

SCHEMA DIRECTEUR

NQ - GO - 02

Uecht

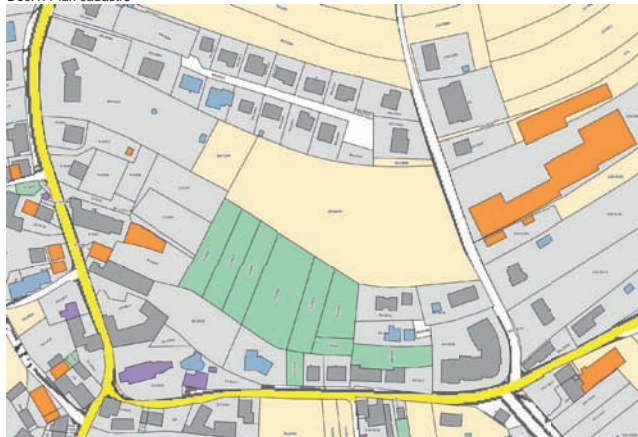
Village de Goesdorf



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

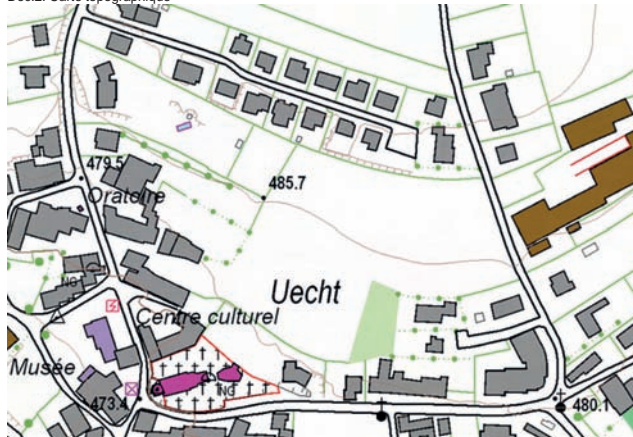
Surface :	1,93 ha
Parcelles cadastrales :	89/2905, 89/2888, 87/2871, 88/3128, 1/2063, 1/2062, 1/2061, 1/2060, 1/2059, 1/2459, 1/2460 et 12/2723
Terrain :	plusieurs propriétaires
Utilisation actuelle :	champ agricole
PAG :	zone d'habitation 1 et zone mixte
Pente du terrain :	+ 5,7 % (+10 m sur 175 m)

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 se situe à proximité de l'église, de l'arrêt bus et du bâtiment de la Commune, au centre du village qui présente un caractère traditionnel au niveau du dessin de rues et des formes de bâtiments. 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 à l'intérieur du village existant. Le nouveau quartier doit bien s'intégrer (volumes traditionnels) et présenter une forte identité (lieu de rencontre, éléments identitaires) pour renforcer les liens créés.

Doc.6: Photo rue *Um weisse Steen*

Source: Architecture Hoffmann mars 2018

Le terrain est en pente, l'implantation du bassin de rétention sera au point bas, donc côté sud près de la route principale. La forme du terrain aura également une influence sur le fonctionnement et les accès des bâtiments.

Une entreprise de petite taille qui est source de bruit et de trafic lourd se situe entre la route principale et le terrain. Il y a deux approches possibles par rapport à cette situation : s'ouvrir vers l'entreprise et essayer de l'intégrer ou se refermer.

Doc.8: Photo cul de sac



Source: Architecture Hoffmann mars 2018

Doc.7: Photo entreprise voisine



Source: Architecture Hoffmann mars 2018

Au côté nord se situe un lotissement relativement récent qui est desservi par un cul de sac. L'urbanisation du terrain en question devra permettre une solution pour supprimer ce cul de sac.

2) Concept de développement urbain

a) Entrées créées et identité du lieu

Dû à sa position centrale, le nouveau quartier doit créer des liens étroits avec le reste du village. Les entrées vont donc jouer un rôle important.

A l'est en face de l'exploitation agricole (Entrée 1) et au sud à côté de l'église (Entrée 2), on pourrait aménager 2 entrées stratégiques avec connexion à la route principale.

