

## Commune de Tandel



**Localité de Longsdorf  
ZAD**

**SCHEMA DIRECTEUR  
LON SD NQ02  
« Um Plateau »**

*04/03/2020*

## 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 : ±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)

## 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

- Les biotopes constitués par la haie et les arbres longeant le chemin à l'Est sont à préserver.



Illustration 2 : 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

- 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 3 : photos du site*





**Légende - type du schéma directeur**

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartiton sommaire des densités**

- |        |         |               |                                            |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------------|
|        |         |               | logement                                   |
|        |         |               | commerce / services                        |
|        |         |               | artisanat / industrie                      |
|        |         |               | équipements publics / de loisir / de sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                            |

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert



**Centralité**

**Elément identitaire à préserver**



**Mesures d'intégration spécifiques**

**Séquences visuelles**



axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité locale et concept d'infrastructures techniques**



**Connexions**



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer



**Aire de stationnement**



parking couvert / souterrain

**P**

**Pp**

parking public / privé



**Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

**Infrastructures techniques**



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**



coulée verte



biotopes à préserver

**Légende supplémentaire:**



bassin de rétention / eaux pluviales



biotope linéaire

© ORTHOPHOTO - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG ( 2018 )  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE TANDEL

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL - TANDEL

OBJET :

ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - LONGSDORF

LON SD NQ02 "Um Plateau" ZAD

	URBANISTES: <b>ESPACE ET PAYSAGES</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L - 4361 ESCHALZETTE TEL: (+352) 26 17 84 FAX: (+352) 26 17 85 E-MAIL: espace.paysages@internet.lu	DATE: 04-03-2020	FICHIER:	
		ECHELLE: 1/1000	DESSINE: CO/KH	CONTOUR: VM
	URBANISTES - ARCHITECTES: <b>BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE</b> 14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 45 FAX: (+352) 46 57 61 E-MAIL: ivdarch@pt.lu	NUMERO DE PLAN :		
	INGENIEURS - CONSEILS: <b>S'CONSULT</b> 8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG TEL: (+352) 44 31 31 1 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu			