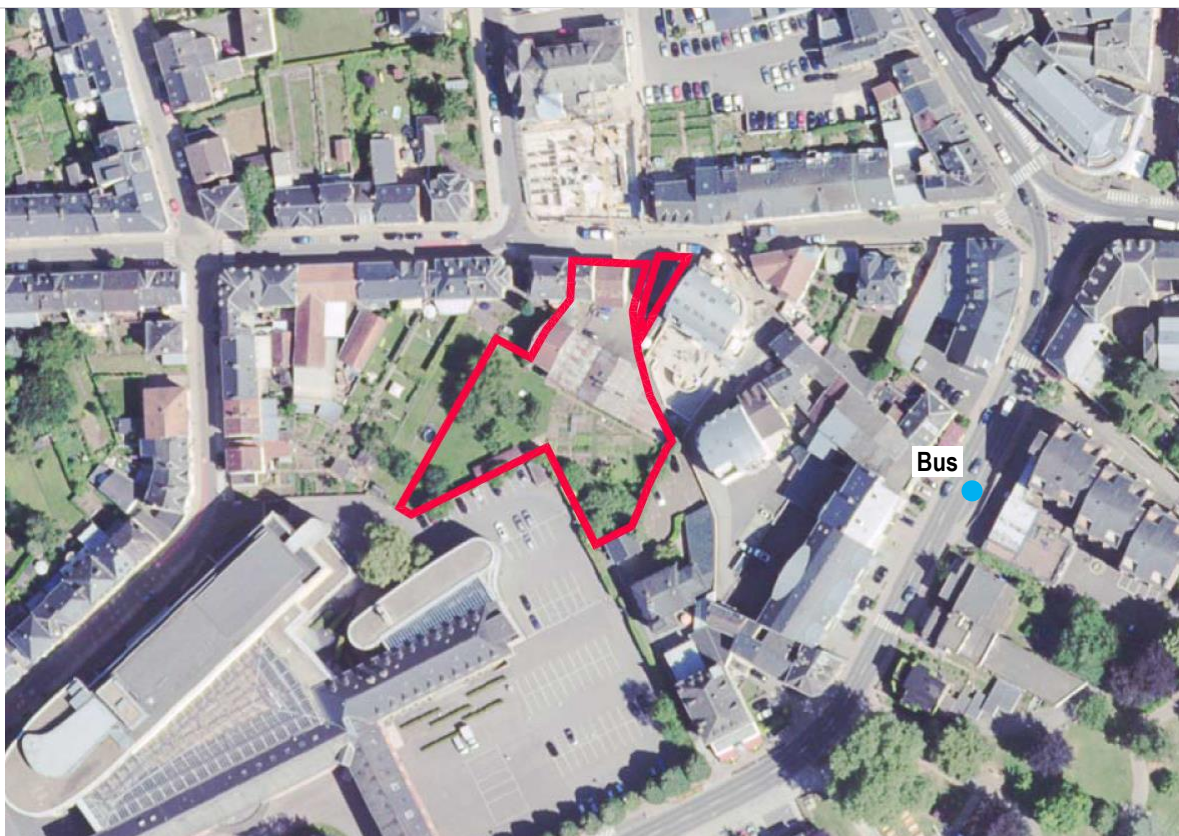


3. SCHEMA DIRECTEUR – D46 – « RUE DE LA CROIX »

A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 25 ares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 (en majorité) et Zone mixte urbaine
Contexte urbain	La zone est située à proximité du centre ville de Diekirch. Elle s'insère dans le bâti existant de la rue de la Croix, caractérisée par un habitat contigu et majoritairement de type unifamilial. Elle constitue un ancien ensemble artisanal composé par une maison unifamiliale et une dépendance disposées le long de la rue de la Croix et par d'anciens ateliers en seconde position, accessibles depuis une petite ruelle pavée débouchant sur une cour intérieure. La partie sud du site est occupée par des jardins qui jouxtent le site du lycée.
Mobilité	La zone d'étude est desservie par la rue de la Croix. Une ruelle débouchant sur une cour permet d'accéder à l'intérieur de la zone.
Infrastructures techniques	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue de la Croix.
Contexte naturel	La partie sud du site est occupée par une zone de jardin marquée par la présence d'arbres et de quelques arbustes.



Plan de localisation de la zone D46 au sud-ouest du centre de la vieille ville



Photo 1 : Maison unifamiliale et dépendance situées le long de la rue de la Croix



Photo 1 : Vue sur la ruelle et sur la cour intérieure permettant d'accéder au cœur de la zone ainsi qu'aux ateliers en seconde position



Photo 2 : Vue sur la cour et sur les anciens ateliers.