Doc.9: Photo entrée 1



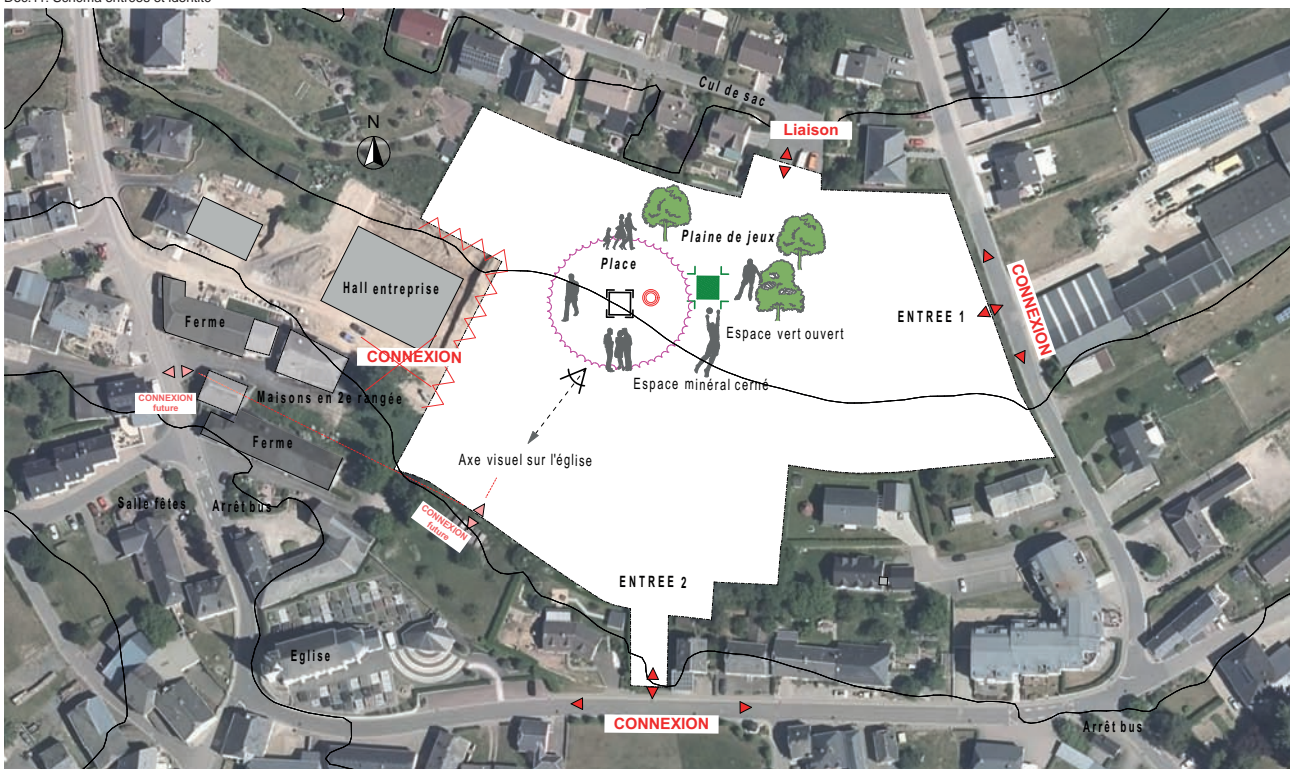
Source: Architecture Hoffmann mars 2018

Doc.10: Photo entrée 2



Source: Architecture Hoffmann mars 2018

Doc.11: Schéma entrées et identité



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Côté ouest, une liaison intéressante aurait pu être créée avec le village (salle de fêtes et arrêt bus) et la route principale. Cette liaison aurait permis de mieux intégrer des maisons implantées en deuxième rangée. Mais comme une entreprise s'est implantée également en deuxième rangée, à l'emplacement d'une connexion possible avec le nouveau quartier, il sera préférable de se refermer contre cette source de bruit et de risque dû à la circulation de véhicules lourds. Il faudra prévoir des mesures d'intégration spécifique pour créer une barrière entre les deux zones.

Les terrains situés juste en dessous du hall se prêtent également pour la création d'une liaison, d'autant plus qu'ils se trouvent juste en face de la salle de fête du village et de l'arrêt bus. Mais il s'agit d'une proposition à long terme parce qu'actuellement les maisons situées sur le terrain sont habitées et il ne s'agit pas d'une zone nouveau quartier.

Les 2 vieilles fermes sont protégées au niveau communal et il sera important de les conserver lors de l'aménagement d'une route à l'emplacement de la cour. Leur implantation suivant la pente du terrain est caractéristique pour le centre du village. Les nouveaux volumes vont devoir respecter ce principe d'implantation. Les 2 maisons qui sont accessibles via la cour privée pourront être démolies et remplacées par des nouvelles constructions accessibles via la nouvelle route.

