

## Commune de Tandel



## Localité de Tandel

# SCHEMA DIRECTEUR TAN SD NQ04 « Veinerstrooss/Grossen Pesch »

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.....	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.	CRITERES DE DURABILITE.....	6
7.	ILLUSTRATIONS .....	7

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

Le présent schéma directeur TAN SD NQ04 fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Tandel et oriente le PAP « nouveau quartier » NQ04 à réaliser sur le site

### Site et situation

- Superficie de la zone : ±0,63 ha brut
- Terrain situé en position stratégique au centre de la localité de Tandel le long de la Veianerstrooss (N17) et entouré au nord, à l'est et au sud par une pépinière, ses terrains, ses serres et une ancienne ferme au sud.
- Terrain occupé par des bâtiments longeant la route nationale : une maison d'habitation/ ancien café et une grande grange plus au nord
- Terrain en très forte pente descendant à l'arrière de la nationale après un plateau de ± 15m, vers les terrains de la pépinière en contrebas et le Tandelerbaach au-delà duquel s'élèvent les versant boisée du Marxberg.
- Centre ancien à proximité immédiate du site, en face et au sud.
- Nouveau quartier en cours d'aménagement sur les pentes en face du site, au nord du centre ancien.
- Centre scolaire communal au sud du site, à environ 320m, sans qu'il soit nécessaire de traverser la route nationale.

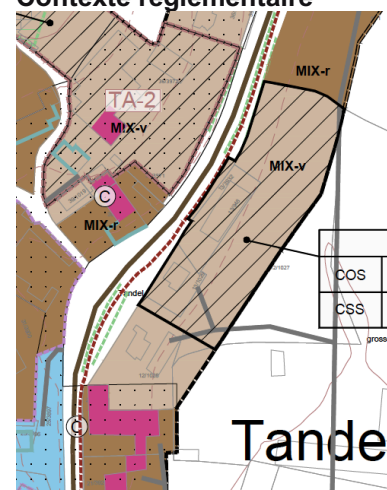
### Contraintes et atouts du site

- (+) Proximité du centre villageois et de l'école communale
- (+) Bonne exposition est et sud du site
- (-) Pente importante descendant vers l'est assez directement derrière la N17
- (-) Evacuation des eaux pluviales difficile
- (+/-) Bonne accessibilité rendue difficile au nord par la pente sans recul sur la nationale et par le dénivelé très accentué derrière la N17
- (+) Piste cyclable nationale « PC 23 Bleesbréck-Fouhren » prévue le long du site et de la N17

### Enjeux

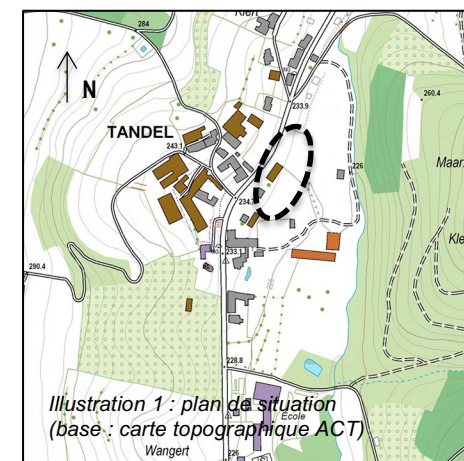
- Traiter l'entrée nord au centre ancien en maintenant l'alignement d'arbres qui marque ce seuil le long de la N17
- Insérer des nouveaux logements le long de la N17 dont la typologie dense se greffe harmonieusement au tissu bâti villageois existant et permettant le cas échéant de conserver le bâti existant sur le site.
- Proposer un vis-à-vis de qualité au centre villageois traditionnel et dans le respect de son patrimoine historique
- Inscrire des constructions en restant aussi proche que possible de la N17 afin d'éviter de construire dans la forte pente et ainsi réduire les mouvements de terrain et simplifier le raccordement aux réseaux.
- Valoriser les jardins et espaces libres à l'arrière de la route et du bâti par des plantations et par un concept respectant et profitant du relief accentué et la vue sur les paysages.

