

SCHEMA DIRECTEUR

NQ - NO - 02

Op der Schleed

Village de Nocher



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

Surface :	0,97 ha
Parcelles cadastrales :	269/2577
Terrain :	3 propriétaires
Utilisation actuelle :	champ agricole
PAG :	zone d'habitation 1
Pente du terrain :	entre 5,17% (4,5 m sur 87 m) et 7,46% (5 m sur 67 m)

Doc.1: Plan cadastre



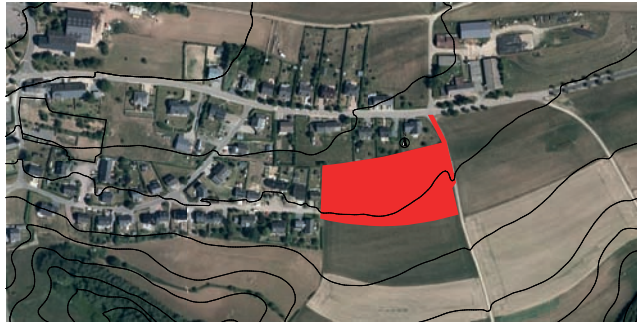
Source: Geoportail

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 centre du village de Nocher présente un caractère traditionnel grâce à la conservation de plusieurs vieilles fermes et volumes traditionnels. Lors des dernières années, des nouveaux lotissements ont permis au village de se développer dont un juste à côté de la zone nouveau quartier en question. Il s'agit ici d'un lotissement avec principalement des maisons à coût modéré. Le PAP a été réalisé par la Commune de Goesdorf en collaboration avec le Ministère du Logement. Les terrains ont été vendus avec plan type. La construction s'est faite par l'acquéreur. Aujourd'hui, le lotissement *Am Stellpad* reflète toujours une qualité d'espace et de vie. Dans le nouveau lotissement, il serait important de créer une continuité avec les maisons existantes et d'offrir la même qualité de vie et d'espace. La deuxième entrée du lotissement sera à l'entrée du village côté Kautenbach, sur la route principale du village CR331.

Doc.6: Photo Stellpad



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

Doc.7: Photo CR 331



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

La zone nouveau quartier est utilisée actuellement en tant que champ agricole. Le terrain présente une pente relativement faible: 5,17%-7,46%. Au nord, les maisons vont s'implanter en dessous des maisons côté route principale et au sud, le terrain offre une vue extraordinaire sur le paysage. Comme il s'agit en plus du côté soleil, il faudra offrir une implantation qui permet d'ouvrir des vues également pour les maisons côté nord.

A l'est, le chemin agricole sera aménagé en route communale et à l'ouest, le nouveau lotissement sera relié au lotissement existant *Am Stellpad*.

Au niveau du développement du village, le terrain se prête pour une urbanisation parce qu'il est entouré sur 2 côtés de constructions existantes et parce qu'il permet la création d'un nouveau lien entre le rue *Am Stellpad* et la route principale du village.

Doc.8: Photo pente terrain



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

Doc.9: Photo route Duerfstrooss



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

2) Concept de développement urbain

L'urbanisation du terrain permettra de créer des nouveaux liens comme évoqué dans le chapitre précédent. Dû à sa largeur importante, il faudra éviter une implantation suivant une route centrale desservante pour éviter des terrains étroits et profonds. Une possibilité serait l'aménagement de cours communes pour accéder également aux terrains arrières.