Le changement d'affectation de la cour en route publique règlera également le problème de servitude pour les terrains situées en deuxième rangée. De plus, la route rendra le terrain derrière le cimetière accessible et permettra donc de densifier le tissu urbain existant.

Par ailleurs, un accès piéton pour le cimetière pourra être aménagé qui pourra servir également de liaison piétonne.

Côté nord, il serait important de supprimer le cul de sac existant et de continuer la route dans le nouveau quartier.

L'identité du nouveau quartier peut être renforcée par l'aménagement d'une place centrale qui permet une centralité, la rencontre entre habitants, une plaine de jeux pour les enfants, un ralentissement de la circulation, ...

La proximité de l'église soutient également l'intégration du nouveau quartier dans le tissu existant du village. Il est important de garder une perspective sur cet élément identitaire du lieu.

b) Front de bâtisse

Le front de bâtisse joue un rôle important pour ressentir les liens créés au niveau de l'aménagement urbain.

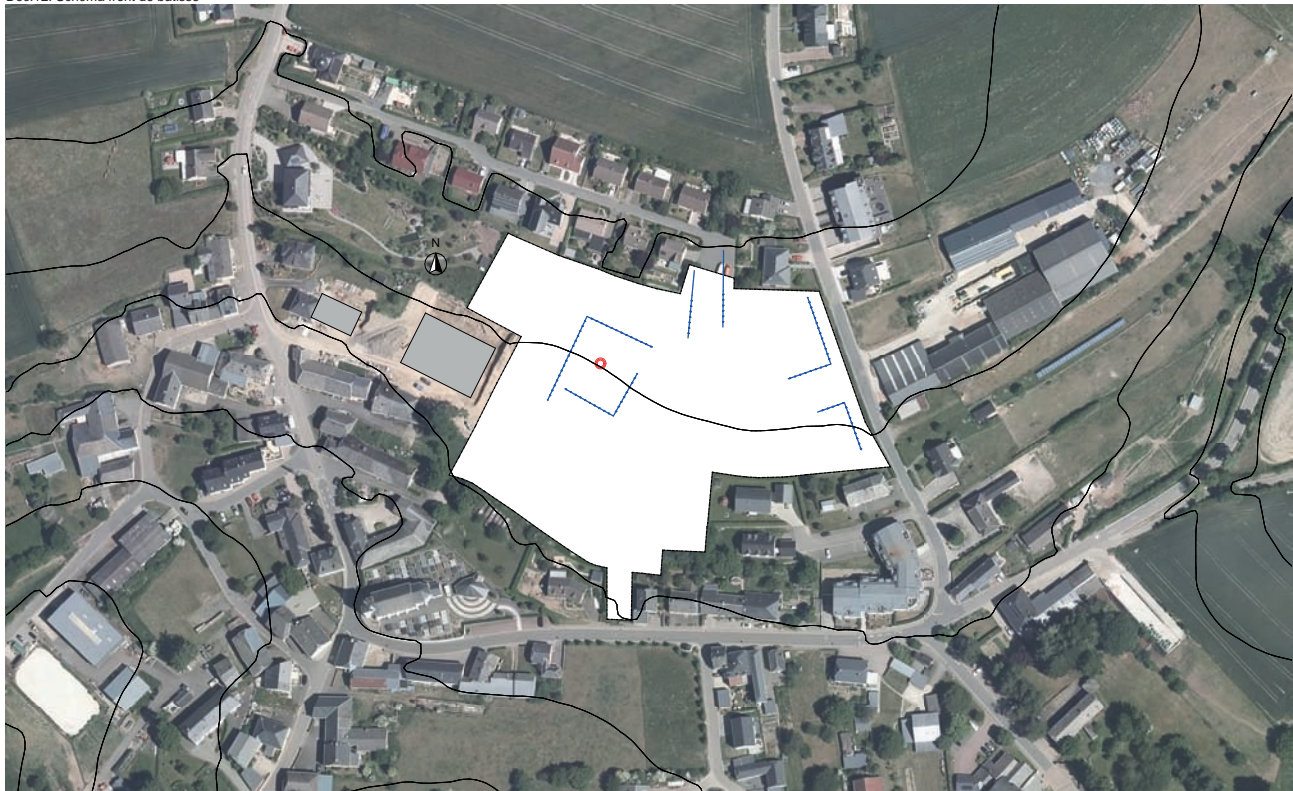
L'entrée côté est se situe sur un tronçon droit de la route principale. Ici, il faudra marquer l'entrée dans le quartier au niveau des orientations et directions données par les façades.

