

SCHEMA DIRECTEUR

ZAD - BO - 02

ënner Spardig

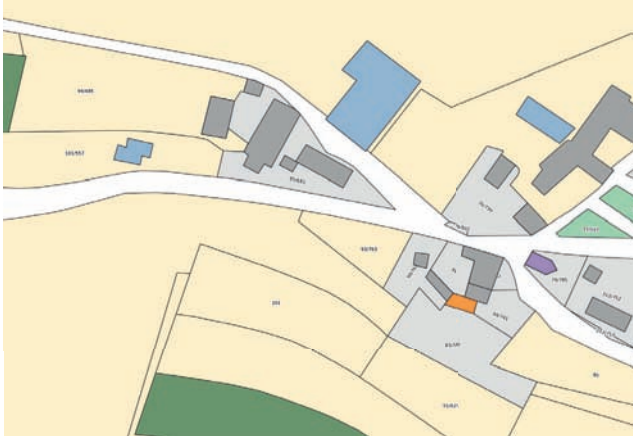
Village de Bockholtz



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

Surface :	0,41 ha
Parcelles cadastrales :	201, 93/763 et 103/755
Terrain :	2 propriétaires
Utilisation actuelle :	terrain agricole
PAG :	zone d'habitation 1
Pente du terrain :	+/- 27,5 % (+22 m sur 80 m)

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



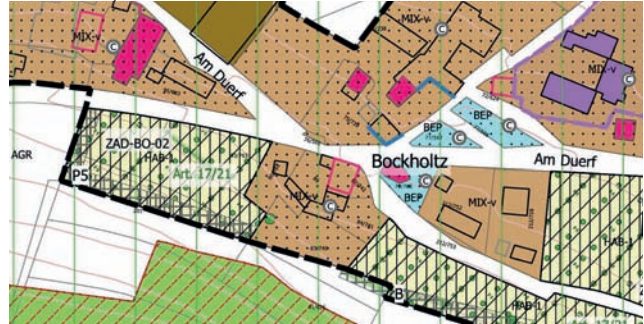
Source: Geoportail

Doc.3: Vue aérienne avec surface SD



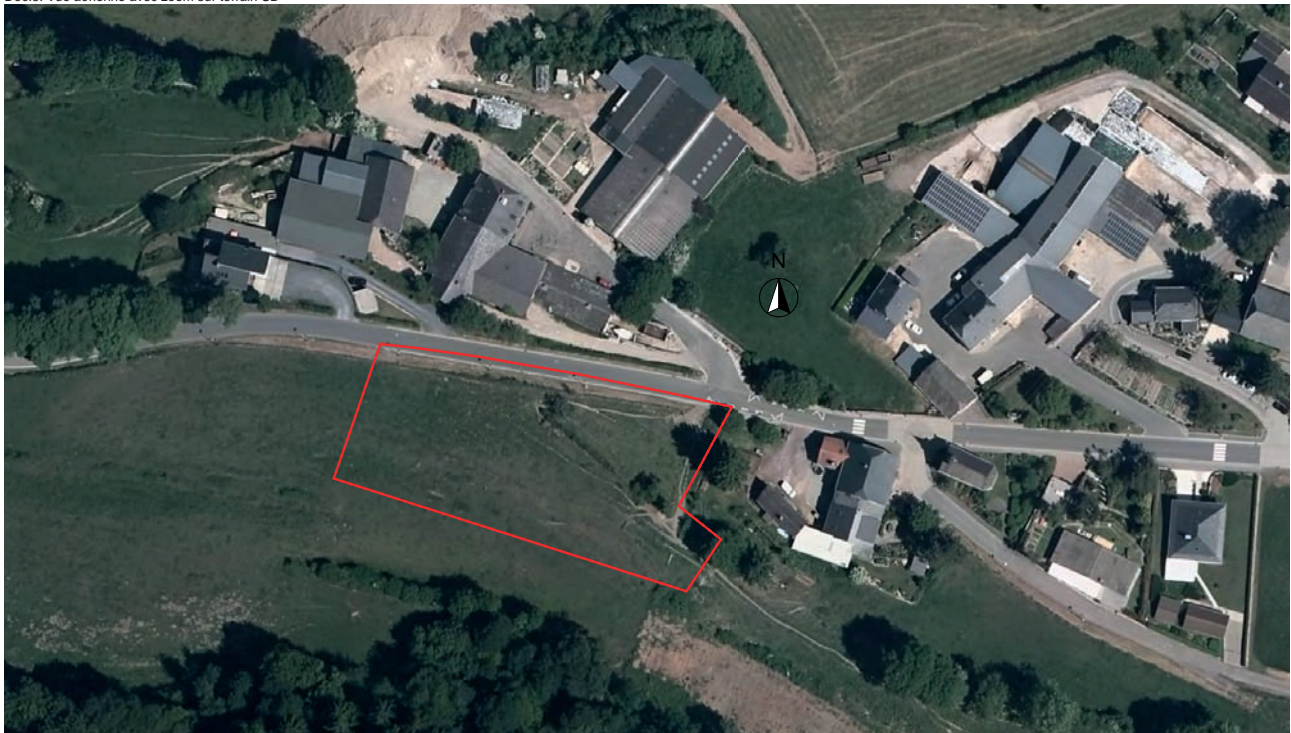
Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

