

SCHEMA DIRECTEUR

NQ - NO - 01

Bei der Kiirch

Village de Nocher



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

Surface :	0,65 ha
Parcelles cadastrales :	9/3080, 13/2627, 13/2847
Terrain :	2 propriétaires
Utilisation actuelle :	prairie, parking, zone de jeux, fond de jardin
PAG :	zone mixte villageoise 2
Pente du terrain :	entre 7% et 15%

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



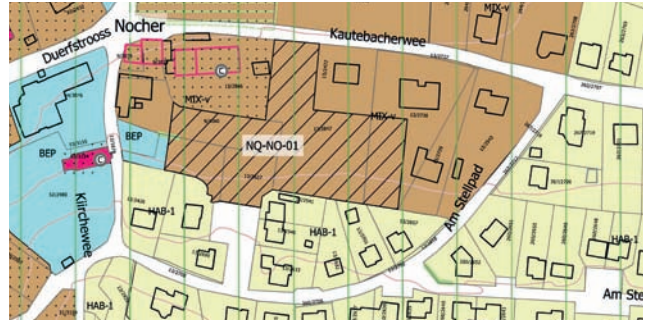
Source: Geoportail

Doc.3: Vue aérienne avec surface SD



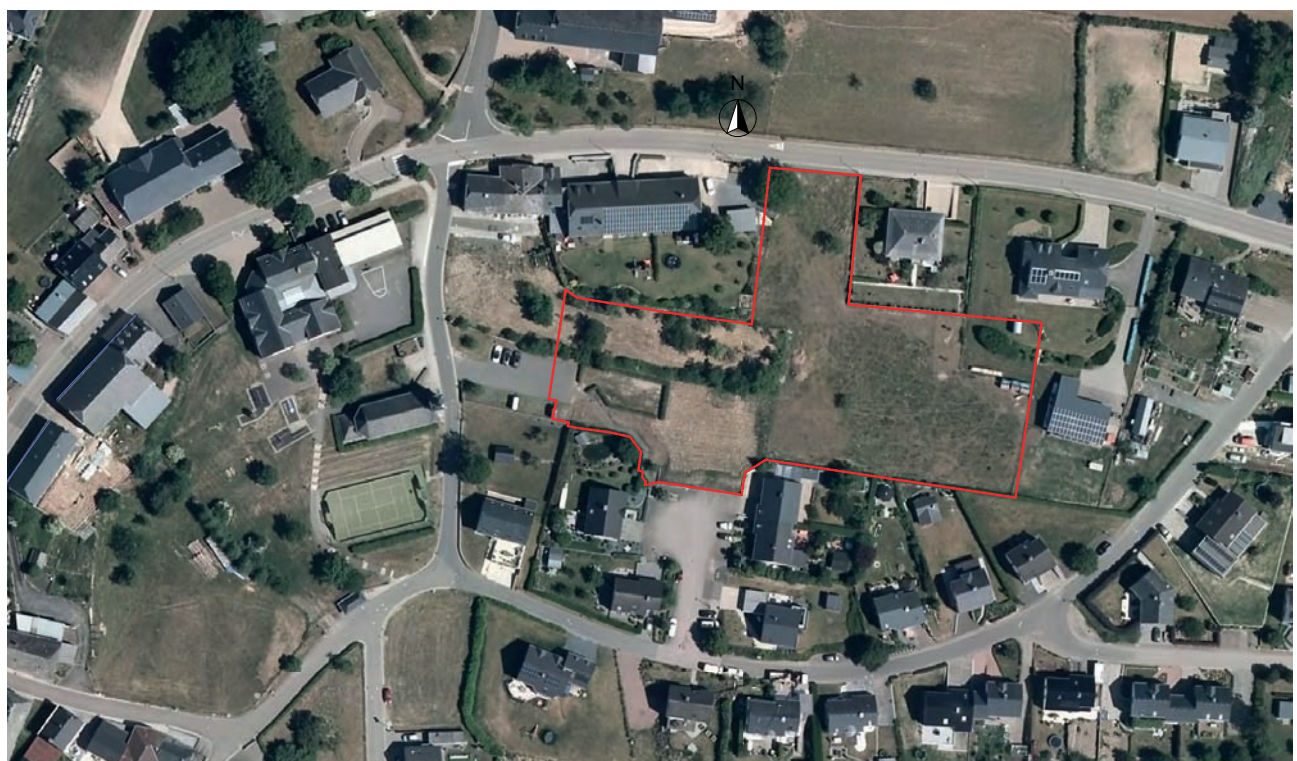
Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

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.