L'entrée côté sud est assez étroite, il n'y a pas la possibilité d'implanter un bâtiment à cet endroit. Ici, ce sera plutôt l'aménagement paysager et la vue sur le quartier derrière qui vont mettre en avant cette connexion.

Au niveau du cul de sac, les alignements de façade vont jouer aussi un rôle très important pour renforcer la liaison créée.

La forme de la place sera également dessinée par les façades des bâtiments.

Doc.12: Schéma front de bâtisse



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Dans le chapitre précédent nous avons déjà traité les entrées.

Ici on peut encore préciser que la route principale du nouveau quartier sera celle qui le traverse de l'entrée 1 à l'est vers l'entrée 2 au sud.

Une deuxième rue secondaire sera réalisée dans la continuité du cul de sac pour permettre la suppression de celui-ci. La nouvelle route va s'adapter aux dimensions de la route existante. Comme cette largeur est limitée pour le croisement de deux voitures, on pourrait prévoir la mise en place d'un sens unique.

Pour la connexion future via la cour existante entre deux vieilles fermes, il faudra dès le départ prévoir une servitude pour l'aménagement d'une route.

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.

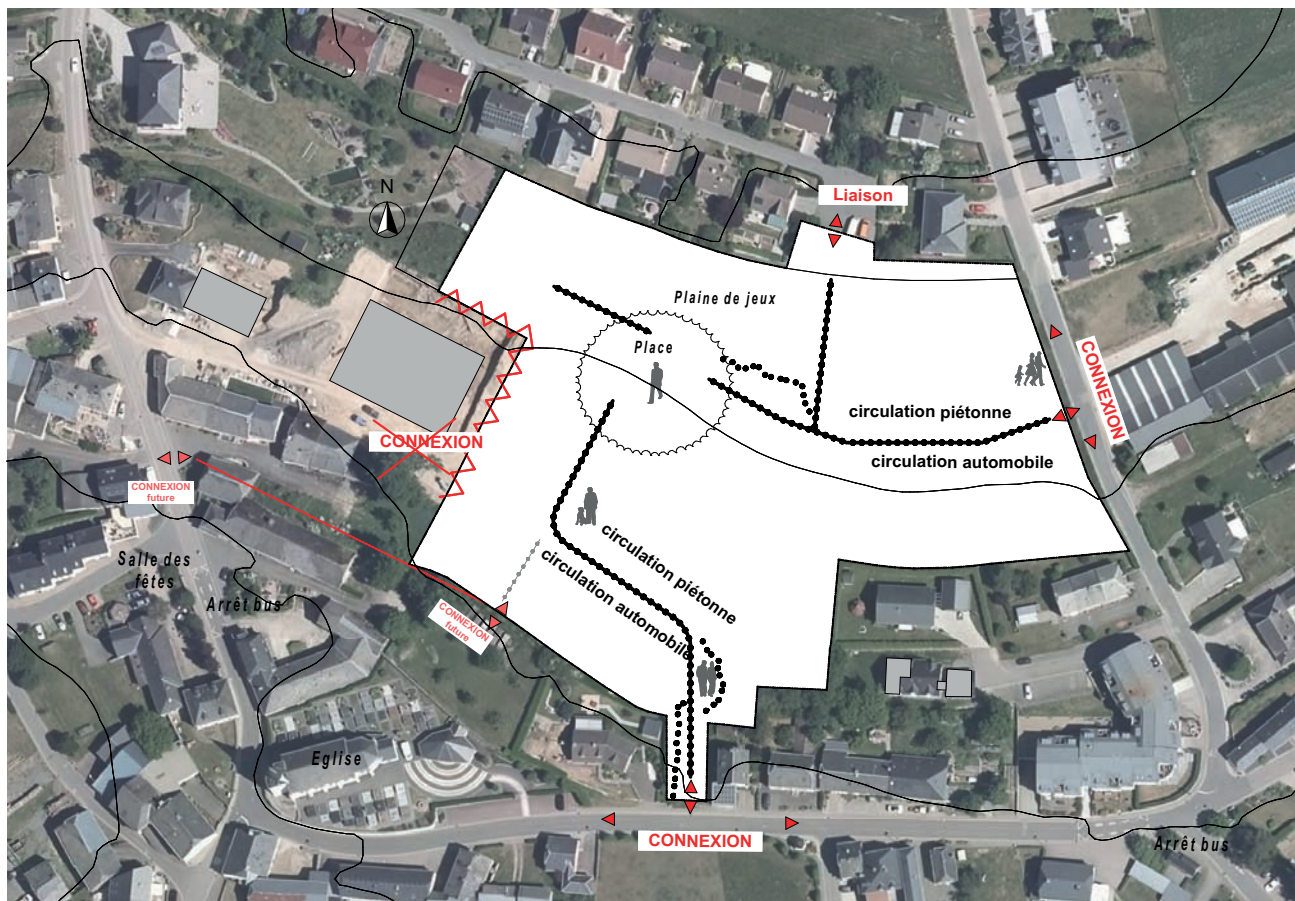
La route va traverser la place centrale pour favoriser les connexions de la place avec ses alentours. En revanche, la place va inviter les chauffeurs de ralentir et permettre donc une régulation automatique des vitesses. Le tracé de la route va ouvrir à des intervalles plus ou moins réguliers des perspectives 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.

