



Commune de Goesdorf

1, op der Driicht - L-9653 Goesdorf - Tel.: 83 92 70
E-Mail: commune@goesdorf.lu

SCHEMA DIRECTEUR

Commune de Goesdorf

Village de Dahl

lieu dit «Daehlerbaach»



Photos: Architecture Hoffmann



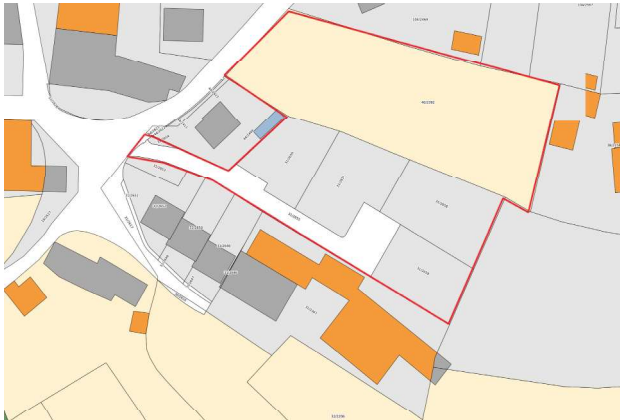
ARCHITECTURE HOFFMANN
24, DUERFSTROOSS
L-9644 DAHL
TEL: 245 180 -1
INFO@ARCHITECTUREHOFFMANN.LU

Version 15.01.2021

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

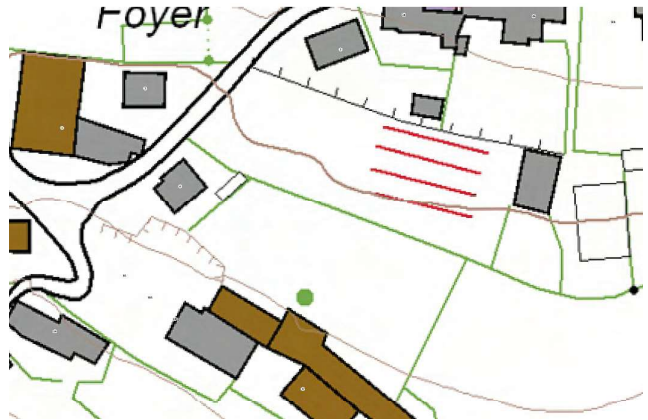
Surfaces :	34,17 + 37,00 = 71,17 ares
Parcelles cadastrales :	31/2655, 31/2656, 31/2657, 31/2658, 31/2659, 40/2392
Terrain :	2 propriétaires
Utilisation actuelle :	terrain agricole, avec PAP approuvé sur une partie de la surface
PAG :	zone mix-v1
Pente du terrain :	7 - 11 %