Doc.6: Photo village de Nocher



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.7: Photo lotissement am Stellpad



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

La zone nouveau quartier est occupée actuellement principalement par une prairie mais il y a également un parking public, un terrain de pétanque et un fond de jardin. Le terrain qui se situe en zone mixte villageoise 2 présente une pente variable entre 7 et 15%.

Au niveau du développement du village, le terrain se prête pour une urbanisation parce qu'il est entouré sur 4 côtés de constructions existantes. Il s'agira donc plutôt d'une densification que d'une extension. On peut rajouter que le terrain se situe au centre du village à côté de l'église et de l'école fondamentale. Une plaine de jeux et un abris bus se situent également à proximité.

Doc.8: Photo prairie



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.9: Photo terrain de pétanque



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.10: Photo parking, église et école fondamentale



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.11: Photo terrain de football



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

2) Concept de développement urbain

L'urbanisation du terrain permettra de créer des nouveaux liens entre le *Kiirchewee* (entrée 1), le lotissement *am Stellpad* (entrée 2) et le *Kautebacherwee* (entrée 3). Le *Kautebacherwee* et le *Kiirchewee* seront reliés par une nouvelle route et la place du *Stellpad* sera reliée au lotissement via chemin piéton existant. A cet emplacement, le terrain est trop raide pour l'aménagement d'une liaison sous forme d'une route.

Doc.12: Photo entrée 1: *Kiirchewee*

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.13: Photo entrée 2: *Am Stellpad*

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.14: Photo entrée 3: *Kautebacherwee*

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

La pente naturelle du terrain (entre 7% et 15%) 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 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 variales permettra de renforcer la bonne intégration.

Sur les terrains en forte pente, il faudra tenir compte de cette contrainte lors de l'établissement d'un plan d'aménagement particulier. Il faudra également veiller à une intégration harmonieuse vis-à-vis des maisons existantes sur la place *Am Stellpad*. Il faudra éviter un contraste trop prononcé en ce qui concerne les hauteurs de corniches. Il sera même préférable de proposer ici des implantations où l'accès se ferait par la place existante du *Stellpad* et non pas par la nouvelle route à créer pour arriver à un aménagement plus harmonieux.

A proximité du *Kautebacherwee*, il faudra proposer des terrains relativement généreux et des maisons 4 façades pour éviter un contraste trop brusque avec le tissu construit existant (grandes maisons implantées sur des grands terrains ou éventuellement une résidence avec 4 unités). A proximité de l'église, du parking public et de la résidence future, il serait intéressant de proposer des maisons jumelées pour offrir une certaine mixité au nouveau lotissement.

Doc.15: Photo *Kiirchewee* et pente

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.16: Photo place *Am Stellpad*

