

# Commune de Tandel



**Localité de Fuhren**

## **SCHEMA DIRECTEUR « FOU SD NQ05 » «Rue Faeschent»**

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 FOU SD NQ05 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 nord de Fouhren, au coin de la « Dikricherstrooss» à l'ouest, et de la rue Faeschent au sud.
- Superficie de la zone : ±0,43ha brut.
- Environnement bâti constitué de bâtiments ruraux au nord et au sud ainsi que de maisons individuelles à l'est et à l'ouest de l'autre côté de la Dikricherstrooss.
- Terrains descendant en pente légère vers l'est et vers le sud et finissant en talus le long de la rue Faeschent

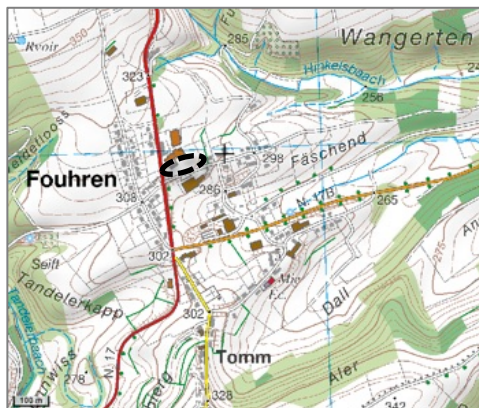


Illustration 1 : plan de situation  
(base : carte topographique ACT)

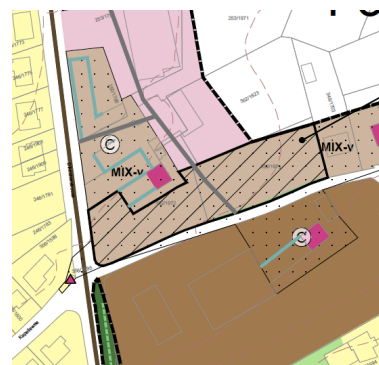
### Contrainte du site

- Rue Faeschent relativement étroite, avec talus d'accès au site
- +Terrains viabilisés
- +Un seul propriétaire

### Enjeux

- Permettre une densification de la structure villageoise en continuité du bâti existant à l'est et en respect de la protection du patrimoine bâti protégé alentours.

### Contexte réglementaire



Site inscrit au PAG en :

- Zone MIX-v
- Zone soumise à PAP « nouveau quartier »
- Secteur protégé -environnement construit

FOU SD NQ 05			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

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 composé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande et d'un petit collectif de 3 logements accolé à au pignon existant inscrit en QE MIX-v et protégé par un alignement sauf sur son pignon.

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

- Une place végétalisée pourra être aménagée au centre du site en continuité des structures végétales existantes permettant de préserver la vue depuis le nord.

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

- Le futur quartier sera de type résidentiel et bien inséré et connecté dans un ensemble de type résidentiel et rural.

### d. Interfaces entre îlots et quartiers

- Proposer des volumes similaires aux gabarits existant dans le quartier limitrophe.
- Mettre en valeur l'existant protégé en QE en laissant libre de construction un espace de jardin assurant une vue depuis la rue Faeschent.

### e. Centralités

- Sans objet

### f. Répartition sommaire des densités\*

- Quartier de moyenne densité

### g. Typologie et mixité des constructions

- Des professions libérales et/ou des activités ne gênant pas la tranquillité du quartier pourront s'installer ponctuellement sur le site, la dominante restant résidentielle
- Les habitations seront de type unifamilial et collectif
- Les bâtiments seront composés de deux niveaux au maximum (plus combles aménagés).
- La forme des toitures doit s'intégrer à l'environnement rural et respecter les toitures traditionnelles. Sa volumétrie doit rester 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

- Prévoir une densité mesurée afin d'éviter une charge trop importante du trafic dans l'étroite rue Faeschent.

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

- Des axes visuels sont à conserver entre les bâtiments notamment au centre du site afin d'éviter une structure trop compacte formant barrière.

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

- Conserver dans la mesure du possible les arbres et rangées existantes, notamment à l'ouest et au centre et assurer des vues sur l'existant protégé en QE.

### 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.

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



### 3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

#### a. Connexions

- Accès automobile depuis la rue Faeschent, qui borde le terrain au sud.

#### b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Voie principale existante: la route « Dikricherstrooss » située à l'est, mais elle ne doit pas desservir le quartier sauf le collectif.
- Voie secondaire existante: la rue Faeschent en grande partie déjà viabilisée desservira le quartier

#### c. Concept de stationnement

- Prévoir une partie du stationnement privé sur les parcelles mêmes

#### d. Accès piétons :

- Prévoir un trottoir le long de la rue Faeschent ou au moins un espace pour le déplacement sécurisé des piétons.