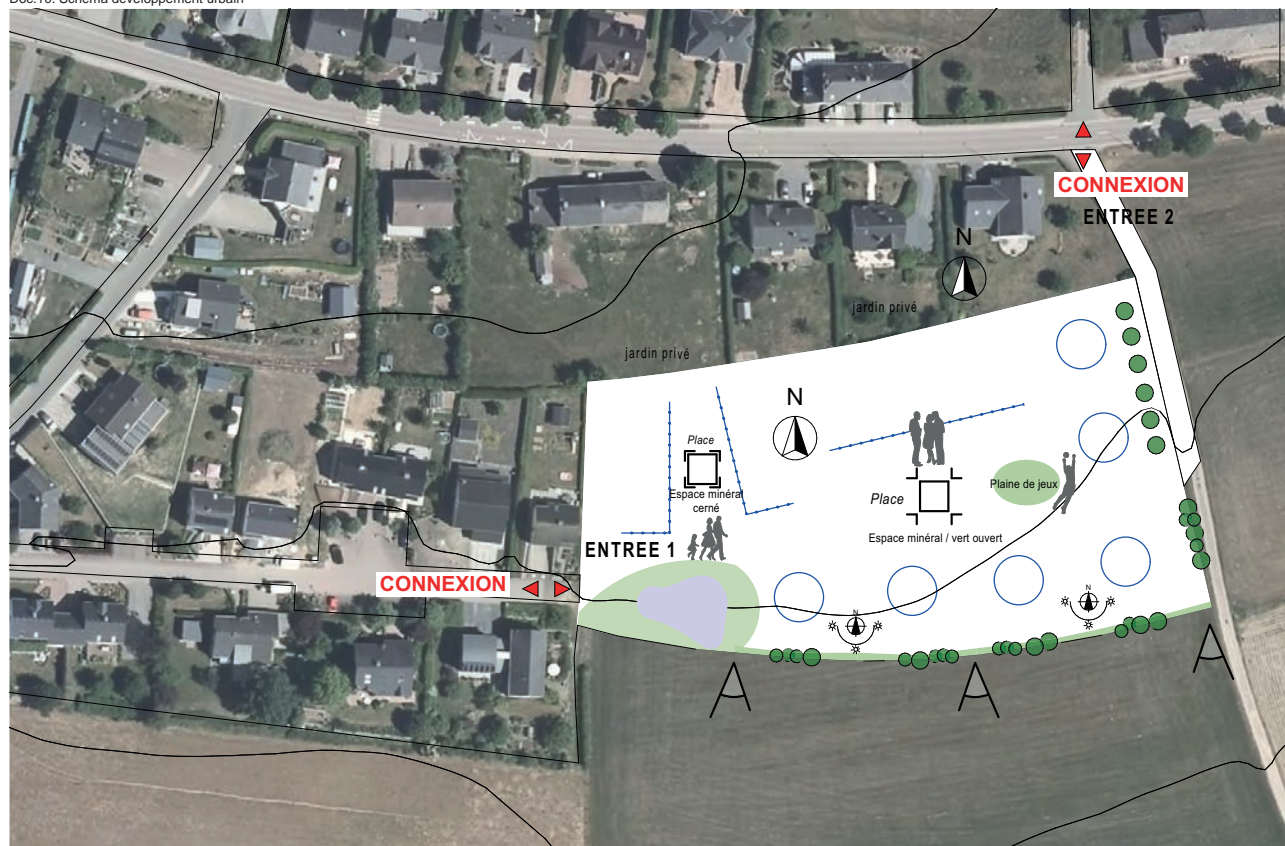
Côté sud, il serait intéressant d'offrir des maisons isolées sur des terrains plus généreux pour offrir une certaine mixité et une continuité du tissu construit existant. Pour profiter de la belle vue, il sera important d'organiser les maisons et les ouvertures en fonction. Il faudra veiller à implanter les maisons suivant un principe qui permettra également d'offrir des vues depuis les cours communes.

Comme la pente naturelle est peu prononcée, les entrées, les garages et les zones de vies pourront s'implanter au niveau rez-de-chaussée qui sera également le niveau rez-de-jardin. La forme naturelle du terrain sera conservée mais ponctuellement, des légers travaux de terrassements et de remblais pourront être réalisés pour adapter le niveau du terrain naturel pour correspondre aux besoins des habitations créées.

Pour éviter une coupure au niveau du tissu urbain, il sera important de prévoir une densité de logement plutôt basse. La réalisation d'une résidence sera à éviter, surtout parce que le terrain se situe en périphérie du village.

