

SCHEMA DIRECTEUR

NQ - GO - 03

Op der Driicht

Village de Goesdorf



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

Surface :	57,85 ares
Parcelle cadastrale :	305/3171
Terrain :	1 propriétaire
Utilisation actuelle :	champ agricole
PAG :	zone d'habitation 1
Pente du terrain :	+ 2,6 % (+1,3 m sur 50 m)

Doc.1: Plan cadastre



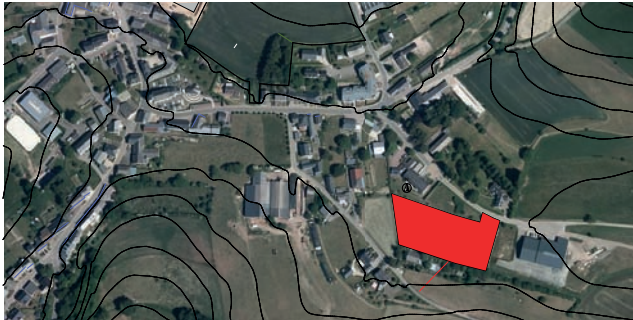
Source: Geoportail

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



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le centre du village de Goesdorf présente un caractère traditionnel au niveau du dessin de rues et des formes de bâtiments. Les routes sont étroites et les bâtiments très rapprochés ce qui permet de cerner l'espace de la rue.

Doc.6: Photo village de Goesdorf



Source: Architecture Hoffmann mai 2019

Doc.7: Photo village de Goesdorf



Source: Architecture Hoffmann mai 2019

Le terrain en question est utilisé en tant que champ agricole et se situe plutôt à l'écart du centre. Mais il est entouré sur 4 côtés de constructions, ce qui montre qu'il s'agit quand-même d'un terrain intéressant pour la densification intérieure du village sans création d'extension. L'urbanisation du terrain permettra de donner forme à ce lieu qui est caractérisé actuellement par différents bâtiments isolés et très écartés: la mairie, le hall du service technique et des maisons unifamiliales. La proximité de la mairie et l'existence de la plaine de jeux entre la voie desservante et le terrain sont aussi des arguments qui favorisent la construction d'habitations dans les alentours.

Doc.8: Photo vue sur terrain, mairie et hall communal



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

Doc.9: Photo vue sur terrain et maison isolée



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

Doc.10: Mairie et place



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

Doc.11: Plaine de jeux



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

2) Concept de développement urbain

Dû à sa position, le nouveau quartier sera fortement relié au reste du village au niveau du plan. L'aménagement du terrain libre entre la mairie et le hall du service technique permettra de relier les 2 bâtiments existants. Par ailleurs, les nouvelles constructions permettront également de raccorder visuellement les maisons unifamiliales isolées situées Rue «*um Haff*» au village.

Les nouveaux quartiers de la Commune de Goesdorf, comme les maisons dans les alentours du terrain en question, sont caractérisés par des maisons unifamiliales isolées de grande taille implantées sur des terrains avec des surfaces importantes (15 - 21 ares).

Actuellement, cette tendance n'est plus généralisée et les PAP NQ offrent principalement des implantations plus denses sur des terrains de plus petite taille (2 - 6 ares).

