

SCHEMA DIRECTEUR

ZAD - BO - 01

Fieligt

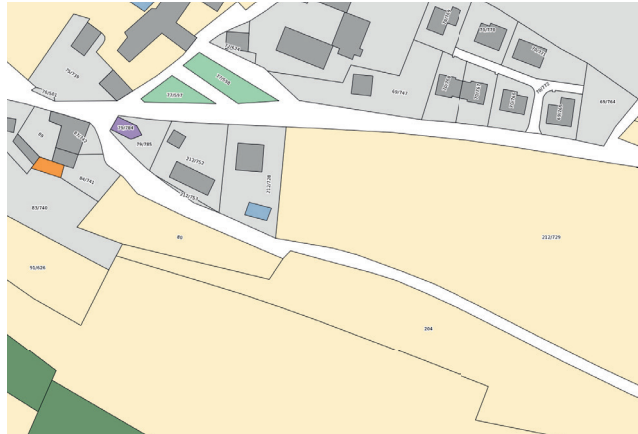
Village de Bockholtz



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

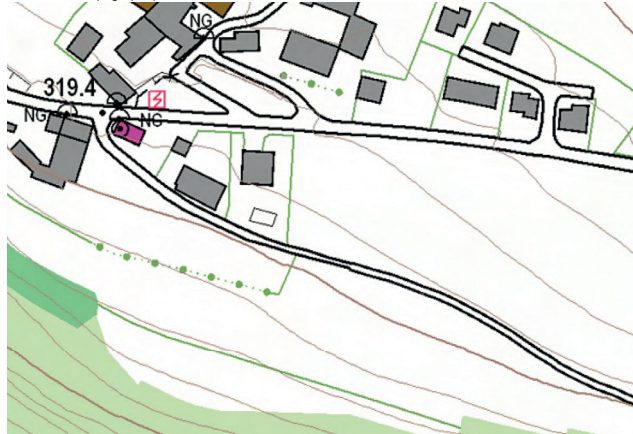
Surface : 1,05 ha
 Parcelles cadastrales : 80, 204 et 212/729
 Terrain : 3 propriétaires
 Utilisation actuelle : terrain agricole
 PAG : zone d'habitation 1
 Pente du terrain : +/- 16,7 % (+-15 m sur 90 m)

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



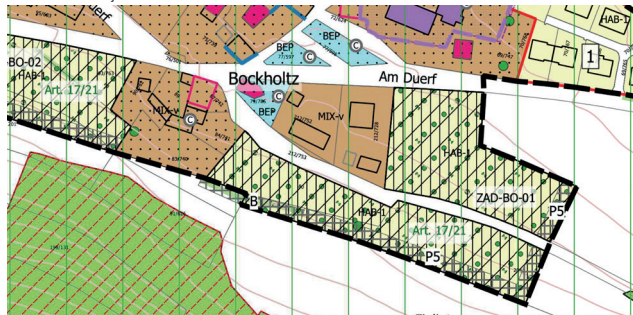
Source: Geoportail

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 petit village de Bockholtz se caractérise par une pente naturelle très prononcée. Il y a quelques vieilles fermes avec des formes longitudinales traditionnelles et des nouvelles maisons avec des formes plus contemporaines ou style bungalow.

Doc.6: Photo village de Bockholtz - pente



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.7: Photo village de Bockholtz -entrée village



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.8: Photo village de Bockholtz -ferme traditionnelle



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.9: Photo village de Bockholtz -Chapelle



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Le terrain se situe à proximité du coeur de village avec la chapelle. Actuellement, le terrain est utilisé en tant que champ agricole et il est desservi par un petit chemin qui le relie directement au croisement principal du village.