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 vue générale sur village de Bockholtz



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.7: Photo entrée village et vue sur terrain



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.8: Photo ferme traditionnelle



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.9: Photo Chapelle



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Le terrain se situe à l'entrée du village en face d'une ferme qui est implantée en contre-bas par rapport à la route. Actuellement, le terrain est utilisé en tant que champ agricole. Le terrain est en forte pente (+/- 27,5%) 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 l'entrée du village et à proximité de la chapelle. 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 et surtout le talus prononcé juste à côté de la route auront une influence sur le fonctionnement et les accès des bâtiments.

Doc.10: Photo pente 1



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.11: Photo pente 2



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

2) Concept de développement urbain

Les terrains à bâtir seront accessibles de la route principale du village. Il n'y pas de nouvelle circulation à réaliser. 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.

L'aménagement du terrain permettra de donner un autre caractère à l'entrée du village qui est actuellement peu soulignée.

Doc.12: Photo centre village et Chapelle



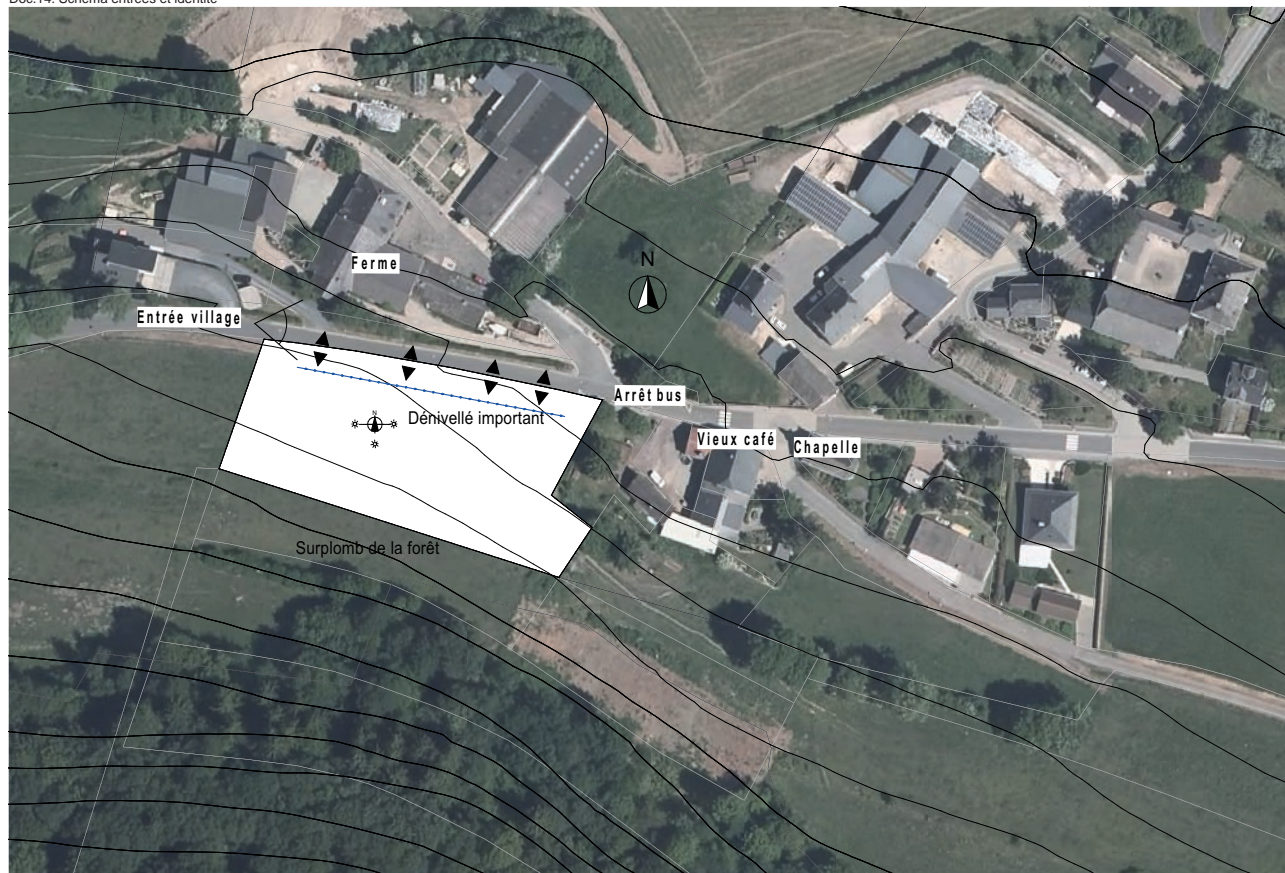
Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.13: Photo route déservante terrain