Doc.1: Plan cadastre



Source: Geoportail

Doc.2: Carte topographique



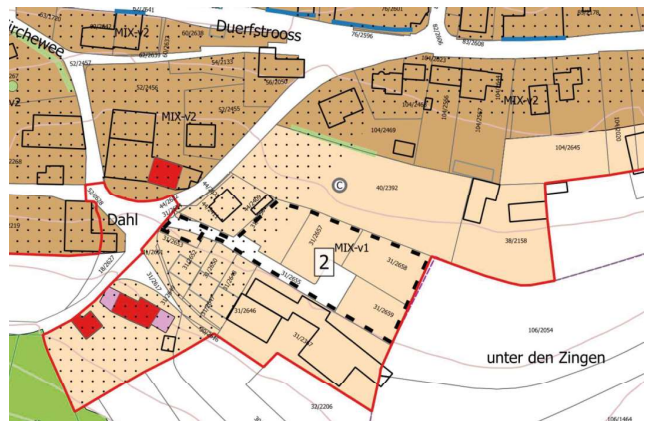
Source: Geoportail

Doc.3: Vue aérienne générale



Source: Geoportail orthophoto 2019

Doc.4: Extrait PAG



Source: Extrait PAG du 11/09/2019

Doc.5: Vue aérienne avec zoom sur terrain SD

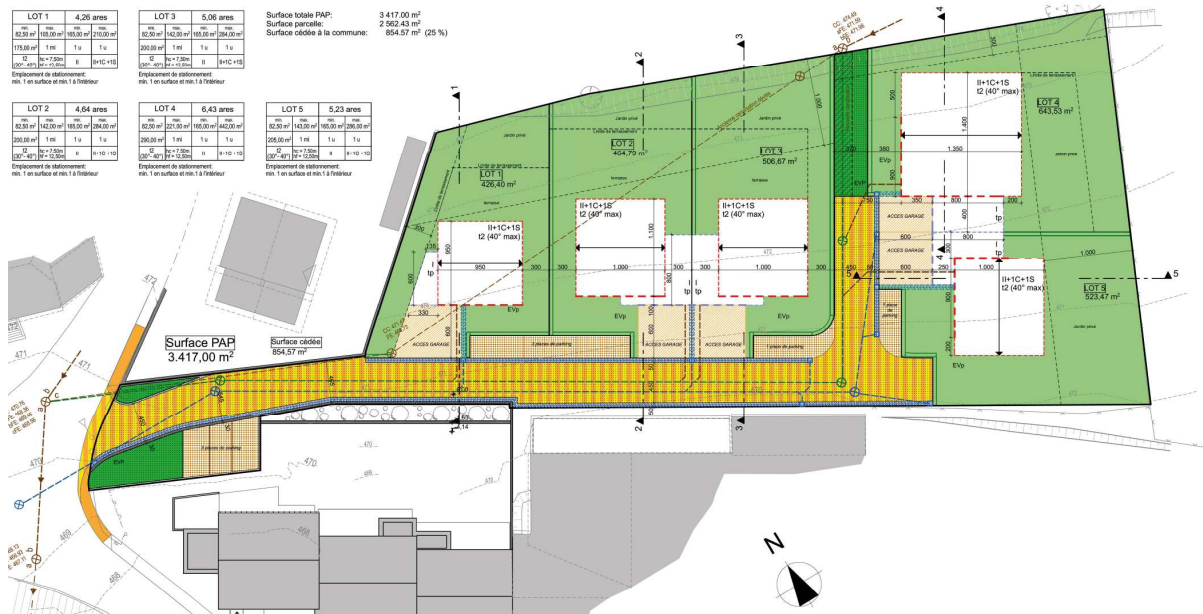


Source: Geoportail orthophoto 2019

La zone «Nouveau quartier» à étudier est formée par 2 parcelles de terrain contiguës, chacune de forme allongée. Pour la parcelle située en contrebas, un PAP du même nom que le présent schéma directeur «Daehlerbaach» a été voté par le conseil communal en date du 30.06.2017, N°Dossier 17811/7C, approbation ministérielle du 04.09.2017. Cependant les infrastructures routières n'ont pas été réalisées. Une des raisons étant une rentabilité financière insuffisante du projet. En effet la configuration étroite de la parcelle permet l'aménagement de places à bâtir seulement sur un des côtés de la voirie et nécessite la réalisation d'une aire de manœuvre face à une situation en cul-de-sac.

Suite à la stagnation de la situation, le Collège des Bourgmestre et Échevins s'est décidé à racheter les parcelles du lotissement approuvé, avec l'idée de revoir le PAP en y incluant la parcelle contiguë N° cad. 40/2392. De cette manière la surface du PAP pourra être plus que doublée, ce qui permet une utilisation plus rationnelle du terrain et une meilleure qualité de l'urbanisation.

Doc.6: PAP approuvé, mais non exécuté



Source: Projet du bureau Studio Concept Wiltz

La parcelle située au-dessus du PAP approuvé est utilisée actuellement pour les besoins d'une exploitation agricole, dont les bâtiments principaux sont situés en face au N° 3 Daehlerbaach. Le propriétaire envisage le déplacement des bâtiments de ferme en zone verte, ce qui permettrait une nouvelle affectation de la parcelle concernée.

Les parcelles réunies présentent une surface totale de 71,17 ares.

Les parcelles à bâtir sont situées à proximité directe du centre de village de Dahl qui comprend notamment les infrastructures publiques du centre scolaire communal «InterAct» regroupant les bâtiments de l'école fondamentale, la salle de sport, la Maison relais, la Crèche, les cours de récréation avec plaines de jeux et terrain de sport, ...

Doc.7: photo avec parcelle servant actuellement aux besoins de l'exploitation agricole



Photo: Architecture Hoffmann

Photos situation existante partie haute (=extension du PAP approuvé)

Doc.8: photo partie haute = extension du PAP approuvé



Doc.9: photo vue sur rue de village Daehlerbaach en partie haute et maison N°6



Doc.10: photo entrée en partie haute vers silos agricoles



Photos: Architecture Hoffmann

Photos situation existante partie basse (= PAP approuvé)

Doc.11: photo entrée en partie basse avec accès vers PAP approuvé



Doc.12: photo accès vers PAP approuvé



Doc.13: photo fond du terrain, partie PAP approuvé



Photos: Architecture Hoffmann

2) Concept de développement urbain

L'agrandissement de la surface du PAP permet de créer une 2e entrée en partie haute et d'éviter ainsi la situation en cul-de-sac du PAP approuvé.

Le PAP approuvé prévoyait un total de 5 maisons unifamiliales pour une superficie de 34,17 ares, ce qui donne une densité de logement de 14,6 unités par hectare. Etant donné la situation idéale des parcelles à proximité du centre scolaire, et afin de favoriser une utilisation rationnelle du terrain, une augmentation de la densité est à prévoir (18-25 unités/hectare). Cet objectif peut être atteint par la diminution de la surface des lots pour maisons unifamiliales, ainsi que par l'aménagement de logements de type mitoyens ou plurifamilial. La combinaison de logements à cout modéré de plus petite taille d'une part, et de maisons individuelles à caractère unifamilial permettrait d'obtenir une mixité sociale.

Suivant projet de PAG envisagé, le terrain est situé en zone mixte villageoise 1. La priorité de la zone est réservée à la fonction d'habitat, avec possibilité d'activités complémentaires. Pour les zones PAP NQ, le pourcentage de logements de type unifamilial est de minimum 33 %. Par résidence, le nombre d'unités est limité à 4.

Etant donné qu'il s'agit d'un terrain en pente (moyenne = 9%), l'aménagement d'un sous-sol reprenant les différences de niveau du terrain naturel peut s'avérer intéressant. Ainsi, pour les terrains situés aux angles de rue ou le long d'une rue de desserte en pente, il sera possible de prévoir 2 accès (1 accès pour porte d'entrée principale et 1 accès pour garage situé au sous-sol).

