

2.4 SCHÉMA DIRECTEUR GOEB5 – « RUE DE WINDHOF »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : ±0,64 ha**

➤ **Données structurantes du PAG**



Extrait partie graphique du PAG

Zone de base	Zone villageoise / MIX-v
Part de la surface brute à consacrer au logement	70% min.

Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	25
- Nombre de logements	16
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.70
- Surface construite brute	4 519 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.45
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.60

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique :**

Réaménagement d'un terrain situé au cœur du noyau villageois de Goebange et déjà occupé dans sa partie sud par plusieurs corps de ferme et leurs annexes agricoles.

➤ **Lignes directrices majeures :**

- Réaménager les terrains en prenant en compte du caractère villageois de la zone ;
- Intégrer la zone dans son environnement géographique et villageois (topographie, paysage; etc.) ;

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR Engineering 2019

➤ **Contexte :**

La zone est située en plein centre de la localité de Goebange et constitue un espace déjà en partie urbanisé au sein du bâti villageois (partie inférieure).

➤ **Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone est entièrement destinée à l'habitation.

➤ **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 15%.

➤ **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

- Infrastructures de desserte routière interne, placette ;
- Le cas échéant surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques (bassin de rétention notamment).

➤ **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra-quartier :**

Les jonctions fonctionnelles se font avec le centre de la localité de Goebange, via la rue de Windhof.

➤ **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :**

Respect des gabarits du noyau villageois, les implantations prenant en compte la topographie particulière de la zone :

- volumes implantés parallèlement aux courbes de niveau ;
- nombre de niveaux : 2 niveaux ou 2 niveaux + combles.

➤ **Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

Dans la partie centrale de la zone, une placette sera créée autour de laquelle seront réparties les constructions.

➤ **Répartition sommaire des densités :**

Environ 25 log./ha brut, c'est-à-dire 16 logements sur l'entièreté de la surface.

➤ **Typologie et mixité des constructions :**

Maisons unifamiliales et bifamiliales jumelées ou en bande.

- **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**
Les nouvelles constructions seront implantées parallèlement aux courbes de niveau, avec les pignons donnant sur la rue de Windhof.
- **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :**
Axe visuel à conserver sur le pignon de la maison 6a rue de Windhof.
- **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :**
Le mur en pierres sèches situé dans la partie supérieure de la zone, le long de la rue de Windhof et est à conserver en tant qu'élément identitaire.
L'alignement de la construction située au n°9 de la rue de Windhof est à conserver, au niveau du pignon donnant directement sur la rue et du retour s'enfonçant au niveau de la cour

CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexions :**
L'accès à la zone se fera depuis la rue de Windhof (CR.189).
- **Hierarchie du réseau de voirie :**
La rue de Windhof, qui permet de desservir la zone est une voirie d'importance régionale de type « chemin-repris » (CR.189).
La voirie interne à créer au sud, sera une desserte locale de type espace partagé.
Une placette permettra également de desservir certaines constructions dans la partie centrale de la zone.
- **Concept de stationnement :**
2 emplacements par logement sont à prévoir. Ces emplacements pourront être réalisés en partie sous forme de carport, notamment au niveau de la placette devant être créée dans la partie centrale de la zone.
- **Accès au transport collectif :**
L'arrêt de bus le plus proche est celui de « Goebblange Giewel », situé à 150 m du terrain d'étude.
- **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**
La partie sud de la zone étant déjà urbanisée, elle est déjà raccordée aux infrastructures techniques disponibles au niveau de la rue de Windhof.
Le plan directeur d'assainissement communal (Schroeder & Associés, 2014) prévoit pour la partie nord de la zone actuellement libre de construction, un raccordement à ces mêmes infrastructures.

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

- **Contexte :**
La partie sud de la zone est actuellement urbanisée et est déjà fortement artificialisée.
La partie nord de la zone constitue quant à elle une prairie utilisée par le secteur agricole et entourée par des murs en pierres sèches, repris en tant que biotopes protégés par l'article 17 de la loi du 18.07.2018.
- **Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**
Le cas échéant, des mesures d'intégration pourront être aménagées à l'est, afin d'assurer une bonne transition paysagère avec l'espace rural, directement adjacent.
- **Coulées vertes et maillage écologique :**
Sans objet
- **Biotopes à préserver :**
Maintien des murs en pierres sèches situés au nord et au nord-ouest de la zone. Au cas où leur destruction se révélerait nécessaire, la présence du lézard des murailles est à vérifier afin de mettre en place les mesures de compensation adéquates.

SD-NQ Goeb5

BIODIVERSITÉ

Espèces/ Biotopes/ Habitats d'espèces protégés (art 17 et/ou 21)

Biotope Art. 17 : mur en pierres sèches (potentiel habitat pour le lézard des murailles (U1), si est bien présent, cela devient un Art. 17 et 21)

Oiseaux : Aucune signification.

Chauves-souris : Aucune signification.

PAYSAGE

Topographie (pente et position haute par rapport à la rue avoisinante), consolider le corps du tassement.

Dispositions/recommandations

Maintien des murs en pierres sèches, sinon compensation selon l'article 17 et complément d'étude nécessaire afin de vérifier la présence du lézard des murailles. Si tel était le cas, compensation selon les Art. 17 et 21 avec le facteur U1.

Créer une zone publique à caractère villageois, adapter les bâtiments aux bâtis déjà existants. Adapter les constructions à la topographie naturelle.

Préserver le sentier pédestre (« Vizinalweges ») et pas de connexion motorisée avec Goeb6.

Source : BEST, septembre 2019

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un seul PAP.

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- maîtrise du foncier ;
- en cas de destruction partielle ou totale des murs en pierres sèches, réalisation d'une étude détaillée afin de vérifier la présence du lézard des murailles et définir le cas échéant les mesures à mettre en place afin de compenser la perte de surface utilisée par ces espèces protégées ;
- accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- sondages archéologiques à réaliser avant l'exécution du PAP ;
- permission de voirie de la part des Ponts et Chaussées concernant les accès sur la voirie de l'Etat.

CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire et mise en place de mesures d'assainissement permettant de compenser l'imperméabilisation de surface.
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère.