

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB06 – RUE DALSCHEIDT

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 OB06 « RUE DALSCHEIDT »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,28 ha.



- Données structurantes du PAG

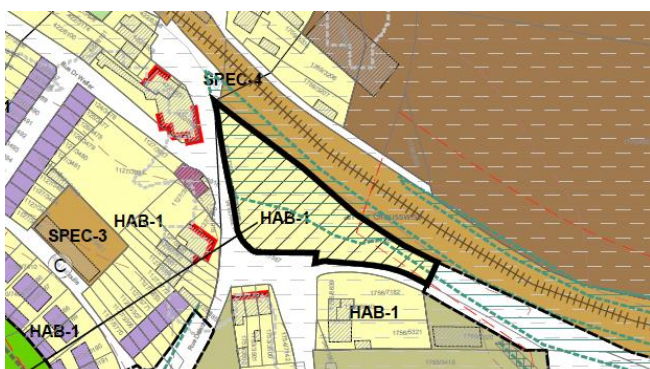


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone d'habitation HAB-1	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Min 90%	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)		61
- nombre de logements		17
- nombre d'habitants		39
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,70
- Surface construite brute (m²)		4 760
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,65
Coefficient de scellement du sol		0,95

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Créer un quartier résidentiel avec des espaces libre de qualité qui favorisent une vie de quartier.

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Créer un quartier résidentiel intégré tout en préservant l'identité du quartier

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au Sud de la localité d'Obercorn.
- Le site est desservi par la Rue DR Welter et la Rue de la Gare.

- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et bi familiale isolées, jumelées et en bande.



Source : Google

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons unifamiliales et plurifamiliales en bande.
- L'entièreté du site se situe en zone de bruit. Des mesures d'atténuation contre le bruit sont à prévoir, par le biais d'une architecture adaptée qui sera définie dans le cadre du PAP NQ ou par le biais d'un aménagement extérieur anti-bruit.

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. Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes réservées aux piétons et aux utilisateurs de mobilité douce ;
- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Les liaisons existantes permettent de rejoindre facilement les espaces publics situés au Sud d'Oberkorn et de rejoindre les autres quartiers ainsi que les transports en commun.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- Des espaces verts bordant le site doivent permettre aux constructions de mieux s'inscrire dans le paysage.
- Les espaces verts doivent également réduire l'impact de la rupture urbaine causée par la voie ferrée.



CENTRALITÉS

- Le nouveau quartier est à rythmer autour de la placette et des espaces verts aménagés.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 61 logements par hectare, soit 17 logements

TYPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Proposer une diversité des typologies avec des constructions unifamiliales et plurifamiliales.

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

- Construction d'un parking souterrain pour limiter la présence de véhicules sur le site
- Créer un espace vert en tant que espace de rencontre.

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

- Des séquences visuelles sont à créer par la mise en place de placettes, des espaces verts aménagés, l'aménagement de la voirie et l'implantation des futures constructions.

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

- Le site, situé au Sud de la localité d'Obercorn, se trouve à côté de la voie ferrée. Cette dernière constitue une rupture entre ce quartier et le centre d'Obercorn

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi principalement par la voirie existante Rue de la Gare et Rue DR Welter.

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.
- Le stationnement se fera essentiellement sous forme d'emplacement de stationnement en souterrain.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Le site se trouve à moins de 50 m de l'arrêt de bus « Dalscheidt » et à 50 m de l'arrêt de bus et de train « Gare d'Obercorn ».

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

- Situé au Sud de la localité d'Obercorn, le long de la voie ferrée, cette zone présente une déclivité orientée, max 3%, 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 et d'atténuer l'impact de la voie ferrée sur le quartier.
- 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

Sans objet.

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) sur la partie Nord 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 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 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

- La principale contrainte est la présence de la voie ferrée.

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- L'aménagement de la zone doit 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.