Dans la mesure du possible les accès vers la porte d'entrée seront à situer du côté façade Nord, dégageant ainsi la façade Sud pour l'aménagement du living avec sortie vers la terrasse.

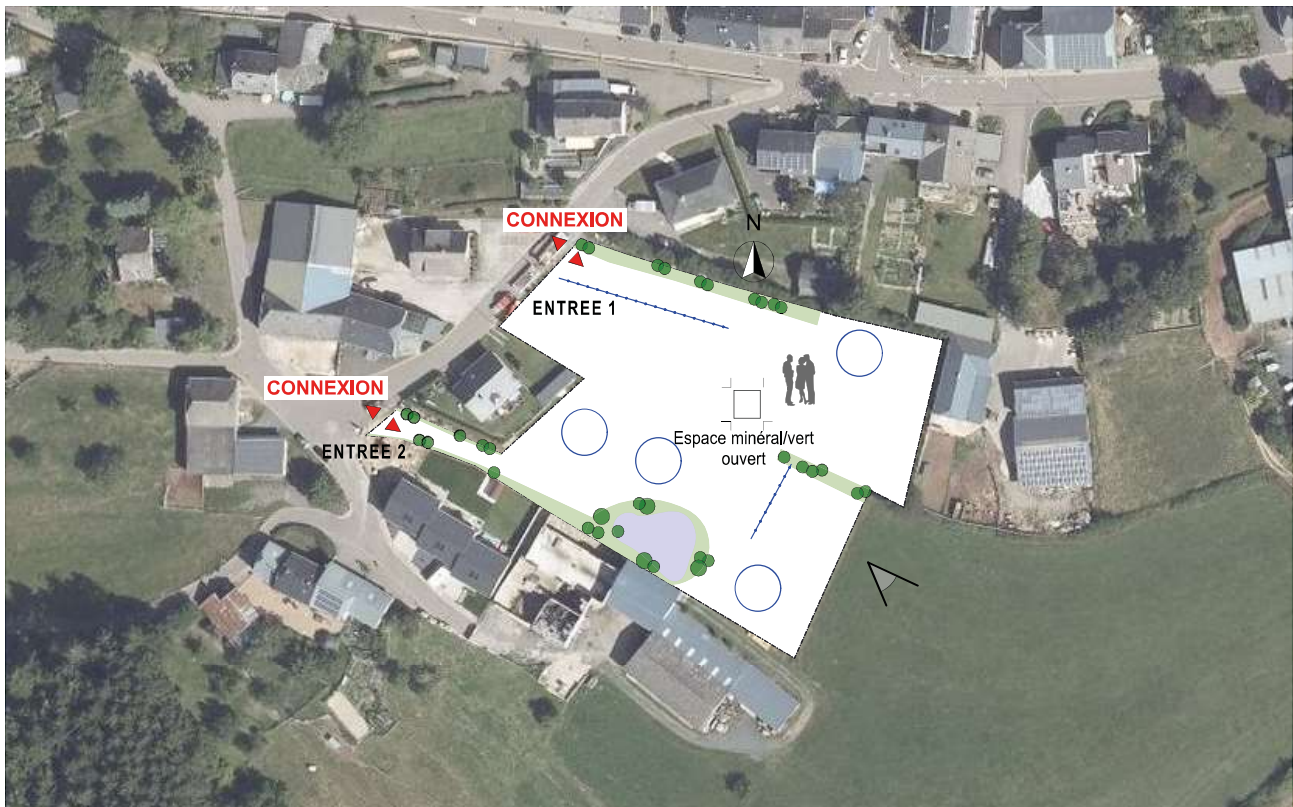
En ce qui concerne l'intégration par rapport à l'environnement naturel et construit, les volumétries à prévoir devront présenter des proportions de rectangle, voir rectangle allongé.

Pour les maisons unifamiliales de plus petite taille, on évitera des formes se rapprochant d'un carré par des constructions mitoyennes formant un volume unique. Les volumes principaux présenteront une toiture à 2 versants, dont la faîtière sera parallèle aux courbes de niveau.

Comme les terrains situés le long des accès présentent une profondeur moindre, ils seront réservés plutôt à l'implantation de maisons de type unifamilial. L'implantation de résidences se fera plutôt au niveau des terrains situés plus au fond qui possèdent une plus grande profondeur et permettent notamment l'aménagement des places de stationnement.

Les volumes principaux des résidences présenteront un gabarit similaire à celui des maisons unifamiliales jumelées.

Doc.14: Schéma développement urbain, entrée et identité du PAP



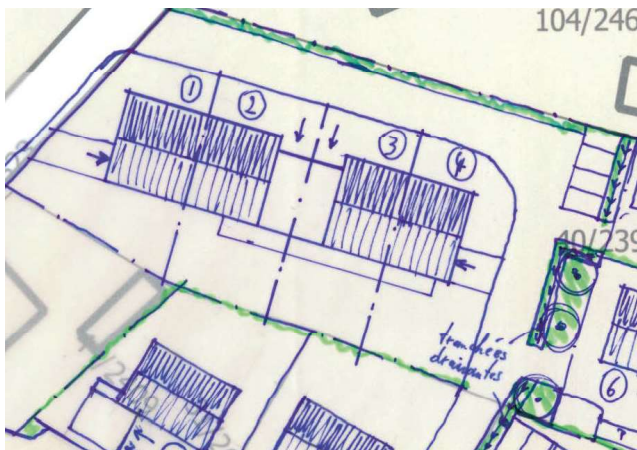
Source: schémas élaborés par Architecture Hoffmann

Doc.15: Schémas de principe, front de bâtisse de l'implantation future



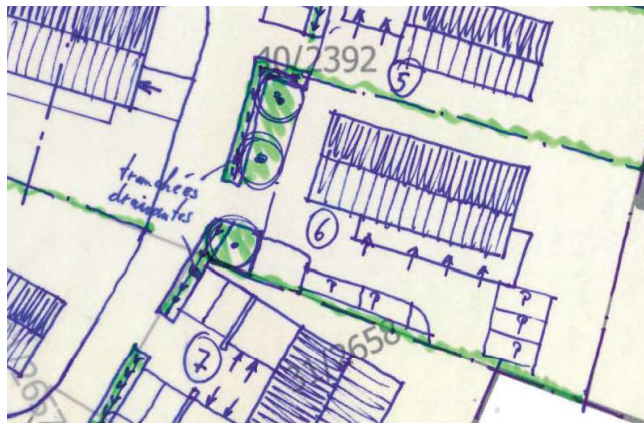
Source: Geoportail orthophoto 2019, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Doc.16: Schémas de principe, implantation des garages pour maisons en bande



Source: Architecture Hoffmann

Doc.17: Schémas de principe, implantation résidence sur terrains du fond



Source: Architecture Hoffmann

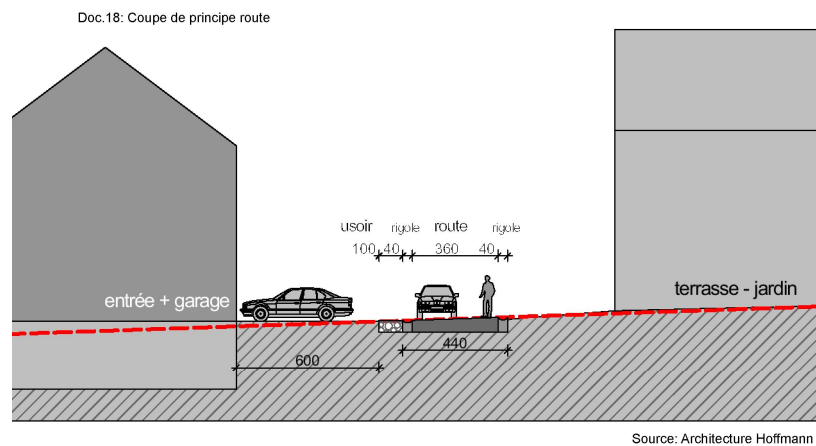
3) Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Afin d'éviter une situation en cul-de-sac, il y aura un accès en partie haute et en partie basse. L'accès en partie basse prévu par le PAP approuvé doit être maintenu. Cet accès est fixé entre la maison N°6 Daehlerbaach et le mur de soutènement situé au fond de jardin des maisons en bande N° 10A, 10B et 10 C. L'accès devra notamment être maintenu pour le raccordement du PAP aux égouts publics, grâce à sa situation en partie basse du lotissement.

En ce qui concerne l'accès en partie haute il semble préférable de le prévoir le long de la limite Nord du lotissement, à l'endroit de l'accès actuel vers les silos agricoles. De cette manière les maisons situées le long de cet accès pourront avoir leur jardin avec terrasse du côté Sud. La liaison des 2 accès sera donc une rue en pente qui pourra desservir le fond du lotissement.