Pour garantir une implantation réussie, il sera important de réaliser des volumes rectangulaires implantés suivant les courbes de niveau et la plantation de végétations irrégulières et variables permettra de renforcer la bonne intégration.

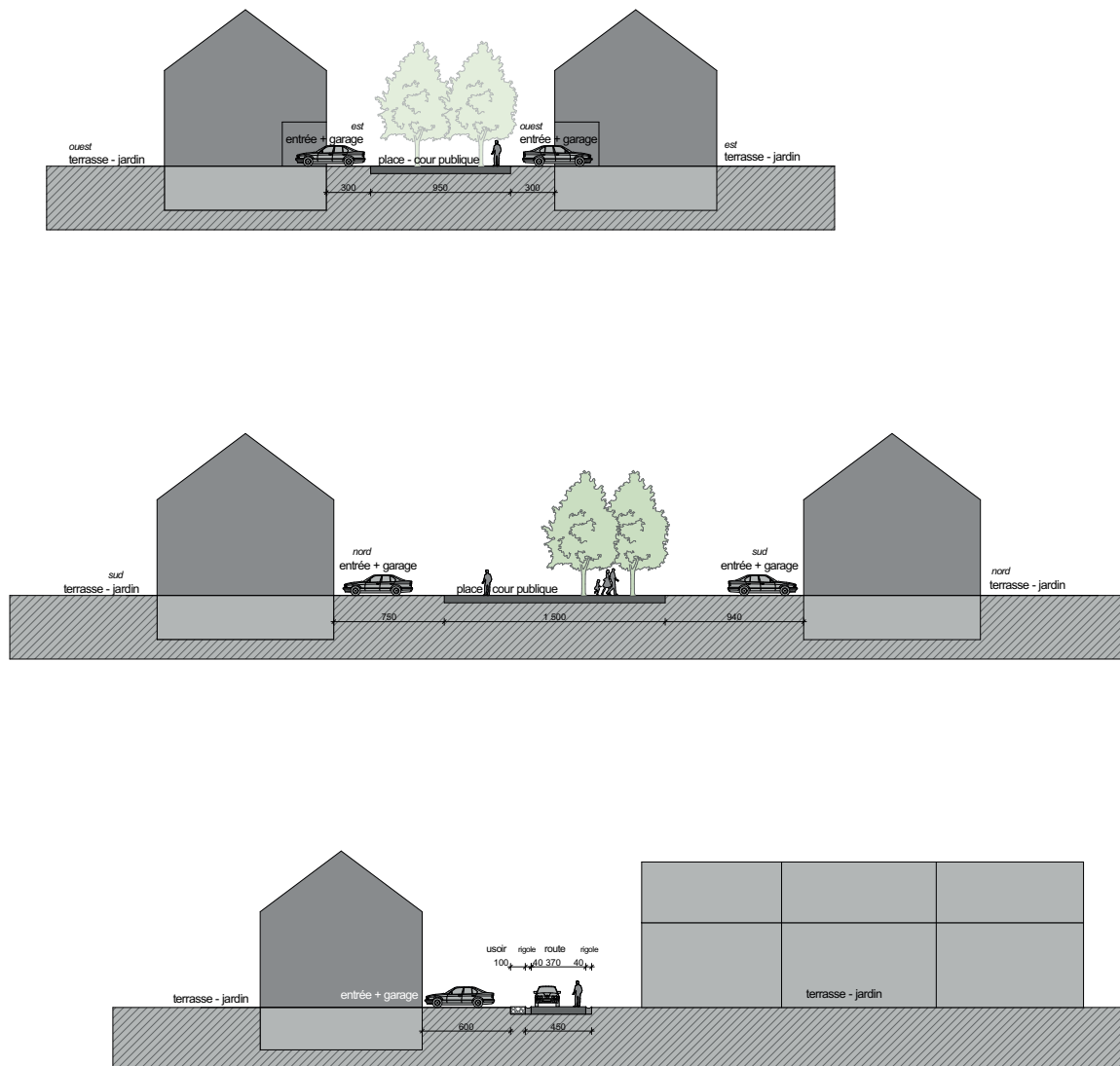
Doc.10: Schéma développement urbain



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

L'aménagement d'une place publique en forme de cour intérieure permet de mieux orienter les maisons côté nord et de leur offrir une orientation est-ouest ou de leur libérer un espace cour/jardin côté sud, devant la maison. Ces terrains se prêteront pour des maisons jumelées ou en bande sur des petits terrains. Comme les habitants pourront profiter des cours communes, leurs surfaces de terrain peuvent être plus réduites.

Doc.11: Schémas de principe cours communes