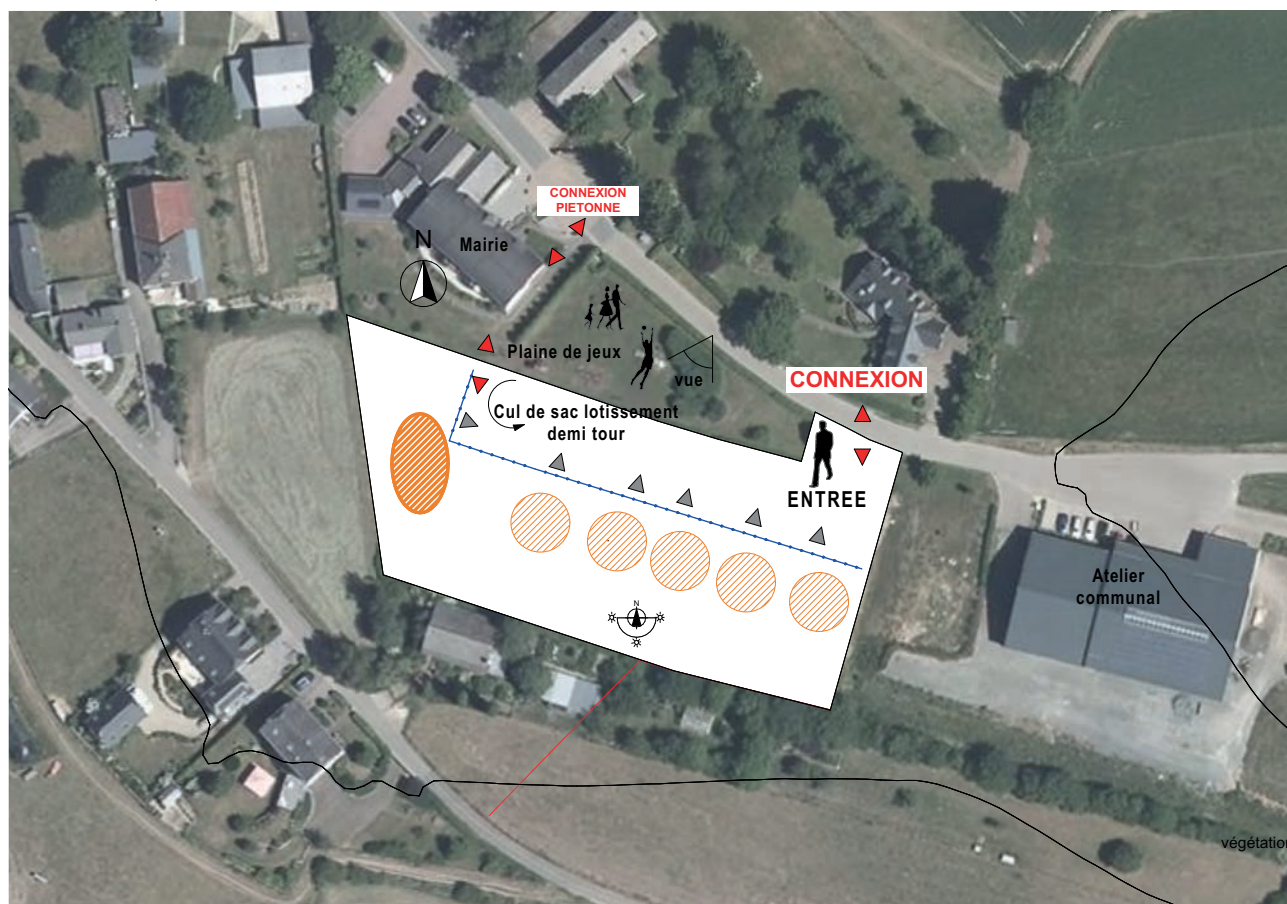
Ici, il faudra trouver un juste équilibre entre les 2 types de quartier pour permettre une bonne intégration des nouveaux volumes.

Il sera en tout cas primordial d'éviter la réalisation de petites maisons sur des terrains pas larges et très profonds parce qu'alors on aura un type d'habitat répétitif et peu attractif. Dans ce cas de figure on risque en plus d'avoir des volumes présentant leur mur pignon côté route pour rentabiliser un maximum les terrains profonds. Pour éviter un aménagement dans ce sens, il sera préférable de prévoir d'un côté des appartements et de l'autre côté des maisons isolées sur des grands terrains ou éventuellement des maisons jumelées.

Une résidence peut se justifier également par la proximité de la mairie et de la plaine de jeux et par le fait de donner une certaine mixité sociale au quartier.