Le terrain est en forte pente (+16,7%) et il est surplombé d'une forêt ce qui entraîne un mauvais ensoleillement surtout qu'il s'agit d'un talus orienté côté nord. Cette situation explique probablement le fait que jusqu'au jour d'aujourd'hui, ces terrains n'ont jamais été construits alors qu'ils se situent à proximité de la chapelle et du coeur de village. Il faudra absolument tenir compte de cette contrainte de manque d'ensoleillement lors de l'élaboration d'un projet de construction.

La pente prononcée aura également comme effet que les nouvelles constructions seront très présentes parce qu'elles seront en surplomb par rapport au reste du village. Actuellement, cet effet existe déjà dans le village, mais il sera encore plus prononcé.

La forme du terrain aura également une influence sur le fonctionnement et les accès des bâtiments.

Doc.10: Photo village de Bockholtz -terrains en contre-bas



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.11: Photo village de Bockholtz -vue de la rue principale



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.12: Photo vue vers terrain



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.13: Photo chemin existant



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.14: Photo terrain, vue vers chapelle



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.15: Bungalow



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

2) Concept de développement urbain

L'entrée sera située à côté de la chapelle. Dû à sa position proche du coeur de village, le nouveau quartier sera fortement relié au reste du village au niveau du plan. En réalité, les nouvelles maisons seront quand même un peu à part parce que le vieux village se situe entièrement en dessous de la route à part pour l'église et le vieux café. Il y a une exception: Le bungalow à côté du terrain s'est implanté aussi au-dessus de la route ce qui se voit fortement si on a une vue générale sur le village parce que le bungalow ne respecte justement pas le principe d'implantation du vieux village. Avec la construction d'autres maisons à côté du bungalow, cet effet sera atténué.

Doc.16: Photo Chapelle



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.17: Photo Café et Chapelle



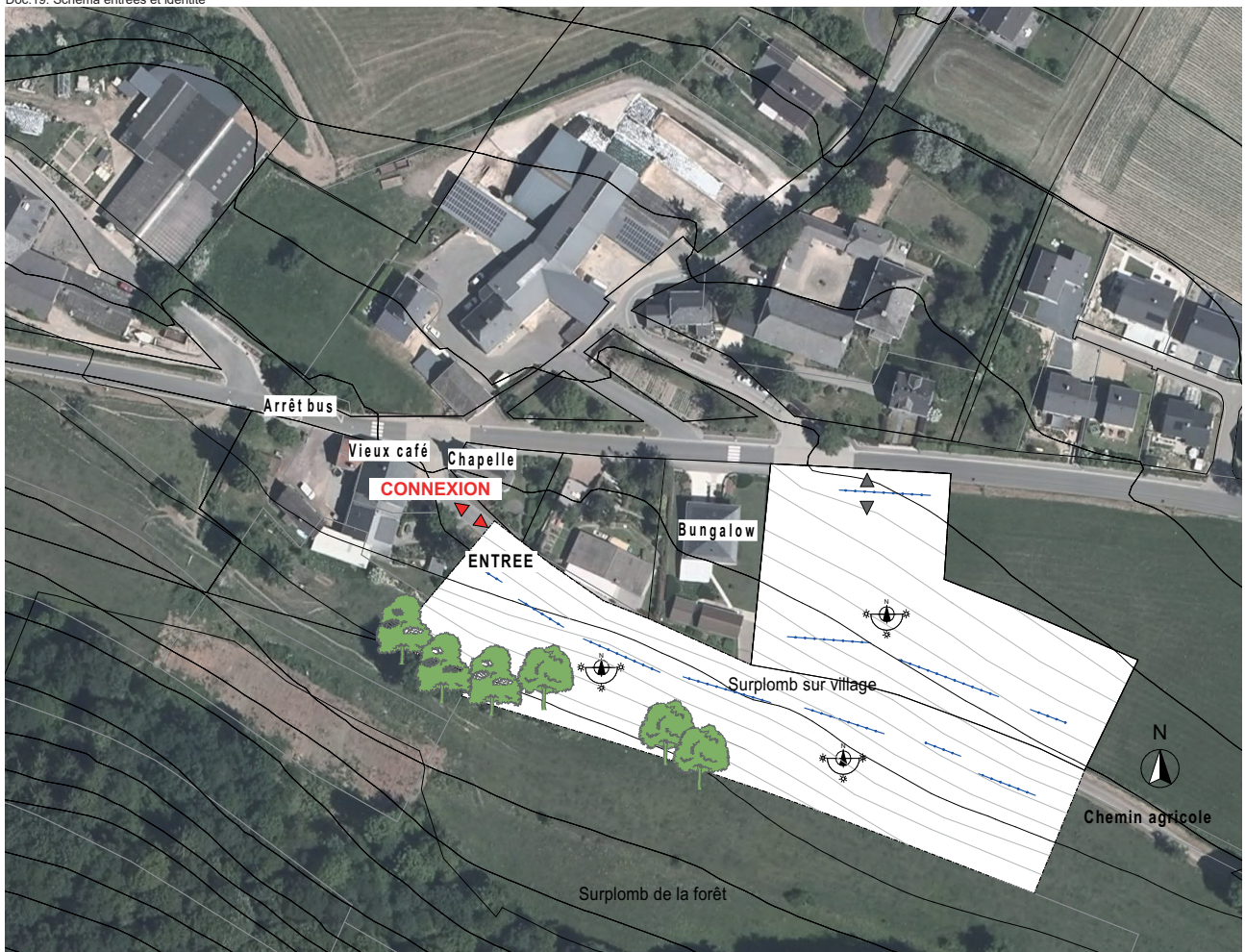
Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.18: Photo terrain