Source: Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Comme évoqué dans le chapitre précédent, la route desservante va permettre de relier la rue *Am Stellpad* à la route principale du village (CR 331). Le chemin agricole sera aménagé en route communale jusqu'à l'entrée du lotissement et la rue *Am Stellpad* sera prolongée. Il sera important d'apporter différentes variations à la route comme pour le lotissement *Am Stellpad*. La création d'ouvertures sur le paysage et la traversée des cours communes permettra d'arriver à ce résultat qui règle les vitesses des véhicules qui le découvrent de manière progressive. La plantation d'arbres en bordure de la route peut soutenir également l'effet.

Doc.12: Photo entrée CR 331



Source: Architecture Hoffmann juin 2019

Doc.13: Photo entrée Am Stellpad

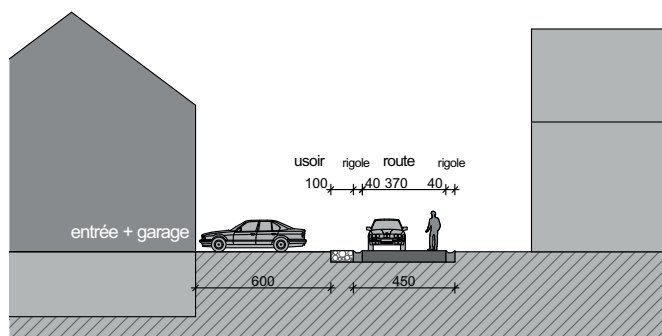


Source: Architecture Hoffmann juin 2019

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 $\pm 5,50$ m.

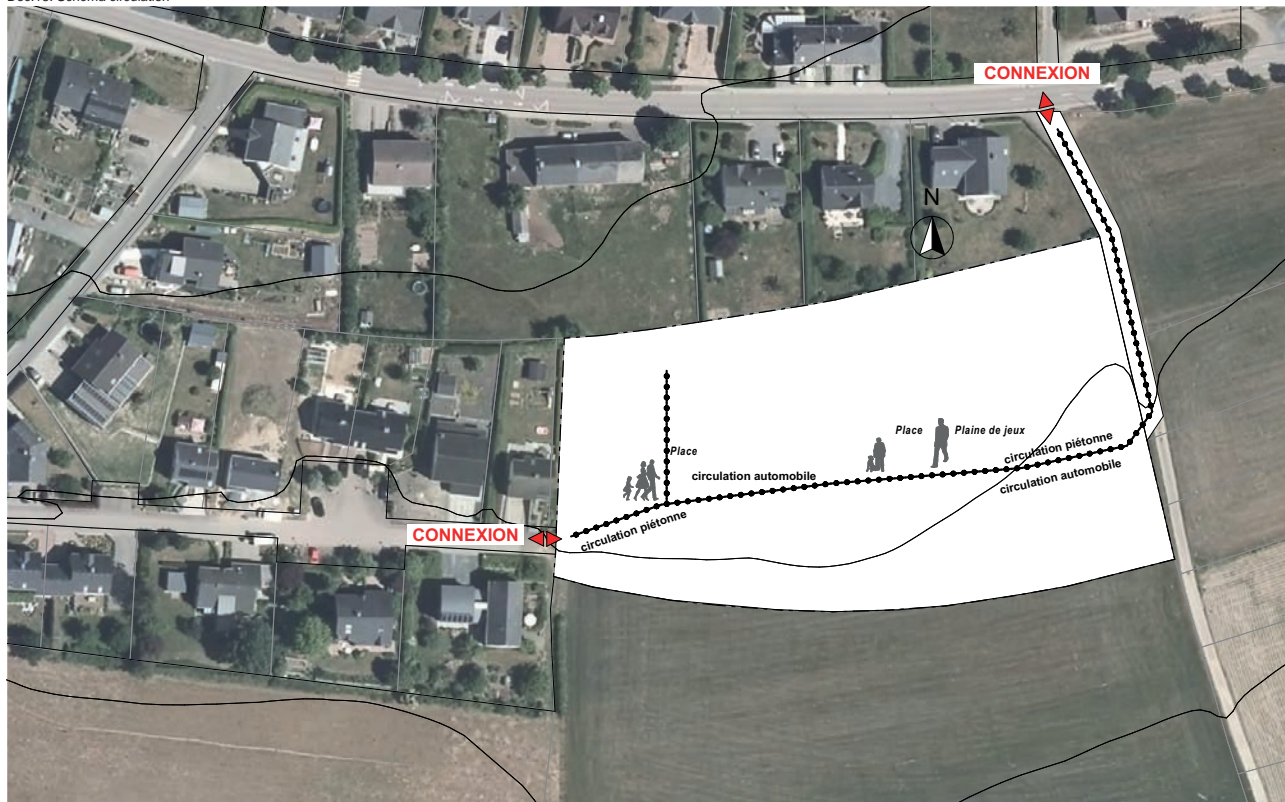
Il faudra prévoir également quelques places de stationnement publiques.

