

Commune de Tandel



Localité de Fouhren

SCHEMA DIRECTEUR FOU SD NQ04 « Im Bungert Kierchestrooss »

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.....	6

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

Le présent schéma directeur FOU SD NQ04 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

- Dans la partie centrale de Fouhren, en creux à l'ouest de la « Kierchestrooss » route desservant le noyau villageois en surplomb du site, à proximité de l'église.
- Superficie de la zone : $\pm 0,35$ ha brut
- Environnement bâti au sud-est, constitué d'une mixité de maisons individuelles isolées, jumelées ou en bande ainsi que de bâtiments de type rural.
- Un grand verger au nord et en contrebas du site
- Terrain en pente sensible descendant vers le nord où il est bordé par un talus descendant vers les vergers et au sud le terrain remonte vers l'arrière des maisons longeant la Kierchestross.

Contrainte du site

- Terrain en pente limité au sud et au nord par de plus fortes pentes.
- Seul accès possible par le quartier résidentiel « Beim Bungert » réalisé à l'ouest du site côté cimetière
- Grande partie du site couverte par des biotopes protégés
- Présence de biotopes protégés

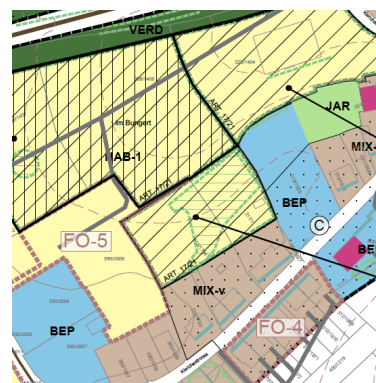
Enjeux

- Valoriser la localisation stratégique au centre de la localité par le prolongement du quartier résidentiel « Beim Bungert » vers l'intérieur du grand îlot, pour rendre la structure villageoise éclatée plus compacte.
- Proposer une typologie suffisamment compacte pour compléter le tissu bâti central, mais adaptée à l'accessibilité réduite, à la topographie accidentée et à l'intimité d'un intérieur d'îlot.



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

Contexte réglementaire



FOU SD NQ 04			
COS	0,40	CUS	0,55
			-
CSS	0,50	DL	15
			-

Site inscrit au PAG en :

- Zone HAB-1
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Biotopes - art.17 PNRN
- Zone soumise aux dispositions de l'art.17 et/ou l'art.21 PNRN

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

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

a. Identité et programmation urbaine

- Créer un quartier résidentiel en intérieur d'îlot et en impasse. Modérer la densité en proposant des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.

b. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Prévoir une voie de desserte en impasse, végétalisée.
- Proposer une connexion piétonne de fond d'impasse vers le parking public existant

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

- Le quartier sera de type résidentiel à l'instar des futurs quartiers alentours.

d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumétries similaires à celles existants dans les quartiers limitrophes

e. Centralités

- Quartier central dans la localité, proche de l'ancienne mairie et de son parking public, situé un peu en retrait du noyau villageois du fait de son dénivelé.

f. Répartition sommaire des densités*

- Quartier de faible densité

g. Typologie et mixité des constructions

- En raison de l'accessibilité restreinte il est préférable de limiter la destination du site au logement exclusivement.
- Les habitations seront de type unifamilial isolées, jumelées ou en bande de max 3 unités. Un bifamilial peut être admis dans le respect des densités du PAG.
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (plus combles aménagés).
- La forme des toitures est laissée libre, à condition que sa volumétrie reste à dominante traditionnelle et 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

- Assurer une bonne orientation des bâtiments de manière à atténuer l'effet d'encaissement du site.
- Eviter de reculer les constructions vers le sud du terrain pour les éloigner des constructions existantes le long de la Kirchestrooss
- Eviter qu'elles ne s'encastrent dans la pente