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.14: Schéma entrées et identité



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Dans le chapitre précédent, il a été évoqué qu'il n'y a pas de nouvelle route à créer et que les entrées aux terrains se feront par la route principale du village existante «*Am Duerf*».

Il faudrait en tout cas prévoir de prolonger le trottoir existant pour créer une liaison piétonne avec le cœur du village et surtout l'arrêt bus qui se situe à proximité. Cette proximité permet une bonne connexion au transport en commun. On peut rajouter que le bus dessert également toutes les heures la gare ferroviaire de Goebelsmuehle qui se situe à 5,4 km.

A cause du talus prononcé contre la route, l'aménagement de places de stationnement publiques le long de la route n'est pas recommandé.

Doc.15: Photo arrêt bus



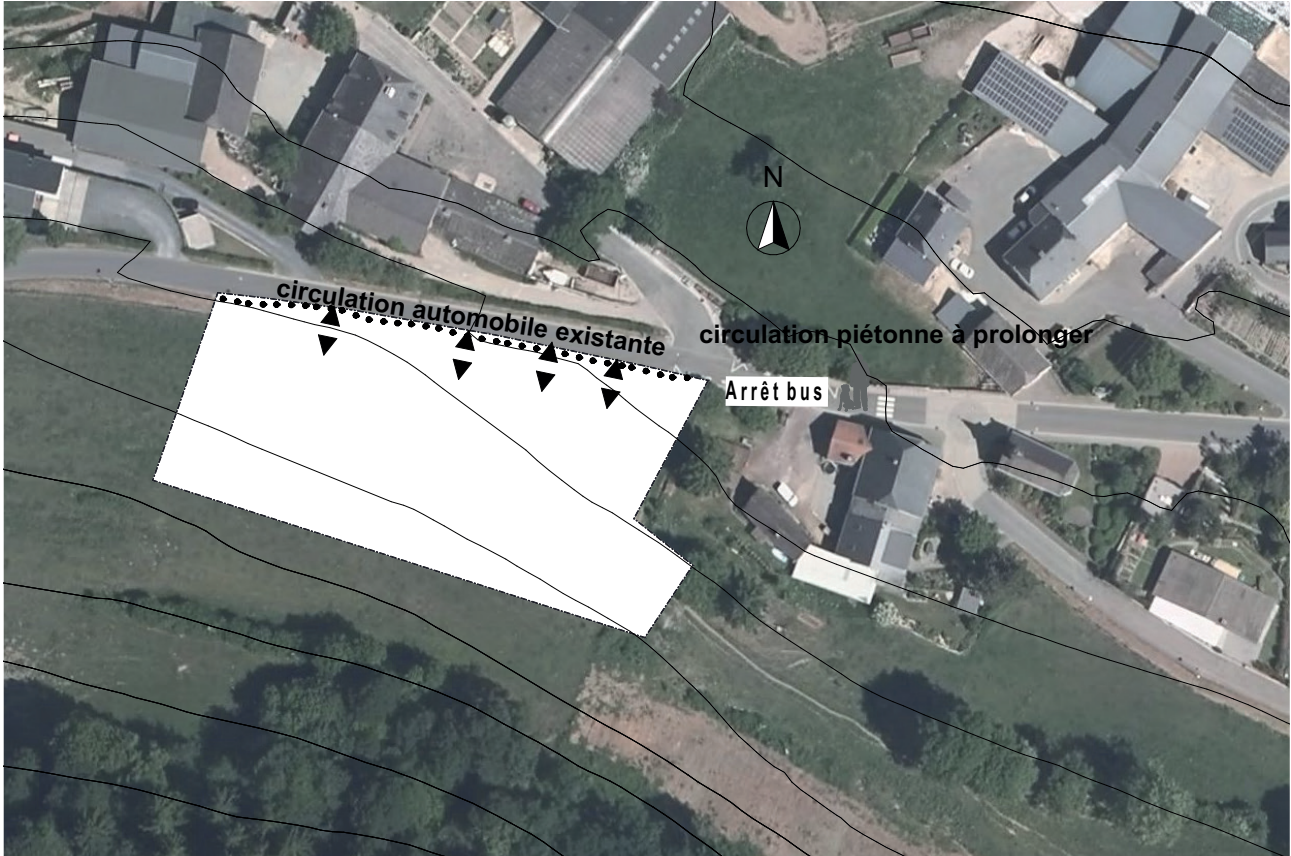
Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.16: Photo talus



