

3 SCHÉMA DIRECTEUR D24 – D25 – « ROUTE DE LAROCHETTE, RUES OLINGER ET KOWALSKY »

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 83 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1
Contexte urbain	La zone est située dans un quartier pavillonnaire de Diekirch, en partie au niveau de l'entrée sud de la ville.
Mobilité	Accessibilité par les rues Emile Kowalsky, Pierre Olinger et route de la Larochette.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau des rues Emile Kowalsky, Joseph Theis, Pierre Olinger et route de la Larochette.
Contexte naturel	La zone est occupée par deux habitations unifamiliales et un espace boisé avec notamment la présence de 3 arbres à préserver dont un séquoia. La zone est également potentiellement utilisée comme un terrain de chasse pour les chauves-souris.



Plan de localisation des zones D24 – D25 au sud de la ville de Diekirch et localisation des photos



Photo 1 : Vue depuis la route de Larochette en direction de la zone d'étude / partie ouest



Photo 2 : Vue depuis la route de Larochette en direction de la zone d'étude / partie ouest



Photo 3 : Vue depuis la rue Pierre Olinger / partie nord-est



Photo 4 : Vue sur la structure arborée depuis la rue Emile Kowalsky



Photo 5 : Vue des constructions existantes sur la rue Emile Kowalsky



Photo 6 : Vue de la structure arborée donnant sur la rue Emile Kowalsky

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

- Aménagement d'un terrain en pente (30%) au sud de la ville, arboré et partiellement construit
- Comblement de lacunes dans le tissu bâti existant

Lignes directrices majeures :

- Assurer la continuité du tissu urbain, et intégrer les constructions projetées dans le tissu bâti existant ;
- Préserver le corridor écologique existant ainsi que le séquoia localisé au sud-est de la zone
- Aménager la zone dans le respect de la topographie et de la structure verte existante

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone d'étude est entièrement destinée à l'habitat de type unifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les cessions de surface seront de l'ordre de 10% de la surface brute de la zone (cheminement piétons, voie de desserte, etc.)

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

Sans objet

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

La jonction fonctionnelle se fait via un chemin piéton existant à l'ouest entre la route de Larochette et la rue Emile Kowalsky et qu'il conviendra de prolonger vers la zone d'étude.

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

Respect des gabarits des volumes voisins :

- Volumes implantés parallèlement aux courbes de niveau
- Constructions de 2 niveaux ; 2 niveaux + combles
- Toitures à deux versants

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Max. 16 log./ha brut (max. de 13 logements)

Typologie et mixité des constructions :

Maisons unifamiliales principalement jumelées et en bande ainsi qu'éventuellement quelques maisons unifamiliales isolées afin de garantir une certaine mixité typologique.

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

- Implantation des bâtiments en tenant compte de l'alignement des constructions existantes au niveau des rues Pierre Olinger et Emile Kowalsky, et en s'intégrant dans la topographie existante.
- Maintien de la coulée verte existante en cœur d'îlot, pour éviter toute incidence négative sur les espèces protégées, notamment les chauves-souris et oiseaux.
- Remplacement des résineux existants au profit de la plantation d'essences indigènes.

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

Sans objet.

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

Un séquoia, situé au sud-est de la zone, est à préserver en tant qu'élément identitaire.

Deux autres arbres sont à préserver, dans la mesure du possible, en tant qu'élément identitaire au sein de la coulée verte.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

On accède aux constructions par les rues Emile Kowalsky et Pierre Olinger pour la partie nord du site et par la route de Larochette (N14) pour sa partie sud.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La plupart des habitations seront accessibles depuis le réseau viaire existant.

Une zone de rencontre, connectée à la N14 en partie existante, sera à réaménager et à céder au domaine public.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement à prévoir.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche « Fielserstrooss » se situe à environ 300 m de la zone d'étude sur la route de Larochette (N14).

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Concernant les eaux pluviales et les eaux usées générées par l'aménagement de la zone, le raccordement se fait sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau des rues Emile Kowalsky, Pierre Olinger, Joseph Theis et route de Larochette.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

L'aménagement du site se fera dans le respect de la topographie existante.

Préservation du bosquet existant au sein de la zone. Une étude préalablement au développement du site devra être faite pour identifier précisément les éléments à maintenir afin d'éviter toute incidence négative sur les espèces protégées. La délimitation exacte de la coulée verte à maintenir sera alors fixée.

Coulées vertes et maillage écologique :

Coulée verte constituée par le bosquet existant qu'il convient de préserver afin de maintenir le corridor écologique qu'il forme avec les entités vertes voisines.

Biotopes à préserver :

Préservation d'un séquoia situé le long de la route de Larochette.

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

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 ;
- Accord de principe des Ponts et Chaussées.
- Accord de principe du bureau en charge des études environnementales, Enviro Services.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un PAP qui sera réalisé en une ou plusieurs phases.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions respectant la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Préservation du corridor écologique existant.
- Réalisation de mesures de compensation, le cas échéant, sur le site même en remplaçant les résineux par des essences indigènes;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



LEGENDE

délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant**Concept de développement urbain**faible**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques****Infrastructures techniques****Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

Caractéristiques du site :

- Localisation : sud de Diekirch
- Surface brute : environ 0,83 ha
- Topographie : 30 % de pente

N

SCHEMA DIRECTEUR D24 - D25
Ville de Diekirch-"rte de Larochette, rues Olinger et Kowalsky"

DATE: 03/08/2015

ECHELLE : 1/1000 ème

E061017/xx15e100.dwg - Rév. 0
Fond de plan: orthophoto (2013)
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

planet+

ENGINEERING