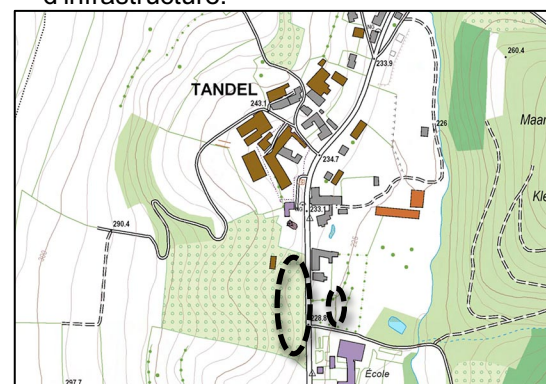


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

## Contexte réglementaire

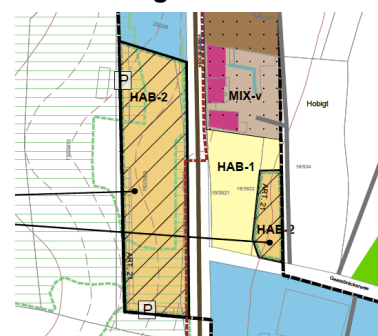


Illustration 2 : extrait de la partie graphique du PAG et tableau du degré d'utilisation du sol

Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-2
- 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
- PDST piste cyclable nationale

TAN SD NQ 03			
COS	0,40	CUS	0,85
			-
CSS	0,50	DL	25
			-

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Créer un quartier résidentiel composé de maisons d'habitation de types différents s'intégrant dans le site et son contexte naturel et bâti
- Adapter la typologie des constructions à la topographie en pente tout en respectant le caractère rural de la localité.
- Les volumétries bâties et leur agencement doivent s'apparenter à des corps de fermes. Plusieurs logements par bâtiment sont admis à condition que le caractère des bâtiments ne s'apparente pas à des immeubles à appartements de type « Résidence » urbaine
- Prévoir des mesures d'intégration permettant de limiter l'impact sur le paysage agricole non bâti environnant
- Marquer le seuil de la localité au sud par un aménagement spécifique du quartier afin d'éviter d'éventuels futurs étirements tentaculaires

### b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Traiter de manière conviviale le rapport du site à la N17, notamment le dénivelé d'accès au site, par exemple comme socle, par des éléments construits ou des talus plantés
- Créer au nord du site un espace vert public comme transition et écran végétal entre le terrain et la route nationale en face de la ferme

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

- Créer un trottoir qui permette aux piétons de meilleures connexions avec le centre de la localité et avec l'école

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Créer des volumétries similaires à celles présentes dans les quartiers limitrophes, au plus deux niveaux + combles aménagés et les agencer en fonction du relief, et les regrouper autour d'espaces conviviaux.

### e. Centralités

- Sans objet

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de forte densité.

### g. Typologie et mixité des constructions

- Proposer du logement de type collectif avec si possible de l'unifamilial
- Inventer un type de logement collectif villageois privilégiant les formes éloignées du caractère urbain et s'intégrant au bâti traditionnel existant.
- Se limiter à deux niveaux avec une toiture aménagée.
- Imposer des toitures à deux pans d'inclinaison traditionnelle sur les constructions principales.
- Permettre des toitures plates uniquement pour les articulations entre corps bâtis principaux et seulement pour couvrir des rez-de-chaussée ou des sous-sols. Elles pourront être aménagés en terrasses ou jardins.

### 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 et vergers en amont du site à l'ouest et au sud.
- Respecter les biotopes protégés et habitats d'espèces protégées répertoriés. Les compenser en cas d'impossibilité de les conserver ou proposer à ces espèces un nouvel habitat avant de modifier le site.

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

- Marquer le seuil de la localité au sud ( voir sous a).

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

- Sans objet

\* 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**

- Raccorder le nouveau quartier à la Veianerstrooss (N17) en regroupant les constructions pour minimiser le nombre d'accès.

**b. Hiérarchie du réseau de voirie**

- Créer au nord du site une desserte locale par bouclage.
- Raccorder les bâtiments au sud du site par un accès unique en impasse.
- Prévoir en concertation avec les autorités concernées un espace pour le tracé de la piste cyclable nationale PC 23 Bleesbréck – Fouhren prévue au PDST le long de la N17 et y raccorder le nouveau quartier.

**c. Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle et intégré à la maison
- Possibilité de réaliser un bâtiment réservé au stationnement le long de la Veianerstrooss, mais desservi par la boucle depuis l'intérieur du site. Le traitement de façade sur rue de cette dépendance est à soigner. La toiture peut être plate à condition d'être végétalisée
- Prévoir quelques emplacements de stationnement public.