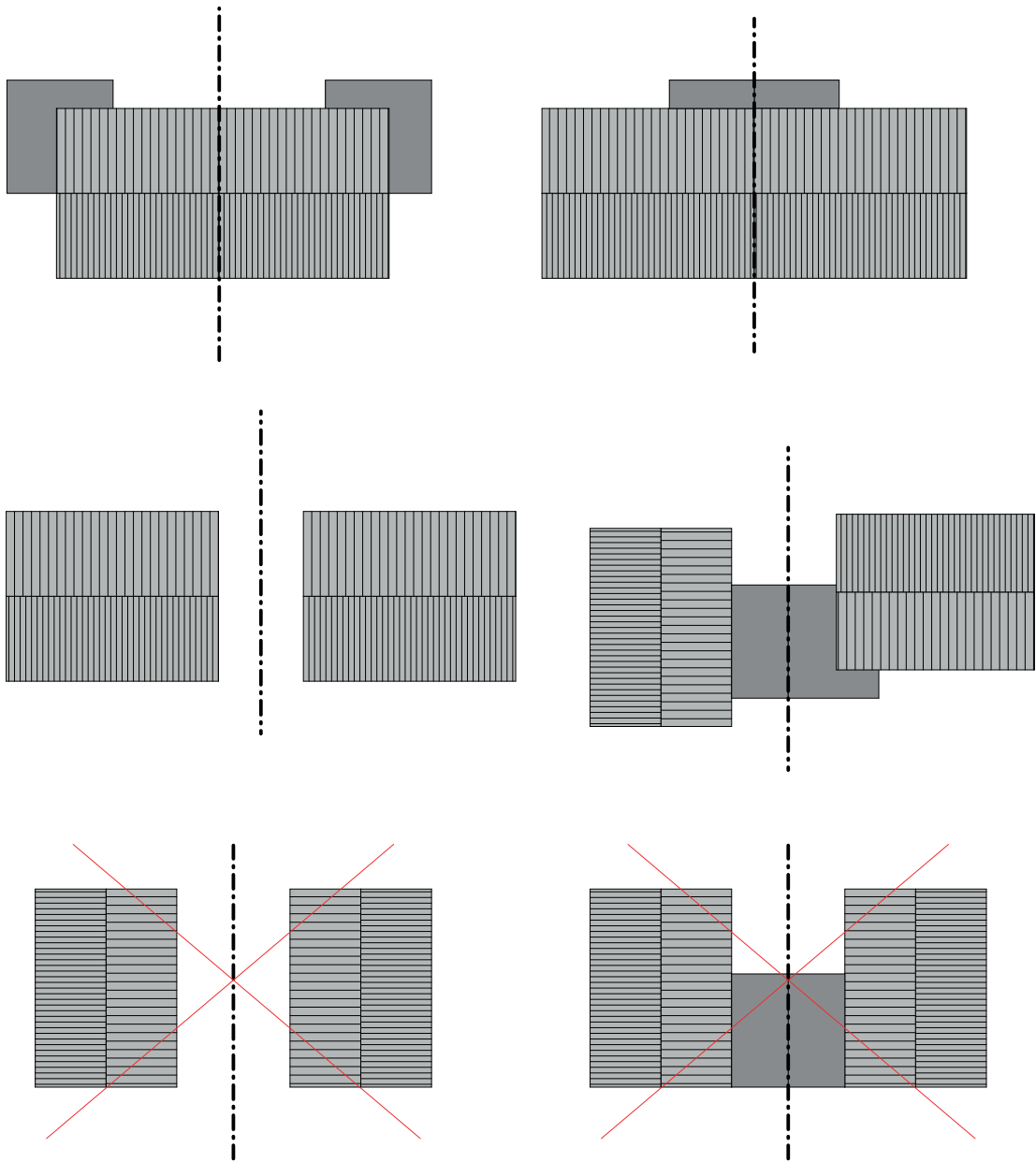
L'entrée se fera entre la plaine de jeux et le hall du service technique et la route va longer la plaine de jeux pour créer un lien entre la nouvelle route et l'espace public existant et pour offrir des façades avant à la route «*Auf der Driicht*».

Doc.12: Schéma identité, entrées et front de bâtisse



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.13: Schéma de principe pour l'implantation de maisons sur des terrains profonds



Source: Architecture Hoffmann

3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Le chapitre précédent demande d'implanter la rue juste derrière la plaine de jeux pour des raisons urbanistiques. Il est important de rajouter qu'actuellement, une canalisation publique traverse le terrain et elle se situe aussi juste derrière la plaine de jeux. Il s'agit donc d'un argument supplémentaire pour l'implantation de la voie desservante suivant ce tracé pour éviter le passage de la canalisation par des terrains privés.

L'entrée du nouveau quartier pourra se faire entre la plaine de jeux et le hall du service technique. Le tracé de la route sera sous forme de cul de sac et il faudra prévoir une place qui permet aux véhicules de manoeuvrer. 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.

