

SCHEMA DIRECTEUR

NQ - GO - 01

uwent Maeschgaart

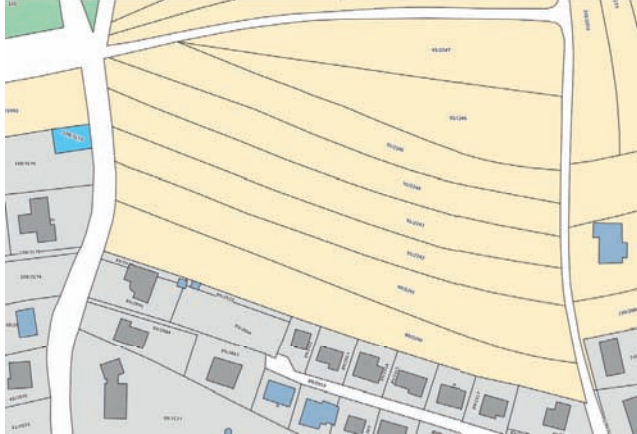
Village de Goesdorf



1) Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

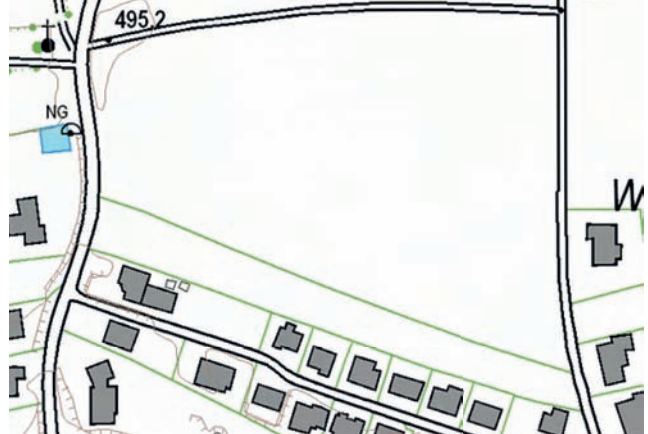
Surface : 1,61 ha
 Parcelles cadastrales : 89/2240, 90/2241, 91/2242, 91/2243
 Terrain : 4 propriétaires
 Utilisation actuelle : champ agricole
 PAG : zone d'habitation 1
 Pente du terrain : +/- 3,4 % (+/- 1,7 m sur 50 m)

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



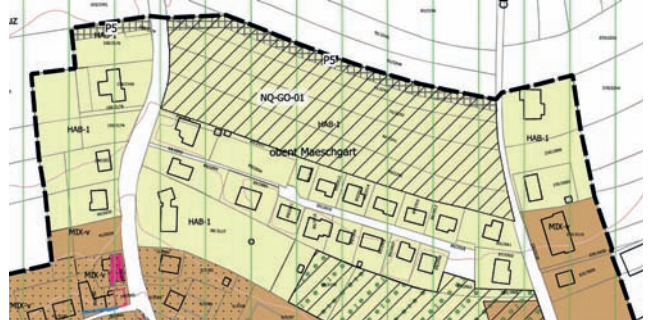
Source: Geoportail

Doc.3: Vue aérienne avec surface SD



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.4: Extrait Projet PAG



Source: Extrait Projet PAG du 25/05/2023

Doc.5: Vue aérienne avec zoom sur terrain SD



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le terrain est en zone HAB 1 et se situe sur un plateau, en périphérie, à l'entrée du village côté Wiltz.

Au niveau du développement urbanistique du village, l'urbanisation de la zone PAP plus centrale (Uecht) serait importante mais elle est actuellement bloquée pour des raisons liées aux propriétaires du terrain. En cas de maintien de cette situation de blocage, la PAP *Obent Maeschgaart* situé plus en périphérie risque d'être mis en oeuvre en premier lieu.

Doc.6: Photo entrée village



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

Le centre du village présente un caractère traditionnel au niveau du dessin de rues et des formes de bâtiments. Comme on se situe ici en périphérie, il semblait logique de proposer sur ce terrain une densité de logement plutôt basse.

Actuellement, le terrain est utilisé en tant que champ agricole et la route principale du village le contourne. L'urbanisation du terrain permettra la création de nouveaux liens entre les 2 routes principales existantes du village.

