

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB01 – PARC DES SPORTS

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 OB01 « PARC DES SPORTS »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,34 ha.



- Données structurantes du PAG

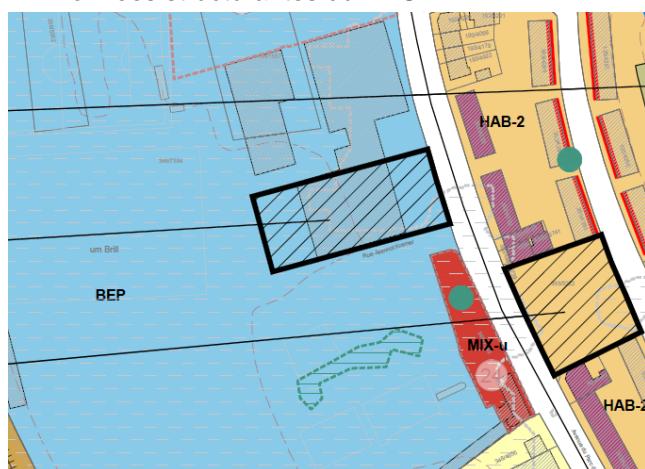


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone de bâtiments et d'équipements publics BEP	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)		231
- nombre de logements		78
- nombre d'habitants		179
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		3,00
- Surface construite brute (m ²)		10 200
Coefficient d'occupation du sol (COS)		1,00
Coefficient de scellement du sol		1,00

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Requalifier une zone urbaine pour soutenir le développement économique de la localité

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- Réaliser un quartier de logements pour étudiants à proximité des équipements publics et des transports en commun.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve dans le Centre-Ouest de la localité d'Obercorn.
- Le site est desservi par l'Avenue du Parc des Sports.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de logements plurifamiliaux, de commerces et d'équipements publics.



Source : Google



IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée aux constructions et aménagements d'utilité publique qui sont destinés à satisfaire les besoins collectifs.
- Le projet doit prévoir la construction de logements pour étudiants.
- La partie Ouest 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.

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

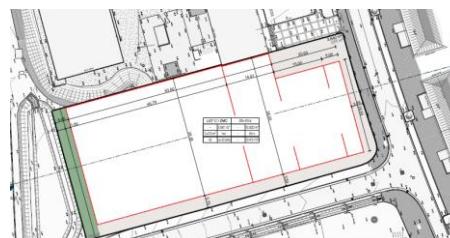
- Des espaces publics existants se situent à proximité immédiate du site.

JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Des liaisons existantes permettent de rejoindre facilement les équipements publics situés à proximité du site ainsi que les transports en commun.

INTERFACES ENTRE ÎLOTS ET QUARTIERS

- Les interfaces existantes sont à maintenir



CENTRALITÉS

- La centralité du quartier est à renforcer par la réalisation de projets importants.

RÉPARTITION SOMMAIRE DES DENSITÉS

- Au maximum 231 logements par hectare, soit 78 logements

TYPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Il s'agit d'une construction plurifamiliale isolée.

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

- Réaliser un espace vert public favorisant la vie de quartier.
- Rendre accessible, depuis le site, les espaces publics existants à proximité du 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, situé au Centre-Ouest de la localité d'Obercorn, sera accessible depuis l'Avenue du Parc des Sports à l'Est du site et la Rue Jeannot Kremer.
- L'entièreté du site se trouve à moins de 100 m de l'arrêt « AquaSud » au Sud-Ouest du site et à moins de 150 m max de l'arrêt « Centre Sportif » au Nord-Est du site. L'arrêt de train « Oberkorn » se situe à moins de 300 m de la zone.

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi principalement par la voirie existante Avenue du Parc des Sports et Rue Jeannot Kremer

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.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Les arrêts de bus les plus proches sont « AquaSud » et « Centre Sportif » et se situent à max 150 m du site. L'arrêt de train le plus proche se situe à moins de 300 m.

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES MAJEURES

- Dans le cadre du projet parc des sports, il a été retenu d'évacuer une partie de ce schéma directeur à la rétention déjà existante sur le site, et d'évacuer les eaux pluviales de l'autre partie en surface et raccorder ces eaux à la canalisation pour eaux pluviales dans l'avenue du Parc des sports.
- 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 Centre-Ouest de la localité, le long de l'Avenue du Parc des Sports et Rue Jeannot Kremer, cette zone présente une déclivité orientée, max 3%, Sud-Ouest - Nord-Est.