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.

Une liaison piétonne avec la place publique devant la mairie pourra être réalisée entre le bâtiment de la mairie et la plaine de jeux.

Au croisement, qui mène à la mairie, il y a un arrêt de bus qui se situe donc à +/- 175 m du nouveau lotissement. Cette proximité permet une bonne connexion au transport en commun.

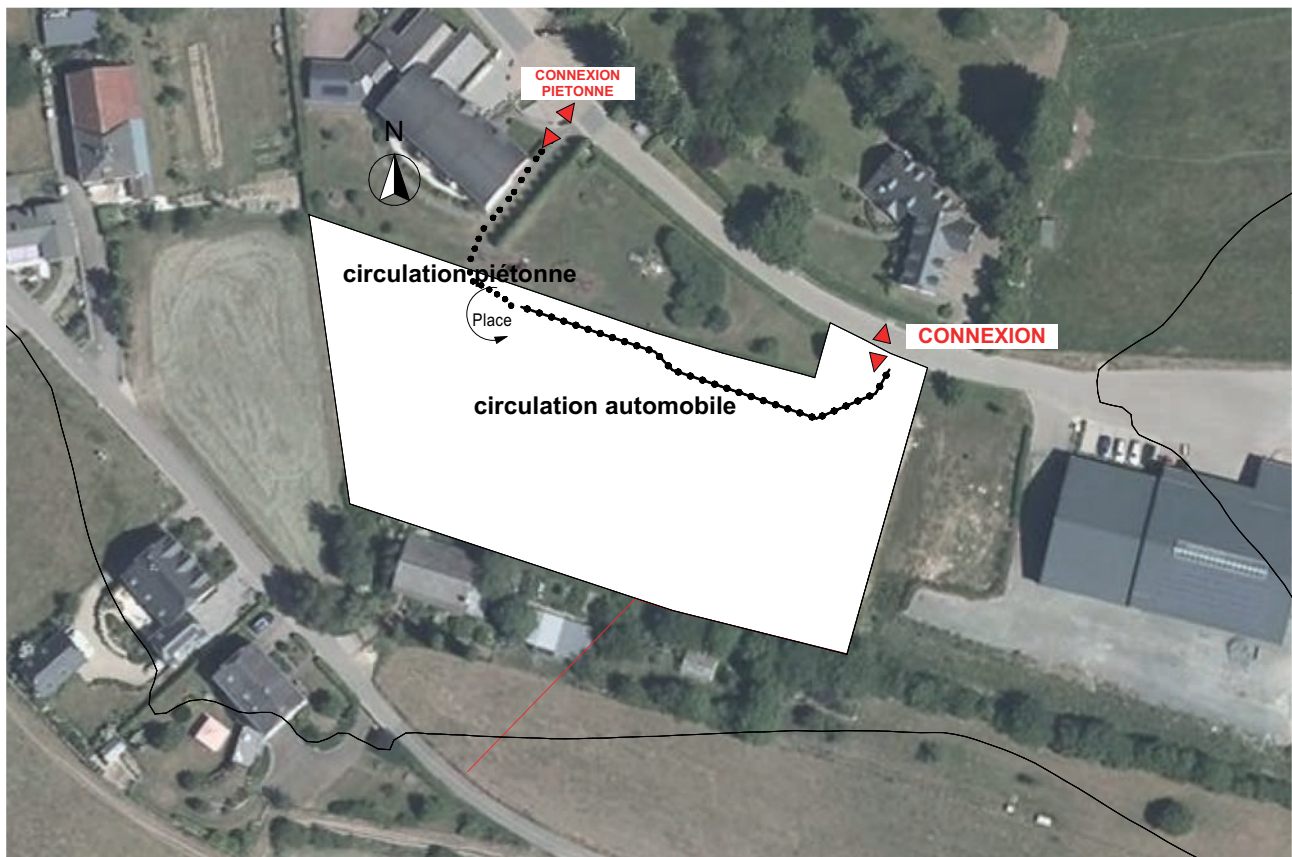
A côté des places de stationnement privées (2 par unité), il faudrait également prévoir quelques places publiques.