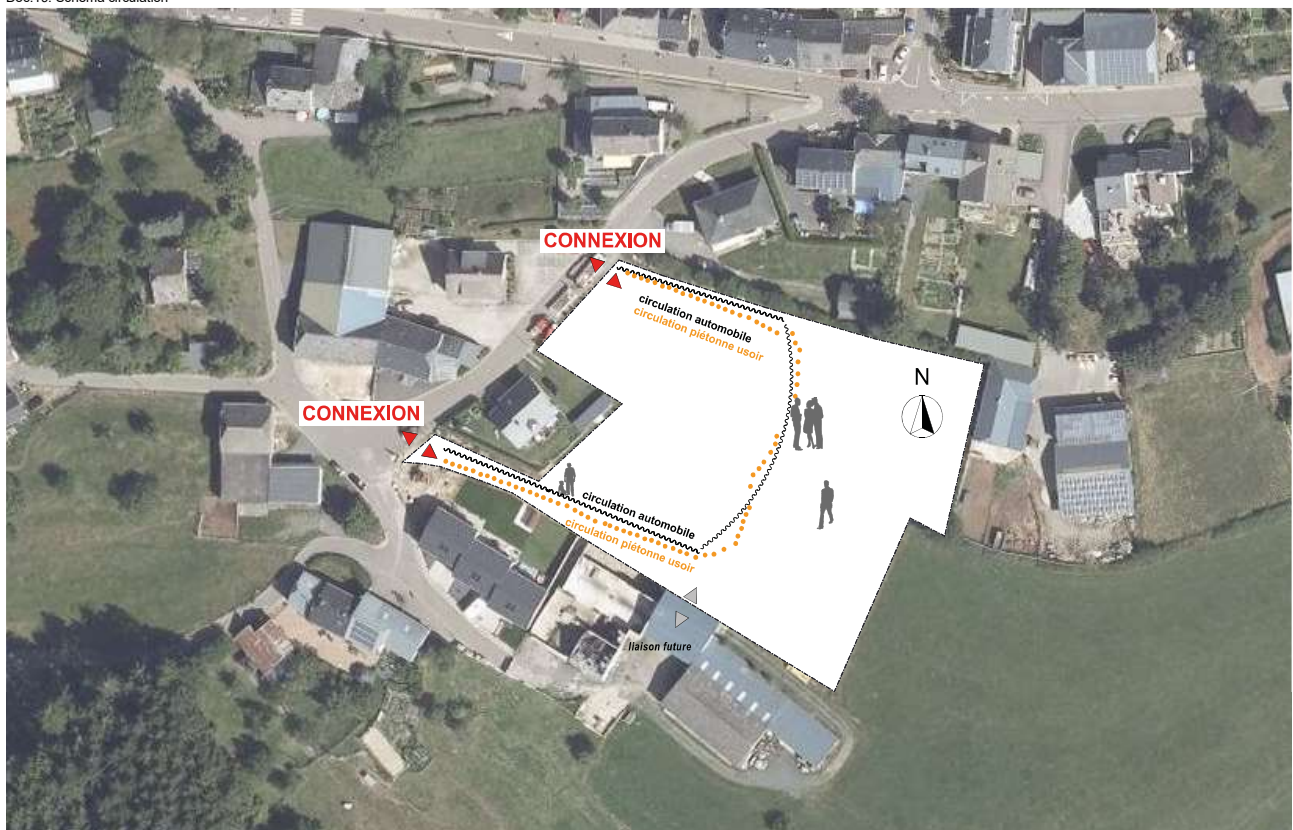
La rue aura un caractère de rue de quartier. Elle servira uniquement au trafic interne du lotissement, les lignes droites étant limitées à maximum 70 m.

La route aura un caractère de zone de rencontre et présentera une largeur de 4,40 avec les 2 rigoles comprises, les véhicules et les piétons se partagent l'espace de la rue. Pour permettre le croisement de voitures, une zone usoir d'une largeur de 1m est à prévoir d'un côté de la route. Au niveau de l'accès inférieur l'usoir pourra être remplacé par une zone verte avec haie le long des murs de soutènement.



Des places de stationnement publiques sont à prévoir de manière centrale. Elles pourront être combinées avec l'aménagement d'une zone verte publique et du bassin de rétention.

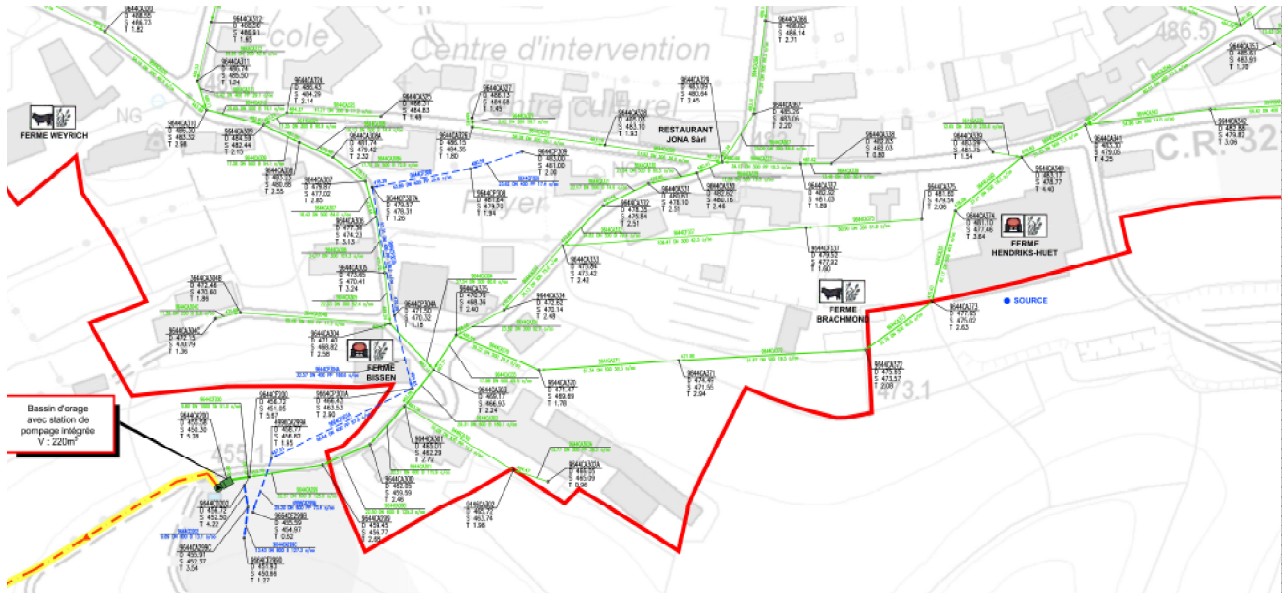
Doc.19: Schéma circulation



Conformément au relevé de la situation existante réalisé dans le cadre du dossier technique d'assainissement établi par le bureau TR Engineering en collaboration avec le SIDEN pour la localité de Dahl, un axe important de canalisation eaux mixtes traverse la zone PAP. Comme pour le PAP approuvé, cet axe devra être déplacé lors de la réalisation des travaux d'infrastructures. Il sera placé dans la mesure du possible au niveaux des infrastructures publiques de voirie. En cas de maintien d'un tronçon sur terrain privé, une servitude devra être définie garantissant l'accès pour travaux d'entretien.