INTÉGRATION AU PAYSAGE

Sans objet.

COULÉES VERTES ET MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

- Coulée verte à créer par l'aménagement d'haies ou la plantation d'arbres en limite de parcelle. .

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 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

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 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.



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- faible moyen forte densité

Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert

- Espace vert cerné / ouvert

- Centralité

- Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- ↔ axe visuel

- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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

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

Infrastructures techniques

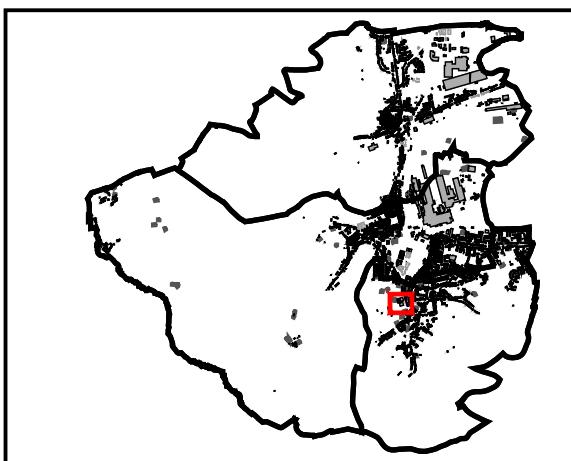
- ➡➡ axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

- ➡➡ axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte

- biotopes à préserver



MAÎTRE D'OUVRAGE :

Administration Communale de Differdange
40, Av. Grand-Duchesse Charlotte
L-4530 Differdange



PROJET :

Projet d'Aménagement Général
Etude Préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs

FICHIER :

ESPACE PAYSAGES
URBAIN / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

OBJET :
Etude Préparatoire
Section 3
STADE :
VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

JUIN 2021
349

SDIR - OB01
Parc des sports

1/1000 01

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB03 – RUE PROMMENSCHENKEL

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

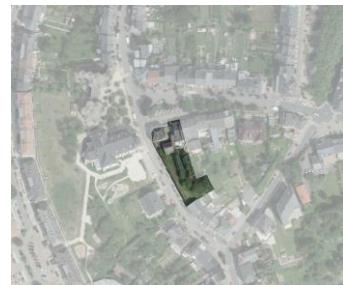
APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT
COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES
ATTRIBUTIONS
____/____/____

CONCEPTION :

○ ESPACE ET PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT
VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

SCHÉMA DIRECTEUR OB03 « RUE PROMMENSCHENKEL »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,15 ha.



- Données structurantes du PAG

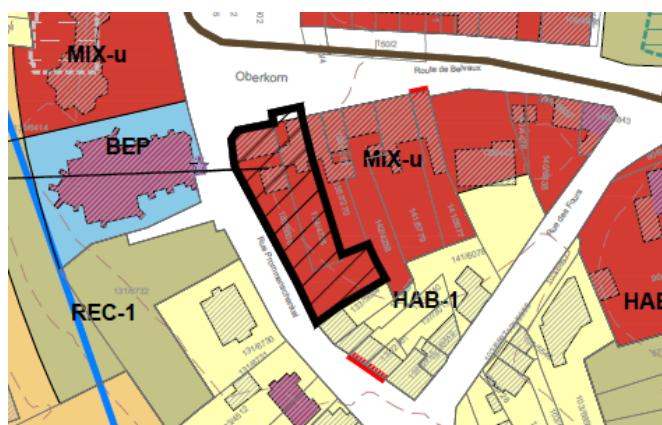


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone mixte urbaine Mix-u	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Min 25%	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)		212
- nombre de logements		31
- nombre d'habitants		71
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,71
- Surface construite brute (m ²)		2 565
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,57
Coefficient de scellement du sol		0,64

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES

ENJEUX URBANISTIQUES

- Densifier un quartier résidentiel tout en préservant l'environnement naturel du site.

LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

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

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

CONTEXTE URBAIN

- La zone concernée se trouve dans le Centre de la localité d'Obercorn.
- Le site est desservi par la Route de Belvaux et la Rue Prommenschenkel.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales en bande.