Doc.14: Photo arrêt bus



Source: Architecture Hoffmann mars 2019

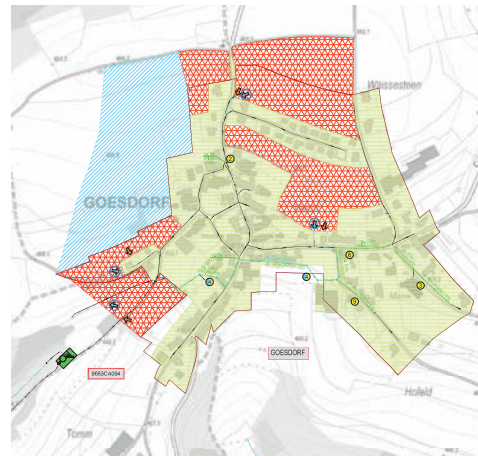
Doc.15: Schéma circulation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le dossier technique d'assainissement établi par le bureau d'études BEST en collaboration avec le SIDEN pour la localité de Goesdorf ne prévoit rien pour le terrain concerné.

Doc.16: Plan d'étude canalisations

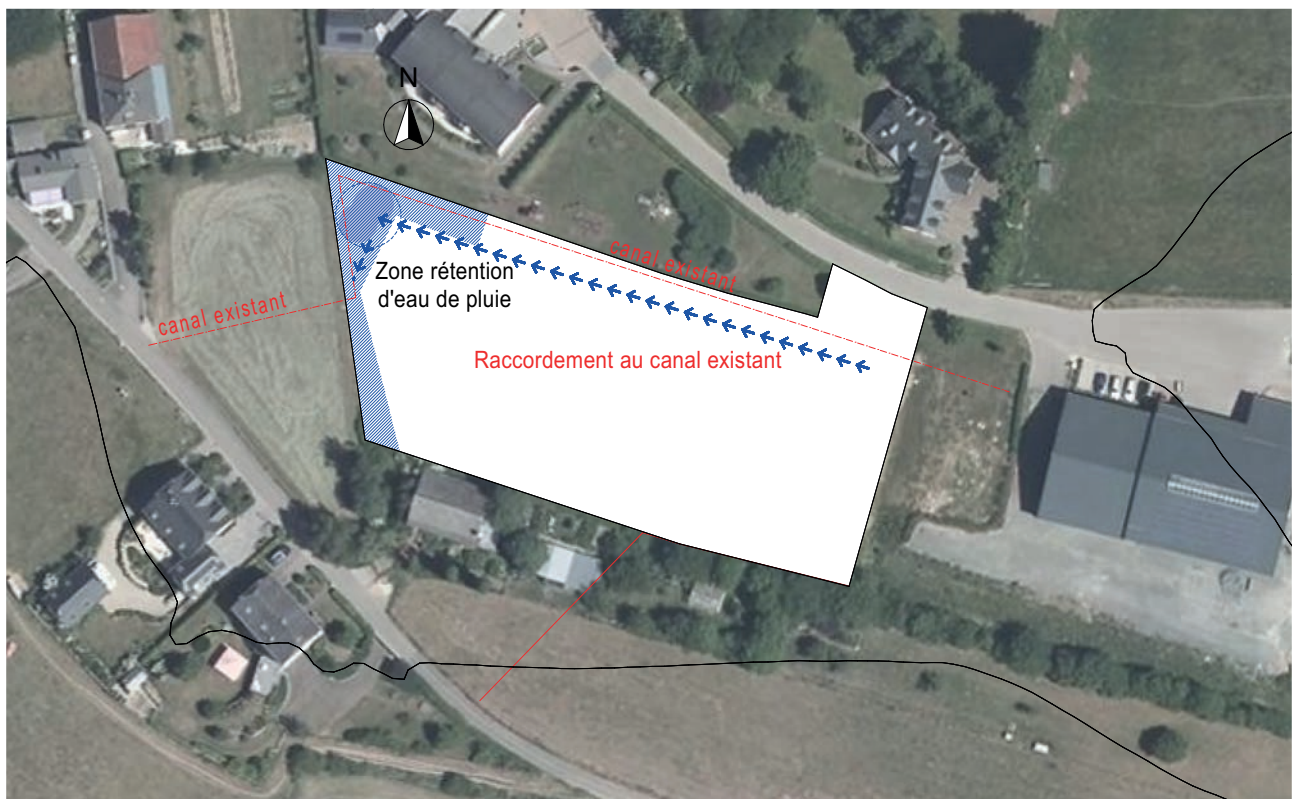


Source: BEST

Comme une canalisation publique traverse le terrain, les eaux usées pourront en tout cas être raccordées facilement. En ce qui concerne les eaux de pluies, il sera très compliqué de rajouter un tracé comme il faudra ouvrir la route et traverser plusieurs terrains privés. Comme le nombre d'unités créées n'est pas élevé, il ne sera pas possible d'engager autant de travaux. De plus, il faut savoir que le COS et le CSS seront bas dû à la forme profonde des terrains. Il sera donc préférable de prévoir un bassin de rétention d'une grande taille ainsi que des tranchées drainantes pour garantir une infiltration maximale de l'eau de pluie et alors le trop plein du bassin de rétention sera raccordé provisoirement à la canalisation des eaux usées. Sur le terrain, il faudra prévoir directement la réalisation d'un réseau de pluie pour avoir la possibilité de se raccorder correctement ultérieurement.

Idéalement, le bassin de rétention sera implanté au point bas, derrière le bâtiment de la mairie ce qui permettrait également une liaison avec la placette à réaliser pour manoeuvrer et le jardin commun de la résidence.

Doc.17: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

4) Concept paysager et écologique

Suivant étude SUP il n'y a pas de mesures spécifiques à prévoir au niveau protection environnementale. Il faudra cependant prévoir des sondages archéologiques avant la réalisation d'un projet de lotissement.

La zone PAP est bordée de zone plantées. Du côté Nord il s'agit de la plaine de jeux et des zones vertes autour de la Mairie. Du côté Ouest il s'agit d'une zone plantée autour du bassin de rétention réalisé avec le hall communal.

Du Côté Sud la conservation des structures vertes linéaires existantes permet de garantir une transition douce entre les jardins privés de la zone PAP et la zone verte.

Doc.18: 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.19: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2017, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