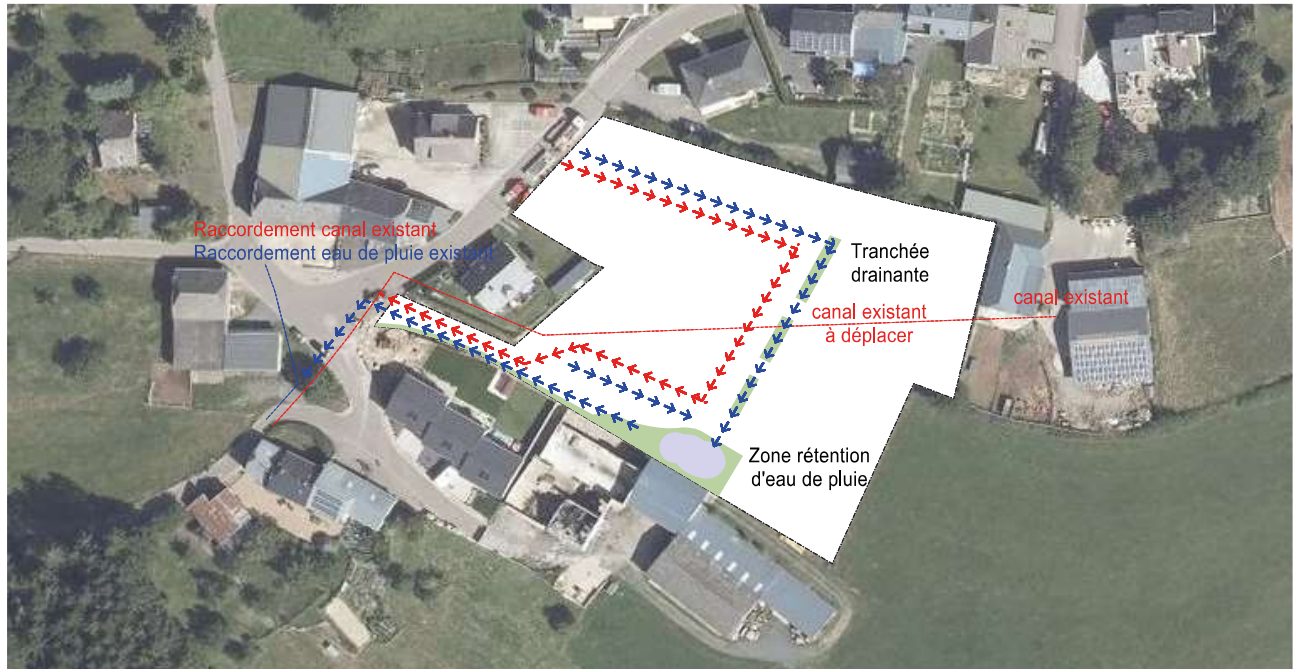
Un axe pour eaux de pluie existe à proximité de l'accès en contre-bas. La zone PAP sera à desservir par un système séparatif, avec raccordement du réseau eaux de pluie sur le réseau public existant.

Doc.20: Plan avec situation canalisations



Source: TR Engineering - Siden

Doc.21: Schéma réseau d'eau



Source: Geoportail orthophoto 2019, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Le bassin de rétention est à prévoir en contrebas du lotissement. La capacité du bassin pourra être diminuée en cas de réalisation de fossés ouverts au niveau des zones publiques permettant également une infiltration des eaux.

Comme tous les bâtiments seront implantés au-dessus de la route, le raccordement gravitaire à la canalisation publique pourra être garanti pour eaux vannes et eaux de pluie, y compris en cas d'aménagement de sous-sols partiellement enterrés.

4) Concept paysager et écologique

La surface concernée sert pour le moment aux besoins d'une exploitation agricole (prairie et silos agricoles existants à démolir en cas de mise en œuvre du lotissement). Suivant la mise à jour de la «Biotopquartierung» établie par le bureau PACT en septembre 2019, il existe un élément de Biotope à protéger formé par une haie et se trouvant le long de la limite Nord de la surface PAP.

La conservation de la haie classée en tant que biotope à protéger ne constitue pas une contrainte importante pour la mise en œuvre du PAP. Elle permet au contraire d'agrémenter le lotissement en garantissant une protection vis-à-vis des maisons existantes du côté haut.

Suivant mise à jour de la «Strategische Umweltprüfung (SUP)» un 2020, élaborée par le bureau PACT, des plantations isolées existantes au niveau de la limite Sud du PAP sont également à conserver.

Avant mise en œuvre des travaux des sondages archéologiques doivent être réalisés.

Du côté Est, la surface PAP sera en contact direct avec les terrains agricoles situées en zone verte.

Une liaison de la zone verte avec les surfaces vertes publiques situées au niveau du PAP est à rechercher. Cette coulée verte pourra être réalisée sous forme de haies avec plantes indigènes le long des limites des terrains privés.

Afin de garantir une bonne intégration au niveau du site, la topographie existante devra être respectée. Les travaux de déblais et remblais sont à limiter, la route et les bâtiments devront s'adapter au terrain naturel existant.