Source: Architecture Hoffmann novembre 2018

Doc.17: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

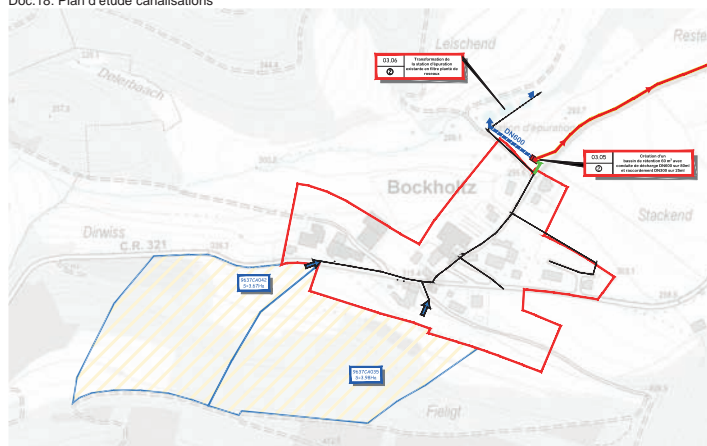
Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau TR-Engineering en collaboration avec le SIDEN indique que la station d'épuration de Bockholtz est actuellement déjà en surcharge.

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

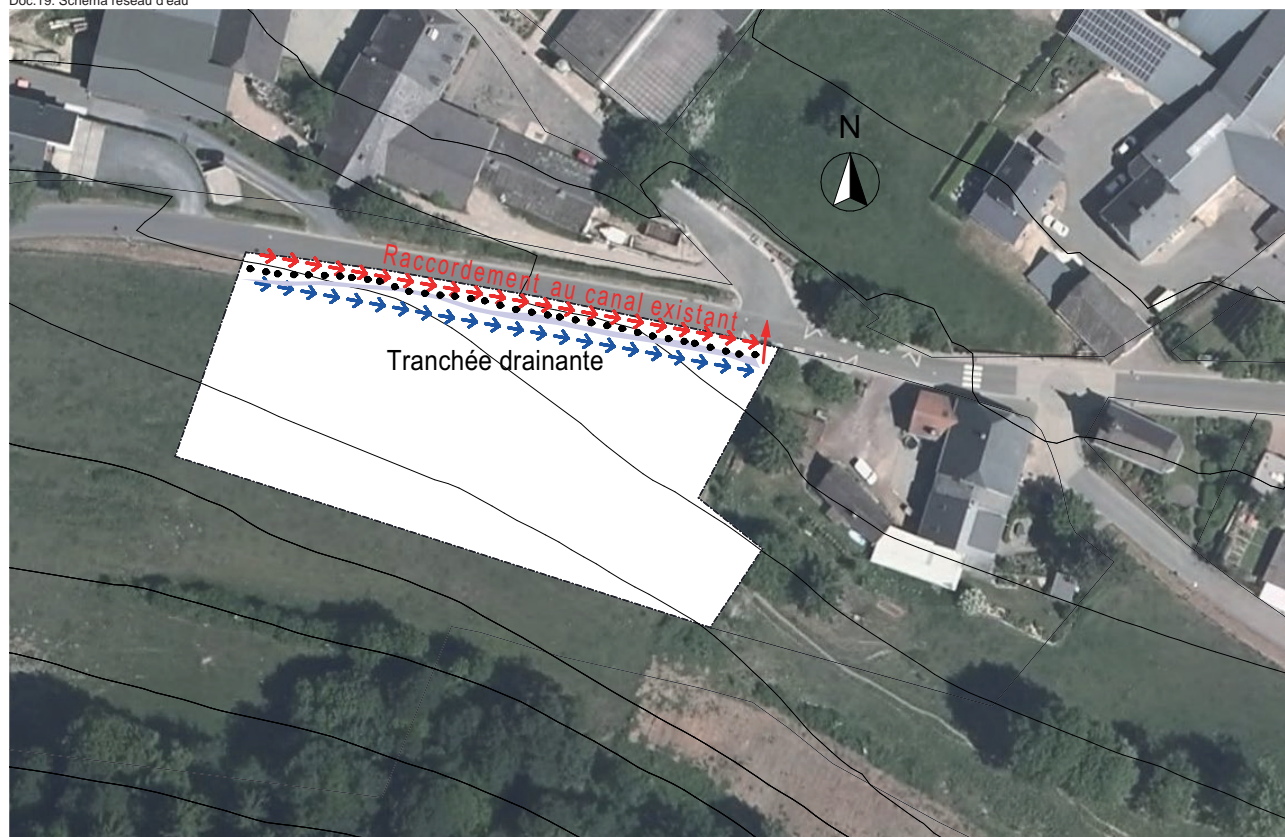


Source: TR Engineering

Une tranchée ouverte pourra être réalisée le long du trottoir et le raccordement au canal existant pourra se faire au point le plus bas du terrain qui se situe juste au-dessus de l'arrêt bus.

En ce qui concerne les eaux usées, les terrains seront raccordés à la canalisation existante dans la route desservante «Am Duerf».

Doc.19: Schéma réseau d'eau

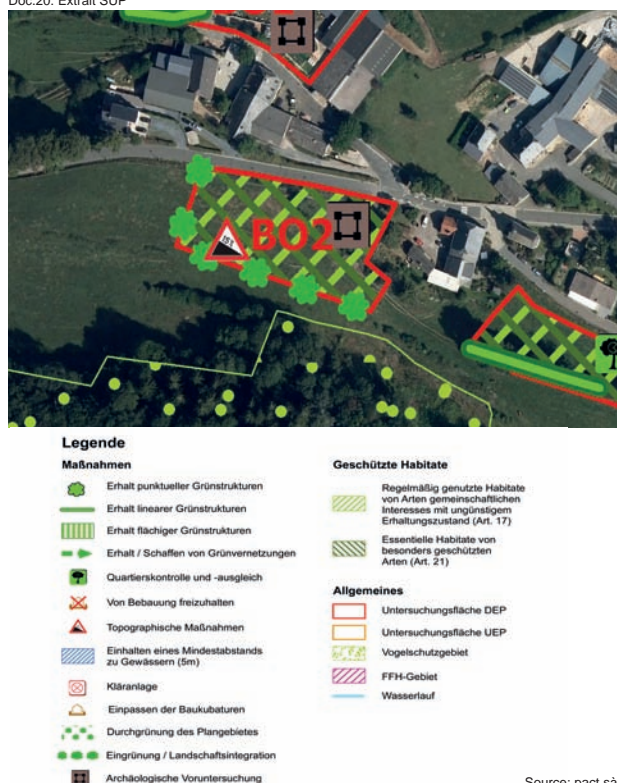


Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

4) Concept paysager et écologique

La SUP a défini le terrain (BO2) comme zone d'habitat d'espèces (Art.17 et/ou Art.21) potentielle. Une étude d'impact détaillée servant à retenir les mesures compensatoires éventuelles est donc à prévoir avant urbanisation. Les mesures d'intégration paysagère prévues prévoient la plantation de végétations en limite d'urbanisation du côté limite arrière (Sud) et limite latérale (Ouest). La SUP demande de tenir compte de la topographie du terrain lors de l'élaboration d'un projet, ce qui demande une intégration des volumes dans le talus existant et la limitation des reculs par rapport à la rue. Par ailleurs, il faudrait prévoir des sondages archéologiques avant la réalisation d'un projet de lotissement. Pour la zone de plantations en limite d'urbanisation, il est important de prévoir des agencements irréguliers et naturels des arbres et haies plantés. Il faudra éviter une plantation régulière en rangée formant une ceinture autour du nouveau lotissement.