Le terrain appartient à un propriétaire ce qui facilite la réalisation d'un tel projet parce qu'il n'y a pas d'accords à trouver entre plusieurs propriétaires. De plus, l'emplacement idéal à proximité de la plaine de jeux et de la mairie ainsi que le raccordement facile à la canalisation existante sont des arguments pour une urbanisation à court terme.

6) Schéma directeur

a) Conclusion

Comme décrit ci-dessus, le terrain en question se prête à une urbanisation à court terme sans trop de contraintes liées à la forme ou à la situation du terrain.

Il sera préférable de prévoir une résidence de 4 unités et **4 à 5** maisons unifamiliales isolées ou jumelées sur des plus grands terrains pour donner une certaine mixité à ce lieu et pour éviter la mise en place d'un type d'habitat répétitif et peu attractif, c'est-à-dire un nombre élevé de petites maisons sur des terrains étroits et profonds. La proximité de la plaine de jeux et de la mairie et la forme profonde des terrains créés dû à l'implantation figée de la route sur le tracé du canal existant sont des arguments pour la réalisation d'une résidence.

Les entrées des maisons et les garages seront implantés au niveau de la route pour permettre la conservation du terrain naturel. Les garages peuvent s'implanter dans les volumes des maisons ou dans un volume secondaire à part avec toiture verte par exemple.

Pour la résidence, on pourrait imaginer la réalisation d'un projet de logements à coût modéré. Il faudra donc prévoir des surfaces d'habitat en fonction et la réalisation de pièces communes. Au lieu de prévoir des garages privés, on pourrait imaginer la réalisation de carports collectifs dans un volume à part.

Le tracé de la route va suivre le tracé du canal existant dans le terrain. Il sera sous forme de cul de sac ce qui demandera l'aménagement d'une placette pour manoeuvrer. Cette placette devra être aménagée au bout du tracé, idéalement en relation avec la résidence à créer.

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.

Les nouveaux bâtiments pourront se raccorder sur le canal existant dans le terrain.

Le bassin de rétention sera implanté au point bas du lotissement, à proximité de la placette à créer.

L'aménagement d'un chemin piéton permettrait de renforcer le lien créé avec la placette devant de bâtiment de la mairie.