Photo 3 : Détails des ateliers

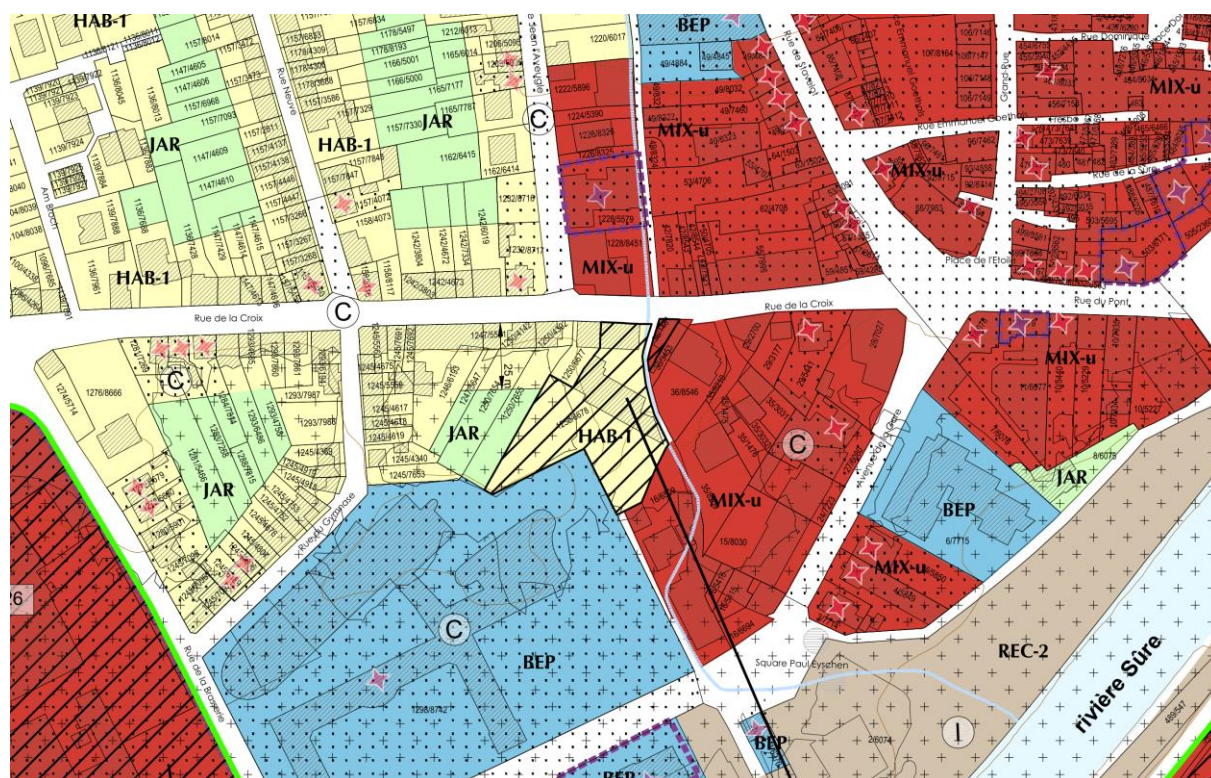


Photo 4 : Vue depuis la cour intérieure vers la rue de la Croix



Photo 5 : Façade arrière de la maison unifamiliale et de la dépendance depuis la cour intérieure

Extrait du PAG : (sans échelle)



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

Enjeu urbanistique :

Requalification d'un ancien ensemble artisanal en zone destinée à l'habitat.

Lignes directrices majeures :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'intérieur de la structure bâtie existante ;
- Créer un quartier de transition entre le centre de Diekirch, directement contigu à l'est, et les quartiers plus résidentiels, moins denses, à l'ouest ;
- Reconfigurer l'accès interne à la zone, préexistant, en le réservant à la mobilité douce et concevoir ainsi un quartier sans voiture ;
- Concentrer le stationnement en entrée du nouveau quartier, du côté de la rue de la Croix, le cas échéant sous la forme d'un parking couvert ;
- Aménager l'espace public à la détente et aux rencontres via l'installation d'une aire de jeux et de mobiliers urbains.

C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT 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 25% de la surface brute de la zone (voie de desserte, placette, aire de jeux, stationnements, etc.).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte interne réservée à la mobilité douce (placette avec aire de jeux) ;
- Aire de stationnement public et accès ;
- Le cas échéant, mise en place de mesures d'intégration ;
- Espace public, le cas échéant nécessaire pour les infrastructures techniques.

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

Les jonctions fonctionnelles se font avec le centre-ville de Diekirch, ses commerces et ses services, ainsi qu'avec les équipements publics (écoles, églises, ...) via la rue de la Croix.

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

Les volumes construits devront respecter les gabarits des bâtiments voisins (2 niveaux + combles aménagés). L'implantation des maisons sera prioritairement jumelée ou en bande. Le cas échéant, un immeuble plurifamilial pourra être implanté en entrée du nouveau quartier, et s'alignera avec le bâti existant de la rue de la Croix – cet immeuble pourra disposer d'un parking couvert au rez-de-chaussée ou partiellement en sous-sol. Le ratio de minimum 70% des logements de type maisons d'habitation unifamiliales défini au PAG en vigueur pour la zone HAB-1, devra être respecté.

L'agencement des volumes projetés s'oriente à l'implantation des bâtiments existants tout en veillant à une utilisation rationnelle du sol et à la création d'espaces-rues attractifs.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

La desserte interne à la zone, réservée à la mobilité douce, s'élargit au cœur de la zone pour former une placette qui pourra comprendre du mobilier urbain ainsi qu'une aire de jeux le cas échéant. Un cheminement public et sans issue partira de cette placette afin d'accéder aux différents lots privés.

La zone est directement connectée au centre-ville de Diekirch via la rue de la Croix.



Références : Architekt Tilman Weyel; Hofhäuser in Mainz-Hechtsheim, 2018

Répartition sommaire des densités :

Densité de 60 log./ha brut max, soit 14 log. max.

Typologie et mixité des constructions :

Les constructions seront principalement de type unifamilial jumelée ou en bande. Le cas échéant, un immeuble plurifamilial pourra être construit en entrée du nouveau quartier. Le ratio de minimum 70% des logements de type maisons d'habitation unifamiliales défini au PAG en vigueur pour la zone HAB-1, devra être respecté.

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

- Implantation des bâtiments en tenant compte de leur orientation ;
- Concentrer le stationnement en entrée du nouveau quartier, du côté de la rue de la Croix, le cas échéant sous la forme d'un parking couvert ;

- Reconcevoir la ruelle centrale (venelle), préexistante et perpendiculaire à la rue de la croix et la réserver à la mobilité douce ;
- Aménager l'espace public à la détente et aux rencontres via l'installation d'une aire de jeux et de mobiliers urbains.
- Implantation des bâtiments en tenant compte des jardins adjacents existants ;
- Maintien, dans la mesure du possible, de la structure verte existante - le groupement d'arbres fruitiers, situé dans la partie sud de la zone, ne pouvant que difficilement être maintenu en totalité, des plantations d'arbres d'essences indigènes seront à prévoir le long de la voie de desserte afin de constituer un maillage vert au sein du quartier et/ou pour les mesures d'intégration.

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 :

Sans objet.

D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

L'accès aux futures habitations de la zone se fait depuis la rue de la Croix, une rue à sens unique, ouverte dans les deux sens aux cyclistes et présentant des trottoirs de chaque côté. Cette rue est accessible en voiture depuis le centre (rue de Stavelot – N7 / N17) et se connecte à la rue Jean l'Aveugle. Elle permet aux piétons et cyclistes de se rendre, entre autres, au centre-ville de Diekirch.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La desserte de la zone se fait par une voirie existante (rue de la Croix) puis par une desserte interne réservée à la mobilité douce – le cas échéant un court tronçon pourra être carrossable pour l'accès à un parking couvert, privé.

Concept de stationnement :

1 emplacement privé minimum est à prévoir par logement. Les emplacements sont à prévoir à l'entrée du nouveau quartier, du côté de la rue de la Croix, afin de laisser libre de tout trafic le cœur du lotissement. Le cas échéant, ils peuvent être organisés sous forme d'un parking couvert situé au rez-de-chaussée ou partiellement au sous-sol de l'immeuble plurifamilial qui pourra être construit le long de la rue de la Croix.

Du parking public, le cas échéant privé, pourra être aménagé en entrée de quartier, du côté est de la desserte interne à prévoir, sur le fond que constitue aujourd'hui la parcelle 36/1481.

Accès au transport collectif :

La gare se situe dans un rayon de 500 mètres et l'arrêt de bus le plus proche est situé à moins de 150m de la zone, le long de l'Avenue de la Gare.

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 fera sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue de la Croix. Le raccord du site à la canalisation mixte se fera néanmoins via deux branchements différents afin de séparer eaux pluviales et eaux usées en vue de la réalisation future d'un assainissement séparatif.

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

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Aucun biotope à protéger au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles ne se situe sur le site. Les structures arborées et/ou arbustives sont cependant à maintenir dans la mesure du possible.

Des plantations d'arbres d'essences indigènes seront à prévoir le long de la voie de desserte pour les mesures d'intégration (et afin de constituer un maillage vert au sein du quartier).

Coulées vertes et maillage écologique :

Les structures vertes présentes au sein de la zone ne font partie d'aucun maillage écologique car étant plutôt isolées dans la structure bâtie de la ville de Diekirch. Elles sont seulement situées dans la continuité de quelques autres structures vertes agrémentant les jardins des parcelles avoisinantes, elles-mêmes également isolées.

Des plantations d'arbres d'essences indigènes seront à prévoir le long de la voie de desserte afin de constituer un maillage vert au sein du quartier (et pour les mesures d'intégration).

Biotopes à préserver :

Aucun biotope digne d'intérêt ne se situe sur le site.

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.

Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il est partiellement classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement » par le CRNA (Centre National de Recherche Archéologique).

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 réalisé en une seule phase.

G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions respectant une bonne exposition ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la constitution d'un maillage vert intraquartier ainsi que des mesures d'intégration ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.