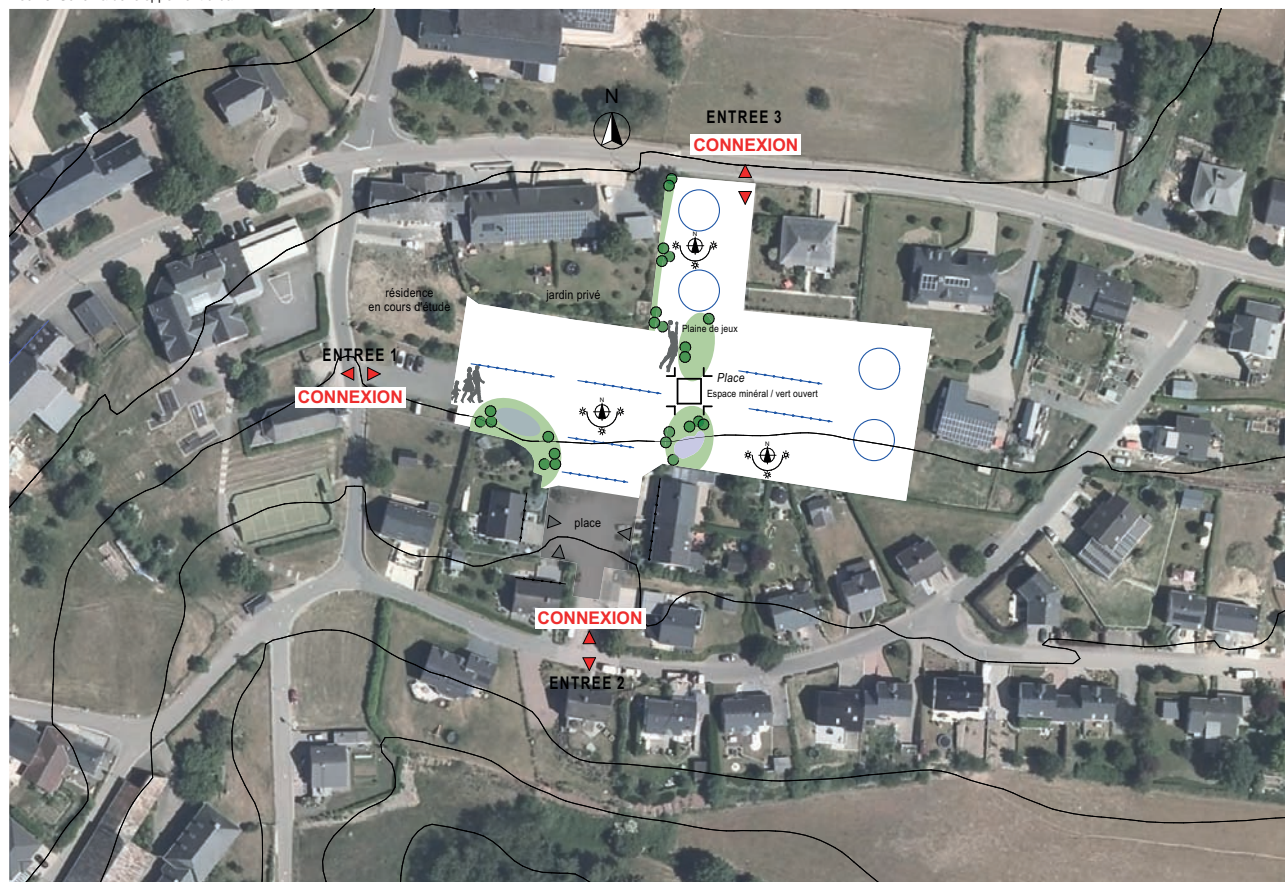
Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.17: Photo *Kautebacherwee*

Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Comme il s'agit d'un terrain au centre du village et comme il se situe en zone mixte villageoise 2, il se prête pour une urbanisation relativement dense à l'échelle de la commune de Goesdorf. Une place centrale en relation avec le bassin de rétention permettrait de donner une certaine identité au nouveau lotissement.

Doc.18: Schéma développement urbain



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Comme évoqué dans le chapitre précédent, la route desservante va permettre de relier les rues *Kautebacherwee* et *Kiirchewe*. Il sera important d'apporter différentes variations à la route comme pour le lotissement *Am Stellpad*, comme des changements de direction, des ouvertures sur le paysage ou des traversées par des cours communes ou places publiques. Un tel aménagement permettra de régler les vitesses des véhicules qui le découvrent de manière progressive. La plantation d'arbres en bordure de la route peut soutenir également l'effet.

Le chemin piéton existant pourra être conservé et permettra une connexion entre la nouvelle route et la place commune du lotissement *am Stellpad* (entrée 2).

Doc.19: Photo chemin piéton



Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

Doc.20: Photo arrêt bus

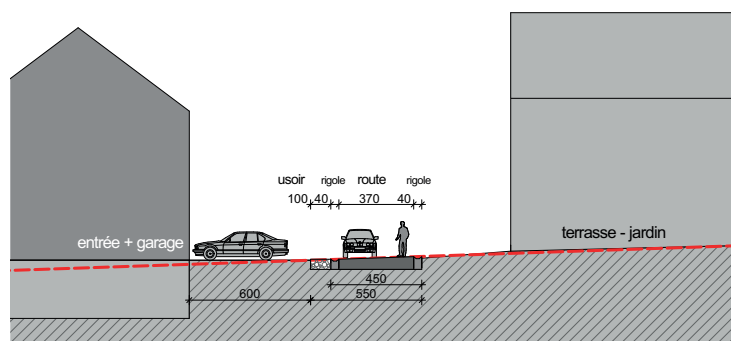


Source: Architecture Hoffmann septembre 2019

La proximité de l'arrêt bus en face de l'école primaire permet une connexion du lotissement au transport en commun.

