

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS  
DI04 (ZAD) –RUE DU CHEMIN DE FER

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 DI04 (ZAD) « RUE DU CHEMIN DE FER »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,37 ha.



- Données structurantes du PAG

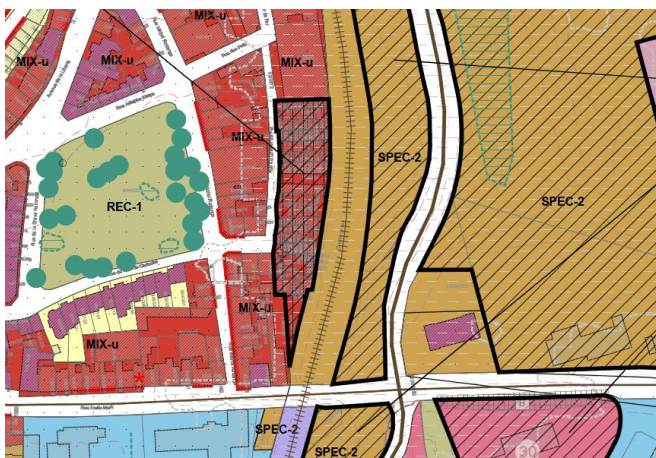


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone mixte urbaine Mix-u	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Min 25%	
<b>Degré d'utilisation du sol</b>	min	max
Densité de logements (DL)		80
- nombre de logements		29
- nombre d'habitants		67
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		3,70
- Surface construite brute (m <sup>2</sup> )		13 690
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,70
Coefficient de scellement du sol		0,95

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

### ENJEUX URBANISTIQUES

- Réhabiliter le site actuel par la création d'un quartier urbain associant habitation, bureaux, commerces et services tout en formant une barrière par rapport au bruit de la voie ferrée.

### LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Réhabiliter le site actuel composé de garages ;
- Créer un quartier urbain de qualité
- Créer une barrière par rapport à la voie ferrée

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

*Le site est classé en zone d'aménagement différé donc cette partie n'est pas à réaliser.*

### 3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

#### CONTEXTE

- Le site, situé au centre de Differdange, est accessible depuis la Rue du chemin de Fer.
- L'entièreté de site se trouve à moins de 150 m de l'arrêt de bus « Parc Gerlache » et à 400 m de la Gare de Differdange.

#### HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par la voirie existante Rue du Chemin de Fer.

#### CONCEPT DE STATIONNEMENT

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

#### ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- L'arrêt de bus le plus proche « Parc Gerlache » se situe à 150 m du site.
- La gare de Differdange se trouve à 400 m du site.

#### INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté en fonction de la topographie. Un bassin de rétention doit être installé au point le plus bas du site.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la Rue du Chemin de Fer

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

*Le site est classé en zone d'aménagement différé donc cette partie n'est pas à réaliser.*

### 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 :
  - ✓ Modification ponctuelle du PAG nécessaire afin de lever le différé.
  - ✓ Permission de voirie-chemin de fer auprès de l'administration des Ponts et chaussées requise

- ✓ 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)
- ✓ Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant l'entièreté de la zone 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 des zones peut être réalisé en 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.