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.19: Schéma entrées et identité



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

L'entrée du nouveau quartier a été définie dans le chapitre précédent. A cause de la pente prononcée, il n'est pas possible de rajouter une deuxième entrée parce que la nouvelle route créée serait trop raide.

Le tracé de la route sera donc sous forme de cul de sac. Le chemin agricole existant qui continue vers la forêt sera conservé mais ne pourra pas jouer le rôle de deuxième entrée.

La route déservant 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.

Comme il s'agit d'un cul de sac, la collecte des déchets sera moins évidente, mais le camion poubelle ainsi que le service de déneigement pourront faire demi-tour sur la place prévue au bout du lotissement.

Il y a un arrêt de bus à proximité du nouveau lotissement, juste à côté de la chapelle. Cette proximité permet une bonne connexion au transport en commun. On peut rajouter que le bus dessert également toutes les heures la gare ferrovière de Goebelsmuehle qui se situe à 5,4 km.

A côté des places de stationnement privées (2 par unité), il faudrait également prévoir quelques places publiques pour éviter le phénomène qui existe actuellement dans le village: De nombreuses voitures sont garées sur la route ce qui rend le passage difficile.

Doc.20: Photo arrêt bus



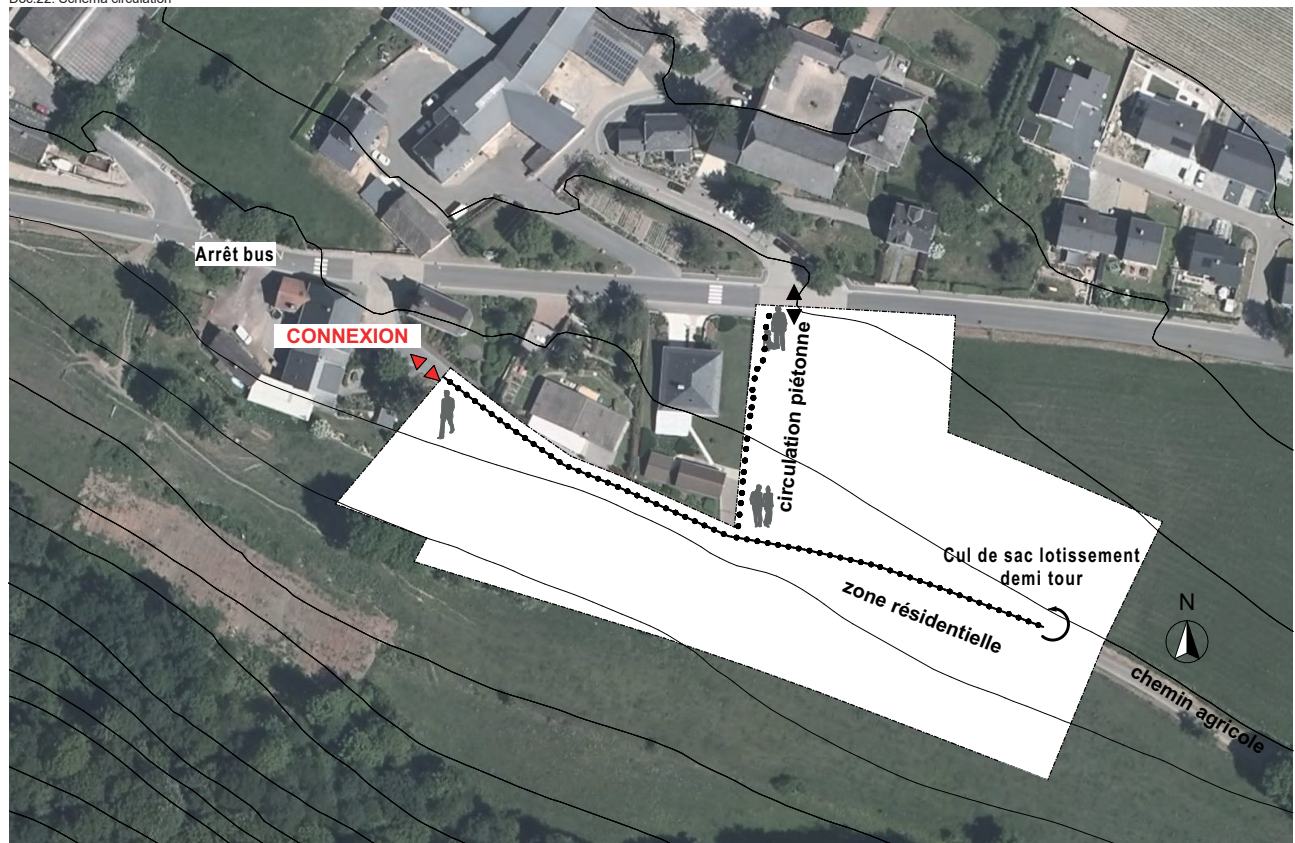
Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.21: Photo voitures garées



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.22: Schéma circulation

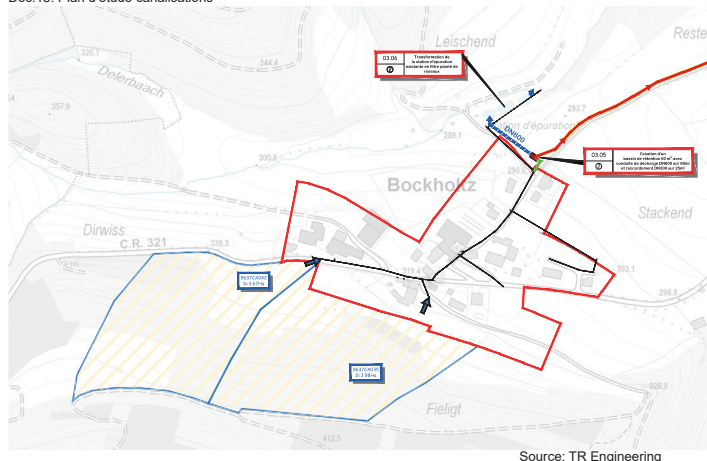


Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau TR-Engineering en collaboration avec le SIDEN indique que la station d'épuration de Bockholtz est actuellement déjà en surcharge.

