

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

SECTION 3: Schémas Directeurs

Obercorn «Op de Breeden Dréischer 2 » (SD-OB5)

Mai 2024

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG – dossier 13

Maître d'ouvrage



Ville de Differdange
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange
Tél : 58 77 1 – 01
Internet : <http://www.differdange.lu>

Élaboration du PAG



ESPACE ET PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

Espace et paysage S.A.
12, avenue du Rock N Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
Tél.: 26 17 84
Fax: 26 17 85
E-mail: info@espacepaysages.lu
Internet: <http://www.espacepaysages.lu>



Vandriessche urbanistes et architectes

14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tél.: 22 02 45
E-mail: ivdarch@pt.lu

Modification ponctuelle



Zeyen+Baumann
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tél. : 33 02 04
E-mail : secretariat@zeyenbaumann.lu
Internet: <http://www.zeyenbaumann.lu>

SCHÉMA DIRECTEUR OB05 « OP DE BREEDEN DRÉISCHER 2 »

- Superficie brute du terrain concerné : 3,64 ha. (sur base du mesurage)



- Données structurantes du PAG

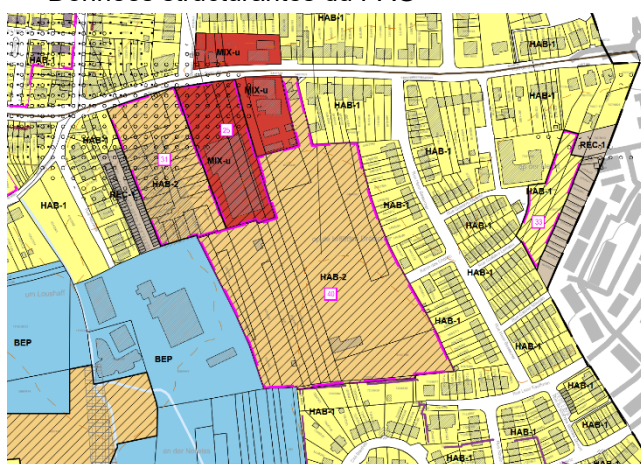


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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)		69
- nombre de logements		251
- nombre d'habitants		677
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,15
- Surface construite brute (m ²)		41 860
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,45
Coefficient de scellement du sol		0,75

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 tout en préservant l'identité du quartier.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au Nord-Est de la localité d'Obercorn.
- Le site est desservi par la Rue Henri Bessemer et la Rue de Soleuvre.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et de commerces.



Source : Google

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitation, avec des constructions isolées, jumelées et/ou en bande.

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. 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 de mobilité douce sont à prévoir afin de garantir de bonnes junctions avec l'école et les commerces ainsi qu'aux autres quartiers d'habitations.

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.
- Des espaces de rencontre plus importants sont à prévoir à proximité des constructions plurifamiliales.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 69 logements par hectare, soit 251 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 (maisons isolés, 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

- Réalisation d'un espace vert important 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

Sans objet.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site se trouve dans la continuité du PAP approuvé « Op de Breeden Dréischer 1 » à Foussbann dans la localité d'Obercorn

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi principalement par la voirie existante de la Rue de Soleuvre et la Rue Henri Bessmer.
- Une voirie secondaire sera à prévoir et 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 ou privé.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- L'arrêt de bus le plus proche est « Cité Breitfeld » qui se situe à 150 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. Un axe eaux pluviales dans la rue de Soleuvre est en projet, pour évacuer les eaux pluviales vers la Chiers.
- Les réseaux d'approvisionnement seront connectés aux réseaux existants les plus proches.
- Les bassins de rétention sont à aménager de manière à avoir également une fonction ludique et sociale.

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

CONTEXTE NATUREL

- Situé au Nord-Est de la localité d'Obercorn, le long de la Rue de Soleuvre et Rue Henri Bessmer, cette zone présente une déclivité, max de 5%, 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 les quartiers alentours.
- La présence d'éléments du paysage existants 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 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 OEUVRE

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 l'entièreté de la zone 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 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. CRITERES DE DURABILITE

- 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.



— — — délimitation du schéma directeur

— — — courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services



artisanat / industrie

_____ équipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité


Espace public

 espace minéral cerné / ouvert

  espace vert cerné / ouvert


 Centralité

● Élément identitaire à préserver

-  • Mesures d'intégration spécifiques


Séquences visuelles

→ axe visuel

 seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

◀ ▶ Connexions



 réseau routier
 (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

● ● ● ● ● mobilité douce (interquartier, intraquartier)

—●— zone résidentielle / zone de rencontre

	chemin de fer
--	---------------


Aire de stationnement

  parking couvert / souterrain

P Pp parking public / privé


B G Transport en commun
(arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)


Infrastructures techniques

-  axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

 coulée verte / espace vert

 biotope à préserver

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto 2023