

COMMUNE DE GOESDORF



PLAN DIRECTEUR « op der Héicht » à Dahl

31.05.2023

Maître d'ouvrage :

Administration Communale de GOESDORF

1, op der Driicht

L-9653 Goesdorf

Bureau d'études :

ARCHITECTURE HOFFMANN

121, Hauptstrooss

L-9780 Wincrange

info@architecturehoffmann.lu



ARCHITECTURE HOFFMANN SÀRL

Table des matières

1. Préambule

2. Contexte général

3. Extrait du PAG

4. Descriptif du concept urbanistique

- 4.1 Evaluation du site
- 4.2 Concept urbanistique

5. Degré d'utilisation du sol

- 5.1 Densité de logement
- 5.2 Coefficient d'utilisation du sol
- 5.3 Coefficient d'occupation du sol
- 5.4 Coefficient de scellement du sol

6. Partie graphique

1. Préambule

Concernant la zone « op der Héicht », une étude de plan d'aménagement particulier a été entamée il y a plusieurs années et est actuellement toujours en cours. Vu le nombre de terrains et de propriétaires différents couvrant cette zone, vu les démarches infructueuses de promoteurs privés, l'Administration Communale de Goesdorf a décidé de prendre à sa charge l'étude du PAP.

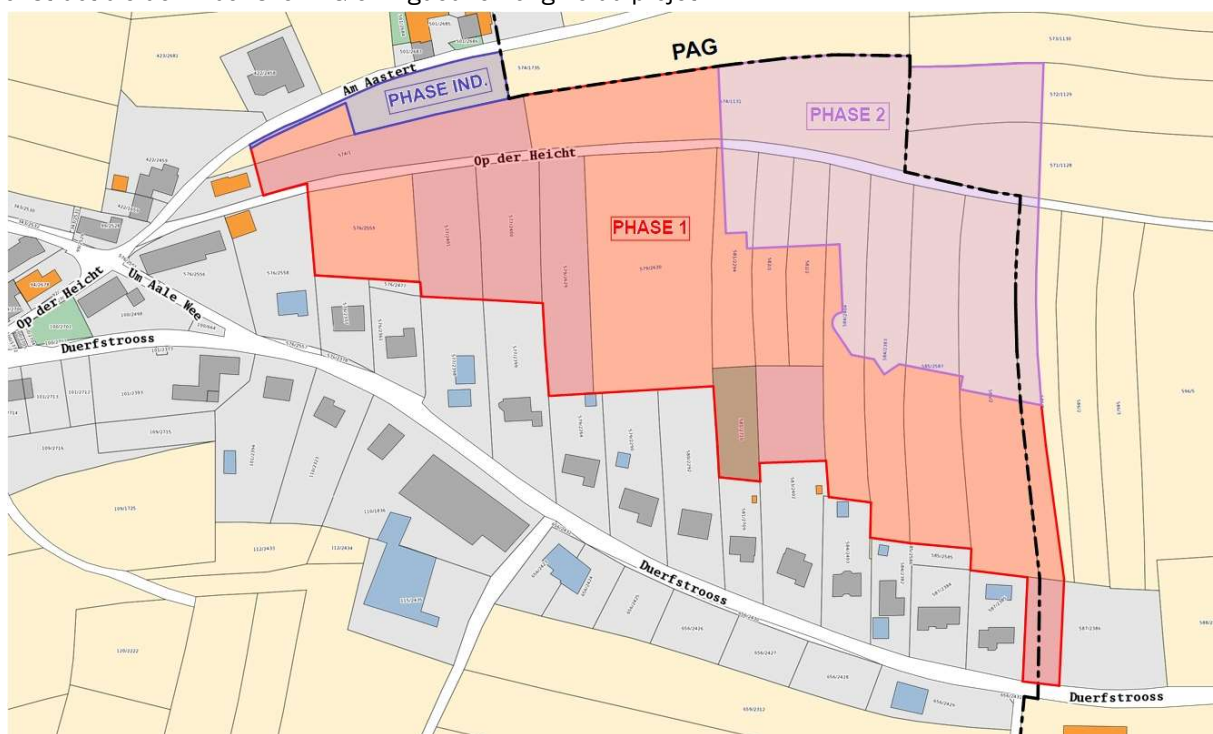
Dans le cadre de cette étude, une première réunion a eu lieu auprès de la plateforme de concertation en date du 16 mars 2017, N° de référence du projet PCE/7C/013/2017. Une deuxième réunion a également eu lieu auprès de la plateforme de concertation en date du 21 juin 2018.

Les recommandations formulées par les responsables de la cellule ont bien été prises en compte par les responsables politiques et ont été intégrés au niveau du projet.

Suite à l'avis de la part de la Commission d'Aménagement en ce qui concerne le plan directeur faisant partie des documents de refonte PAG saisine du conseil communal, le plan directeur a été adapté en mai 2023 de façon à tenir également compte de l'avis dans le cadre de la refonte PAG.

Etant donné l'envergure de la zone, les responsables communaux ont souhaité la diviser en 3 phases afin de contrôler le développement de la localité et plus précisément, la croissance du nombre de ses habitants.

Afin de garantir une urbanisation fonctionnelle, une adaptation du périmètre d'agglomération aura lieu. En effet, les délimitations du futur lotissement telles que projetées, ne correspondaient pas au périmètre constructible défini dans le PAG en vigueur à l'origine du projet.



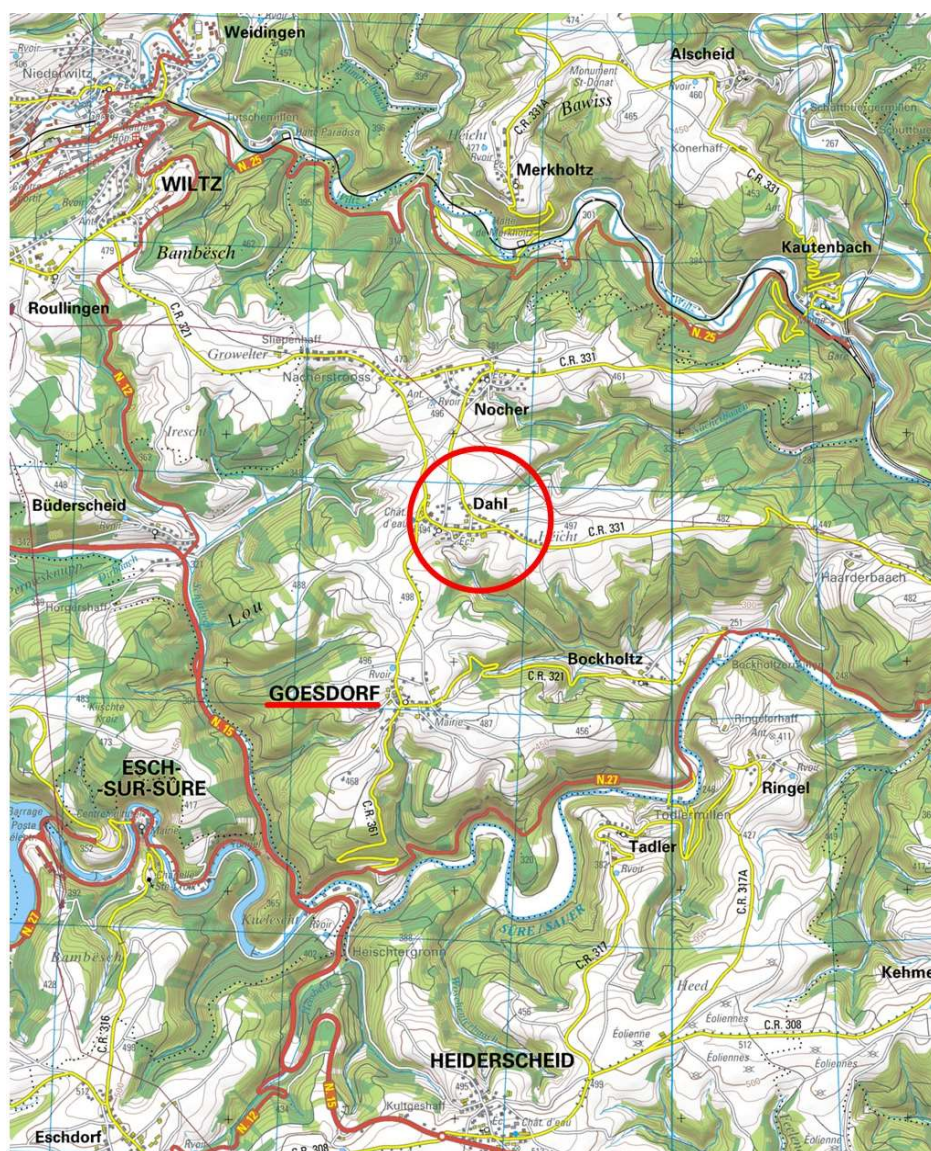
Extrait cadastral avec indication des 3 phases.

