

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
NI02 –TESCHENT LAUTERBANNEN

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 NI02 « TËSCHENT LAUTERBÄNNEN »

- Superficie brute du terrain concerné : 1,44 ha.



- Données structurantes du PAG

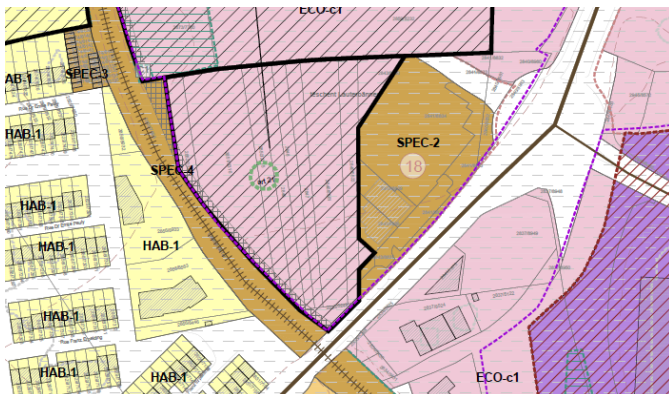


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone d'activité ECO-c1	
	min	max
Degré d'utilisation du sol		
Densité de logements (DL)		0
- nombre de logements		0
- nombre d'habitants		0
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,30
- Surface construite brute (m ²)		18 720
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,60
Coefficient de scellement du sol		0,90

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX

- Concentrer les activités dans un lieu bien desservi et ne gênant pas les habitations.

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Développer la zone d'activité tout en garantissant une bonne transition avec la zone verte.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au Nord de la localité de Niedercorn, sur la Route de Basharage à l'est du chemin de fer.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence d'activités professionnelles comme un garage, une station-service et un hôtel.



Photo 1 : Entreprise située en face du site



Photo 2 : Présence de garages à proximité

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE

- Le site est destiné aux activités artisanales

ORDRE DE GRANDEUR DES SURFACES À CÉDER AU DOMAINE PUBLIC

- Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP déterminera des surfaces à céder pour la création d'espaces publics (Rues, placettes, ...) représentant 25% de sa surface totale.

LOCALISATION, PROGRAMMATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables alternant entre une placette et des espaces verts marquant les limites du quartier.

JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Les jonctions fonctionnelles sont déjà existantes.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage au Nord du site et le long de la voie ferrée.
- Le chemin de fer sert de barrière entre la zone d'activité et la zone d'habitation. Une coulée verte le long du chemin de fer est à réaliser afin de renforcer cette coupure entre les différentes fonctions

CENTRALITÉS

Sans objet.

TYPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Des constructions avec des volumes différents sont à prévoir.

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

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage

- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'activités et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers

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

- Des séquences visuelles sont à créer par l'aménagement de placettes.

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

- La zone, située au Nord de Niedercorn, est accessible par la N31/Route de Bascharage et se trouve à proximité de deux arrêts de bus « Stade Jos Haupt » à 500 m et « Z.I Haneboesch » à 200 m du site.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est accessible par la voirie principale existante, la N31.
- Une desserte interne est à prévoir

CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Des arrêts de bus se situent à proximité de la zone, « Stade Jos Haupt » à 500 m et « Z.I Haneboesch » à 200 m du site desservis par le Diffbus

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- La Route de Bascharage, située sur la partie Est du site, est entièrement équipée. Les capacités des réseaux existants devront être vérifiées lors de l'établissement du PAP.
- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer en fonction de la topographie. Une rétention pour eaux pluviales est à prévoir. Une canalisation pour eaux pluviales dans la route de Bascharage est en projet.
- Les eaux usées seront collectées dans les réseaux mixtes de la Route de Bascharage.

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

CONTEXTE NATUREL

- Le site présente une faible déclivité (max 5%) vers le Nord-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, la zone verte et la voie ferrée.
- L'aménagement d'espaces verts, sous forme de coulées vertes de haies et d'arbres feuillus, favorise l'intégration des futures constructions et garantit une bonne interface entre la future zone économique et le milieu naturel existant.

Recommandation de l'étude SUP :

Réaliser un corridor d'une largeur de 5 m le long de la voie ferrée. Dans ce corridor la végétation existante est à maintenir dans la mesure du possible et il peut servir de site pour des compensations nécessaires.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Une continuité écologique est à assurer par le maintien et le renforcement de la coulée existante le long de la voie ferrée, à l'Ouest du site.

BIOTOPES À PRÉSERVER

- Les dispositions de l'art. 21 s'appliquent sur l'arbre existant situé au centre du site.

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 - chemins ferrés 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 car l'entièreté de la zone est identifiée comme « terrain avec des 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

Sans objet.

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

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