

Commune de Tandel



Localité de Tandel

SCHEMA DIRECTEUR TAN SD NQ02 « Im Thal »

04/03/2020

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	6
5. CRITERES DE DURABILITE	6
6. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	6
7. ILLUSTRATIONS.....	6

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

Le présent schéma directeur TAN SD NQ2 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 : ±0,57 ha brut
- A l'ouest de Tandel, le long d'une voie sans issue rue « Am Dall » reliée à la « Veianerstrooss » (N 17) et axe de transit qui relie Diekirch à Vianden
- Terrain en pente forte, sur les hauteurs du village

Contraintes du site

- Accès difficile de par la topographie du quartier et la configuration étroite de la rue « Am Dall », seul accès possible.
- Environnement constitué d'exploitations agricoles en activité

Enjeux

- Créer un quartier résidentiel à l'ouest de la localité de façon à améliorer la mixité villageoise en intégrant du logement dans un environnement fortement agricole, mais en prévoyant les mesures d'intégration nécessaires et en respectant l'environnement naturel très prégnant.
- Trouver une implantation suffisamment proche de la chaussée pour le pas encastrent les bâtiments dans la pente tout en restant suffisamment éloignée ou protégée des nuisances possibles de l'exploitation agricole en fonction en face.

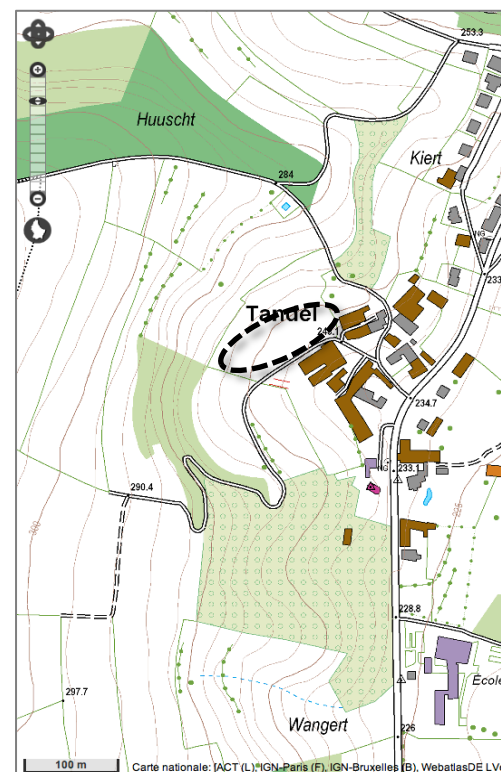


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

a. Identité et programmation urbaine

- Proposer un quartier résidentiel de maisons unifamiliales s'intégrant dans un village à dominante agricole et peu consommatrices d'espace.
- Conserver les éléments naturels existants pour créer une continuité avec la zone libre au nord-ouest.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- La majorité des logements seront distribués autour de deux places situées aux deux extrémités du site dont celle située à l'ouest servira d'aire de rebroussement.

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

- Les bâtiments seront desservis par deux espaces publics formant des cours de manière à intégrer le quartier dans la typologie rurale de la localité et le marquer par rapport aux bâtis alentour.
- Marquer la fin de l'urbanité le long de la voie, afin d'éviter tout développement tentaculaire de la localité.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des gabarits existants dans les autres quartiers de la localité (au maximum deux niveaux + combles)
- Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement bâti agricole, par une implantation spécifique en accord avec les bâtiments à proximité de typologie rurale.
- Trouver la juste distance des nouveaux logements par rapport à la ferme au sud, sans que le recul n'enclave les nouvelles constructions dans la pente de manière excessive.

e. Centralités

- Centralités de la localité :
 - o église et école préscolaire, situées au sud du terrain, le long de la N17
 - o zone d'équipements scolaires située au sud de la localité.

f. Répartition sommaire des densités*

- Densité de logements : densité moyenne

g. Typologie et mixité des constructions

- La surface construite brute sera entièrement dédiée au logement
- Les habitations seront uniquement de type unifamilial
- Une diversité de typologie sera recherchée (maisons isolées et jumelées)
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée). Des lucarnes pourront émerger du pan arrière de toiture à condition de ne pas être visibles depuis la voie desservante.
- La forme des toitures est laissée libre, à condition que sa volumétrie reste subordonnée à celle du bâtiment (ne dépasse pas 1/3 du volume total du bâtiment)
- Les constructions seront de haute qualité, permettant de répondre aux objectifs de représentativité de la localité à travers l'écologie.

h. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Aménager les abords de la voie de desserte de manière à créer une séparation entre la zone agricole et les habitations
- Limiter le nombre de constructions afin d'éviter un trafic trop important sur la voie de desserte, en forte pente vers le centre village.
- Ne pas encastrer les constructions dans la pente par un recul trop important par rapport à la rue.