Le nouveau quartier doit bien s'intégrer (volumes traditionnels) comme il sera très visible sur le plateau et à l'entrée du village. Comme il s'agit d'une grande surface, il sera également important de donner une forte identité au nouveau quartier créé (lieu de rencontre, éléments identitaires).

2) Concept de développement urbain

Dû à sa forme et sa position, l'urbanisation du terrain va entraîner une route centrale qui permet de relier les 2 routes principales du village. Il faudra éviter une implantation comme pour le lotissement juste en dessous avec une route rectiligne centrale et des maisons isolées des 2 côtés. L'aménagement de cours communes qui déservent les habitations serait une manière d'arriver à une implantation plus riche et recherchée. Elle permettrait également de mieux orienter les maisons côté nord et de leur proposer une terrasse plus ensoleillée.

Doc.7: Photo lotissement Maeschgaart



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

Si la route traverse les cours publiques, il s'agit également d'un moyen pour diminuer les vitesses de circulation. Par ailleurs, les terrains desservis par les cours pourront avoir des surfaces plus réduites comme les habitants pourront également profiter de l'espace de la cour par l'aménagement d'un espace vert ou d'une plaine de jeux. On peut rajouter que les cours permettent de renforcer l'identité du nouveau lotissement, de créer une centralité, la rencontre entre habitants, une plaine de jeux pour les enfants, un ralentissement de la circulation, ...

La route *Um Weisse Steen* est occupée actuellement de 8 maisons unifamiliales et de 2 résidences et le schéma directeur *Uecht* prévoit la construction de 2 résidences supplémentaires. Nous estimons donc que le nombre de résidences est déjà assez élevé comparé aux maisons unifamiliales et il faudrait donc éviter la construction de résidences supplémentaires sur cette route. A l'intérieur du nouveau quartier, on pourrait imaginer la réalisation d'une résidence avec 4 unités idéalement en face du bassin de rétention pour offrir une ouverture et une vue de la résidence vers la zone verte du bassin.

Au niveau des 2 entrées, les maisons existantes sont de grande taille et sont implantées sur des terrains avec des surfaces importantes. Pour éviter une coupure au niveau du tissu urbain, il faudra prévoir une densité peu élevée et des maisons isolées au niveau des entrées et densifier plutôt à l'intérieur du quartier.

Doc.8: Photo entrée lotissement rue Um Weisse Steen



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

Doc.9: Photo entrée lotissement rue Um Krupp



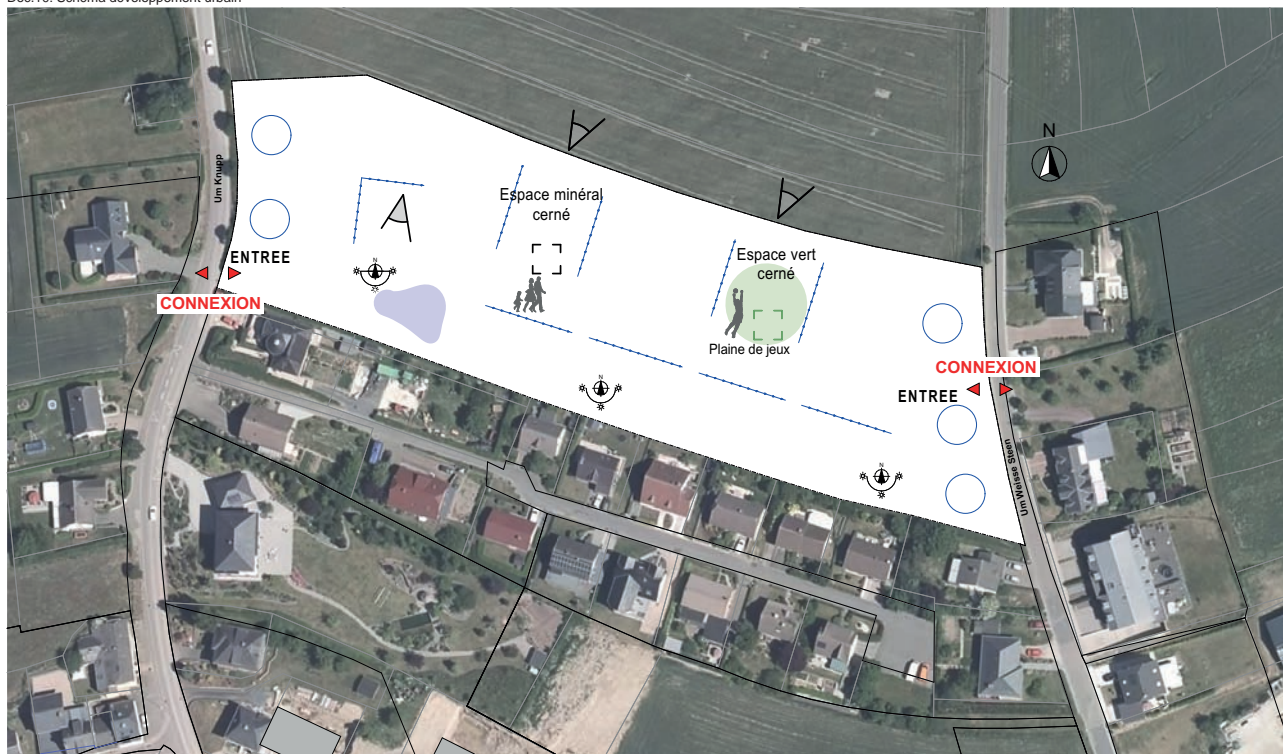
Source: Architecture Hoffmann mars 2019

A côté des maisons isolées sur des terrains assez grands et la résidence, il sera important de prévoir également des maisons jumelées de plus petite taille pour augmenter la mixité dans le quartier créé.

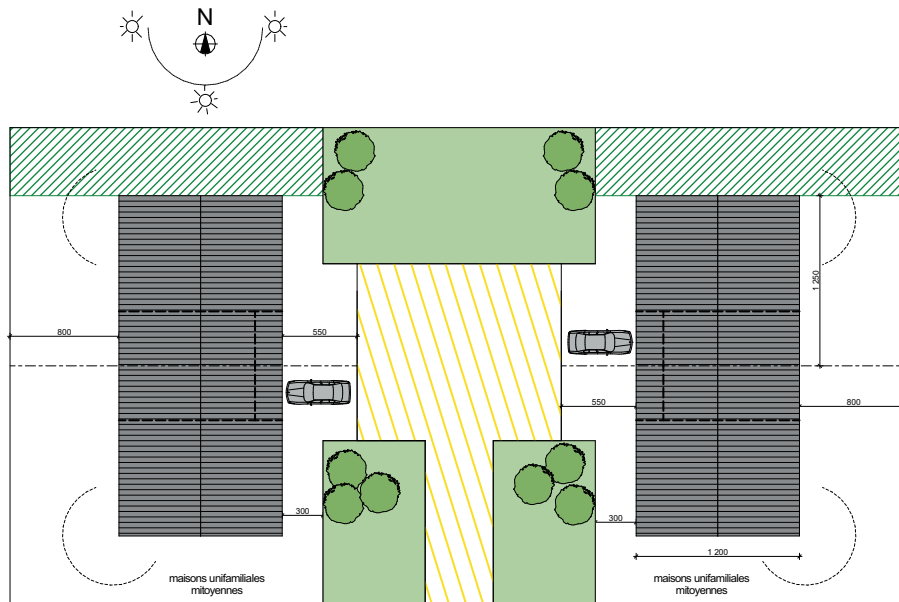
Les maisons côté sud sont orientées idéalement avec leur façade arrière et leur terrasse côté soleil. Au nord, il sera préférable de tourner les maisons implantées autour des cours publiques pour offrir des implantations est-ouest et une ouverture de la cour vers le côté sud et vers la belle vue au nord côté champs.

Afin d'augmenter la densité de logement on peut envisager la réalisation de logements plurifamiliaux avec 4 unités en remplacement des maisons unifamiliales mitoyennes.