Un projet envisagé à court ou moyen terme prévoit de réaliser un raccordement du réseau de canalisation existant à la station d'épuration de Heiderscheid-Grund. En attendant, il est déconseillé d'augmenter encore davantage la surcharge de la station d'épuration existante. Pour cette raison, le placement du PAP NQ en zone différée est indiqué. L'interdiction temporaire de développement du PAP pourra être levée après réalisation des travaux d'assainissement de la localité de Bockholtz.

Doc.18: Plan d'étude canalisations



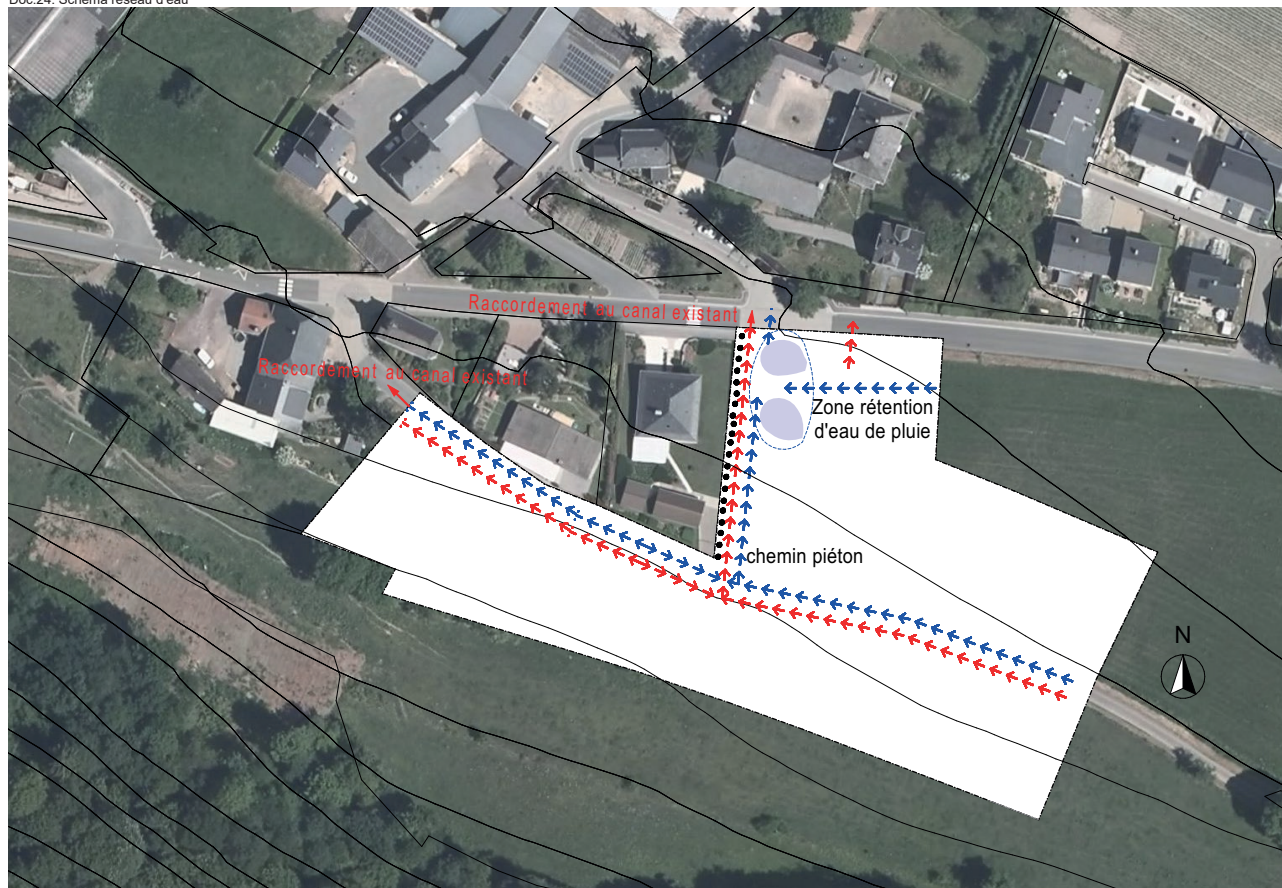
Le bassin de rétention sera implanté au point le plus bas du lotissement, c'est-à-dire juste au-dessus de la route principale. Le raccordement au canal existant pourra se faire également à cet emplacement.