Doc.14: Coupe de principe route



Source: Architecture Hoffmann

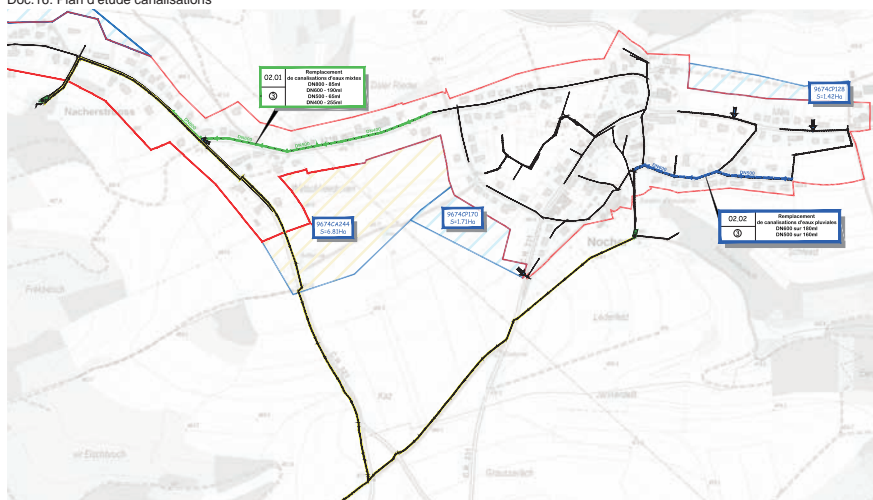
Doc.15: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau BEST en collaboration avec le SIDEN pour la localité de Nocher, prévoit d'évacuer les eaux par la rue *Am Stellpad*. On peut rajouter que la canalisation des eaux pluviales est saturée dans la rue *Am Stellpad*, et il faudrait donc prévoir son remplacement par une canalisation de plus grande section.

Doc.16: Plan d'étude canalisations



Source: BEST

Doc.17: Photo chambres de visite fin rue *Am Stellpad*

Source: Architecture Hoffmann juin 2019

Il sera important de prévoir le bassin de rétention à proximité de la rue *Am Stellpad*, qui correspond également au point le plus bas du terrain. L'entrée dans le lotissement sera également à cet emplacement et permettra l'évacuation des eaux usées suivant le tracé de la route comme prévu par les chambres de visites déjà réalisées (voir photo).