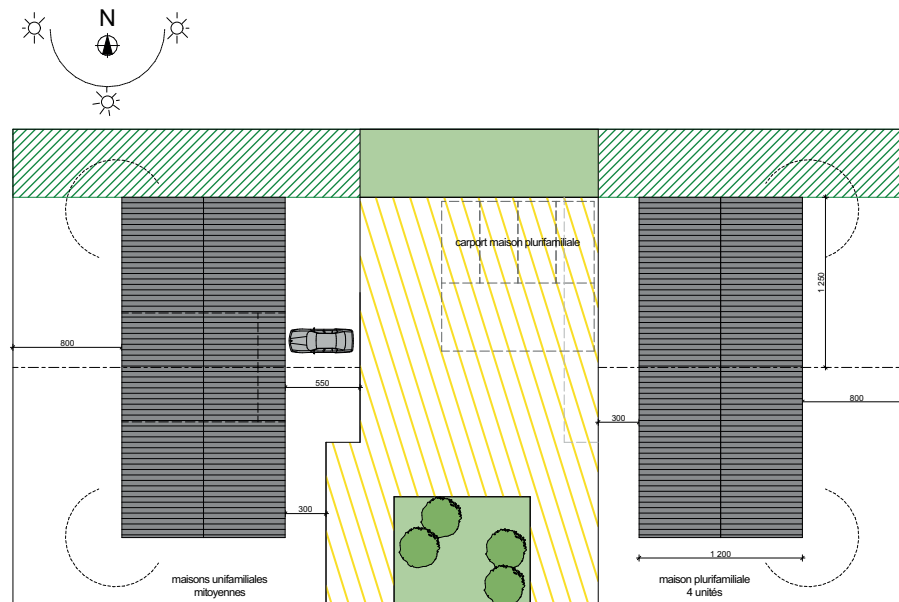
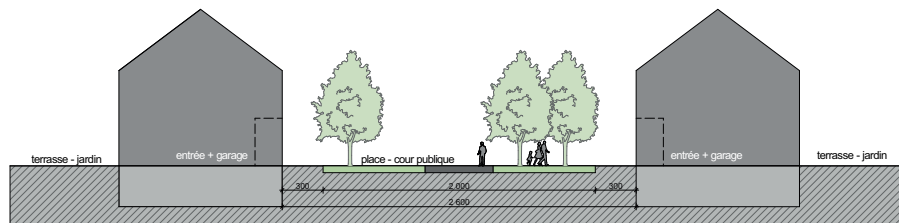
Doc.10: Schéma développement urbain



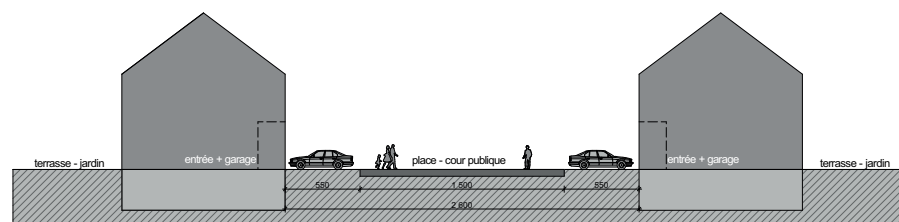
Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann



Solution avec 4 maisons unifamiliales mitoyennes



Solution avec 2 maisons unifamiliales mitoyennes et une maison plurifamiliale 4 unités



Source: Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

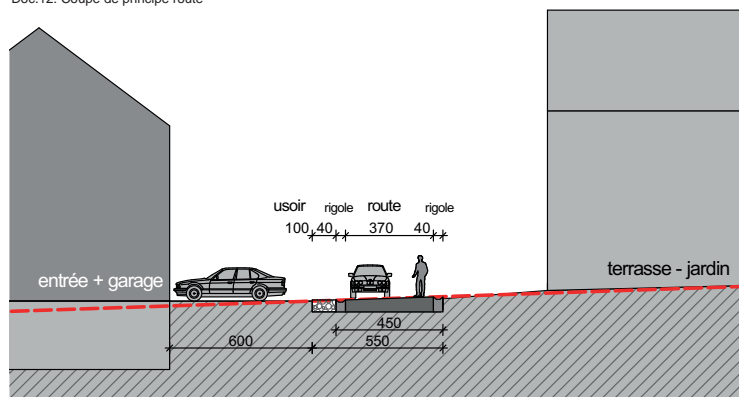
Comme évoqué dans le chapitre précédent, on aura une route traversant le nouveau lotissement avec une entrée de chaque côté, sur la rue *Um Knupp* et sur la rue *Um Weisse Steen*. La coupure de la route par l'aménagement de cours publics permettra d'inviter les chauffeurs de ralentir et donc une régulation automatique des vitesses.

Le tracé de la route va ouvrir à des intervalles plus ou moins réguliers des perspectives sur le nouveau quartier créé et régler ainsi les vitesses des véhicules qui le découvrent de manière progressive. La plantation d'arbres en bordure de la route peut soutenir cet effet.

Au niveau de la rue *Um Knupp*, l'entrée ne sera pas centrale mais du côté sud pour permettre le raccordement du canal et des eaux de pluies au niveau le plus bas du lotissement. Ce décalage de la route aidera également à affaiblir le caractère rectiligne de la route desservante. Comme il s'agit d'une entrée sur un CR, il faudra demander une permission de voirie et prévoir les rayons de courbures en fonction.

La route desservant le lotissement se présentera sous forme de zone résidentielle. Les véhicules et les piétons se partagent l'espace de la rue qui aura une largeur de +/- 5,50 m.

Doc.12: Coupe de principe route

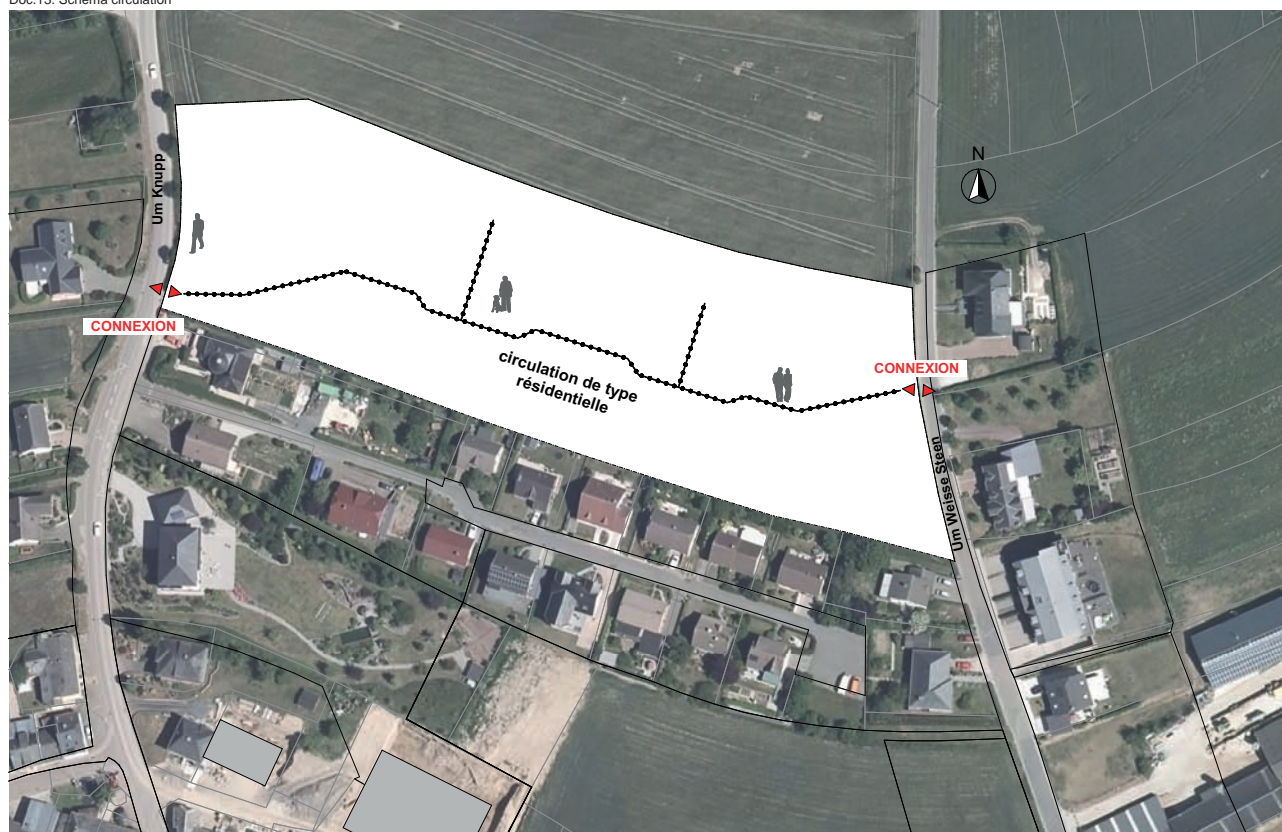


Source: Architecture Hoffmann

Aux alentours des cours communes, il faudra prévoir quelques places de stationnement publiques.

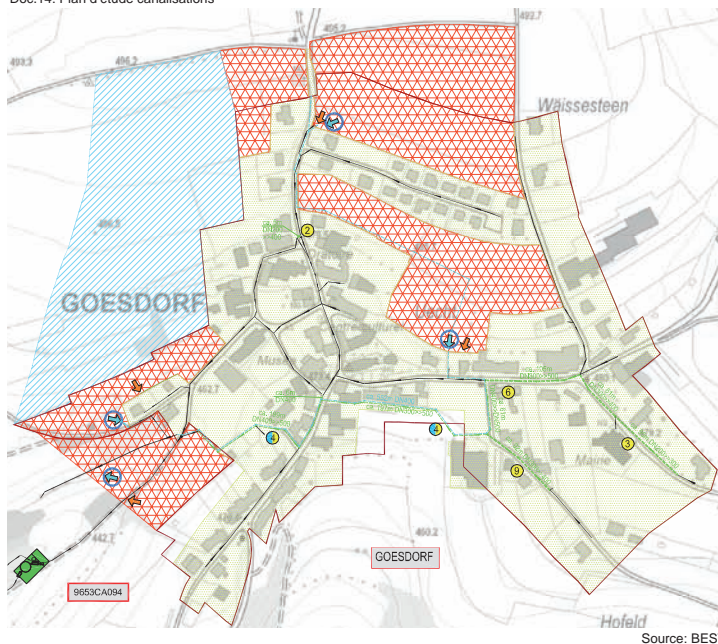
Au niveau des cours, des aménagements qui permettent l'accès des services publics sont à prévoir de manière à faciliter la collecte des déchets et le déneigement.

