

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS  
OB07 – AVENUE PARC DES SPORTS

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<sup>ET</sup> PAYSAGES**

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

**VANDRIESSCHE**

urbanistes architectes



## SCHÉMA DIRECTEUR OB07 « AVENUE PARC DES SPORTS »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,01 ha.



- Données structurantes du PAG

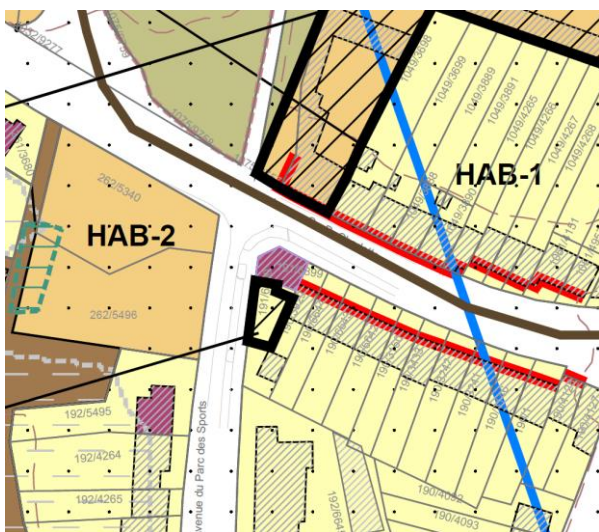


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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)		100
- nombre de logements		1
- nombre d'habitants		2
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,00
- Surface construite brute (m <sup>2</sup> )		100
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,50
Coefficient de scellement du sol		0,75

## 1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

### ENJEUX URBANISTIQUES

- Permettre la réalisation d'une maison unifamiliale avec des prescriptions particulières.

### LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Permettre la réalisation d'une maison unifamiliale sur une parcelle constructible sur laquelle la réalisation de maisons n'est pas possible par la stricte application des règles d'urbanisme du PAP « quartier existant »

## 2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve au Nord de la localité d'Oberkorn.
- Le site est desservi par l'Avenue du Parc des Sports.

- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales jumelées et en bande ainsi que des maisons plurifamiliales en bande.



Source : Google

## IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitation, avec une maison unifamiliale isolée.
- 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.

## 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

*Sans objet*

## JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

*Sans objet*

## INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs de constructions de deux ou trois niveaux pleins, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

## CENTRALITÉS

- Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle.

## RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 100 logements par hectare, soit 1 logement.

## TYPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Proposer une volumétrie urbaine de manière à structurer le quartier avec une construction de 2 ou 3 niveaux pour une meilleure intégration dans le paysage.

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

- Aux vues de la situation, il n'y a pas d'impacts négatifs sur le site.

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

*Sans objet.*

## 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 se trouve au début de l'Avenue du Parc des Sports à proximité de l'axe principale Avenue G-D Charlotte et du parc de la Chier.

## HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par la voirie existante Avenue du Parc des Sports.

## CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement privé nécessaire aux usagers de la zone.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

## ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Les arrêts de bus les plus proches sont « Chiers » à proximité immédiate et « Centre Sportif » à 180 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.
- L'ensemble des réseaux seront connectés aux réseaux existants dans l'Avenue du Parc des Sports.

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

### CONTEXTE NATUREL

- Situé à proximité du carrefour entre l'Avenue G-D Charlotte et l'Avenue du Parc des Sports, le site présente une déclivité max de 1%, orientée Sud-Ouest - Nord-Est.

### INTÉGRATION AU PAYSAGE

- 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

- Les limites de parcelles sont à aménager en espaces verts avec des haies végétales afin de favoriser la mise en place de coulées vertes et ou de renforcer celles existantes.

### 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 :
  - ✓ 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

*Sans objet*

### 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 de la construction 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.