L'aménagement d'un chemin piéton permettrait de guider les eaux pluviales et usées vers le bassin et la route principale sans devoir passer par des terrains privés.

Une variante intéressante serait l'aménagement d'une tranchée drainante le long du chemin piéton.

Les terrains à proximité de la chapelle, pourront être raccordés à la canalisation existante dans la route desservante.

Doc.24: Schéma réseau d'eau



4) Concept paysager et écologique

La SUP indique le terrain comme zone d'habitat d'espèces possible. Une étude détaillée devra confirmer s'il s'agit d'un habitat d'espèces et si cet habitat est essentiel pour espèces rares (Art. 17 et/ou Art.21).

L'étude SUP demande le maintien d'un biotope ponctuel et d'un biotope en forme de haie qui se trouvent le long de la limite Sud du PAP. Aussi il faudra vérifier si ces structures vertes servent comme habitats d'espèces pour chauve-souris (c.f. étude Pro Chirop 2013 et 2015).

L'urbanisation devra tenir compte de la topographie avec pente prononcée, et prévoir des volumes allongés qui s'intègrent bien dans le talus existant. Des sondages archéologiques sont à effectuer avant la réalisation d'un projet de lotissement.

La plantation d'un écran vert en limite d'urbanisation améliore la protection de la zone IBA proche. Le long de la limite Est, il faudra cependant éviter une plantation trop régulière avec coupe horizontale formant une ceinture artificielle autour du nouveau lotissement.

Une liaison verte vers le bassin de rétention situé en contre-bas permet de former une coulée verte reliant le PAP au village.

Doc.25: 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

Doc.26: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Au niveau communal, les villages à urbaniser de manière prioritaire sont Dahl, Nocher et Goesdorf. Pour le village de Bockholtz, la réalisation du lotissement n'est pas primordial comme le terrain se situe un peu à l'écart. Etant donné la superposition d'une zone différée, le développement du PAP est seulement envisagé à moyen terme. On peut rajouter que le terrain appartient à 3 propriétaires ce qui risque de reporter également la réalisation d'un tel projet.

Comme la circulation dans le lotissement va se faire par un cul de sac, le PAP pourrait être réalisé en 1 ou 2 phases. La place pour faire demi-tour doit être prévue dans la première phase d'exécution.