### Contexte réglementaire



TAN SD NQ 04			
COS	0,40	CUS	0,65
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

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



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Biotopes - art.17 PNRR le long de la N17 au nord et au sud du site

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Marquer le seuil du centre ancien au nord en conservant les alignements d'arbres protégés le long de la N17
- Valoriser la situation représentative, en créant des habitations de types différents au centre de la localité, s'intégrant au contexte bâti et naturel
- 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 ceux des corps de fermes. Plusieurs logements par bâtiment sont admis à condition que le caractère des bâtiments n'évoque pas 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

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

- Traiter de manière conviviale le rapport du site à la N17
- Traiter la contre-allée de desserte à créer, en continuité des espaces publics bordant la N17 et intégrant l'arrêt de bus à proximité immédiate et la piste cyclable à aménager.
- Créer à l'arrière des maisons au nord de la grange existante un espace vert public plus protégé utilisant la pente comme espace de jeux

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

- Bien connecter le site au trottoir menant à l'école et à la piste cyclable.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Créer des volumétries similaires à celles présentes dans les quartiers limitrophes, au plus deux niveaux + combles aménagés, les agencer en fonction du relief et en cadrant l'espace rue de manière conviviale.

### e. Centralités

- Situation stratégique et représentative au centre de la localité.

### 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 le cas échéant en bande
- Créer 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 en aval du site à l'est.
- Respecter les biotopes protégés, notamment les alignements d'arbres existants le long de la N17.

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

- Marquer le seuil du centre ancien (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 créant une contre-allée pour minimiser le nombre d'accès individuels.

**b. Hiérarchie du réseau de voirie**

- Traiter si possible la contre-allée en zone de rencontre
- Raccorder le terrain au nord du site en contrebas de l'alignement par un prolongement en impasse de la contre-allée

**c. Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle et intégré à la maison
- Prévoir quelques emplacements de stationnement public.

**d. Accès piétons :**

- Connecter le trottoir le long de la N17, son arrêt de bus « Tandel-Veianerstrooss » ainsi que le tracé de piste cyclable nationale « PC 23 Bleesbréck-Fouhren » à la contre-allée à créer pour sécuriser le trajet mobilité active vers l'école.

**e. Accès au transport collectif**

- Arrêt « Tandel-Veianerstrooss », situé au sud à proximité immédiate du site, desservi par les lignes RGTR.

**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 au sud du site et canalisation eaux usées existante à l'est du site .
- Eaux pluviales : raccorder le site au nouveau réseau eaux pluviales créé dans la Veianerstrooss pour raccorder le nouveau lotissement prévu de l'autre côté de la N17
- 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 225 et 235m, alors que le réservoir culmine à  $\pm 284m$ .

### 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 alignements d'arbres le long de la route et sur le site les arbres et groupes d'arbres existants ou les compenser en cas de destruction.

**b. Coulées vertes et maillage écologique**

- Créer une coulée verte le long de la limite est et sud du site par des plantations de haies et d'arbustes pour assurer une transition entre les arrière jardins et le paysage ouvert et en faire bénéficier le maillage écologique. (voir aussi sous 2h)

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

- Maintenir les biotopes protégés ou les compenser en cas de destruction. Il s'agit ici des alignements d'arbres sur la N17, adjacents au site.