L'entrée déjà partiellement aménagée en bas du lotissement est située entre 2 murs de soutènement. Afin de cacher en partie ces murets, la création d'une zone verte publique de chaque côté de l'accès est à prévoir. L'accès ne doit présenter qu'une largeur limitée. Il pourrait éventuellement être réservé à une circulation en sens unique.

Doc.23: Photo haie en limite de propriété à conserver



Photo: Architecture Hoffmann

Doc.22: Extrait SUP «Massnahmen Dahl» 2020



Legende

Maßnahmen

- Erhalt punktueller Grünstrukturen
- Erhalt linearer Grünstrukturen
- Erhalt flächiger Grünstrukturen
- Erhalt / Schaffen von Grünnetzungen
- 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

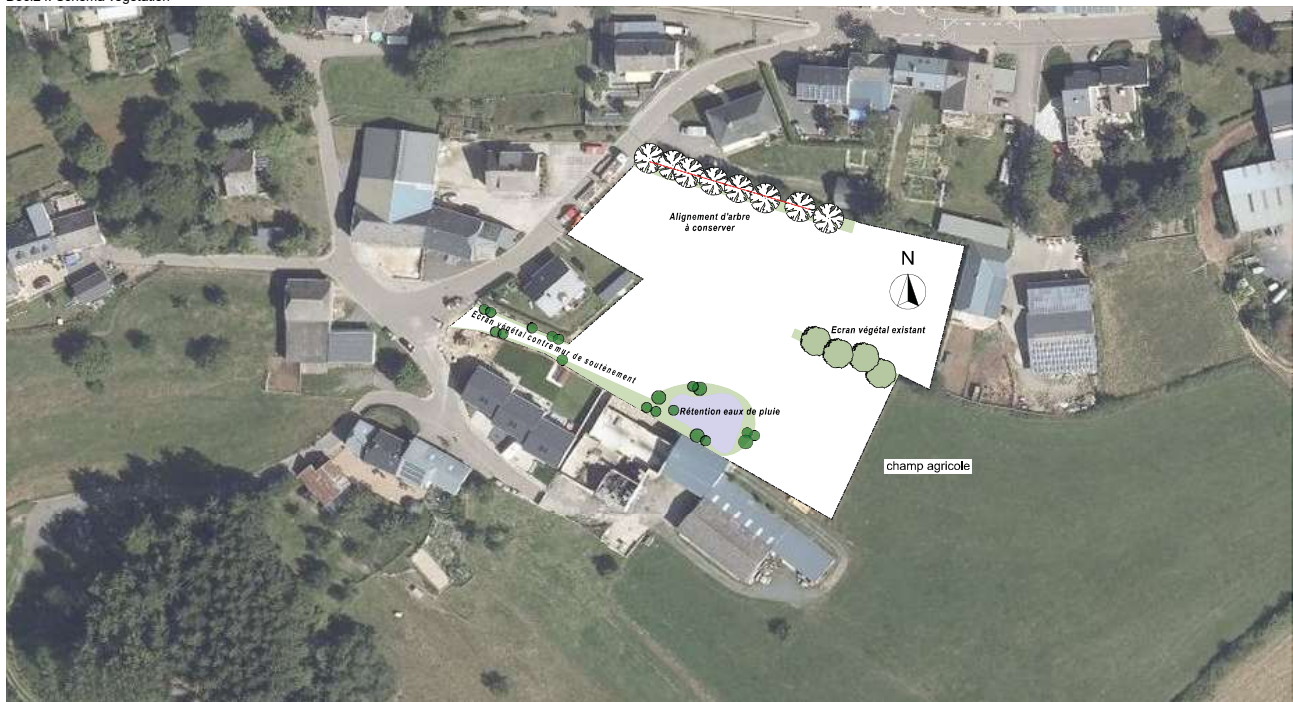
- Regelmäßig genutzte Habitate von Arten gemeinschaftlichen Interesses mit ungünstigem Erhaltungszustand (Art. 17)
- Essentielle Habitate von besonders geschützten Arten (Art. 21)

Allgemeines

- Untersuchungsfläche DEP
- Untersuchungsfläche UEP
- Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Wasserlauf

Source: pact sàrl

Doc.24: Schéma végétation



Source: Geoportail orthophoto 2019, document retravaillé par Architecture Hoffmann

5) Concept de mise en œuvre

La réalisation du PAP en une seule phase aura l'avantage d'éviter la construction d'une zone provisoire de rebroussement. Si les études devront obligatoirement être réalisées pour l'entièreté du site, la réalisation des infrastructures pourrait être envisagée en 2 phases, de manière à permettre à l'exploitation agricole de finaliser son projet de délocalisation en zone verte.

Le rachat du PAP approuvé par les autorités communales témoigne de l'importance accordée au projet quant au développement urbain du village de Dahl. Le projet pourra se distinguer par rapport à d'autres lotissements en mettant l'accent sur des logements à caractère social et une densité plus élevée. Il permettra également de libérer à plus court terme des terrains de construction au cas où les PAP NQ de plus grande envergure ne pourront être mis en œuvre qu'à moyen terme.

6) Schéma directeur

a) Conclusion

L'extension de la surface du PAP et la prise en main de projet de PAP par les autorités communales permettra une utilisation plus rationnelle des terrains situés de manière optimale au niveau ensoleillement, vue sur le paysage et proximité du centre de Dahl et de ses infrastructures publiques.