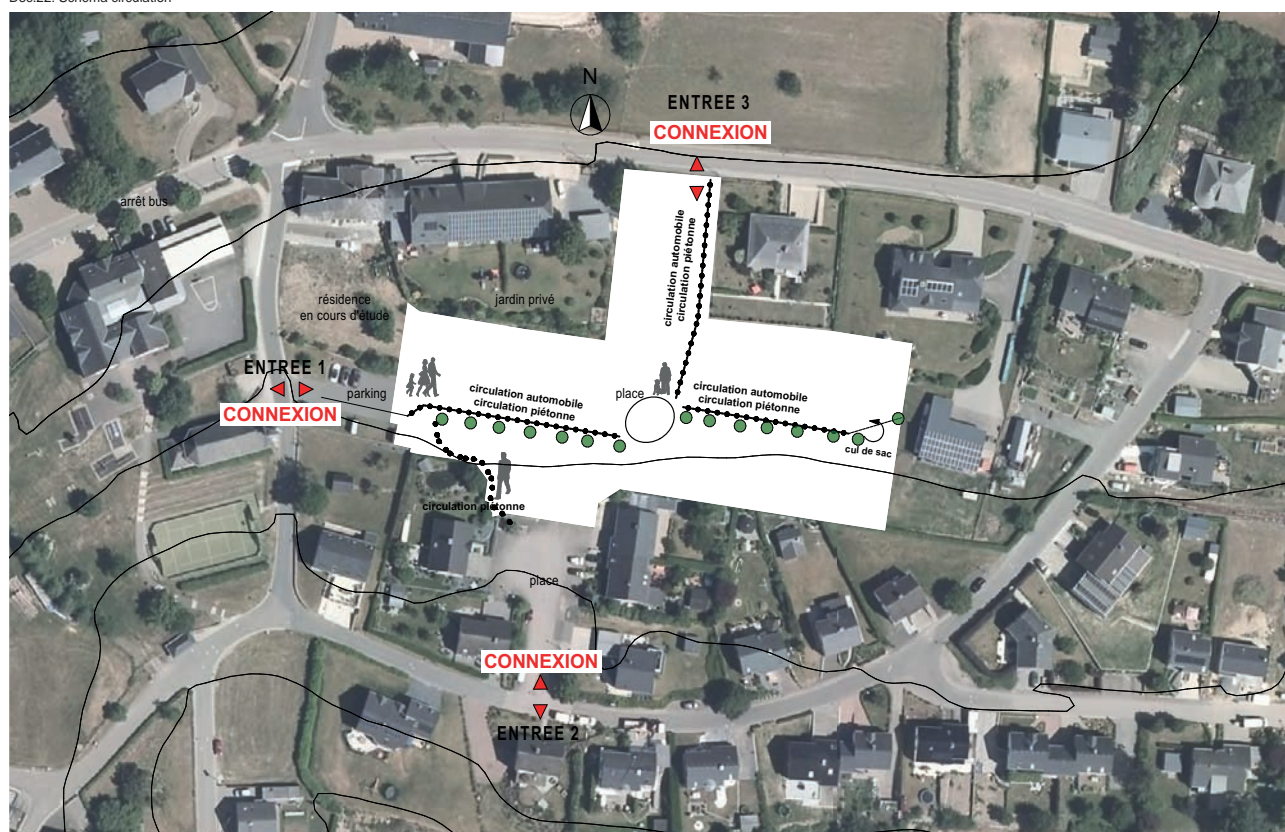
A côté des places de stationnement privées (2 par unité), il faudrait également prévoir quelques emplacements de parking publics.