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

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

- Marquer l'aboutissement de la voie de desserte à l'extrémité ouest par l'implantation d'une construction en limite de propriété, afin de marquer la fin du nouveau quartier.

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

- Sauvegarder les arbres et haies existant en périphérie de site dans la mesure du possible, et renforcer l'effet de seuil qu'ils proposent.
- Pas de bâti existant sur le terrain.

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

- Accès automobile existant : rue « Am Dall » prolongée par un chemin rural sans issue. Rue étroite viabilisée en réseau mixte mais à reconfigurer pour répondre aux besoins d'un quartier résidentiel

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale : rue « Am Dall » sans issue au sud du terrain, qui rejoint le centre village et la N17 reliant Luxembourg au nord du pays
- Prévoir la desserte et les placettes si possible en zone résidentielle., sinon en zone 30km/h.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir quelques places de stationnement public.

d. Accès au transport collectif

- Arrêt « Tandel-Veianerstrooss », au carrefour entre la route N17 et la voie « Am Dall », desservi par deux lignes RGTR :
 - o ligne 570 (Stolzembourg-Vianden-Diekirch-Ettelbruck)
 - o ligne 842 (Dasbourg/Pont-Colmar/Usines)
- Bummelbus, moyen de transport à la demande.

e. 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
- Les réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en pente vers le sud-est.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue « Am Dall » moyennant la viabilisation et l'aménagement de son dernier tronçon au sud du site.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : à raccorder au réseau existant de la rue « Am Dall » lui-même raccordé au réseau de la N17. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales sur le site pourra se faire au moyen de fossés ouverts, évitant ainsi la réalisation d'un bassin de rétention.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : le réseau d'évacuation des eaux usées sera raccordé au réseau existant de la voie de desserte « Am Dall ».
- Réseau d'adduction d'eau : se raccorder comme les autres réseaux à la rue « Am Dall », vérifier si un raccordement plus direct est possible à l'ouest du projet, vérifier le cas échéant la pression de l'eau

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

a. Intégration au paysage

- Limiter la hauteur des constructions, le terrain étant situé sur les hauteurs du village, afin de minimiser l'impact sur le paysage, mais permettre une hauteur suffisante pour obtenir que deux niveaux ne soient pas trop encaissés dans la pente.
- Conserver les arbres existants, pouvant servir de limite de parcelle, qu'ils soient dans les espaces publics ou les parcelles privées, en prenant les mesures de protection nécessaires.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Créer une trame verte à l'échelle du quartier, en plantant des arbres au niveau de l'espace naturel au nord et en conservant le groupe d'arbres existants à l'Est.

c. Biotopes à préserver

Sans objet, les biotopes à préserver se situant en dehors du site.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- Un projet de PAP a été mis en procédure le 30/10/2019

b. Faisabilité

- Viabilisation à compléter

c. Phasage de développement

- Le terrain sera aménagé en une seule et unique phase.

6. CRITERES DE DURABILITE

- Minimiser le scellement du sol tant sur les lots privés que dans le domaine public en proposant une organisation judicieuse des espaces libres et bâtis
- Proposer une bonne orientation des constructions, en fonction de la pente du terrain de sa configuration et de l'existant à prendre en considération.
- 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

Esquisse



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

Illustration 2 : Projet de PAP – version 11/07/2019 (sources : Rausch & Associés ingénieurs conseils)

Images du site

Illustration 3 : photo du site (source : AC Tandel site Sigcom Streetmart)





Légende - type du schéma directeur

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

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition 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
- 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 - TANDEL
TAN SD NQ02 "Im Thal"

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