Doc.13: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

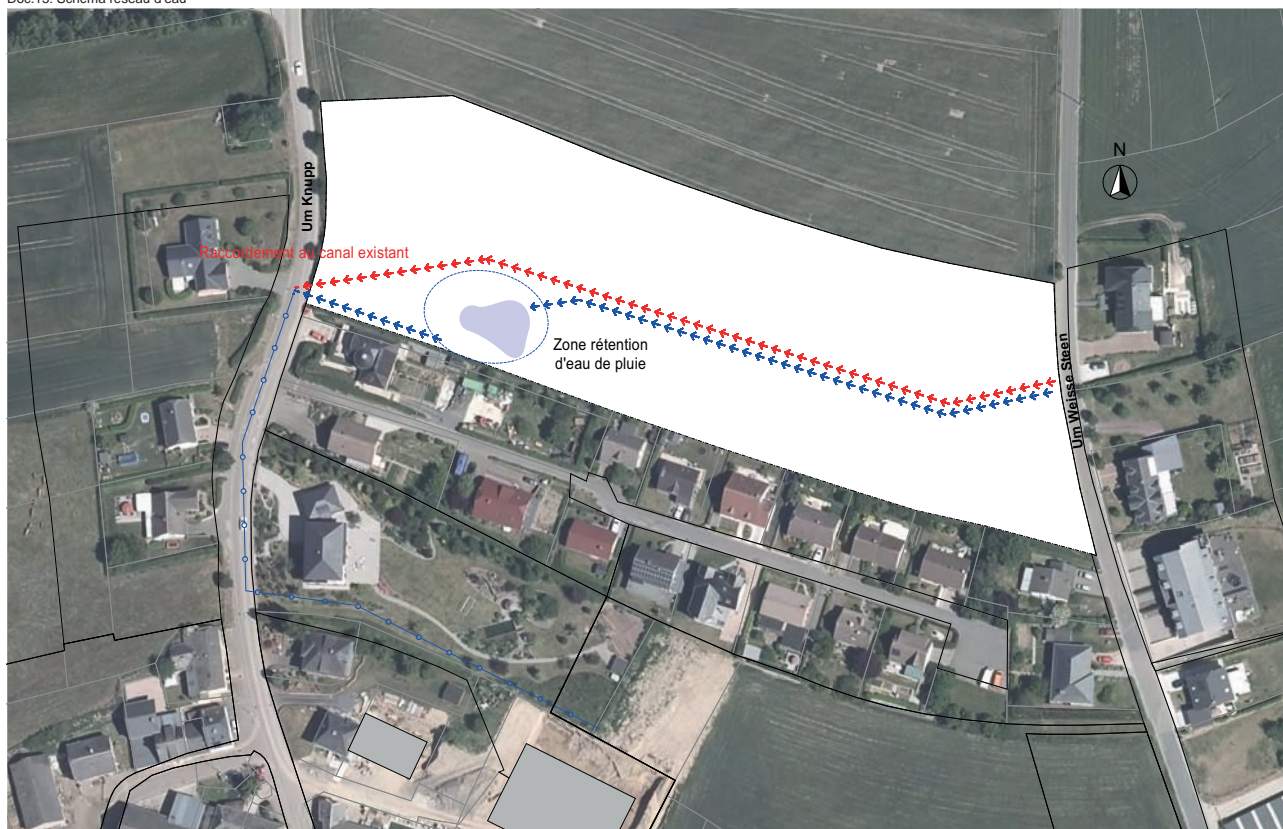
Doc.14: Plan d'étude canalisations



Source: BEST

Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau BEST en collaboration avec le SIDEN pour la localité de Goesdorf, prévoit d'évacuer les eaux par la rue *Um Knupp* pour aller rejoindre la station d'épuration et le cours d'eau côté sud-ouest.

Doc.15: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Il sera donc important de prévoir le bassin de rétention à proximité de la Rue *Um Knupp* ce qui répond également aux contraintes topographiques. L'entrée dans le lotissement sera au point bas pour permettre l'évacuation des eaux usées et des eaux de pluies par la rue *Um Knupp*.

Au sein du quartier, les maisons implantées au-dessus de la route pourront facilement être raccordées au canal et à l'évacuation eau de pluie. Si le canal est placé à une profondeur suffisante, les caves des maisons situées en dessous de la route pourront également être raccordées.

4) Concept paysager et écologique

La zone est actuellement exploitée en tant que surface agricole. Suivant étude SUP il n'y a pas de mesures spécifiques de protection de biotopes ou habitats d'espèces à prendre.

En revanche, des mesures d'intégration des nouveaux volumes dans l'environnement naturel existant sont demandées.

Il faudra privilégier des volumes rectangulaires de forme allongée, implantés avec leur faîtière de manière parallèle aux courbes de niveau. La route et les bâtiments devront s'adapter au terrain naturel existant.

Ces mesures d'intégration sont d'autant plus importantes, que le terrain se situe en périphérie du village et en hauteur (situation exposée).

Une servitude d'intégration paysagère prévue par le projet PAG demande la création d'une zone verte plantée le long de la limite PAP côté Nord (starke Randeingrünung). Les plantations présenteront une forme irrégulière. Ce résultat peut être obtenu par la plantation de haies variables en largeur et en hauteur, par le rajout de groupes d'arbres et par la réalisation de vides qui permettent des vues pour éviter la création d'une limite visuelle.

La création de coulées vertes vers les placettes du quartier et le bassin de rétention des eaux pluviales sont un moyen de faire entrer la nature à l'intérieur du quartier.

Lors de l'élaboration du PAP, il est conseillé de faire établir une étude définissant le type et les espèces des différentes zones à planter.

Par ailleurs, il faudra prévoir des fouilles archéologiques.

