

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
DI05– AVENUE G.D. CHARLOTTE

VERSION : JUIN 2021

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :



Ville de
Differdange

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 DI05 « AVENUE G.D. CHARLOTTE »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,42 ha.



- Données structurantes du PAG

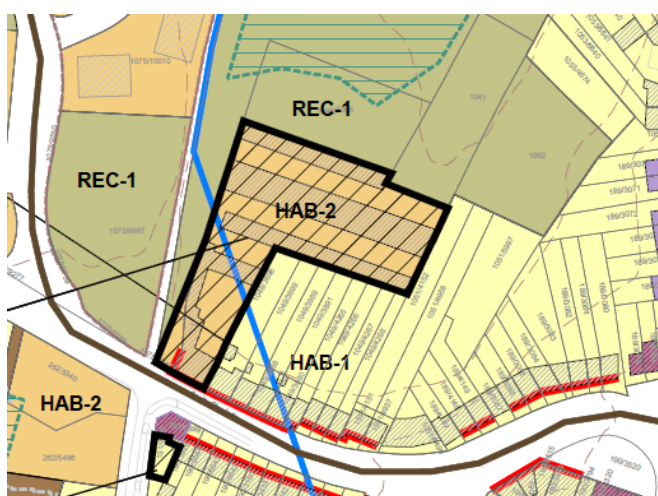


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

| Zone de base | Zone d'habitation HAB-2 | |
|---|-------------------------|-------|
| Part de la surface brute à dédier au logement (%) | Min 80% | |
| Degré d'utilisation du sol | min | max |
| Densité de logements (DL) | | 40 |
| - nombre de logements | | 16 |
| - nombre d'habitants | | 37 |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) | | 0,90 |
| - Surface construite brute (m²) | | 3 780 |
| Coefficient d'occupation du sol (COS) | | 0,40 |
| Coefficient de scellement du sol | | 0,70 |

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Réhabiliter le site qui est occupé par des batteries de garages.

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Traiter la transition entre le parc de la Chier et la zone d'habitation par la réhabilitation des batteries de garages.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au sud de la localité de Differdange.

- Le site est desservi par l'Avenue G-D Charlotte.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et plurifamiliales en bande.



Source : Google

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitation, avec des maisons unifamiliales et plurifamiliales, jumelées ou en bande.
- Un traitement particulier de qualité doit être réalisé comme transition entre la zone d'habitation et le parc de la Chier

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 modifiée 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. Des élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes.
- Les constructions doivent s'articuler autour des placettes par des orientations différentes ;
- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Des liaisons existantes permettent de rejoindre facilement les espaces publics situés au Centre d'Oberkorn et à l'entrée de ville de Differdange (via le parc) ainsi que les transports en commun.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- De larges coulées vertes bordant le site permettent de réduire les nuisances sur les quartiers existants.
- Un travail sur les gabarits, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer par des espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 40 logements par hectare, soit 16 logements

TYPOLOGIE 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 (jumelées et en bande), de manière à structurer le quartier par le bâti autour de placettes successives
- 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

- Réaliser des espaces verts avec des aménagements favorisant la rencontre et la vie de quartier.

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

- La zone se situe en secteur protégé de type « environnement construit », ce secteur est soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les nouvelles constructions doivent être de style architecture contemporaine.
- A l'entrée du site se trouve une construction avec une protection d'intérêt communal avec notamment la façade de la construction qui est à conserver.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site, situé à proximité de la localité d'Oberkorn, sera accessible depuis l'Avenue G-D Charlotte.
- Le site se trouve à proximité immédiate de l'arrêt de bus « Chiers ».

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par la voirie existante Avenue G-D Charlotte.

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.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- L'arrêt de bus le plus proche est « Chiers » qui se trouve à 10 m du site.

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté en fonction de la topographie.
- L'ensemble des réseaux seront connectés aux réseaux existants.

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

CONTEXTE NATUREL

- Située au sud du parc de la Chier, cette zone présente une déclivité max 3%, orientée Sud-Nord.

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 le parc de la Chier.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Une continuité écologique est à assurer par la réalisation de haies en limite de parcelle. De plus, un renforcement d'une coulée verte est à prévoir en périphérie de quartier.

BIOTOPES À PRÉSERVER

Sans objet.

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 :
 - ✓ Permission de voirie 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 potentiels ».
- 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 seule phase 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.