6) Schéma directeur

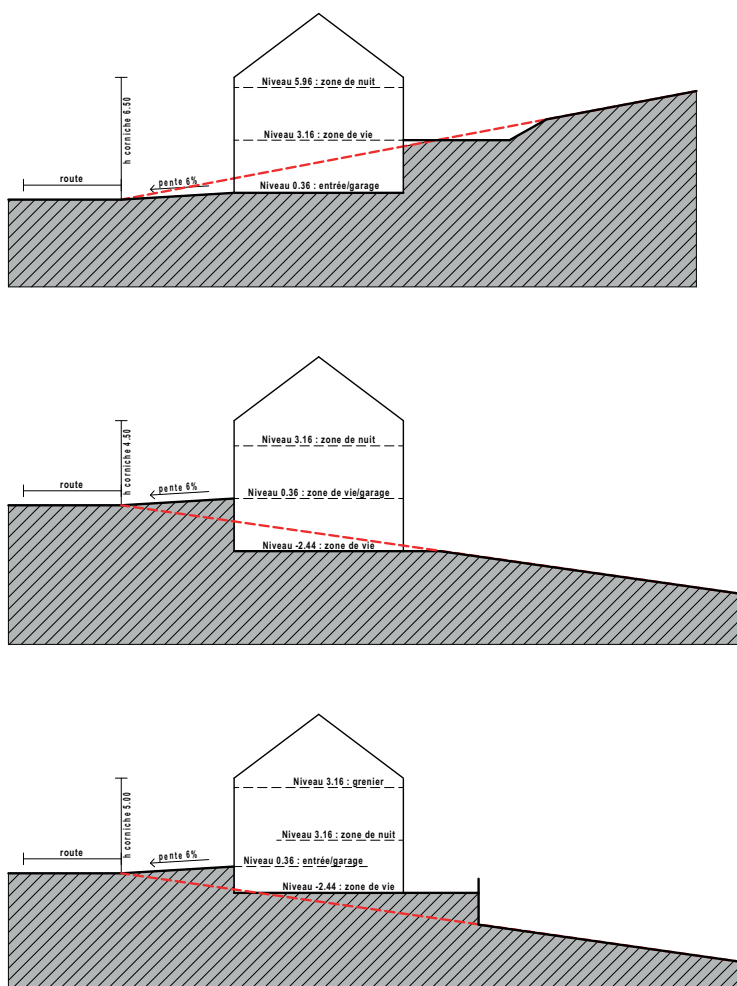
a) Conclusion

Bockholtz est un petit village avec une topographie et une implantation très spécifique et l'auteur du projet devra veiller à respecter ce caractère et proposer des volumes bas qui s'intègrent dans le terrain en pente sans donner une impression de surplomb sur le village existant.

Ce résultat peut seulement être garanti si on élabore des projets qui respectent le terrain naturel. Prévoir le garage et les entrées au niveau de la route, proposer des volumes étirés et rectangulaires parallèles à la pente, travailler avec des demi-niveaux, utiliser les espaces sous combles comme zone de vie et prévoir le cas échéant des terrasses surélevées peuvent être des pistes pour arriver à une implantation intégrée.

Doc.27: Coupes de principe

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. Pour les terrains situés en dessous de la route desservante, le garage sera plutôt aménagé dans un volume secondaire à toiture plate. La zone de vie sera implantée au niveau du rez-de-chaussée comme le garage et alors il faudra prévoir une terrasse surélevée ou la zone de vie est en demi niveau pour permettre un accès de plein pied côté arrière jardin. Pour les terrains situés au-dessus de la voie desservante, le garage sera plutôt intégré dans le volume de la maison au niveau rez-de-chaussée et la zone de vie sera située au premier étage, avec un accès de plein pied au jardin qui se situe au niveau du terrain naturel. Par ailleurs, il faudra absolument tenir compte de la contrainte de manque d'ensoleillement lors de l'élaboration d'un projet de construction comme les terrains se situent sur un talus orienté nord qui est surplombé par une forêt.



Source: Architecture Hoffmann

La surface du schéma directeur sera occupée par des maisons de type unifamiliales. Ponctuellement, on pourra implanter des maisons jumelées pour favoriser la mixité urbaine et pour donner une direction grâce à des volumes de forme rectangulaire allongée et renforcer le front bâti. La réalisation de maisons de type plurifamilial n'est pas préconisée parce que le gabarit et le fonctionnement pourront être difficilement intégrés dans le tissu et le caractère existant du village.

L'ensemble linéaire formé d'arbres et de haies est à préserver et à renforcer par la plantation d'autres végétations en limite de terrain par exemple sous forme d'arbres solitaires et de haies.

Le bassin de rétention sera implanté au point le plus bas du lotissement. L'aménagement d'un chemin piéton permettrait de guider les eaux pluviales vers ce point stratégique sans devoir passer par des terrains privés. Une autre variante serait de réaliser une tranchée drainante, le long du chemin piéton. Le raccordement au canal existant peut se faire à deux emplacements: à l'entrée du lotissement et au niveau du bassin de rétention.