Doc.21: Coupe de principe route



Source: Architecture Hoffmann

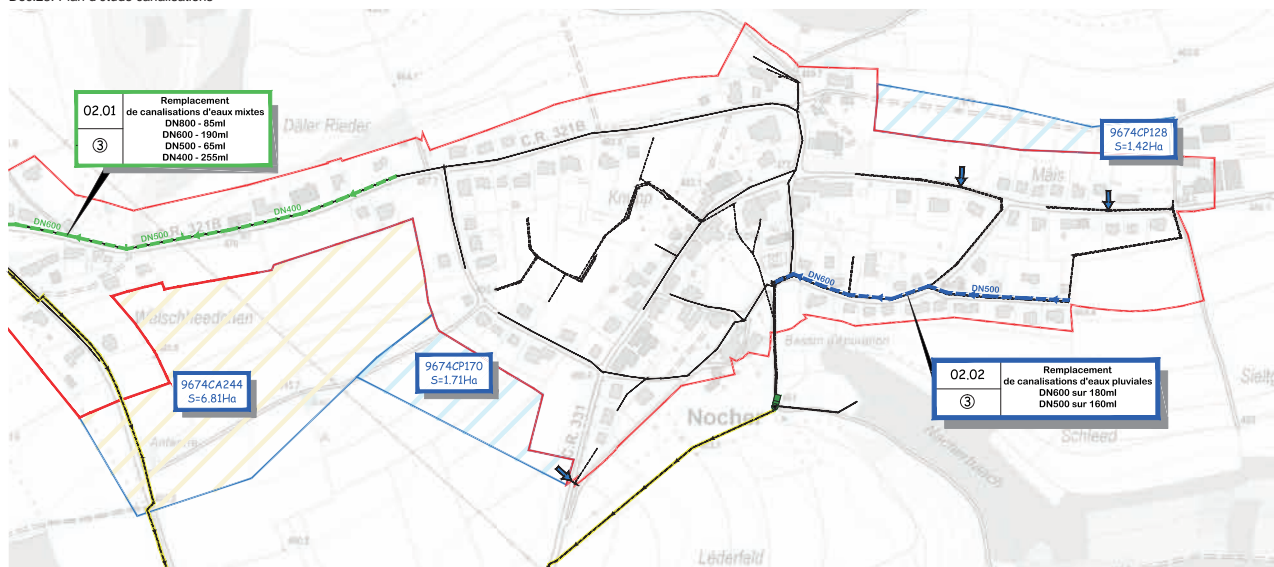
Doc.22: Schéma circulation



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.23: Plan d'étude canalisations