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

- Sans objet

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

- Accès automobile par le PAP approuvé « beim Bungert » situé à l'ouest du site

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voies principales existantes: la route « Kierchestrooss » située au sud-est et la rue JB Zewenstrooss (CR 354) à l'ouest
- Créer une voie de desserte interne du quartier : à aménager en impasse dans le prolongement de l'actuelle impasse du nouveau quartier « Beim Bungert » lui-même raccordé au CR 354.

c. Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé à la parcelle, intégré à la maison
- Prévoir des places de stationnement public, plutôt au nord devant le talus qui descend vers le verger

d. Accès piétons :

- Créer un chemin piéton, longeant le quartier au nord pour connecter les terrains communaux à l'est du site avec le nouveau quartier « FOU SD NQ3 » à créer au nord et le quartier « Beim Bungert » à l'ouest.
- Les pistes cyclables nationales PC 22 et PC23 se rejoignent à l'arrêt de bus « Fuhren-Halt » à connecter par des chemins mobilité active sécurisés au nouveau quartier.

e. Accès au transport collectif

- Un seul arrêt : « Fuhren Halt », situé sur la Dikricherstrooss à l'ouest, desservi par deux lignes RGTR, et situé à moins de 300m du quartier :
 - o L.570 (Ettelbruck-Diekirch-Vianden-Stolzembourg)

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
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : créer un bassin de rétention, au nord-est du site, au point le plus bas et à y drainer les eaux pluviales du site. Adapter les réseaux à la topographie particulière
- Réseau d'évacuation des eaux usées : une canalisation mixte existe sur la limite nord-ouest du site et évacue les EP du quartier « Am Bungert », en cours de réalisation à l'ouest du site, vers le canal mixte traversant les vergers et sites à aménager au nord, jusqu'à la Kierchestrooss. Suivant phasage des autres projets, se raccorder à ce canal ou créer un réseau séparatif EU qui le remplacera. A clarifier avec la Commune.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude du quartier étant plus basse que celle des quartiers existants.
- Les tracés proposés dans la partie graphique peuvent être modifiés en fonction du phasage des projets alentours pour trouver la solution la plus pertinente au moment de la réalisation du PAP.

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.
- Préserver la haie existante à l'est afin de traiter la dénivellation, de protéger la pente et de séparer les terrains communaux du dessus des terrains privés plus bas sur le site.

- Végétaliser les limites du quartier afin de l'entourer d'un écrin de verdure et d'offrir une transition naturelle avec les vergers en contrebas au nord, le jardin sur terrain communal à l'est, le parking existant et les arrières de jardins au sud.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Des coulées vertes seront à aménager sur les pourtours du quartier à l'est et au sud afin de limiter l'impact sur l'environnement naturel
- Végétaliser la voie de desserte.

c. Biotopes à préserver

- Des biotopes protégés ont été répertoriés sur une grande partie du quartier. Ils seront autant que possible conservés et intégrés aux jardins et devront être compensés en cas de destruction.
- Une étude chiroptère ainsi qu'un bilan des biotopes protégés est à réaliser avant l'aménagement du quartier.

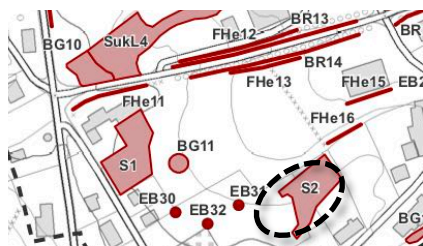


Illustration 3 biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

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

- Une étude détaillée (mentionnée également sous 4c) pour déterminer l'utilisation effective des 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.
- Si l'utilisation du site par les chiroptères est confirmée par cette étude, 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.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

a. Programme de réalisation du projet

- 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 entièrement à viabiliser
- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, éventuellement pour la pression d'eau et autres réseaux ainsi que pour les mesures compensatoires relatives aux biotopes protégés

c. Phasage de développement

- Le terrain sera urbanisé en une phase.

d. Délimitation sommaire du ou des plans 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 à implanter en fonction du relief.
- 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 4 : Esquisse d'aménagement possible

Image du site



Illustration 5 : photo du site, vue depuis le nouveau lotissement près du cimetière