**d. Accès piétons :**

- Prévoir un trottoir le long de la N17 vers le passage clouté pour permettre aux piétons d'aller à l'école et à son arrêt de bus ou au centre de la localité en toute sécurité.

**e. Accès au transport collectif**

- Arrêt « Tandel-Schoul », situé au sud à proximité immédiate du site, desservi par les lignes RGTR:
  - o L.564 (Walsdorf-Fouhren)
  - o L.570 (Ettelbruck-Diekirch-Vianden-Stolzembourg)
  - o L.571 (Ettelbruck-Vianden (Stolzembourg))
  - o L.842 (Dasbourg/Pont-Colmar/Usines)

**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, et configurés comme suit :
- Evacuer les eaux usées du site vers les canalisations mixtes existantes dans la Veianerstrooss (N17).
- Eaux pluviales : créer un bassin de rétention sur le site côté est de la N17 et desservi par le Greessbreckerwee, pour récolter les eaux pluviales du site côté ouest de la N17 par un réseau franchissant cette dernière
- Adduction d'eau : l'adduction d'eau peut s'effectuer sans problème majeur car le site est localisé dans les parties basses de la localité, altitudes entre 230 et 240m, alors que le réservoir culmine à  $\pm 284$ m.

## 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 arbres et groupes d'arbres existants ou les compenser en cas de destruction.

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Maintenir et renforcer des coulées vertes le long des limites ouest et sud du site par des plantations de haies, d'arbres fruitiers ou de structures favorables aux chiroptères.
- (voir aussi sous 2h)

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

- Laisser libre de toute construction les biotopes protégés ou les compenser.

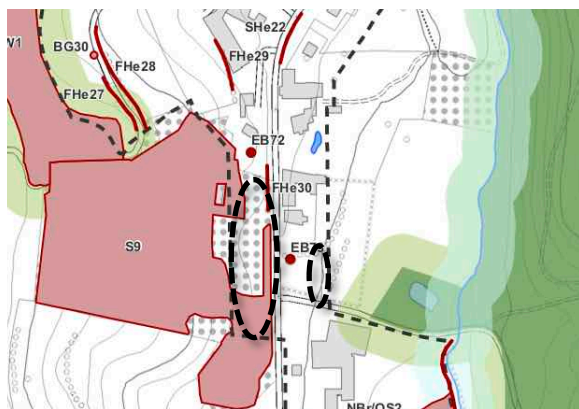


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

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

- Sur ce site agricole complètement entouré de 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 très 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. 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.
- 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 (voir sous 5c phasage de développement)

## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### a. Programme de réalisation du projet

- Un projet de PAP est en cours d'élaboration et couvre tout le site.
- 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 en partie viabilisé
- Des vérifications sont à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour l'évacuation des eaux pluviales, l'impact du projet sur l'eau de source, etc.
- 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

- Le terrain sera urbanisé en une phase de part et d'autre de la N17, après avoir mis en œuvre les éventuelles mesures CEF

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

- Le périmètre du projet en cours reprend 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.

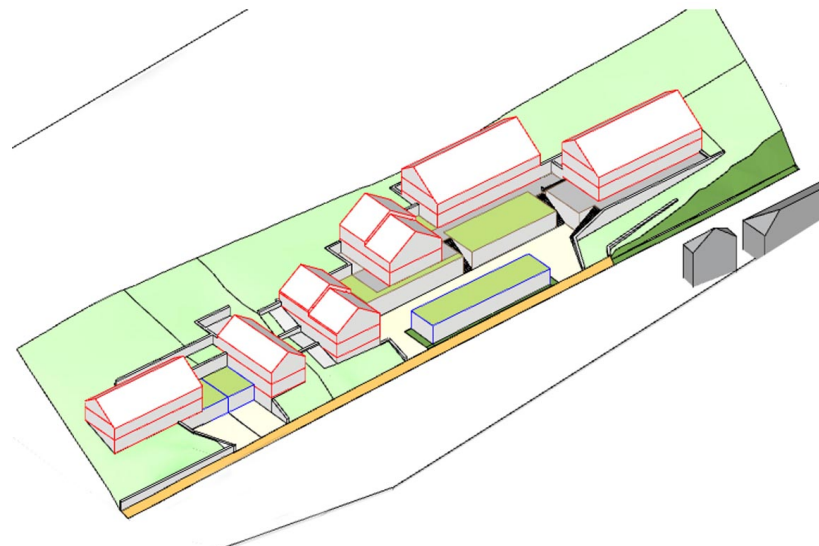


Illustration 4 : Extrait du projet de PAP - version 16/11/2015 (Sources: WeB architecture et urbanisme)

## Images du site



*Vue du site depuis la Veianerstrooss vers le nord hauteur arrêt de bus*



*Vue du site depuis l'école*



*Vue du site depuis la Veianerstrooss vers le sud*

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