

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
DI03– GRAND-RUE

VERSION: JUIN 2021

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :



ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE
40, AVENUE CHARLOTTE
L-4530 DIFFERDANGE

DATES :

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
20/11/2019

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
29/03/2020

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
29/06/2021

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT
COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES
ATTRIBUTIONS**
//_

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

SCHÉMA DIRECTEUR DI03 « GRAND-RUE »

- Superficie brute du terrain concerné : 1,02 ha.



- Données structurantes du PAG

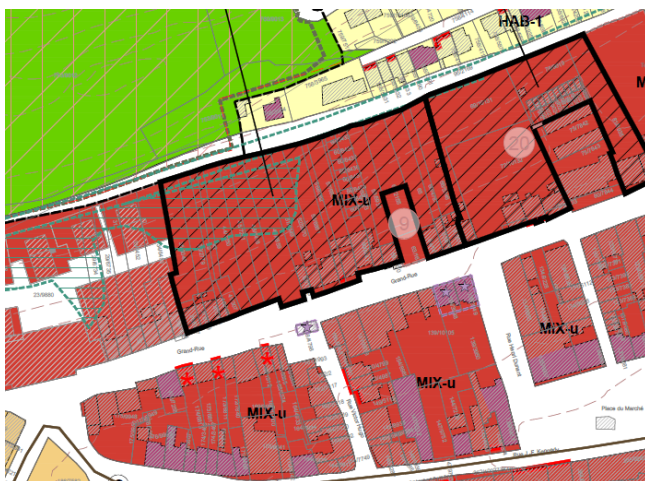


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone mixte urbaine Mix-u	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Min 25%	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)		80
- nombre de logements		81
- nombre d'habitants		186
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		2,00
- Surface construite brute (m ²)		20 400
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,55
Coefficient de scellement du sol		0,85

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Créer un quartier résidentiel avec des espaces libres de qualité qui favorisent une vie de quartier.

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Densifier un quartier central, tout en réalisant un aménagement de qualité favorisant les espaces de rencontre et la mise en place de chemins piétons.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au centre de Differdange.
- Le site est desservi par Grand-Rue.

- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de logements plurifamiliaux.



Source : AC Differdange SIGCOM

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est principalement destinée à l'habitation, avec des maisons unifamiliales et plurifamiliales et aux commerces.

ORDRE DE GRANDEUR DES SURFACES À CÉDER AU DOMAINE PUBLIC

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentent en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

LOCALISATION, PROGRAMMATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables. Les élargissements des voies carrossables par la présence d'emplacements de stationnement sont à traiter comme placettes ;
- Les constructions doivent s'articuler autour de la placette par des orientations différentes ;
- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Sur la partie haute du site une voirie partagée permet de rejoindre les quartiers limitrophes. En plus de la liaison automobile, un chemin piéton est à prévoir afin de relier le site au centre-ville.
- Sur la partie basse du site, une placette est à aménager à proximité de la Grand-Rue dans le but de favoriser les fonctions fonctionnelles.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs de constructions de trois niveaux pleins, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.



CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer le long de la Grand-Rue et autour des placettes sur lesquelles s'articulent les constructions.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 80 logements par hectare, soit 81 logements

TYPLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une gradation des volumétries urbaines (maisons isolés, jumelées et en bande de 3 ou 4 unités maximum et des maisons plurifamiliales de 2 ou 3 niveaux pleins max),
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

MESURES DESTINÉES À RÉDUIRE L'IMPACT NÉGATIF DES CONTRAINTES EXISTANTES ET GÉNÉRÉES

- Adapter la hauteur des constructions par rapport à la topographie afin de minimiser l'impact sur le paysage
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et les alentours

AXES VISUELS À CONSERVER, SÉQUENCES VISUELLES ET SEUILS D'ENTRÉE

- Des séquences visuelles sont à créer par la mise en place de placettes, l'aménagement de la voirie et l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.

ÉLÉMENTS IDENTITAIRES BÂTIS ET ÉLÉMENTS IDENTITAIRES NATURELS À SAUVEGARDER RESPECTIVEMENT À METTRE EN ÉVIDENCE

Sans objet.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site, situé au centre de la localité, sera accessible depuis la Grand-Rue.
- L'entièreté du site se trouve à moins de 200 m de l'arrêt des bus le plus proche, « Fonds de Logement ».

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi principalement par la voirie existante de la Grand-Rue.
- Une voirie secondaire sera à créer qui servira uniquement de desserte locale et d'espace de rencontre.

CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP. Seront développés plusieurs types de stationnement public et privé.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- L'arrêt de bus le plus proche, « Fond de logement » se situe à moins de 200 m du site.

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- Dans le cadre du réaménagement de la Grand-Rue un canal de rétention pour les eaux pluviales a été posé pour retenir les eaux pluviales en cas de fortes pluies. Le schéma directeur DI03 évacuera les eaux pluviales en surface et se raccordera directement au bassin de rétention existant dans la Grand-Rue. Le schéma directeur n'a donc pas besoin de réaliser une rétention supplémentaire sur son site.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la Grand-Rue.

4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

CONTEXTE NATUREL

- Situé au centre de la localité, le long de la Grand-Rue, cette zone présente une déclivité (max 10%) orientée Nord-Ouest - Sud-Est.

INTÉGRATION AU PAYSAGE

- Le maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et les quartiers alentours.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Une continuité écologique est à assurer, notamment par l'aménagement des jardins privés.

BIOTOPES À PRÉSERVER

- Présence de biotopes relevant de l'art. 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection des biotopes et habitat d'espèces (à titre indicatif et non exhaustif)

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

PROGRAMME DE RÉALISATION DU PROJET

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Accord de principe auprès de l'administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées)
 - ✓ Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser préalablement à l'élaboration du projet de PAP NQ.
 - ✓ Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone au nord identifiée comme « terrain avec vestiges archéologiques connus ».
- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

ANALYSE DE LA FAISABILITÉ

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en une ou plusieurs phases de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.