#### e. Accès au transport collectif

- Un seul arrêt : « Fohren Halt », situé sur la Dikricherstrooss à l'ouest, desservi par deux lignes RGTR, et situé à un peu moins de 300m du quartier :
  - o L.571 (Ettelbruck-Vianden)
  - o L.564 (Walsdorf-Fohren)

#### 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
- Les réseaux devront s'adapter à la topographie du terrain, en légère pente.

- L'ensemble des réseaux est à raccorder à la rue Faeschent ou à inscrire le long de cette dernière
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales : un bassin de rétention est à créer au sud-est du site.
- Réseau d'évacuation des eaux usées : se raccorder à la canalisation mixte existant dans la rue Faeschent.
- Réseau d'adduction d'eau : l'adduction d'eau s'effectuera sans problème majeur, l'altitude (300-309m) du quartier étant similaire à celle des quartiers existants alentours. Le réservoir culmine à quelque 358m au nord.

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

#### a. Intégration au paysage

- Adapter la hauteur des constructions à celle des bâtiments protégés alentours, de manière à ne pas nuire au patrimoine historique.
- Préserver autant que possible les haies le long de la route au sud et les arbres existants.
- Fermer le site du côté est par des plantations.
- Créer une haie à l'arrière des maisons du côté est afin de minimiser l'impact sur l'environnement naturel au nord.

#### b. Coulées vertes et maillage écologique

- Des coulées vertes sont à aménager autour du site, ainsi qu'en son centre pour préserver le maillage écologique du quartier.

### c. Biotopes à préserver

- Une haie est à préserver ou à compenser sur le site même, le long de la rue Faeschent au sud-est.

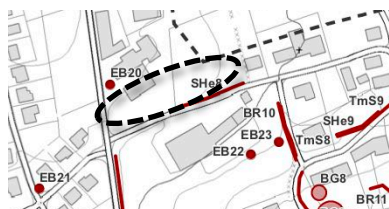


Illustration 3: biotopes à préserver (Efor-Ersa 2010)

## 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

- Une vérification sera à effectuer au niveau de la faisabilité, par exemple pour la pression d'eau.

### Phasage de développement

- Le terrain est à aménager en une phase.

### d. Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- Le plan d'aménagement particulier doit couvrir toute la surface du schéma directeur.

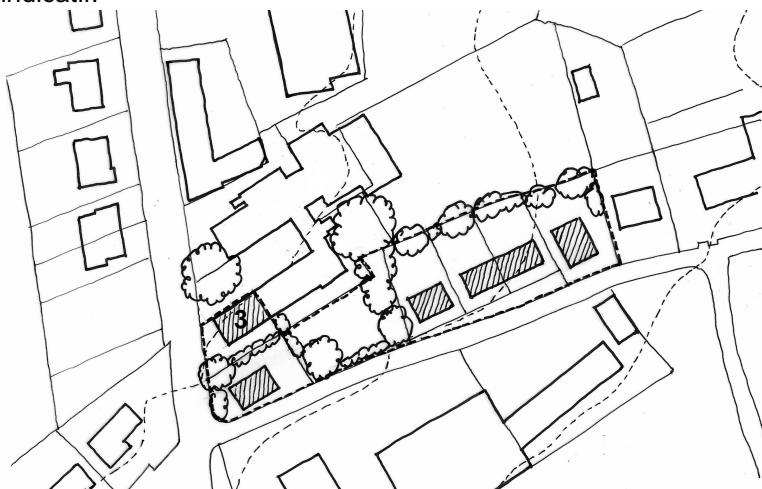
## 6. CRITERES DE DURABILITE

- 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*

### Images du site



*Rue Faeschent vue sur le site vers l'est*



*Rue Faeschent vue sur le site vers l'ouest*



*Dikricherstrooss vue sur les bâtiments existants au nord du site*

*Illustrations 5 : 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 |
|  | <i>faible</i> | <i>moyenne</i> | <i>forte densité</i>                       |

#### 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

- B** **G** 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 >

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :  
**COMMUNE DE TANDEL**  
 PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL - TANDEL

OBJET :  
 ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - FOUHREN  
 FOU SD NQ05 "Rue Faeschent" Version vote Conseil Communal

ESPACE ET PAYSAGES <small>URBANISTES - ARCHITECTES</small> BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE <small>14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG          TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivd@bich@gpt.lu</small>	URBANISTES: ESPACE ET PAYSAGES <small>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</small>	DATE: <b>27/03/2023</b>	FICHER: 
	URBANISTES - ARCHITECTES: BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE <small>14, rue Vauban L - 2063 LUXEMBOURG          TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivd@bich@gpt.lu</small>	ECHELLE: <b>1/1000</b>	DESSINE: <b>KH/MV</b>
INGENIEURS - CONSEILS: S'CONSULT <small>8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG          TEL: (+352) 44 31 31 1 FAX: (+352) 44 69 50 E-MAIL: contact@schroeder.lu</small>	nord 	NUMERO DE PLAN :	