

## Commune de Tandel



## Localité de Walsdorf

### SCHEMA DIRECTEUR WAL SD NQ01 « Hinter den Garten »

04/03/2020

## Table des matières

<b>1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....</b>	<b>5</b>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS .....</b>	<b>6</b>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. CRITERES DE DURABILITE .....</b>	<b>6</b>
<b>7. ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>7</b>

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

Le présent schéma directeur WAL 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 : ±1,35 ha brut
- A l'ouest de Walsdorf, bordé par le CR 354 qui prend fin au nord-ouest du site
- Terrain situé sur un plateau descendant en pente douce vers le sud
- Bordé par des terres agricoles à l'ouest et au sud
- Environnement rural mixte.

### Contraintes du site

- Partie sud actuellement non accessible
- Accès uniquement possible par le nord
- Rue « An der Gaass » assez étroite côté centre village

### Enjeux

- Développer un nouveau quartier résidentiel dans le respect de l'identité villageoise et de la taille de la localité :
  - proposer une offre de logements diversifiée tout en conservant les activités agricoles et l'identité historique de la localité
  - proposer une configuration permettant aussi bien la promotion des activités agricoles qu'une grande qualité résidentielle
  - préserver la qualité de vie existante de la localité dans un milieu naturel.
- Conserver l'intimité de petit village agricole intime, au caractère familial.
- Intégrer une aire de rebroussement pour le bus

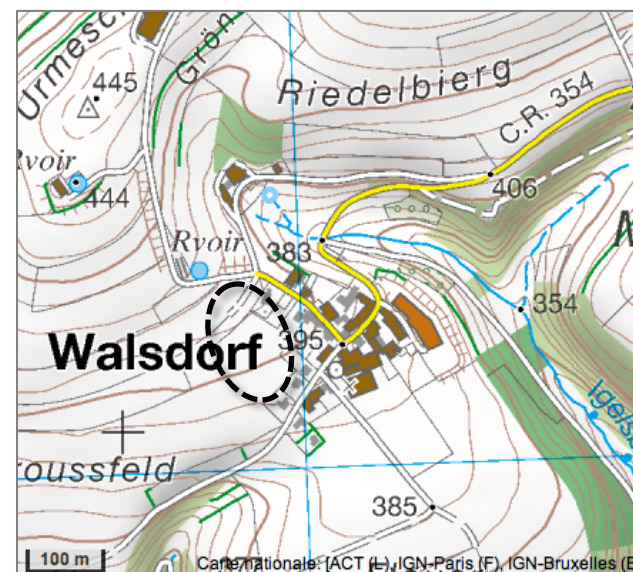


Illustration 1 : plan de situation (base : carte topographique ACT)

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### a. Identité et programmation urbaine

- Développer un habitat de qualité, maisons unifamiliales, isolées, jumelées et/ou en bande
- Privilégier un développement compact du quartier résidentiel tout en confortant l'identité du centre villageois fortement agricole
- Créer une place à l'entrée nord du village servant d'aire de rebroussement pour bus

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

- Signaler l'accès au quartier en marquant l'entrée nord de la localité
- Regrouper autour de cours ou d'un espace commun les habitations, afin de donner une certaine intimité et rappeler la structure des bâtiments agricoles
- Raccorder la place centrale à l'aire de jeux et au reste du village par une voie dédiée à la mobilité douce.

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

- Prévoir des liaisons douces entre le nouveau quartier résidentiel et le centre du village.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Conserver le caractère compact de la localité en traitant clairement la périphérie du village et son interface avec la zone verte
- Privilégier les constructions d'au maximum deux niveaux, plus combles aménagés
- Privilégier une structure de type rurale, afin de conserver l'identité forte de Walsdorf

### e. Centralités

- Centralité de la localité : le nouveau quartier est accolé au centre où plusieurs bâtiments agricoles sont regroupés autour de l'église. Le site occupe une grande surface.

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de faible densité

### g. Typologie et mixité des constructions

- Les habitations seront uniquement de type unifamilial.
- Une diversité de typologie sera recherchée : maisons isolées, jumelées et/ou groupées en bande, les bâtiments seront desservis par une cour, ou un espace commun, pour conforter la typologie rurale de la localité
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (avec une toiture aménagée ou un étage supplémentaire en retrait possible).
- 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).

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

Sans objet.

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

- Mettre en valeur le point de vue au nord, à l'entrée du quartier, et conserver l'arbre à l'entrée ouest et la rue « An der Gaass » (CR 354)
- Marquer le seuil au nord par l'aménagement d'une place minérale arborée

\* 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**

- Aucun élément identitaire bâti n'est présent dans la zone.

