

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB04 – AN DER NEIWISS

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 OB04 « AN DER NEIWISS »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 16,62 hectares



- Données structurantes du PAG

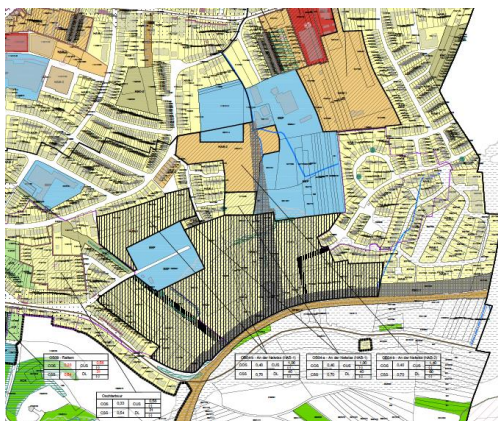


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

| Zone de base | Zone d'habitation HAB-1 | | Zone d'habitation HAB-2 | |
|---|-------------------------|---------|-------------------------|--------|
| Part de la surface brute à dédier au logement (%) | Min 90% | | Min 80% | |
| Degré d'utilisation du sol | min | max | min | max |
| Densité de logements (DL) | | 40 | | 60 |
| - nombre de logements | | 583 | | 121 |
| - nombre d'habitants | | 1 341 | | 278 |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) | | 1,00 | | 1,40 |
| - Surface construite brute (m ²) | | 145 900 | | 28 420 |
| Coefficient d'occupation du sol (COS) | | 0,40 | | 0,40 |
| Coefficient de scellement du sol | | 0,70 | | 0,70 |

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

- Créer un quartier résidentiel durable intégré dans un environnement mixte tout en préservant et en renforçant l'identité de la localité

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au Sud-Est de la localité d'Oberkorn.
- Le site est desservi par plusieurs Rues : la Route de Belvaux, la Rue Duchscher, la Rue Woiver, la rue Michel Rasquin, la Rue Loushaff ainsi que la Rue d'Ahlen.

- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence essentiellement de maisons unifamiliales et d'un site avec des équipements publics.



IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La partie sud de la zone est essentiellement destinée à l'habitation, avec principalement des maisons unifamiliales isolées, jumelées et/ou en bande.
- La partie nord, situés à proximité de l'axe principal et à proximité des équipements publics est essentiellement destinée à l'habitation, avec principalement des maisons plurifamiliales isolées, jumelées et/ou en bande
- De plus, un espace de transition doit être aménagé, au Sud du site, servant de barrière avec la voie ferrée et d'atténuation des impacts de la voie ferrée. Cet espace peut être utilisé comme espace de rencontre et de promenade.
- Un corridor reliant les éléments végétaux dignes de protection est à prévoir servant par la même occasion d'axe piétonnier.
- Les parties du site couvertes par le PAP NQ OB04-c sont en zone d'aménagement différé (ZAD), le concept sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

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 composés de placettes. Ces placettes formeront des lieux de rencontre et serviront à l'aménagement d'emplacements de stationnement.
- De nombreux espaces verts seront également à prévoir servant de lieux de récréation et de lieux de rencontre. Ces espaces seront à aménager au sud du quartier et au centre de façon à réaliser un corridor vert traversant le site du nord au sud.



JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Des liaisons de mobilité douce sont à prévoir sur le site. Les principales liaisons douces à prévoir sont : une première le long de l'ancien tracé du funiculaire permettant une bonne jonction entre le

quartier et le parc de la Chier et par la même occasion le centre-ville ; la deuxième dans le but de relier le futur quartier aux quartiers limitrophes. Ces deux liaisons servent également de jonction entre les quartiers existants et la piste cyclable le long de la voie ferrée. D'autres liaisons piétonnes intra-quartiers seront à prévoir afin de créer des jonctions entre les zones d'habitation et les équipements publics.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre aux constructions de mieux s'inscrire dans le paysage.
- Les espaces verts et les espaces de rencontre importants permettront de favoriser l'intégration du futur quartier.



CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer par des espaces ouverts constitués de placettes ainsi qu'un corridor central dédié à la végétation.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 40 logements par hectare, soit 583 logements en Hab-1.
- Au maximum 60 logements par hectare, soit 121 logements en Hab-2.

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), 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

- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et les alentours par l'aménagement d'espaces collectifs.

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

- Il s'agit d'une importante zone, situé au Sud-Est de la localité d'Obercorn, entre la zone urbanisée et la voie ferrée.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi principalement par les voiries existantes : route de Belvaux, rue Duchscher, rue Woiver, rue Michel Rasquin, rue Louschaff et la rue d'Ahlen.
- Des voiries secondaires seront à créer qui serviront uniquement de desserte locale et d'espace de rencontre.
- Des axes de mobilité douce sont également à prévoir

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 ou privé.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Le site se situe à 150 m de l'arrêt « Neiduerf » au Sud, à 200 m de l'arrêt « Hansen » au Nord et à 150 m de l'arrêt « Cité Breitfeld » au Nord-Est du site.

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- Les eaux pluviales devront être évacuées en surface vers différents bassins de rétention. Pour ce schéma directeur plusieurs rétentions sont à prévoir. Les eaux pluviales seront raccordées à la canalisation pour eaux pluviales projetée dans la rue Woiver.
- L'ensemble des réseaux devront être connectés aux réseaux existants les plus proches.

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

CONTEXTE NATUREL

- Situé au Sud-Est de la localité, cette zone présente une déclivité, de max 10%, orientée Sud-Ouest - 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 et les quartiers alentours.
- La présence d'éléments du paysage existants, en limite de zone, doit être utilisée comme élément marquant du quartier. Leur préservation favorise l'intégration des futures constructions.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Une continuité écologique est à assurer, notamment par le renforcement d'une coulée verte en périphérie du quartier.
- Des servitudes urbanisations « corridor de déplacement » et « biotopes et éléments naturels à préserver » sont présents sur le site, respectivement au centre du site, du Nord au Sud et le long de la zone REC-1. L'aménagement d'espaces verts le long de ces servitudes permettra de créer une continuité écologique.

BIOTOPES À PRÉSERVER

- Présence de biotopes relevant de l'art. 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif) au Centre et à l'Ouest du site.
- Présence de structures arborées relevant de l'art. 21 de la loi du 18.07.2018 (à titre indicatif et non exhaustif) au Centre et à l'Ouest du site.

Mesures proposées par l'étude SUP dans le cadre de la biodiversité :

Préservation de la végétation au Sud-Est, Sud-Ouest et au centre du site car présence de biotopes.
Présence de chauves-souris sur le site, des études sont approfondies sont alors nécessaires avant toute construction sur le 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 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 une partie de la zone, au Sud-Ouest est identifiée comme « terrain avec potentialité archéologiques ».
- 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 doit 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.