Il y a deux arrêts de bus à proximité du nouveau lotissement. La distance entre les entrées créées et les arrêts bus est de +/- 130-180 m, ce qui permet une bonne connexion au transport en commun.

Aux alentours de la place centrale avec la plaine de jeux, il faudra prévoir quelques places de stationnement publiques pour favoriser les liaisons avec les alentours.

La collecte des déchets sera assez évidente, le camion poubelles aura accès à tous les terrains en suivant le tracé de la route.

Doc.13: Schéma circulation

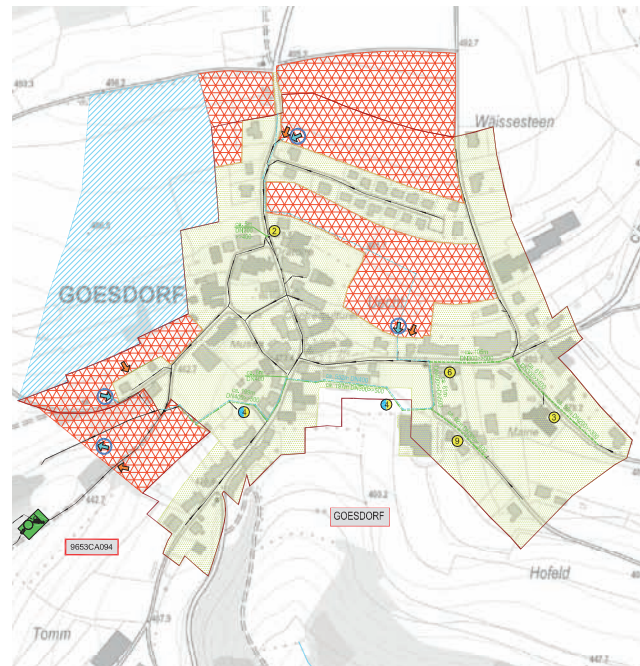


Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau BEST en collaboration avec le SIDEN pour la localité de Goesdorf, prévoit d'évacuer les eaux de la zone nouveau quartier au nord par la rue *Um Knupp* et de passer par des terrains privés pour traverser le terrain du schéma directeur *Uecht*.