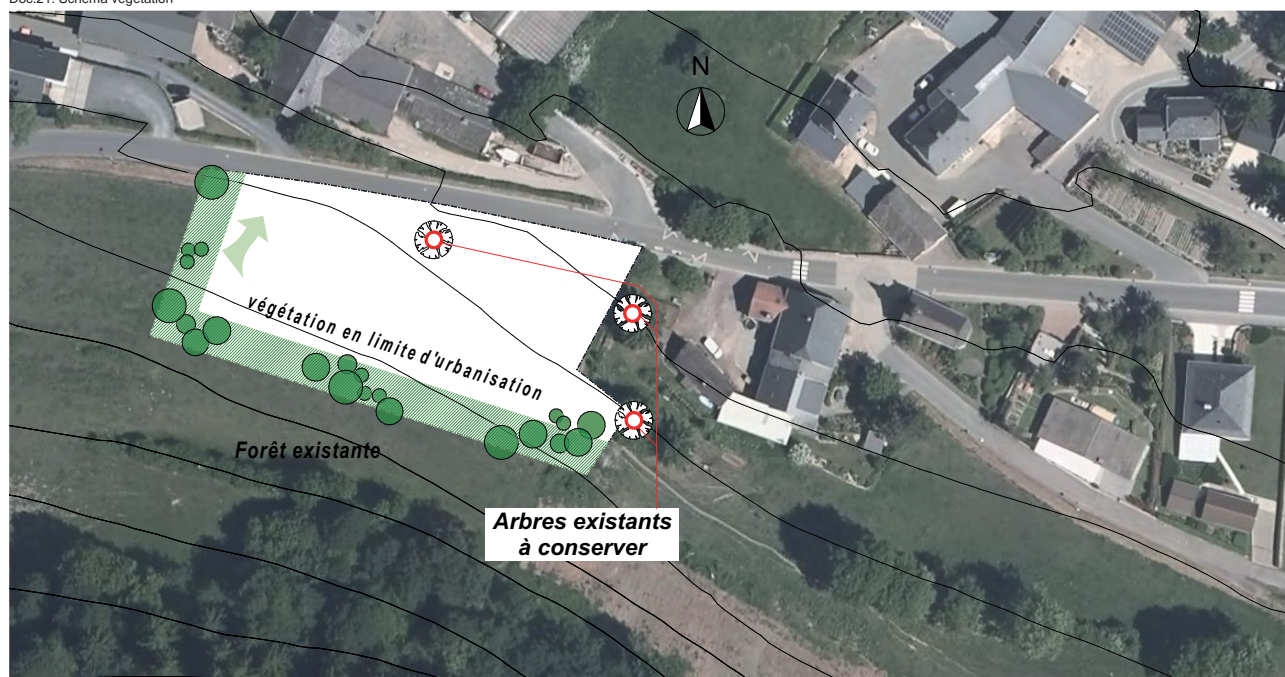
Doc.20: Extrait SUP



Source: pact sàrl

Il existe un arbre à conserver sur la limite (Est) du PAP, suivant étude des biotopes réalisée en septembre 2019. 2 arbres de plus petite taille pourraient également être maintenus. Du côté Sud le terrain naturel est à conserver au maximum, y compris la végétation existante étant donné la proximité par rapport à la forêt et à la zone de protection pour oiseaux (IBA).

Doc.21: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Etant donné la superposition d'une zone différée, le développement du projet est envisagé seulement à moyen terme. Aussi, la mise en oeuvre est rendue difficile par les mesures compensatoires à prévoir, et à cause de la topographie très prononcée. Le manque d'ensoleillement constitue également un point négatif. La mise en oeuvre du PAP n'est pas primordiale au niveau du développement urbain du village. On peut rajouter qu'au niveau communal, les villages à urbaniser de manière prioritaire sont Dahl, Nocher et Goesdorf.