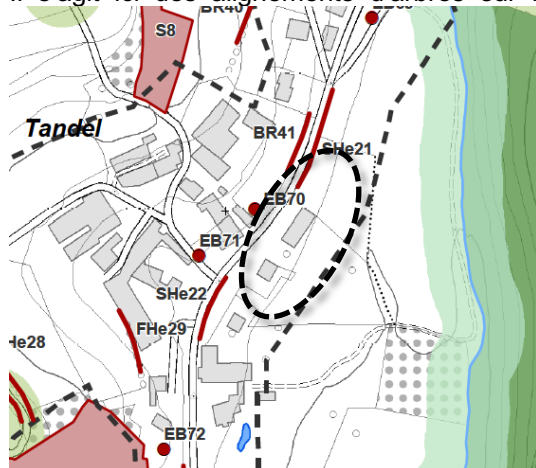


Illustration 3 : biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

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

- Des mesures d'atténuation et de compensation relatives aux habitats d'espèces protégées suivant art. 21 de la loi PNRN sont à effectuer en raison de la protection de différentes espèces d'oiseaux.
- Un risque d'inondation en cas de fortes pluies existe pour les parties hors site mais limitrophes en contrebas et à l'est de celui-ci.

## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### a. Programme de réalisation du projet

- Il n'y a pas d'initiateur de projet connu à ce jour.
- Tout 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. Pour chaque réseau il y a lieu de vérifier si les capacités techniques d'évacuation sont suffisantes pour les collecteurs EP et EU (étude assainissement, notamment pour les eaux de ruissellement de la zone verte « Aussengebiete ») ainsi que les capacités d'approvisionnement en eau potable (étude hydraulique).
- Les études mentionnées sous 4d sont à effectuer en concertation avec le ministère de l'environnement ( MECDD)

### c. Phasage de développement

- Le terrain sera urbanisé en une 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 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.

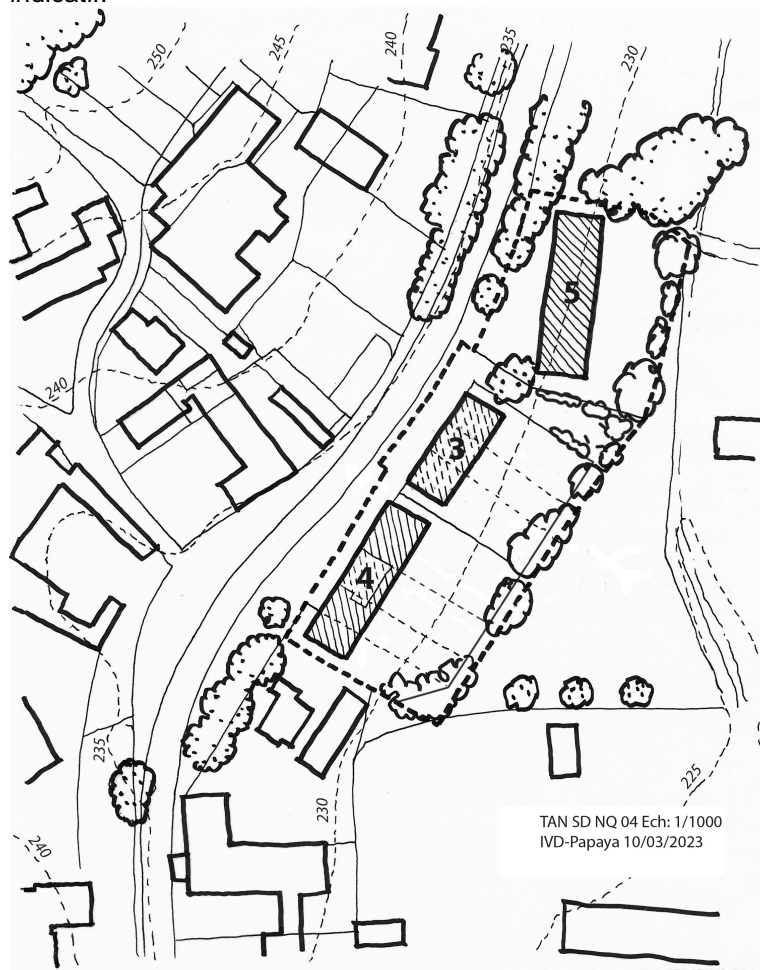


Illustration 4 : Esquisse d'aménagement possible

### Images du site



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