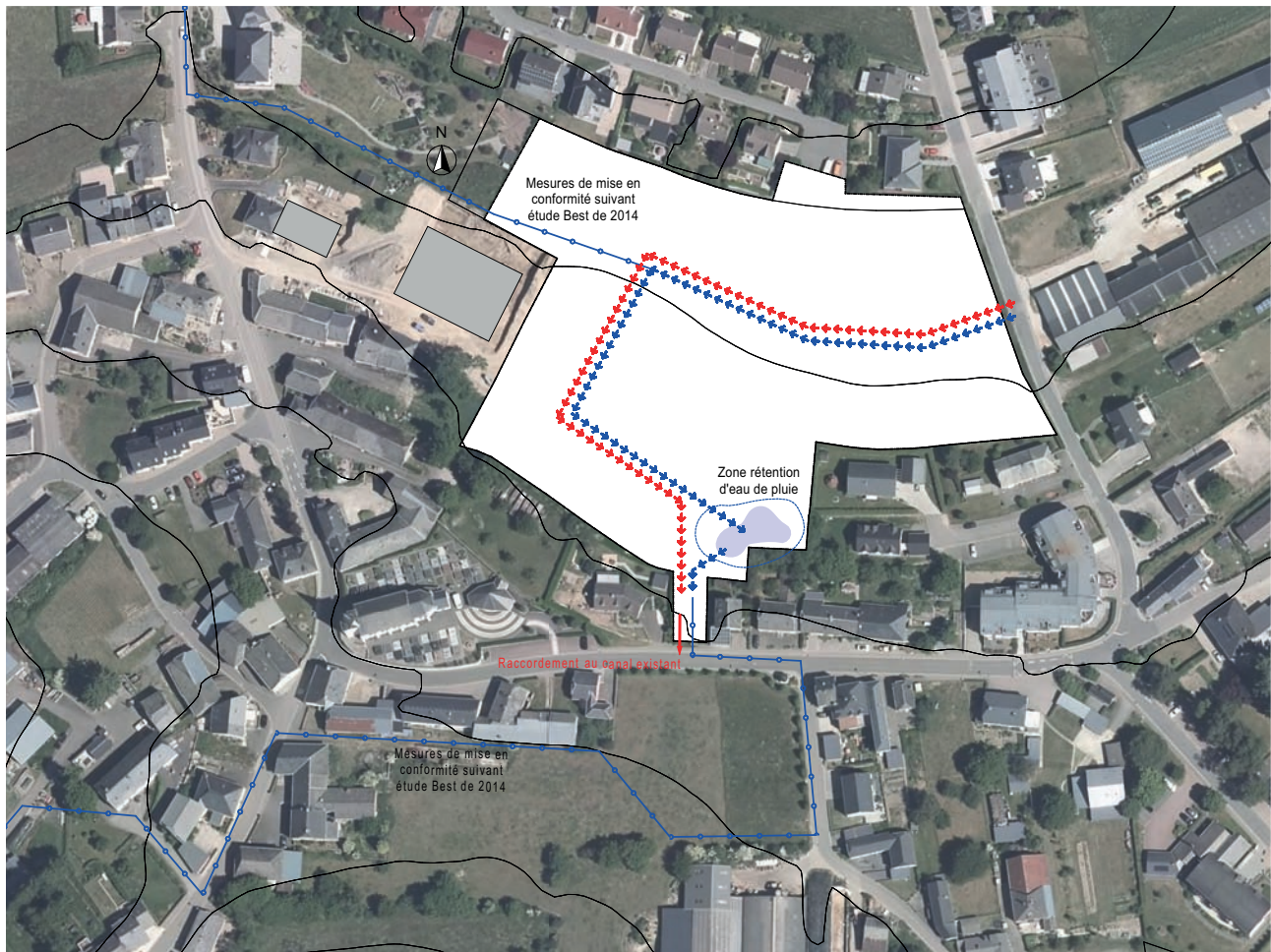
Après la traversée de la route *Op der Virstad*, l'étude prévoyait de traverser des terrains privés pour aller rejoindre la station d'épuration et le cours d'eau côté sud-ouest.

Doc.14: Plan d'étude canalisations



Source: BEST

Doc.15: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le bassin de rétention sera implanté au point le plus bas qui se situe à l'endroit de l'entrée côté sud.

Au sein du quartier, la topographie du terrain va permettre une implantation du canal et de l'eau de pluie suivant le tracé de la route. Il est recommandé de prévoir le placement de la canalisation publique à une profondeur suffisante (env. 4m en dessous du niveau de la voirie). Ceci permettra le raccordement des caves au réseau de canalisation pour toutes les maisons.