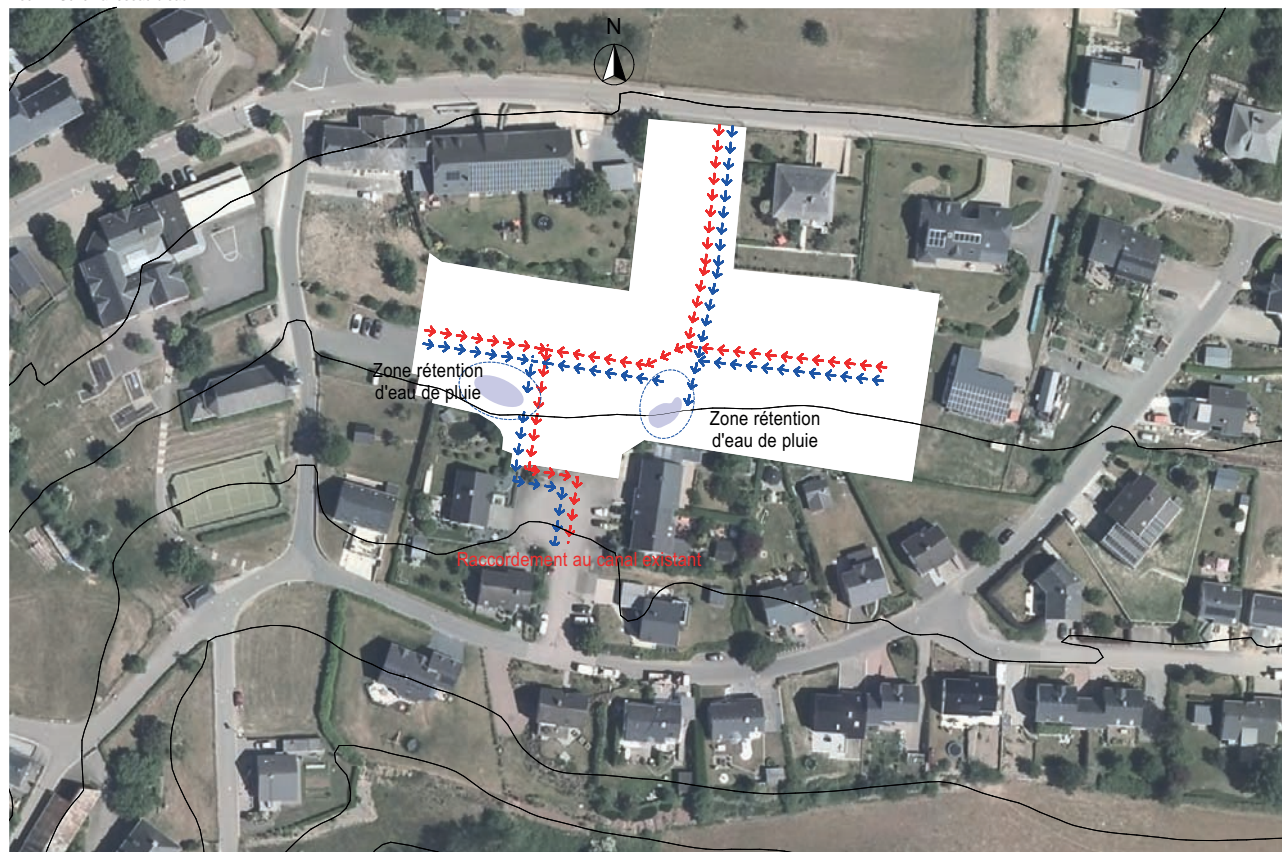
Source: BEST

Il sera important de prévoir le bassin de rétention à proximité de la place *Am Stellpad*, qui correspond également au point le plus bas du terrain. Les canalisations vont suivre le tracé de la route et le passage piéton permettra le raccordement au niveau de la place *Am Stellpad* sans passer par des terrains privés.

Les maisons ayant leur accès côté place pourront être raccordées de ce côté.

Pour éviter un bassin de grande taille et pour permettre un développement éventuel en 2 phases, on pourrait imaginer de combiner le bassin de rétention avec un deuxième bassin ou une tranchée drainante ou une partie de bassin couvert.

Doc.24: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

4) Concept paysager et écologique

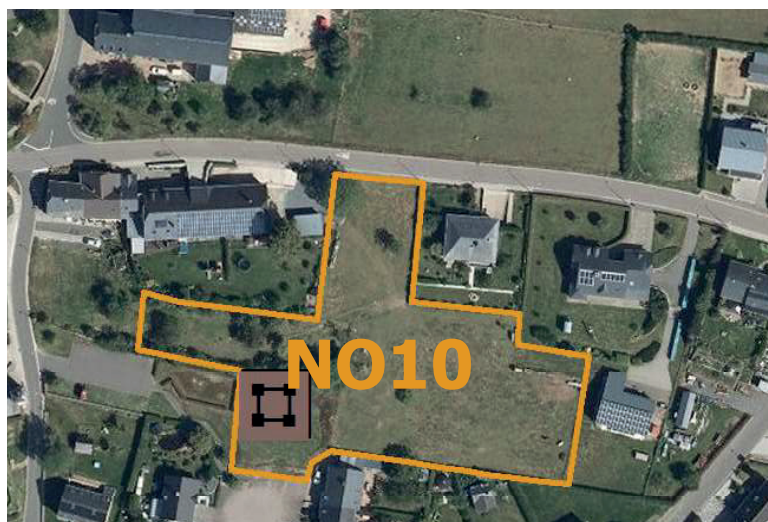
Suivant le «Massnahmenplan» de l'étude SUP, il faudra réaliser des fouilles archéologiques.

Des zones de plantations dans les jardins privés et le long de la route desservante permettront de relier l'espace vert situé au Nord avec les zones vertes du lotissement et le(s) bassin de rétention des eaux de pluie (coulée verte); et de créer une liaison verte le long du chemin piéton de liaison avec le lotissement «im Stellpad» 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.

La topographie du site sera respectée et la route et les bâtiments devront s'adapter au terrain naturel existant.

Doc.25: 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.26: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Les infrastructures prévoient la possibilité de réaliser un PAP en 2 phases. Cette option va probablement permettre une réalisation de la première phase à court terme.

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*. La mixité proposée (maisons jumelées sur petits terrains et maisons 4 façades sur des terrains plus généreux, possibilité éventuelle d'intégrer une résidence avec 4 unités de gabarit similaire à 2 maisons jumelées), 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.

Il sera important de proposer une densité de logement relativement élevée à l'échelle de la Commune de Goesdorf dû à la situation centrale du lotissement et de son implantation au sein d'une zone mixte villageoise 2 à proximité des bâtiments et équipements publics.

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 qui va se développer entre le *Kiirchewee* et le *Kautebacherwee*. La liaison avec le lotissement *Am Stellpad* sera garantie via le chemin piéton existant. Les raccordements aux canalisations pourront se faire également à cet emplacement. Les maisons implantées côté place auront leur accès depuis le lotissement *am Stellpad* pour garantir une implantation harmonieuse, surtout en hauteur avec les maisons existantes, qui sont en contre bas par rapport au nouveau lotissement.

Il faudra prévoir la plantation d'arbres et d'autres végétations pour mettre en place une coulée verte ainsi qu'une plantation continue dans le lotissement.