Doc.16: Extrait SUP



Legende

Maßnahmen

- Erhalt punktueller Grünstrukturen
- Erhalt linearer Grünstrukturen
- Erhalt flächiger Grünstrukturen
- Erhalt / Schaffen von Grünverbindungen
- Quartierskontrolle und -ausgleich
- Von Bebauung freizuhalten
- Topographische Maßnahmen
- Einhalten eines Mindestabstands zu Gewässern (5m)
- Kläranlage
- Einpassen der Baukubaturen
- Durchgrünung des Plangebietes
- Eingrünung / Landschaftsintegration
- Archäologische Voruntersuchung

Geschützte Habitate

- Regelmäßig genutzte Habitate von Arten gemeinschaftlichen Interesses mit ungünstigem Erhaltungszustand (Art. 17)
- Essentielle Habitate von besonders geschützten Arten (Art. 21)

Allgemeines

- Untersuchungsfläche DEP
- Untersuchungsfläche UEP
- Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Wasserlauf

Source: pact sàrl

Doc.17: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Le PAP devra être réalisé en une seule phase pour éviter la construction d'une zone provisoire pour faire demi-tour.

Le projet n'est pas primordial au niveau du développement urbain du village dû à sa situation en périphérie. Mais si l'urbanisation du terrain au centre de village ne sera pas possible alors ce terrain permet d'offrir des terrains à bâtir pour éviter un blocage au niveau du développement du village.

Le terrain appartient à 4 propriétaires ce qui risque de reporter à plus long terme la réalisation d'un tel projet.

6) Schéma directeur

a) Conclusion

Une grande surface du schéma directeur sera occupée par des maisons unifamiliales jumelées pour offrir des possibilités pour construire des logements à coût modéré. L'organisation autour de cours publiques permettra d'augmenter la qualité de vie et d'offrir des espaces supplémentaires pour les maisons implantées sur des petits terrains.

La construction d'une résidence avec 4 unités pourra être imaginée, idéalement sur le terrain à proximité du bassin de rétention.

Le troisième type de logements seront des maisons isolées sur des terrains relativement grands pour éviter un changement trop brusque avec le tissu existant du village.

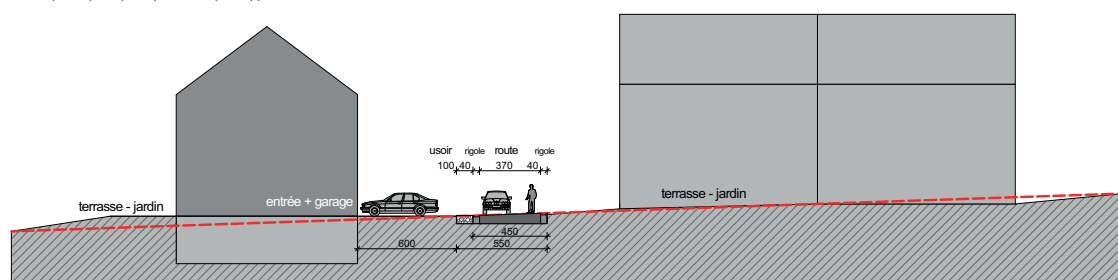
Cette variation permettra d'offrir une grande mixité et une bonne qualité de vie.

La densité sera de maximum 18. A un niveau national, il s'agit d'une faible densité, mais à l'échelle de la commune de Goesdorf, sachant que le terrain se situe en périphérie, cette densité est justifiée.

Pour les maisons unifamiliales, les garages seront implantés au niveau de la voirie comme les entrées des maisons pour éviter la réalisation de rampes et de nivellement prononcé du terrain naturel. (voir coupe) En élévation, le garage peut être aménagé dans un volume secondaire à toiture plate ou faire partie du volume principal de la maison.

La zone de vie sera implantée au niveau du jardin. Comme la pente naturelle du terrain est peu prononcée, on peut prévoir des travaux de terrassements et de remblais pour relier les niveaux des jardins au niveaux intérieurs des zones de vie. (voir coupe)

Doc.18: Coupe de principe implantation par rapport niveau route



Source: Architecture Hoffmann

Les 2 entrées principales seront reliées par une route de type résidentiel traversant le nouveau quartier. L'espace de la route sera enrichi par l'aménagement de cours publiques qui permettent de desservir les maisons côté nord.

Le bassin de rétention sera implanté au point bas côté rue *um Knupp*. Les raccordements aux canalisations pourront se faire également à cet emplacement.

La plantation de haies irrégulières et de groupes d'arbres en limite d'urbanisation renforcera l'intégration du lotissement périphérique dans le paysage.