4) Concept paysager et écologique

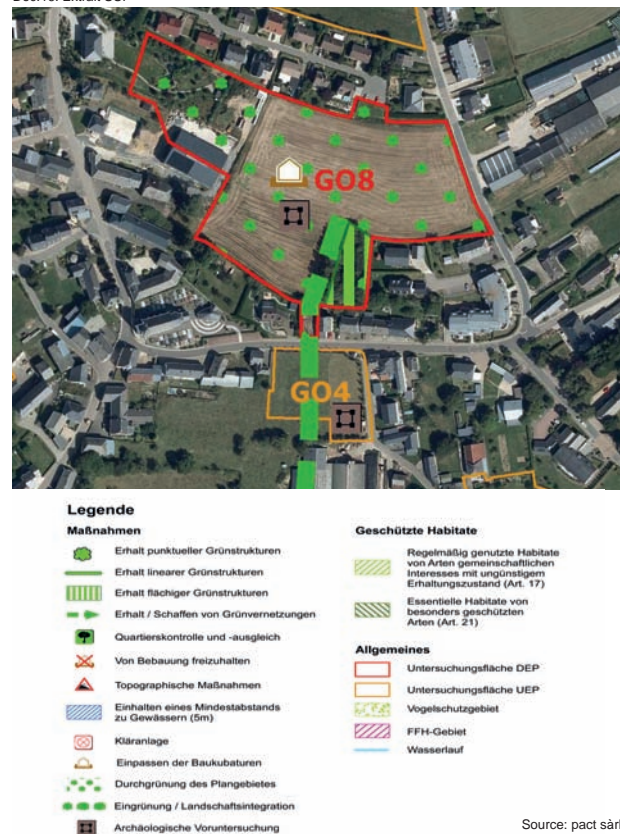
La SUP prévoit de conserver une surface verte arborée existante, située près de l'entrée du côté Sud. Ce biotope pourra être conservé dans la mesure du possible, et le bassin de rétention pourra être situé en contact avec cette surface verte de manière à la compléter.

Le maintien respectivement l'aménagement d'une coulée verte est à prévoir au niveau de la zone PAP. Cette coulée verte devra être continuée sur le terrain situé en face de l'entrée du lotissement, pour rejoindre la zone verte et les champs agricoles côté sud.

Des zones de plantations inhérentes au lotissement sont également à prévoir (Durchgrünung des Plangebietes). La liaison avec le cul de sac au nord et la surface de la plaine de jeux peuvent participer à la coulée verte.

Les constructions sont à étudier de manière à s'intégrer à la pente du terrain naturel (p.ex. volumes allongés implantés de manière parallèle aux lignes de niveau).