© www.geoportal.lu, 2019

2. Contexte général

Le village de Dahl fait partie de la commune de Goesdorf. Cette dernière présente une superficie totale de 29,41 km² et comprend actuellement environ 1.542 habitants.

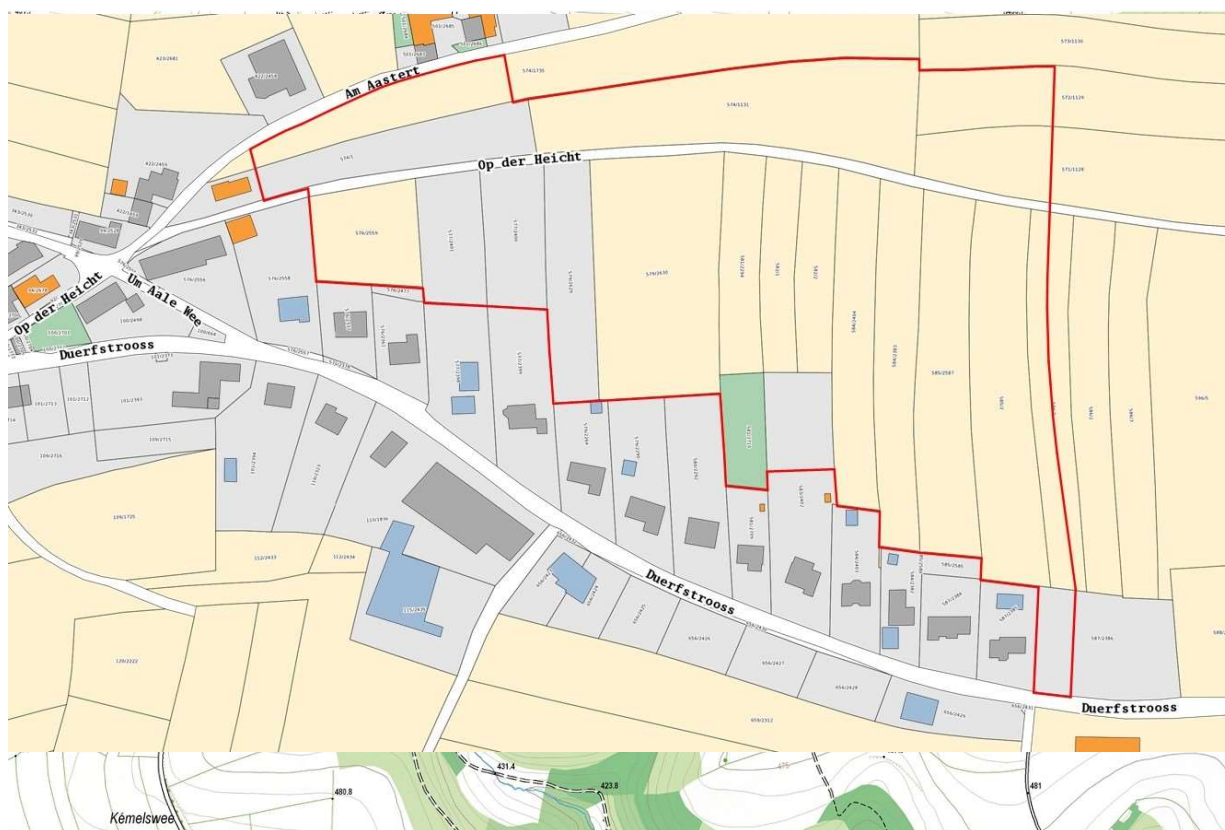
Située à moins de 10 km de Wiltz, la Commune de Goesdorf a toujours été convoitée par de nombreux citoyens à la recherche de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons unifamiliales hors de la ville. Depuis plus de 20 années, on y observe d'ailleurs une croissance assez régulière de la population ; croissance approximative de 3% par année. A cette fin, plusieurs PAP ont été approuvés sur le territoire de la Commune mais à l'heure actuelle, la plupart de ces terrains sont construits. Face à la demande toujours présente de citoyens à la recherche de terrains à bâtir et faisant partie des communes participantes au « Pacte Logement », la commune a réfléchi à la création d'un nouveau lotissement, de plus grande taille, sur son territoire. Suivant le PAG en vigueur à l'époque, la zone soumise à un plan particulier d'aménagement couvrant la plus grande superficie se situait dans le village de Dahl, entre les rues « Duerfstrooss » et « am Aastert », cette réflexion est à l'origine du présent projet.



Carte topographique.
© www.geoportal.lu, 2019

La zone « op der Héicht » se trouve à l'extrémité Est du village.

Carte topographique avec indication de la zone « op der Héicht ».



© www.geoportal.lu, 2017

Orthophoto 2018 avec indication de la zone « op der Héicht ».



© www.geoportal.lu, 2019

Extrait cadastral avec indication de la zone « op der Héicht ».
© www.geoportal.lu, 2019

La zone dans sa totalité couvre une superficie approximative de 5ha 55a 78ca dont 3ha 55a 81ca seraient attribués à la phase 1, 1ha 82a 62ca à la phase 2 et 17a 35ca à la phase indépendante.

Le quartier projeté concerne les parcelles (ou parties de parcelle) 571/1128, 572/1129, 574/1, 574/1131, 574/1735, 576/2559, 577/2400, 577/2401, 579/2629, 579/2630, 581/2294, 582/1, 582/2, 581/2710, 583/2402, 584/2404, 584/2383, 585/2587, 585/2, 586/1, 587/2386 de la section C de Dahl, ainsi qu'une partie du chemin communal « op der Héicht ».

3. Extrait du PAG

Suivant projet PAG, le site se trouvera en zone d'habitation 1, superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ainsi que d'une servitude urbanisation « intégration paysagère le long de la limite Est.



Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MDX Zone mixte villageoise 1
- MDX-2 Zone mixte villageoise 2
- MDX-3 Zone mixte rurale
- MDX-4 Zone de bâtiments et d'équipements publics
- MDX-5 Zone d'activités économiques communales type 1
- REC-1.1 « mobil-homes, mobil-cars et bâtiments fonctionnels principaux »
- REC-1.2 « mobil-homes et bâtiments fonctionnels secondaires »
- REC-1.3 « camping-caravanning »
- REC-1.4 « zone non aedificandi »
- REC-2 Zone de sport et de loisirs REC-2 Hôtel-Restaurant

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- VER Zone de verdure
- PARC Zone de parc public

Zones superposées

- Plans d'aménagements particulier - approuvés
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Dénomination de la ou des zones				
COS	max.	CLUS	max.	max.
CSS	max.	DL	max.	(min.)

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "Nouveau Quartier"

- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- P Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
- B Servitude "urbanisation" - biotopes
- CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
- SP Servitude "urbanisation" - spécifique

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Secteur protégé de type "environnement construit"

Constructions ou éléments à conserver

Petit patrimoine à conserver

Gabarits à préserver

Altération ou destruction

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Natura 2000 (Zone oiseaux) (1)

Natura 2000 (Zone habitat) (1)

Zone protégée d'intérêt national

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux

Surface classée monument national

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Surface inscrite à l'inventaire supplémentaire

à la gestion de l'eau (4)

Zone inondable - HQ 10

Zone inondable - HQ 100

Zone inondable - HQ extrême

Zones ou espaces à titre indicatif

Biotopie protégée (ponctuelle) (5)

Biotopie protégée (linéaire) (5)

Biotopie protégée (surfacique) (5)

Habitats art. 17/21 (6)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (7)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus, à étudier avant altération ou destruction (7)

Fond de plan

Limite communale (9)

PCN parcellaire (Exercice 2018)

PCN Bâtiments (Exercice 2018)

Bâtiments ajoutés (8)

Bâtiments en phase projet (8)

Bâtiments démolis (8)

Courbe de niveau (9)

Rivière (9)

Fleuve (9)

Ruisseau (9)

Surface hydrologique (9)

Périmètre PAG en vigueur

© extrait PAG

4. Descriptif du concept urbanistique

4.1 Evaluation du site

Le village de Dahl, situé sur un haut plateau, est un village à caractère rural essentiellement dédié à l'habitat malgré la présence de quelques activités commerciales et exploitations agricoles.

Au niveau de l'habitat, on recense majoritairement des habitations unifamiliales avec quelques habitations plurifamiliales.

Au niveau des équipements collectifs, on compte une crèche, une école précoce et préscolaire, une maison-relais, une plaine de jeux accessible au public située dans l'enceinte de l'école et une caserne de pompiers. Une école fondamentale est en cours de construction afin de pouvoir accueillir un plus grand nombre d'enfants, en remplacement de l'école actuelle de Nocher.

Au niveau des équipements religieux, on y trouve une église et un cimetière.

Au niveau du réseau routier, le village est traversé par les CR321 et CR331, le reliant aux villages environnants. Wiltz, la ville la plus proche, se situe à moins de 10 minutes en voiture.

Au niveau des transports en commun, Dahl est desservi par 3 lignes de bus dont un arrêt se trouve à proximité de la zone « op der Héicht ». De cet arrêt, la gare de Wiltz se trouve à 20 minutes en bus.



Orthophoto 2018 avec informations diverses et indication de la zone « op der Héicht ».

© Architecture Hoffmann, 2019

Concernant les terrains couverts par la zone, ils se situent à l'extrémité Est du village, le long du chemin communal « op der Héicht » servant d'accès aux terres agricoles. Les terrains en question sont vides de construction et de végétation dense. Seuls, 2 arbres et une haie d'une longueur approximative de 85,00 m sont présents.



*Vues du chemin communal « op der Héicht » et des terrains le longeant.
Photo de gauche : vue du chemin (côté Ouest, côté centre du village). Photo de droite : vue du chemin (côté Est).
© Architecture Hoffmann, 2017*



*Vues des terrains, vides de constructions, de part et d'autre du chemin communal.
© Architecture Hoffmann, 2019*

L'environnement bâti avoisinant se caractérise par une densité du bâti peu importante, de type maison unifamiliale 4 façades. Exception faite au niveau du carrefour formé par les rues « op der Héicht », « am Aastert » et « um Aale Wee », où on observe une densification légèrement plus importante du bâti avec la présence de maisons en bande et de maisons jumelées. Les constructions existantes se caractérisent par des volumes de 1 à 2 niveaux pleins + 1 niveau dans les combles.

Concernant les différents réseaux publics, leurs infrastructures sont présentes dans la première partie de la rue « op der Héicht » et dans les rues voisines ; Duerfstrooss et am Aastert. Aucune infrastructure publique n'est présente à l'intérieure de la zone proprement dite.



Vues de l'environnement bâti avoisinant ; Duerfstrooss.
© Architecture Hoffmann, 2017



Vues de l'environnement bâti avoisinant ; am Aastert.
© Architecture Hoffmann, 2017



Vue de la jonction des rues « op der Héicht » et « am Aastert », avec vue d'une entrée du futur lotissement.
© Architecture Hoffmann, 2017



Vue de la deuxième entrée du futur lotissement, côté Duerfstrooss.
© Architecture Hoffmann, 2019

4.2 Concept urbanistique

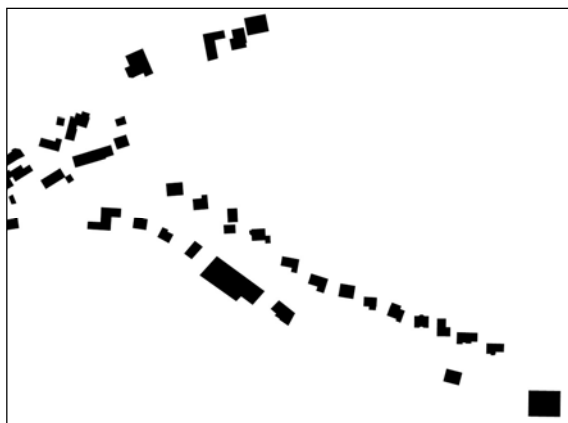
De la vision d'ensemble nécessaire à l'étude du site, découle le développement d'un concept urbanistique commun aux 3 phases. Ce concept jouera le rôle de fil conducteur dans la réalisation de chacune des phases afin d'assurer, au final, une urbanisation harmonieuse et rationnelle du site.

4.2.1. Concept de développement urbain

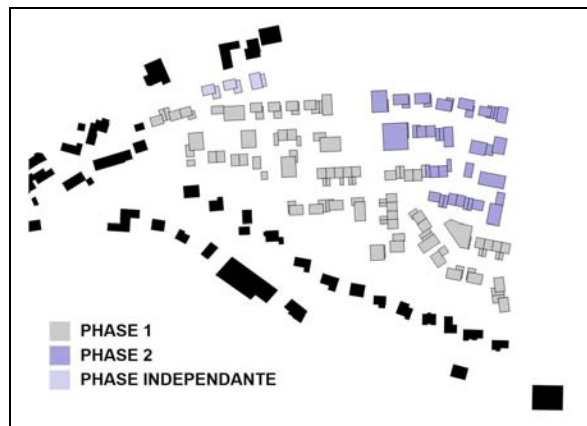
Le projet a pour objectif majeur de créer un nouveau quartier, d'une part, pour répondre à la demande de citoyens à la recherche de terrains à bâtir et d'autre part, pour respecter les engagements pris par la Commune lors de son adhésion au « Pacte Logement ».

A cette fin, l'exploitation de l'ensemble des terrains vides de constructions situés entre les rues « Duerfstrooss » et « am Aastert » apparaissait comme une évidence vu la superficie de la zone, propice à la création de ce nouveau quartier.

L'urbanisation de ces parcelles présente le double avantage de donner un vis-à-vis aux habitations et aux terrains à bâtir situés rue « am Aastert » et de réintégrer vers le centre du village l'extension tentaculaire de la rue « Duerfstrooss ».



Plan masse existant.
© Architecture Hoffmann, 2019



Plan masse projeté.
© Architecture Hoffmann, 2019

Le projet a également souhaité élever la densité de logements en début de lotissement du fait de sa proximité avec le centre du village et inversement, la diminuer au fur et à mesure de son avancement à travers le nouveau quartier. La création d'une placette en début de lotissement autour de laquelle s'articuleront plusieurs logements collectifs, permettra cette augmentation de la densité.

Densité de logement :	
Moyenne du plan directeur	15,81 unités/ha
Phase 1	19,58 unités/ha
Phase 2	19,72 unités/ha
Phase 3	16,56 unités/ha

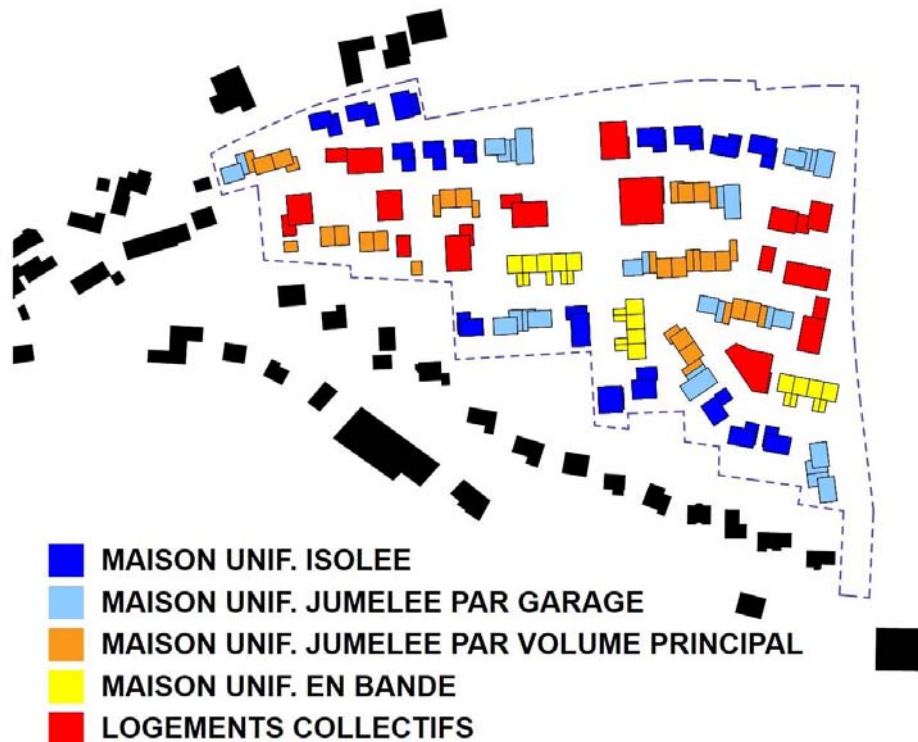
4.2.2. Concept de typologie de logements

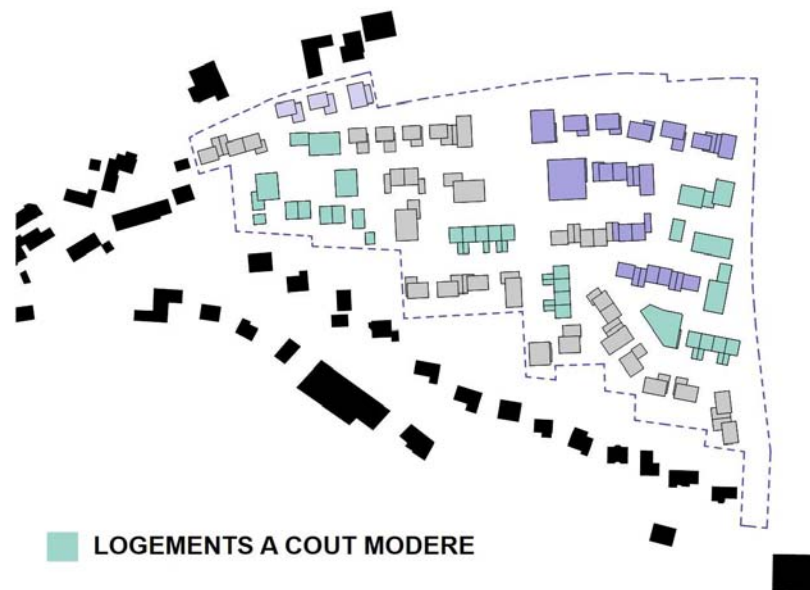
Afin de respecter la typologie de logements présente dans cette partie du village, le projet a voulu privilégier l'implantation de maisons unifamiliales isolées ou jumelées par le garage avec une minorité de maisons jumelées par le volume principal. Ceci afin de répondre de manière adéquate aux attentes des citoyens souhaitant s'installer dans un village rural comme Dahl, se traduisant par la recherche d'une unité de logement avec jardin, en contact direct avec la nature, au sein d'un environnement calme et paisible, à proximité des réseaux routiers et de la présence d'équipements collectifs (école, crèche, maison relais).

Des logements collectifs sont également prévus aux entrées du lotissement, principalement à l'entrée Ouest (entrée réalisée en phase 1).

Suivant partie graphique du plan directeur distingue les types de logements suivants :

- Maisons jumelées par le garage
- Maisons jumelées par le volume principal
- Maisons en bande – Logement abordable
- Maisons isolées
- Résidence – Logements abordables
- Résidence – Promotion privée



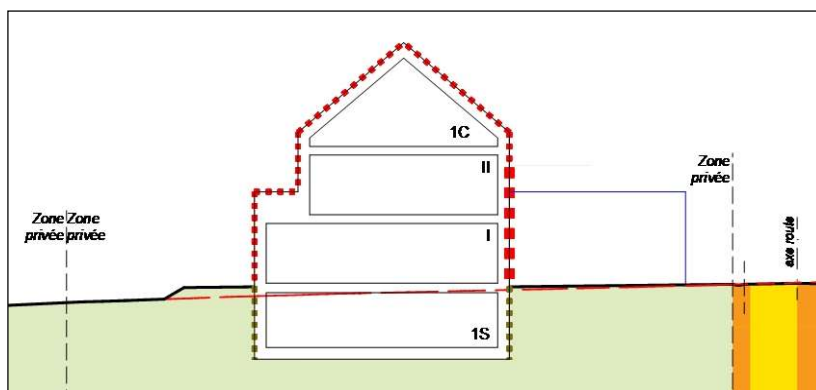


4.2.3. Concept du bâti

Afin de garantir une intégration urbanistique harmonieuse, le projet a voulu privilégier des gabarits en cohérence avec les constructions environnantes, à savoir :

- Pour le volume principal :
 - la réalisation de volumes allongés, caractérisant les constructions traditionnelles régionales. Le rapport entre la longueur et la profondeur du volume sera de minimum 1,20 et maximum 1,40.
 - la réalisation, hors sol, de maximum 2 niveaux pleins et 1 niveau dans les combles.
 - la réalisation de toiture à 2 versants dont la pente de toit sera comprise entre 35° et 40° et dont la couverture sera en ardoises naturelles.
- Pour le volume secondaire, quand il est possible (cf. partie graphique) :
 - la réalisation d'un volume dont la surface d'emprise au sol correspondra à maximum 50% de la surface d'emprise au sol du volume principal.
 - la réalisation, hors sol, de maximum 1 niveau plein.
 - la réalisation de toiture plate ou à versant dont la pente de toit sera comprise entre 0° et 40°.
- Pour les dépendances :
 - la réalisation, hors sol, de maximum 1 niveau plein.
 - la réalisation de toiture plate ou à versant dont la pente de toit sera comprise entre 0° et 40°.