#### k. **Esthétique**

- Un concept de coloration de façade s'appuyant sur la liste de couleurs prescrites dans le cadre du 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 principal et unique depuis CR 354 ( rue « An der Gaass » ) au nord-ouest du terrain
- Accès piéton à créer vers le sud du terrain, à partir de la place à créer

#### b. **Hiérarchie du réseau de voirie**

- Voie principale : CR 354 au nord du terrain, qui permet de rejoindre la N7 reliant Luxembourg au nord du pays. La place à créer pour les bus permettra de marquer l'entrée de la localité et l'accès au quartier.
- Voies secondaires : créer la desserte locale du quartier résidentiel, en impasse ou en boucle avec un seul raccord au CR354 au nord du site. Cette desserte locale dans un tissu bâti à dominante résidentielle aura un faible niveau de trafic, où tous les modes de transport (piétons, vélos, voitures,...) auront leur place. La création d'une zone résidentielle répondant à ces exigences est à privilégier, sinon une zone 30km/h est à réaliser
- Prévoir un accès à pied et à vélo au quartier depuis la place, vers le centre village.

#### c. **Concept de stationnement**

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Créer quelques places de stationnement public pour visiteurs aux abords de la place centrale.

#### d. **Accès au transport collectif**

- Arrêt « Walsdorf - An der Gaass » : ligne scolaire RGTR n°564 (Walsdorf-Fouhren)
- Futur arrêt de bus à l'entrée nord-ouest du site et à l'aboutissement du CR 354
- 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 faible pente nord-sud.
- Les principaux réseaux seront connectés au CR 354, rue An der Gaass au nord.
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : bassin de rétention à prévoir au point bas du site au sud pour y récolter les eaux pluviales du nouveau quartier si possible moyennant des noues. Vérifier si le bassin de rétention peut être évacué vers les réseaux existants du Gaardewee
- Réseau d'évacuation des eaux usées : le réseau d'évacuation des eaux usées sera raccordé à la canalisation mixte existante dans le CR 354. Vérifier si la partie sud du quartier doit probablement être raccordée au réseau mixte du Gaardewee
- Réseau d'adduction d'eau : Le quartier se trouvant dans les parties les plus hautes de la localité, la pression d'eau est à vérifier. Le quartier peut se raccorder la conduite existante dans la rue An der Gaass (CR 354)

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

### a. Intégration au paysage

- Mettre en valeur les espaces verts, en conservant des arbres et haies existants
- Prévoir des mesures d'intégration des constructions dans leur environnement naturel, sur un plateau dégagé surplombant la vallée encaissée du cours d'eau « Igelsbaach ».

### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Prévoir des coulées vertes au nord et à l'ouest du site servant de protection visuelle et de front de localité
- Isoler de la partie résidentielle du nouveau quartier l'aire de rebroussement du bus par une coulée verte

### c. Biotopes à préserver

- Pas de biotopes protégés au sein du site, mais à proximité

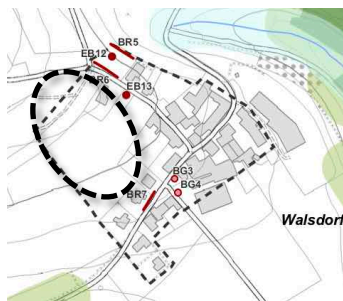


Illustration 2 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### a. Programme de réalisation du projet

- A ce jour, le maître d'ouvrage 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

- L'aménagement du site nécessite une viabilisation.
- Une vérification est à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.

### c. Phasage de développement

- Le terrain est à aménager en une phase.

### d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

- Le périmètre du plan d'aménagement particulier reprendra 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 bâtis
- 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.
- 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.

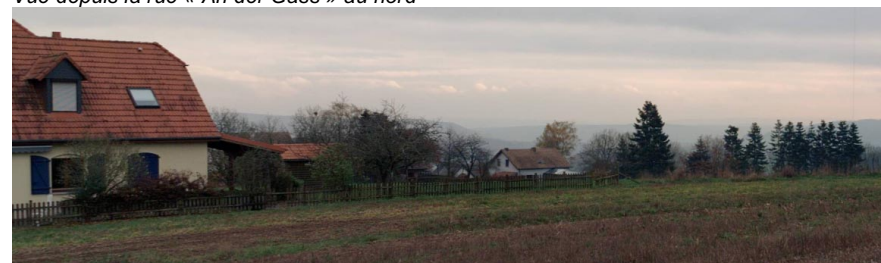


*Illustration 3 : Esquisse d'aménagement possible*

### Images du site



*Vue depuis la rue « An der Gass » au nord*



*Vue depuis la côté ouest*

*Illustrations 4 : photos 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 DUCHÉ DE LUXEMBOURG ( 2018 ) < COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >			
MAITRE DE L'OUVRAGE : COMMUNE DE TANDEL PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL - TANDEL			
OBJET : ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - WALSDORF WAL SD NQ01 "Hinter den Garten"			
O ESPACE "PAYSAGES URBANISTES / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT	URBANISTES: ESPACE ET PAYSAGES 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	FICHER:
		ECHELLE: 1/1000	DESSINE: VM
VANDRIESSCHE urbanistes architectes	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@gpt.lu	CONTROLE: IVD	
		NUMERO DE PLAN :	
	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	nord 	