La Commune pourra développer en collaboration avec le Ministère du Logement un lotissement offrant des possibilités de logements à coût modéré, tout en maintenant une mixité sociale.

La réalisation de volumes à proportion rectangulaire implantées de manière parallèle aux courbes de niveau permettra une bonne intégration par rapport au tissu villageois existant.

L'espace route sera enrichi par l'aménagement de placettes et de zones vertes publiques.

Le bassin de rétention sera implanté au point bas et aménagé sous forme de zone verte publique. Son envergure sera minimisée par la réalisation de fossés ouverts complémentaires.

Le maintien de la haie irrégulière le long de la limite Nord, la plantation d'un groupe d'arbres au niveau de la zone verte publique renforcera l'intégration du lotissement dans le milieu naturel environnant.

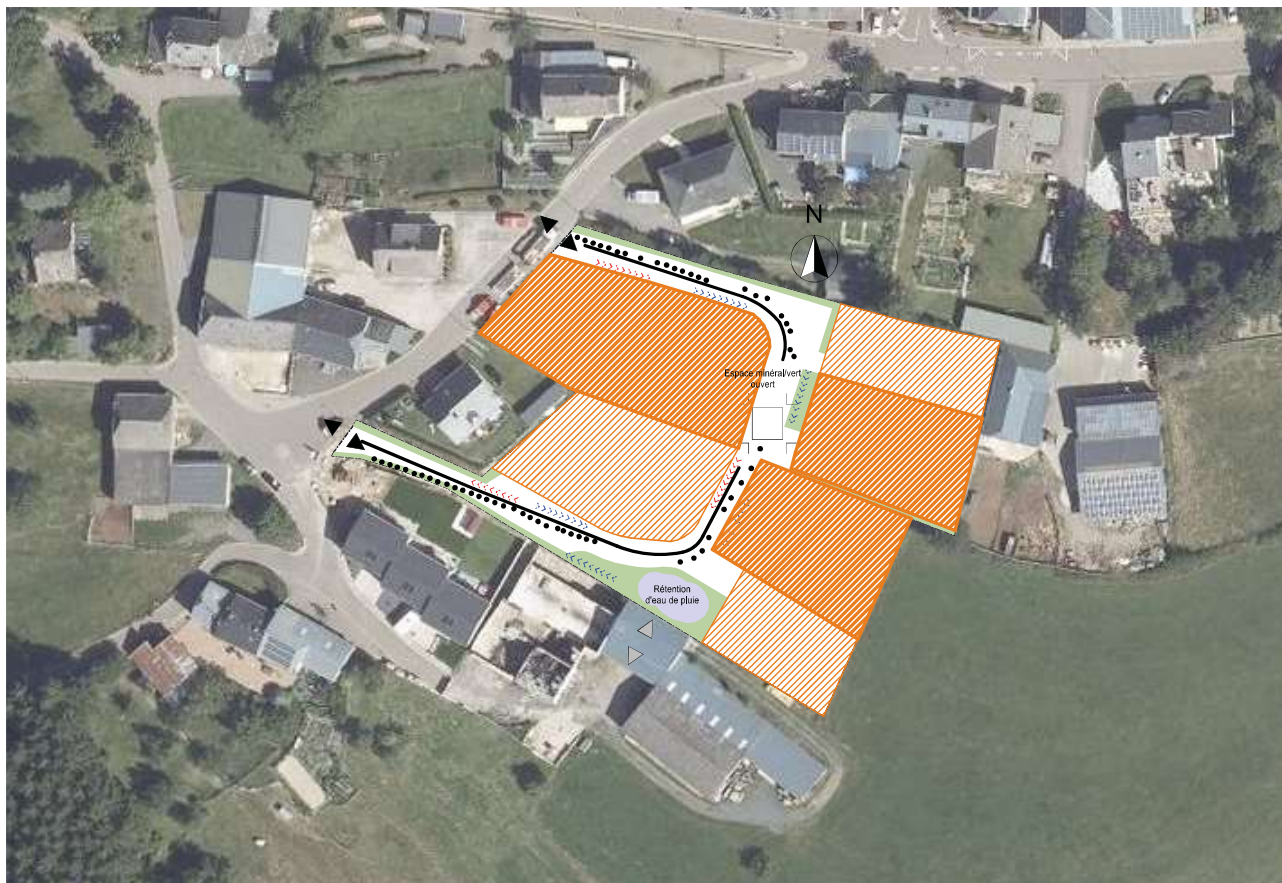
b) Tableau avec coefficients

Zone Mix-v1

DL	min	18	CUS	max	0,90
	max	25			
COS	max	0,40	CSS	max	0,60

c) Plan et légende

Doc.25: Plan schéma directeur



Source: Geoportail orthophoto 2019, document retravaillé par Architecture Hoffmann

Légende:

- Délimitation du schéma directeur
- Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

2. Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

3. Centralité

- Centralité

4. Élément identitaire à préserver

- Élément identitaire à préserver

5. Mesures d'intégration spécifiques

- Mesures d'intégration spécifiques

6. Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

7. Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

8. Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé

9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

- arrêt d'autobus
- arrêt ferroviaire

10. Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

11. Coulée verte

- Coulée verte

12. Biotopes à préserver

- Biotopes à préserver