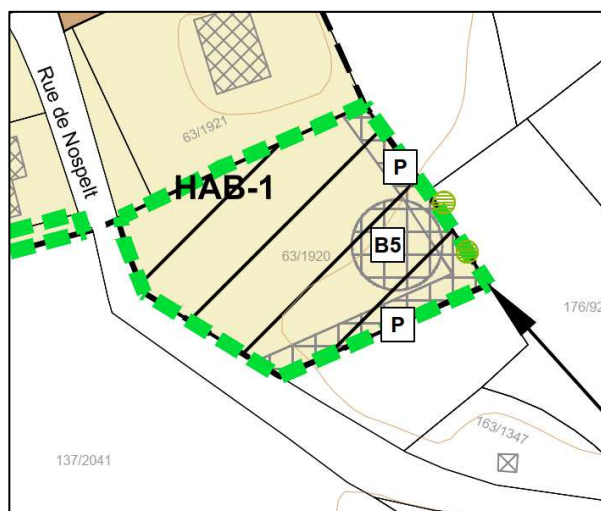


3.5 SCHEMA DIRECTEUR GOET5 – « RUE DE NOSPELT »

➤ **Superficie brute du terrain concerné : $\pm 0,25$ ha**

➤ **Données structurantes du PAG**



Extrait partie graphique du PAG

Zone de base	Zone d'habitation 1 / HAB-1
Part de la surface brute à dédier au logement	90% min.

Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	18
- nombre de logements	4
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.60
- Surface construite brute	1495 m ²
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.40
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.50

IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique :**

Aménager un terrain lacunaire situé à l'entrée de Goetzingen en préservant l'environnement naturel et le caractère villageois de la localité.

➤ **Ligne directrice majeure :**

- Marquer l'entrée de la localité ;
- Aménager une interface avec l'espace rural ;
- Assurer la continuité du tissu urbain ;
- Intégrer la nouvelle zone par rapport à l'existant.

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Esquisse d'aménagement à titre indicatif – TR-Engineering 2019

➤ Contexte :

La zone concernée se trouve à l'entrée est de la localité de Goetzingen. L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'un quartier pavillonnaire au nord de la zone, avec toutefois une importante mixité au niveau des constructions.

➤ Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est entièrement destinée à la construction d'habitations unifamiliales.

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

Les surfaces à céder au domaine public seront de l'ordre de 10%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Aménagement de trottoir le long de la rue de Nospelt.
- Aménagement d'une placette de desserte des habitations.
- Le cas échéant, surfaces nécessaires à la réalisation des infrastructures techniques.

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

Des Interfaces avec l'espace rural sur les limites est et sud de la zone doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage. Il s'agira de réaliser des plantations permettant d'assurer une bonne intégration paysagère avec l'espace rural adjacent, de préserver le groupe d'arbres existant et de marquer l'entrée de la localité.

➤ Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Centralité à créer au sud-est de la zone sous forme d'une placette. Elle permettra de desservir les habitations et de jouer le rôle de tampon avec la rue de Nospelt.

➤ Répartition sommaire des densités :

18 log./ha brut, c'est-à-dire maximum 4 logements sur l'entièreté de la surface.

➤ Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

➤ Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

Garantir une bonne interface entre la zone et le milieu naturel par des aménagements paysagers.

➤ Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Marquer l'entrée de la localité grâce aux plantations et à la structuration du bâti autour d'une placette.

➤ Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Des arbres situés à l'est de la zone d'étude sont repris en tant que biotopes suivant l'article 17 de la loi modifiée du 18/07/2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

➤ Connexions :

Accessibilité des nouvelles habitations depuis la rue de Nospelt, qui permet de rejoindre le centre de la localité.

➤ Hiérarchie du réseau de voirie :

Sans objet.

➤ Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir. Ils peuvent ou non être intégrés au volume construit et/ou être construits sous la forme de carports qui pourront être regroupés au niveau de la placette. Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

➤ Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche est celui de « Goetzingen Kiirch », se situant dans la rue Principale, à environ 500 m de la zone.

➤ Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Le plan directeur d'assainissement communal (Schroeder & Associés, 2014) prévoit la reprise des eaux pluviales par le raccordement de la zone à la canalisation eaux pluviales au niveau de la rue de Nospelt. Le cas échéant, le raccord « eaux pluviales » se fera à l'aval d'un bassin de rétention, à aménager.

Les eaux usées sont à raccorder à la canalisation eaux mixtes, également présente dans la rue de Nospelt.

CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

➤ Contexte :

La zone est actuellement occupée par une prairie. Les arbres présents en fond de parcelle sont repris au titre de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

➤ Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

- Création d'une interface entre le bâti et le milieu rural par la plantation d'une haie vive du côté sud de la zone.
- Le schéma directeur tente de respecter au mieux les jardins existants autour de la zone en favorisant une implantation de jardin à jardin

➤ Coulées vertes et maillage écologique :

- La plantation d'une haie vive d'essences indigènes ainsi que le maintien des arbres présents en fond de parcelle permettent le maintien du maillage écologique au sein du nouveau quartier.

➤ Biotopes à préserver :

Arbres présents à l'est de la zone, repris au titre de l'art. 17 de la loi modifiée sur la protection de la nature et des ressources naturelles à conserver.

SD-NQ Goet5

BIODIVERSITÉ

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

Le groupe d'arbres en tant que Biotope Article 17.

Oiseaux : Aucune observation de Milan.

Chauves-souris : Aucune signification pour les chauves-souris.

Potentiel habitat du triton crêté, mais absence d'étang.

Dispositions/recommandations

Conservation du groupe d'arbres ou indemnisation au titre de l'article 17 (par exemple planter une haie ou une rangée d'arbres le long de la frontière sud de la zone).

EAU

Potentielle pollution de la source, en raison de l'utilisation agricole adjacente.

Source : BEST, septembre 2019

CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

L'aménagement de la zone est à réaliser en une phase.

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

Maîtrise du foncier ;

Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

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.