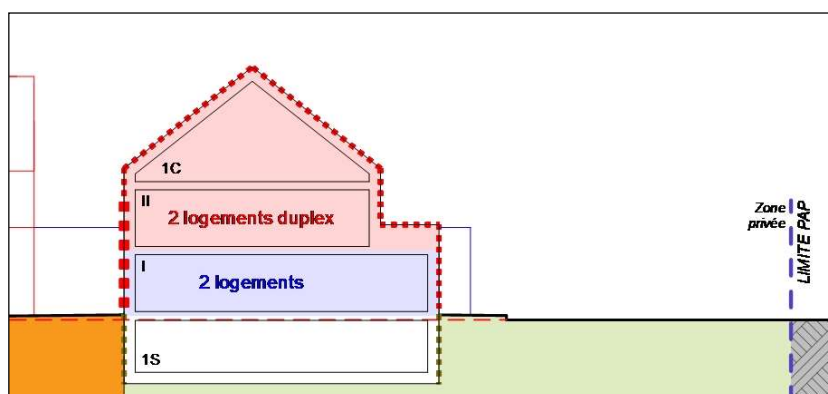
Les maisons unifamiliales projetées se composeront, au maximum, de 1 niveau en sous-sol, 2 niveaux pleins et 1 niveau dans les combles



Coupe de principe dans maisons unifamiliales.

© Architecture Hoffmann, 2019

Les logements collectifs projetés comporteront maximum 4 unités de logements, 2 logements au rez-de-chaussée et 2 logements duplex aux étages. Ils se composeront, au maximum, de 1 niveau en sous-sol, 2 niveaux pleins et 1 niveau dans les combles. Afin de garantir également un espace extérieur privé pour les logements collectifs, chaque logement bénéficiera soit d'une terrasse et/ou jardin privatif pour les logements au rez-de-chaussée et d'une terrasse sur le volume secondaire pour les logements duplex.

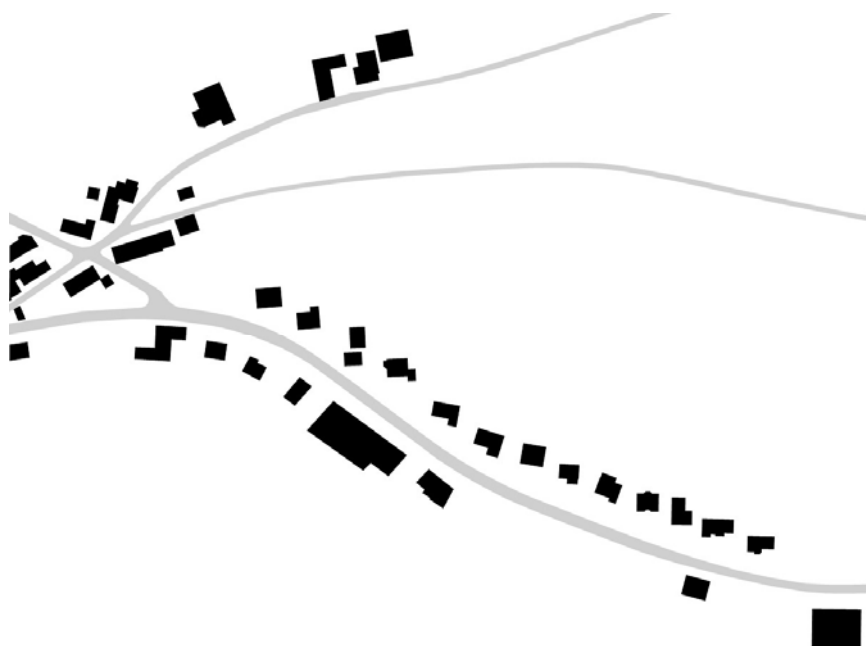


Coupe de principe dans logements collectifs.

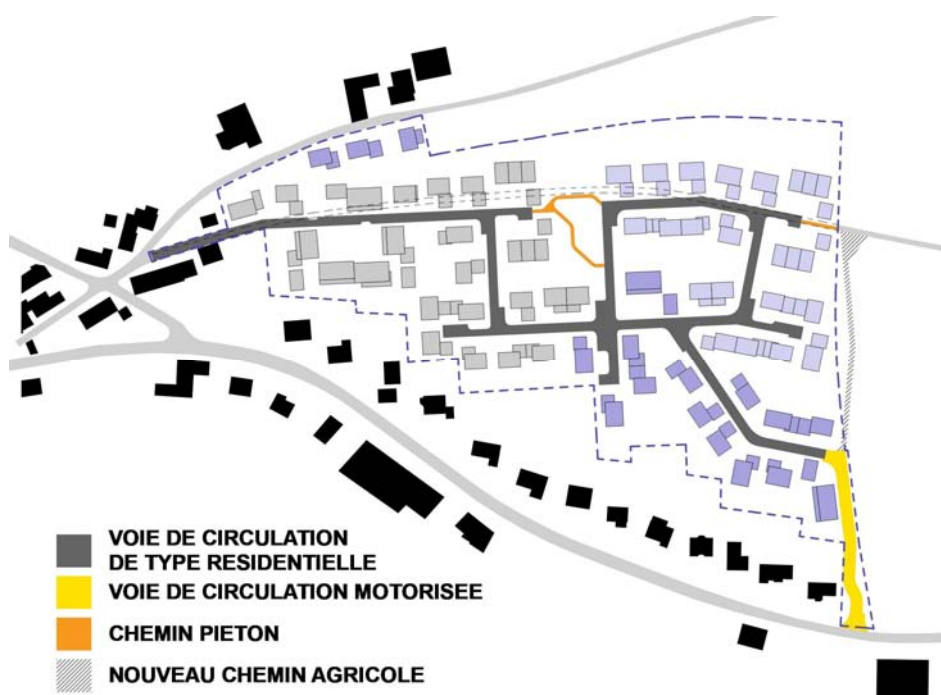
© Architecture Hoffmann, 2019

4.2.4. Concept de mobilité

Afin de préserver la quiétude de la vie à la campagne et son côté sécuritaire, toutes les routes prévues dans le projet ont été imaginées comme des voies de circulation de type résidentielle ou zone de rencontre, favorisant le ralentissement des véhicules motorisés et défavorisant le trafic de transit. Exception faite pour la future entrée du lotissement côté « Duerfstrooss ».



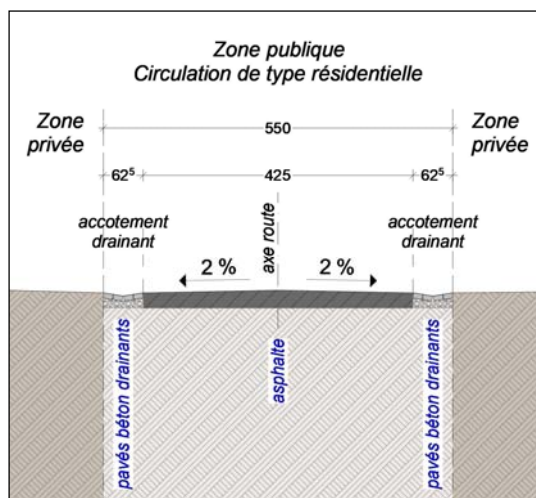
Plan des routes et chemins existants.
© Architecture Hoffmann, 2019



Plan des routes et chemins projetés.
© Architecture Hoffmann, 2019

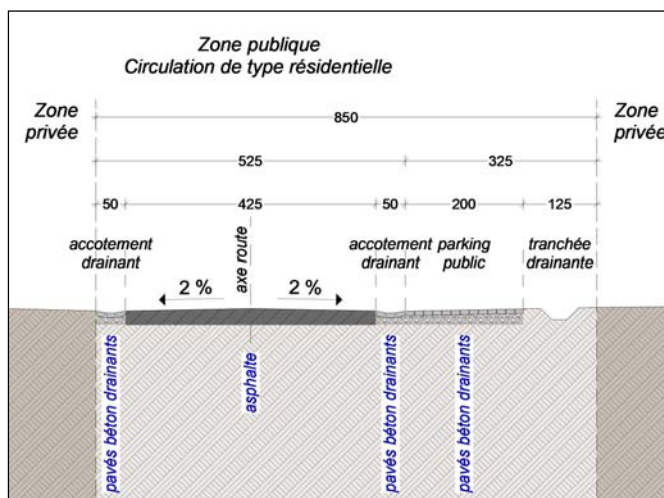
Les voies de circulation de type résidentielle sont prévues sans trottoir afin que les piétons investissent l'espace-rue, tout en le partageant avec les automobilistes sans aucun danger. A cette fin, ces voies ont été imaginées avec une largeur totale variant entre 5,25 m et 5,50 m dont une bande centrale de 4,25 m serait réalisée en asphalté et 2 bandes latérales variant entre 50 cm et 62,5 cm chacune, seraient réalisées en pavés béton de teinte claire afin de contraster avec l'asphalté. Le but recherché par cette division de la route est de transmettre aux automobilistes ce sentiment d'étroitesse de la rue, entraînant leur ralentissement, tout en permettant le croisement de 2 véhicules via les accotements stabilisés.

L'asphalte a été choisi comme matériau principal pour sa facilité de mise en place, sa facilité d'entretien, son faible coût et les faibles nuisances sonores émises lors du passage de véhicules.



Voie de circulation de type résidentielle projetée de 5,50 m.

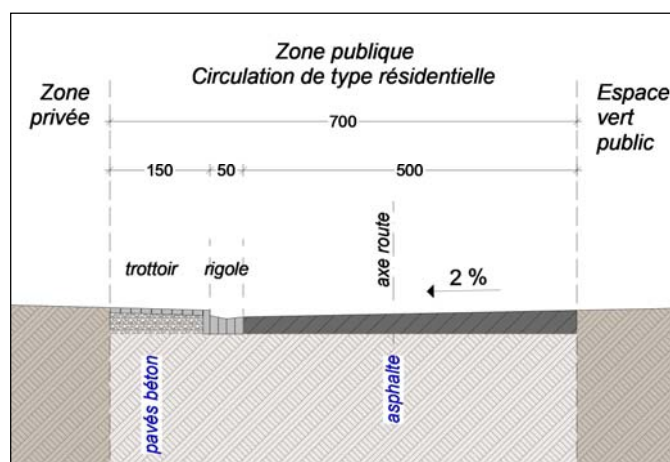
© Architecture Hoffmann, 2019



Voie de circulation de type résidentielle projetée de 5,25 m.

© Architecture Hoffmann, 2019

La voie de circulation motorisée prévue à l'entrée du lotissement côté « Duerfstrooss » est prévue plus large afin de permettre le passage simultané de 2 véhicules, agricoles ou non. Un trottoir y est également prévu afin de garantir la sécurité des piétons. La route serait asphaltée et le trottoir serait réalisé en pavés béton de teinte claire identique à ceux utilisés pour les accotements stabilisés des voies de circulation de type résidentielle.



Voie de circulation motorisée projetée.

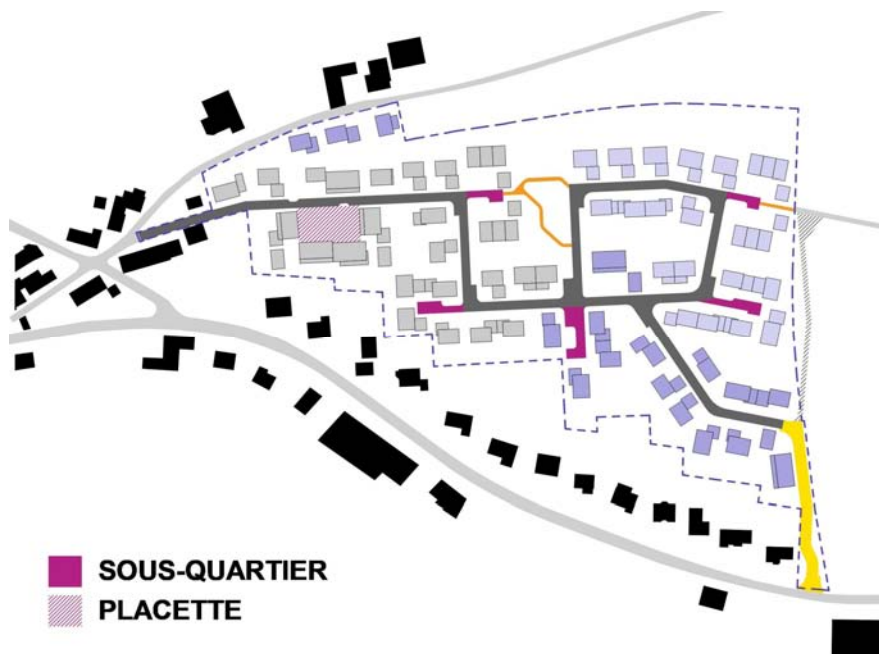
© Architecture Hoffmann, 2019

Cette voie de circulation motorisée est créée dans le but de rejoindre un nouveau chemin agricole et éviter la traversée du lotissement par les engins agricoles. En effet, le chemin communal « op der Héicht » sert actuellement de chemin agricole, permettant l'accès aux différentes terres agricoles. Un accès à ces terres devant être maintenu, le projet a prévu l'aménagement d'un nouveau chemin, longeant approximativement la limite Est du PAG afin de rejoindre l'ancien chemin agricole.

D'autre part, le chemin « op der Héicht » sert également aux piétons. Pour ces usagers, le projet a voulu maintenir une liaison piétonne respectant approximativement le tracé actuel afin de rejoindre le chemin existant.