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 et si on prévoit une faible densité de logement. Les coefficients suivant le tableau ci-après sont calculés par rapport à la surface brute ou nette du PAP.

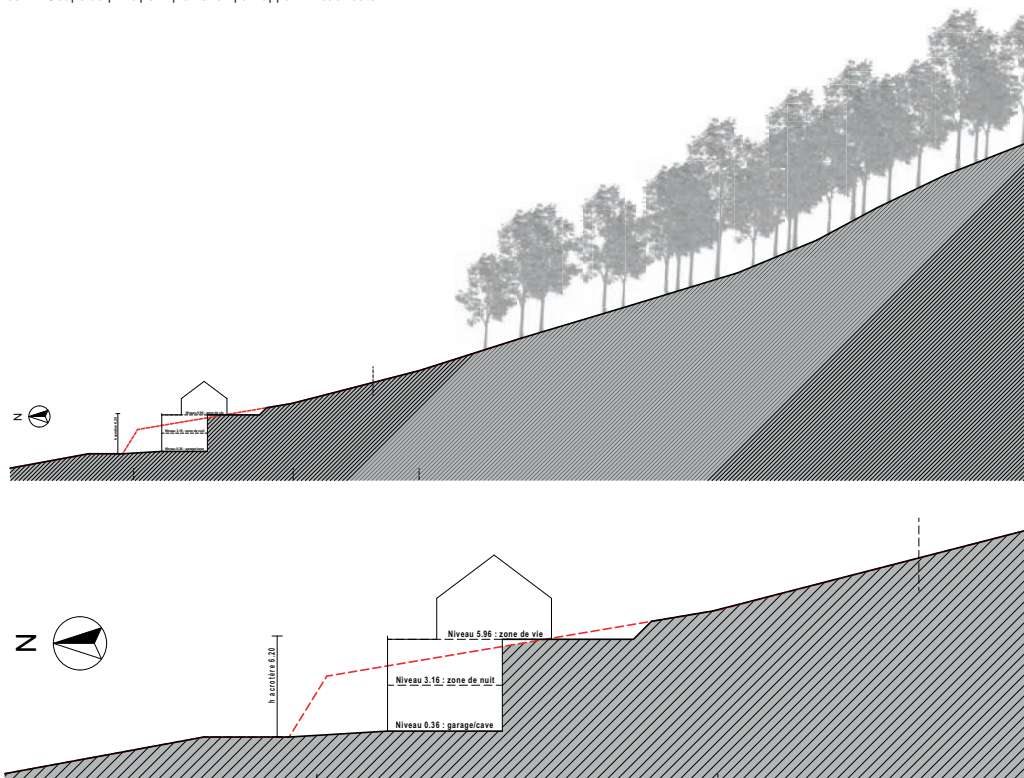
Les valeurs faibles proviennent du fait qu'en réalité seulement 50% de la surface est à considérer comme terrain à construire. Les autres surfaces sont réservées à la réalisation de talus ou plantations.

Il faudra prévoir les garages et entrées dans le volume de la maison, au niveau de la route desservante pour éviter la réalisation de rampes et de nivellement prononcé du terrain naturel.

Les zones de vie seront au 1er étage qui va correspondre au rez-de-jardin pour permettre un accès de plein pied au jardin qui se situe au niveau du terrain naturel.

Il sera important d'utiliser les espaces sous combles comme zone de vie pour éviter des volumes trop hauts côté route. Une autre solution serait de travailler avec 2 hauteurs différentes par la réalisation d'un avant-corps sur 2 niveaux côté route.

Doc.22: Coupe de principe implantation par rapport niveau route



Il faudra proposer des volumes étirés et rectangulaires parallèles à la pente pour arriver à une implantation intégrée. La réalisation de maisons jumelées pourrait souligner cet effet: donner une direction grâce à des volumes de forme rectangulaire allongée et renforcer le front bâti parallèle à la pente.

Le type de logement préconisé sont des maisons unifamiliales isolées ou jumelées, de manière à favoriser une intégration dans le tissu et le caractère existant du village.

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.

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.

L'aménagement d'un trottoir et la réalisation d'une tranchée drainante le long permettraient d'évacuer les eaux pluviales sans devoir passer par des terrains privés. Le raccordement au canal existant peut se faire dans route desservante «Am Duerf».