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.

Doc.18: Schéma réseau d'eau

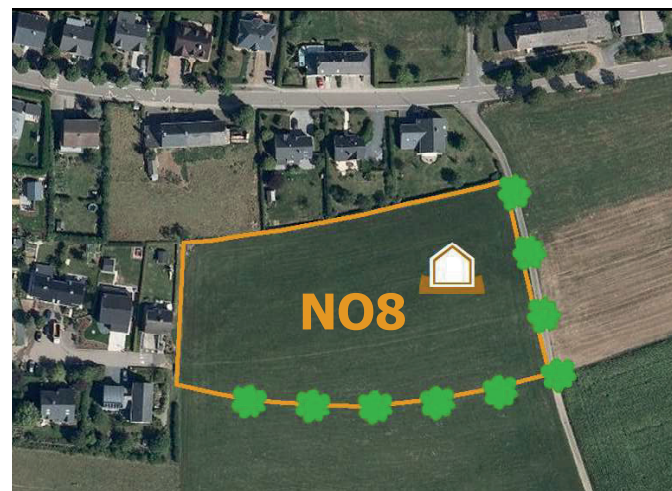


Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

4) Concept paysager et écologique

La SUP demande une intégration des nouveaux volumes dans le tissu existant (Einpassung Baukubaturen) comme le terrain est très exposé et qu'il se situe en périphérie du village. Une implantation réussie est donc très importante et l'intégration dans le paysage peut être soutenue par la plantation d'arbres et de haies sur la limite extérieure (Eingrünung). La représentation de la SUP est assez linéaire, mais il sera important d'arriver à une forme naturelle c'est-à-dire 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.

Doc.19: Extrait SUP



Legende

Maßnahmen

- Erhalt punktueller Grünstrukturen
- Erhalt linearer Grünstrukturen
- Erhalt flächiger Grünstrukturen
- Erhalt / Schaffen von Grünnetzungen
- 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

Dû à la situation exposée du terrain, une implantation de volumes rectangulaires suivant les courbes de niveau sera préconisée pour garantir une implantation harmonieuse avec le terrain naturel existant. La topographie du site sera respectée et la route et les bâtiments devront s'adapter au terrain naturel existant.

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.

Doc.20: 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.

6) Schéma directeur

a) Conclusion

Comme élaboré dans le chapitre 2, il sera important d'offrir les mêmes qualités d'espace et de vie au nouveau lotissement que celles qui existent dans le lotissement *Am Stellpad*. L'orientation est-ouest des maisons jumelées autour de cours communes l'ouverture de perspectives sur le paysage, l'aménagement d'une route avec différentes séquences et l'implantation de volumes rectangulaires suivant les courbes de niveau sont des principes qui permettent de créer une bonne qualité de vie dans le lotissement.

Au sud, des maisons isolées sur des terrains plus généreux permettront de proposer un autre type d'habitat face aux maisons jumelées et en bande et de renforcer donc la mixité du lotissement.

Il sera important de proposer une densité de logement relativement basse de maximum 18 unités/ha. La construction d'une résidence n'est pas souhaitée.

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 du village, 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. 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, qui correspond plus au moins au niveau de la route. La topographie naturelle doit être respectée mais des travaux de terrassements et de remblais seront autorisés pour remodeler légèrement le terrain naturel suivant les besoins.

Les maisons seront desservies par une route de type zone résidentielle.

La première entrée du lotissement et le bassin de rétention seront implantés au point bas côté rue *Am Stellpad*. Les raccordements aux canalisations pourront se faire également à cet emplacement. La deuxième entrée sera créée sur le chemin agricole existant côté CR 331.

Il faudra prévoir la plantation d'arbres et d'autres végétations en limite de terrain côté est et sud et implanter des volumes rectangulaires suivant les courbes de niveau pour arriver à une intégration réussie du nouveau lotissement dans le terrain naturel existant.