4.2.5. Concept de sous-quartier

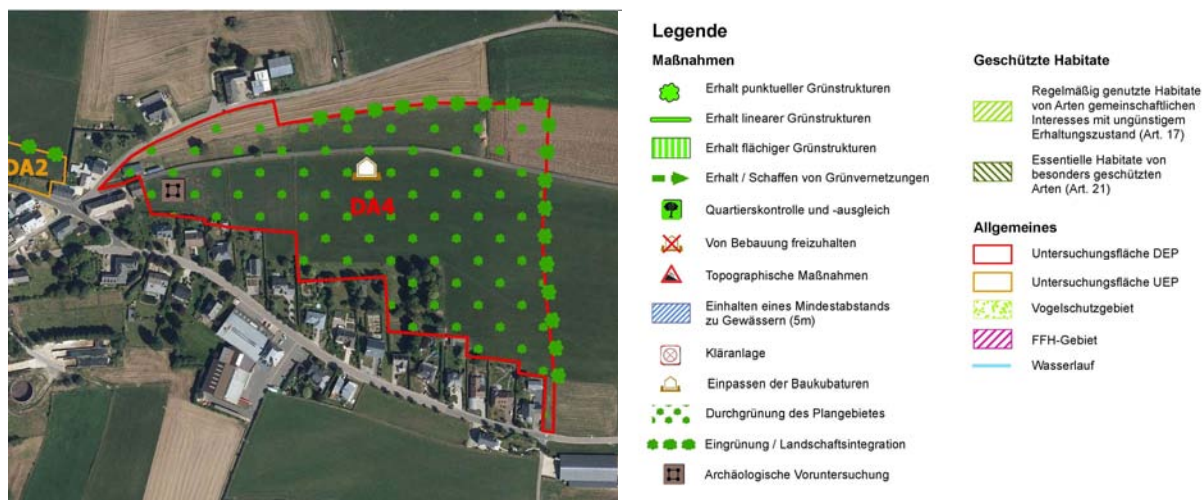
Afin de favoriser les rencontres entre habitants, le projet a voulu dynamiser l'espace-rue par la création de différents sous-quartiers correspondant à des espaces minéraux de petite surface autour desquels s'articuleront plusieurs logements unifamiliaux. Exception faite pour la placette autour de laquelle des logements collectifs seront aménagés.



Plan des sous-quartiers projetés.
© Architecture Hoffmann, 2019

Afin de limiter la circulation automobile dans ces sous-quartiers, un rétrécissement des voies de circulation de type résidentielle est prévu afin de réduire le passage à une largeur totale de 4,00 m. Toujours dans l'idée de dissuader les automobilistes d'y pénétrer, ces sous-quartiers seraient réalisés en pavés béton de teinte claire identiques aux accotements stabilisés et au trottoir à l'entrée du lotissement côté « Duerfstrooss », conférant une impression de privatisation de l'espace-rue.

4.2.6. Intégration paysagère



Extrait : Etude d'impact environnemental (SUP) réalisée par le bureau PACT version décembre 2020

Suivant étude d'impact environnementale (SUP) réalisée par le bureau PACT, la surface concernée par le PAP ne comprend pas de biotopes ou habitats d'espèces spécifiques à protéger.

Néanmoins, étant donné la situation exposée du site (« op der Héicht ») et la grande envergure du PAP, des mesures d'intégration paysagères sont à prévoir :

- « Durchgrünung des Plangebietes » - structures vertes présentes de manière générale au niveau de la surface du PAP.
- « Eingrünung/Landschaftsintegration » - plantation d'un écran de verdure en bordure de lotissement afin d'éviter des nuisances du nouveau quartier vis-à-vis d'habitats d'espèces éventuels des alentours. Les plantations à prévoir sont de type bosquets. Ils présentent des hauteurs et profondeurs variables et un mélange de plantes indigènes variées.
- « Einpassen der Baukubaturen » - adaptation des volumes de construction dans la topographie du site exposé. Volumes de forme allongés orientés de manière parallèle aux courbes de niveau. Gabarits et orientation en accord avec les volumes traditionnels existants. Des zones de plus faible densité sont à prévoir du côté Nord et Est, favorisant la présence de jardins privés présentant des surfaces vertes généreuses. Des actions ou mesures soutenant les propriétaires privés dans la création d'une biodiversité sur ces surfaces seraient souhaitables.
- « archäologische Voruntersuchung » - sondages archéologiques à réaliser avant les travaux.

4.2.7. Concept des espaces verts

Afin de préserver le caractère rural du site et d'optimiser la présence de la nature, le projet a voulu mettre en évidence les espaces verts tant privés que publics.

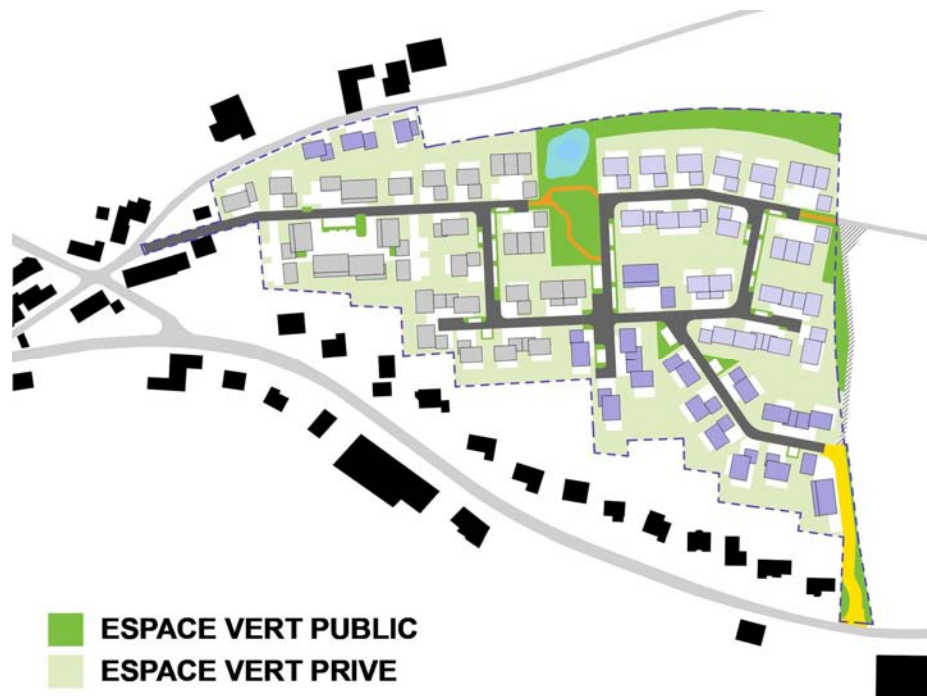
Pour les espaces verts privés, le projet, par le choix des typologies de logements, a voulu privilégier des espaces « jardin » les plus généreux possibles. En privilégiant les maisons unifamiliales isolées, le projet garantit des couloirs verts dans les reculs latéraux, offrant des percées visuelles sur la nature environnante.

Pour renforcer cette idée de « couloir vert », les délimitations des lots privés devront préférer les haies ou les clôtures légères aux autres solutions de délimitation.

Pour les espaces verts publics, le projet a voulu aménager un espace vert principal, au centre du lotissement afin de le rendre accessible par un maximum de personnes. Il sera agrémenté d'une aire de jeux de manière à garantir son utilisation.

L'emplacement choisi a l'avantage de figurer partiellement au point bas du site, permettant l'aménagement d'un bassin de rétention.

Le projet a également voulu aménager une zone d'espace vert le long de la limite Est du lotissement afin de réaliser une transition paysagère entre le nouveau quartier et les terrains agricoles. Cette zone d'espace vert, parfois public, parfois privé, longera le nouveau chemin agricole et se trouvera de part et d'autre de cette limite.



Plan des espaces verts publics projetés.

© Architecture Hoffmann, 2019

4.2.8. Concept de plantation

Pour rappel, on recense, sur le site, la présence de 2 arbres et d'une haie d'une longueur approximative de 85,00 m, longeant le chemin communal « op der Héicht ».