Doc.16: Extrait SUP

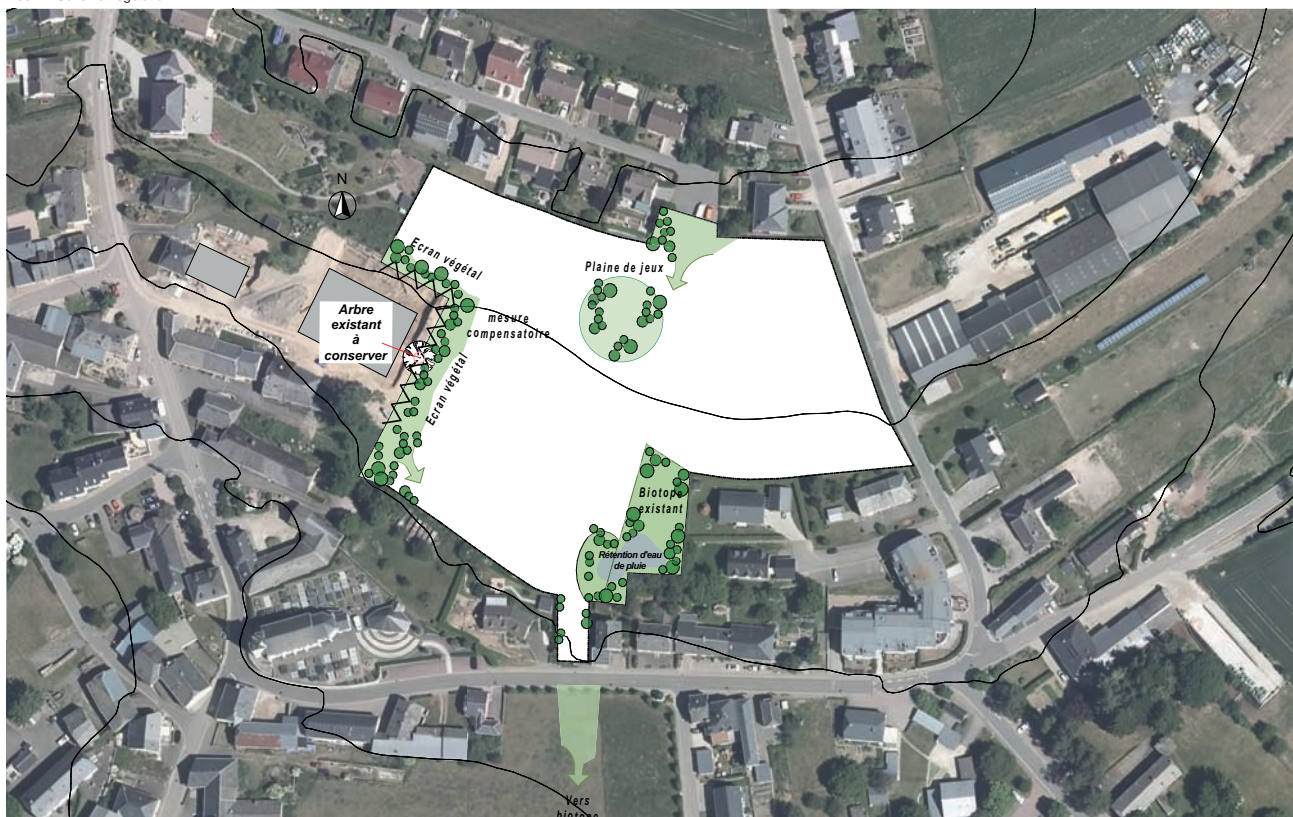


Source: pact sarl

Un écran de verdure à créer entre la zone PAP et le hall récemment construit du côté Ouest pourra servir de protection par rapport aux nuisances éventuelles.

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.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 est primordial au niveau du développement urbain du village dû à sa situation centrale et sa capacité de connexions qui en découle.

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

6) Schéma directeur

a) Conclusion

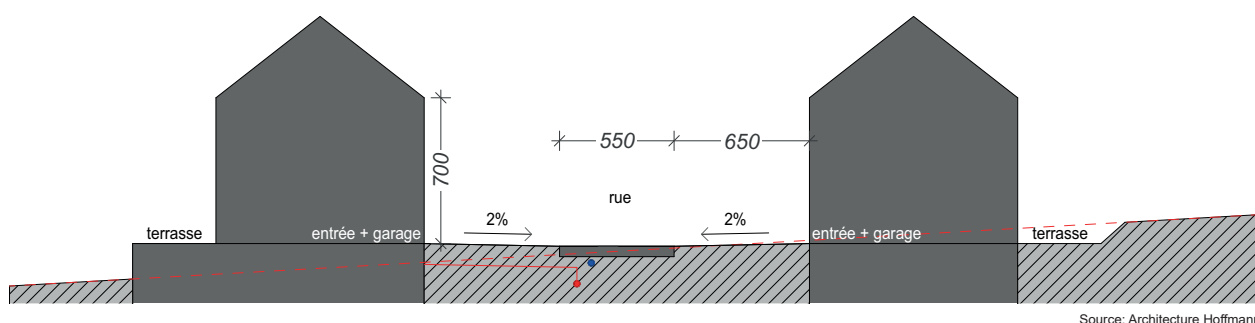
Une grande surface du schéma directeur sera occupée par des maisons unifamiliales. A un niveau national, il s'agit d'une faible densité, mais à l'échelle de la commune de Goesdorf, les coefficients entraînent une occupation beaucoup plus dense que pour les parties existantes des villages.

Autour de la place centrale, la densité sera un peu plus élevée par la construction de maisons en bande ou jumelées pour structurer la place.

En zone mixte, en face de l'exploitation agricole, la densité pourra être encore plus élevée et à cet emplacement on pourrait prévoir la construction de résidences. L'implantation des résidences dans le terrain en pente va permettre deux entrées à deux niveaux distincts et donc l'aménagement de garages au niveau du sous-sol. Ce principe permettra de diminuer le COS.

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 ou si le terrain naturel ne le permet pas, alors il faudra prévoir au moins une terrasse surélevée pour créer un lien entre le jardin et l'espace de vie intérieur. (voir coupe)

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



Les 2 entrées principales seront reliées par une route de type zone résidentielle traversant le nouveau quartier. Au centre, la route se développe en place. Le cul de sac sera supprimé par la mise en place d'une petite route de liaison (éventuellement sens unique).

Le bassin de rétention sera implanté au point bas à côté de l'entrée au sud. La canalisation des eaux usées sera raccordée dans la route principale au sud et le trop plein du bassin de rétention va rejoindre le cours d'eau côté sud-ouest. L'arbre remarquable est à préserver et un écran végétal est à planter pour réduire l'impact négatif de l'entreprise voisine. La coulée verte va traverser le terrain et permettre ainsi une liaison entre les zones vertes du cul de sac, la plaine de jeux, l'arbre remarquable, l'écran végétal, le biotope à conserver, le bassin de rétention et les champs de l'autre côté de la route.