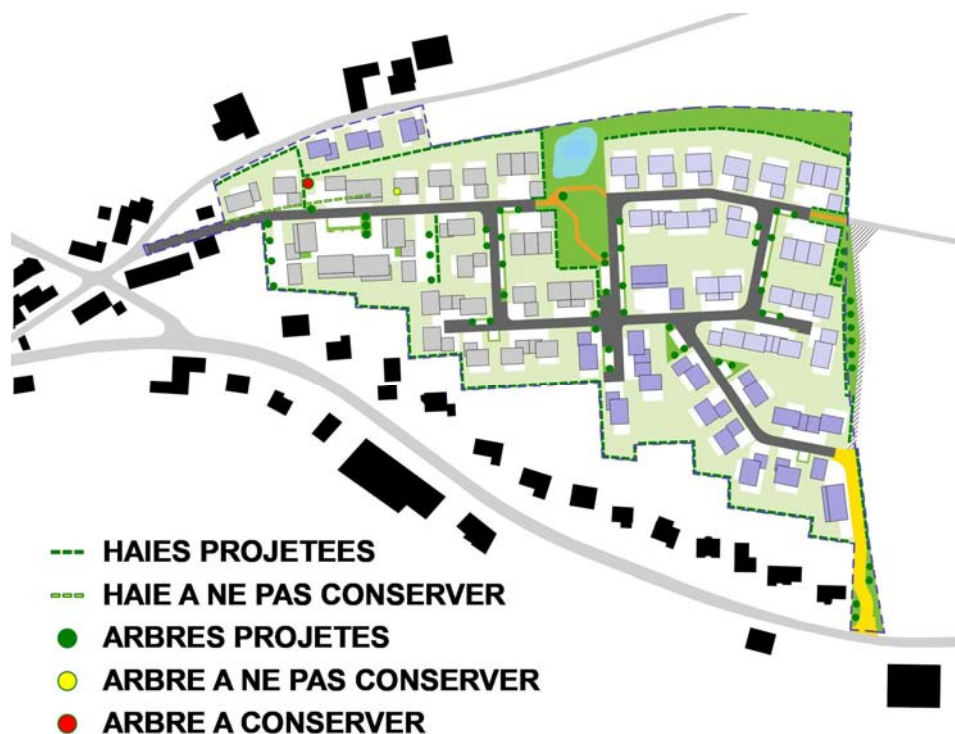
Le projet a seulement prévu le maintien de l'arbre le plus imposant du site. En effet, avec la modification du tracé du chemin communal « op der Héicht » et son léger élargissement, il était impossible de conserver la haie le longeant de même que le deuxième arbre situé en bordure du chemin.

Le projet fixe dans sa partie graphique, la plantation de certains éléments verts jugés indispensables. Parmi ces éléments, il a prévu la plantation d'arbres à haute tige situés essentiellement sur le domaine public. Leur plantation a pour objectif de dynamiser l'espace public, en rétrécissant par endroit l'espace-rue, en agrémentant les zones de stationnement public, en créant des points de repère à travers le lotissement et en réalisant par endroit un écran de verdure afin de réaliser la transition paysagère entre le lotissement et les terrains agricoles situés côté Est.

Quelques arbres à haute tige sont également prévus au niveau des emplacements privés des résidences situées en début de lotissement afin d'agrémenter ceux-ci.

Le projet a prévu également la plantation de haies situées :

- le long des limites de propriétés des terrains situés rue « Duerfstrooss » afin de préserver l'intimité des propriétés existantes
- le long des limites de propriétés situées à l'Est du lotissement afin de réaliser la transition paysagère entre le lotissement et les terrains agricoles
- le long des emplacements de stationnement des logements collectifs afin de réduire les nuisances lumineuses dues aux phares des véhicules.



Plan des plantations projetées, à supprimer et à conserver.
© Architecture Hoffmann, 2019

Au niveau des plantations, le projet veut privilégier l'utilisation des espèces indigènes. Il veut promouvoir leur présence dans les espaces verts tant publics que privés.

4.2.9. Concept de stationnement

Afin de limiter le stationnement sauvage, le projet a voulu créer plusieurs zones d'emplacements publics situées majoritairement aux abords des espaces publics et des logements collectifs.

Afin de minimiser l'impact visuel de ces zones de stationnement, ils bénéficieront d'un aménagement vert et de la plantation d'arbres à haute tige.

Détail des parkings publics : voir partie graphique du plan directeur.

4.2.10. Concept d'assainissement

Suivant les préconisations de l'administration de la gestion de l'eau, le projet a prévu la réalisation d'un système séparatif d'évacuation des eaux usées et pluviales.

Concernant les eaux usées, Le projet a prévu la réalisation d'un réseau d'égouttage public à travers le lotissement. Ce nouveau réseau se raccordera à la canalisation d'eaux mixtes existantes située au niveau du carrefour formé par les rues « op der Héicht », « am Aastert » et « um Aale Wee ».

Concernant les eaux pluviales, le projet a prévu la réalisation d'un réseau d'égouttage public à travers le lotissement qui se déversera dans le bassin de rétention prévu au point bas du site, au niveau de l'espace vert public central. Le trop plein de ce bassin rejoindra la rue « am Aastert » via une canalisation enterrée, avant de se déverser dans un fossé à ciel ouvert, longeant la route et traversant plusieurs terrains avant d'aboutir dans le ruisseau le plus proche. Pour ce faire, des servitudes de passage devront être définies et validées par les propriétaires des différents terrains.



Orthophoto 2018 avec principe d'évacuation des eaux pluviales
Représentation situation pour phase 1
© Architecture Hoffmann, 2019

Par rapport aux eaux pluviales, le projet a également prévu une réduction des surfaces imperméabilisées tant au niveau du domaine public que du domaine privé, en utilisant par exemple des matériaux perméables comme revêtement sol pour la construction des chemins piétons, des emplacements de stationnement publics et privés, des chemins d'accès privés, ...

Néanmoins, les eaux de pluie récoltées sur terrains privés seront collectées avant d'être raccordées à la canalisation d'eaux pluviales projetées. Le projet a envisagé 2 possibilités de collectes :

- Soit les eaux se déverseront dans une rigole ouverte sur une distance de minimum 3 m', avant d'être raccordées au réseau public d'eaux pluviales via un siphon sur domaine privé.
- Soit les eaux seront raccordées à une citerne de récupération des eaux de pluie. Le trop-plein de cette citerne sera raccordé au réseau public d'eaux pluviales.

4.2.11. Concept écologique

A la demande de la Commune de Goesdorf, les futures habitations devront mettre l'accent sur la qualité et la durabilité de leur construction en favorisant les techniques de construction et l'utilisation de matériaux répondant aux critères de construction durable, en promouvant l'utilisation d'énergies renouvelables. Afin de définir des mesures concrètes, des réunions de travail ont eu lieu avec les membres du « Kimateam » et le conseiller « Klimapakt ». Les principes retenus en ce qui concerne l'utilisation de matériaux de construction écologiques et l'emploi d'énergies renouvelables seront détaillés dans la partie écrite PAP.

5. Degré d'utilisation du sol

5.1 Densité de logement suivant plan directeur

DL :	
<i>Moyenne du plan directeur</i>	<u>20 unités/ha</u>
Minimum suivant PAG	15,00 unités/ha
Maximum suivant PAG	22,00 unités/ha

5.2 Coefficient d'utilisation du sol suivant plan directeur

CUS :	
<i>Moyenne du plan directeur</i>	<u>0,78</u>
Maximum suivant PAG	0,80

5.3 Coefficient d'occupation du sol suivant plan directeur

COS :	
<i>Moyenne du plan directeur</i>	<u>0,39</u>
Maximum suivant PAG	0,40

5.4 Coefficient de scellement du sol suivant plan directeur

CSS :	
<i>Moyenne du plan directeur</i>	<u>0,60</u>
Maximum suivant PAG	0,60

6. Partie graphique