Source : Google

IDENTITÉ ET PROGRAMMATION URBAINE DE L'ÎLOT

- La zone est destinée à l'habitation, avec des maisons plurifamiliales isolées et jumelées associées à des activités de commerces ou autres.
- 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

- Les espaces publics sont composés principalement de voies carrossables. Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme des espaces réservés aux piétons et aux utilisateurs de mobilité douce ;
- Les constructions doivent s'articuler autour de ces voies carrossables par des orientations différentes ;

JONCTIONS FONCTIONNELLES DES DIFFÉRENTES FONCTIONS INTER- ET INTRA-QUARTIERS

- Des liaisons existantes permettent de rejoindre facilement les espaces publics situés au Centre d'Obercorn et les transports en commun.

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 212 logements par hectare, soit 31 logements

TYPOLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

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

Sans objet

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

- Au Nord du site, des séquences visuelles sous forme d'une placette est à conserver.

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 Centre de la localité d'Oberkorn, est accessible depuis la Route de Belvaux et la Rue Prommenschenkel.
- L'entièreté du site se trouve à moins de 150 m de l'arrêt de bus « Post » et à moins de 250 m max de l'arrêt de bus « Place Prince Jean ».

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par la voirie existante Route de Belvaux et Rue Prommenschenkel.

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.

ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

- Les arrêts de bus les plus proches sont « Post » à 150 m et « Place Prince Jean » à 250 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.

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

CONTEXTE NATUREL

- Situé au Centre de la localité, le long de la Route de Belvaux et de la Rue Prommenschenkel, cette zone présente une déclivité orientée, max 3%, Est-Ouest.

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

Sans objet.

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 :
 - ✓ 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 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 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.



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport

Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert
- Espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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
- Parking public / privé

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

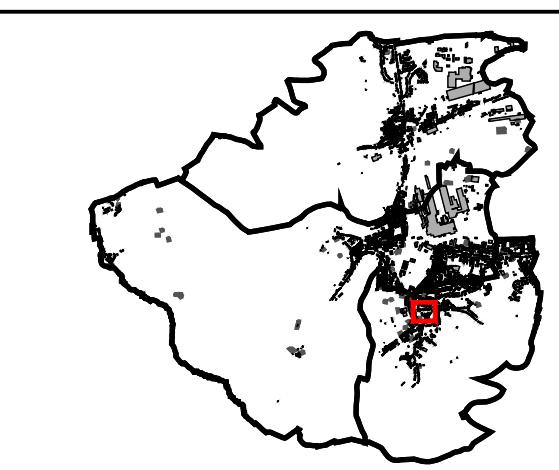
Infrastructures techniques

- ➡ 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

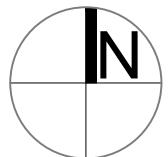
coulée verte

biotopes à préserver



MAÎTRE D'OUVRAGE :

Administration Communale de Differdange
40, Av. Grand-Duchesse Charlotte
L-4530 Differdange



PROJET :

Projet d'Aménagement Général
Etude Préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs

FICHIER :

ESPACE PAYSAGES
URBAIN / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

OBJET :
Etude Préparatoire
Section 3

STADE :
SDIR - OB03
Rue Prommenschenkel

JUIN 2021

349

1/1000 01

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB04 – AN DER NEIWISS

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 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 modifiée 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 permettent 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.

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 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.

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB06 – RUE DALSCHIEDT

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 OB06 « RUE DALSCHIEDT »

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



- Données structurantes du PAG

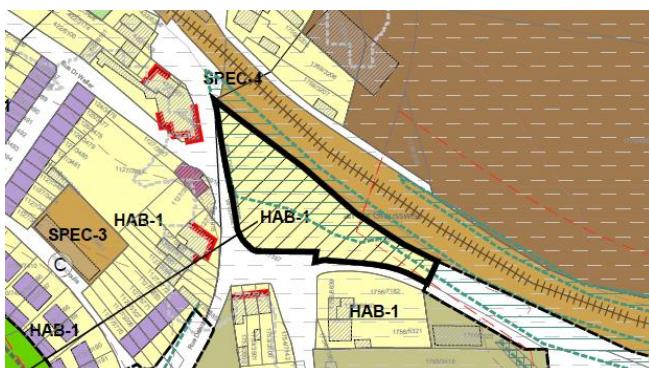


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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 (m ²)	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 modifiée 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'Oberkorn ».

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

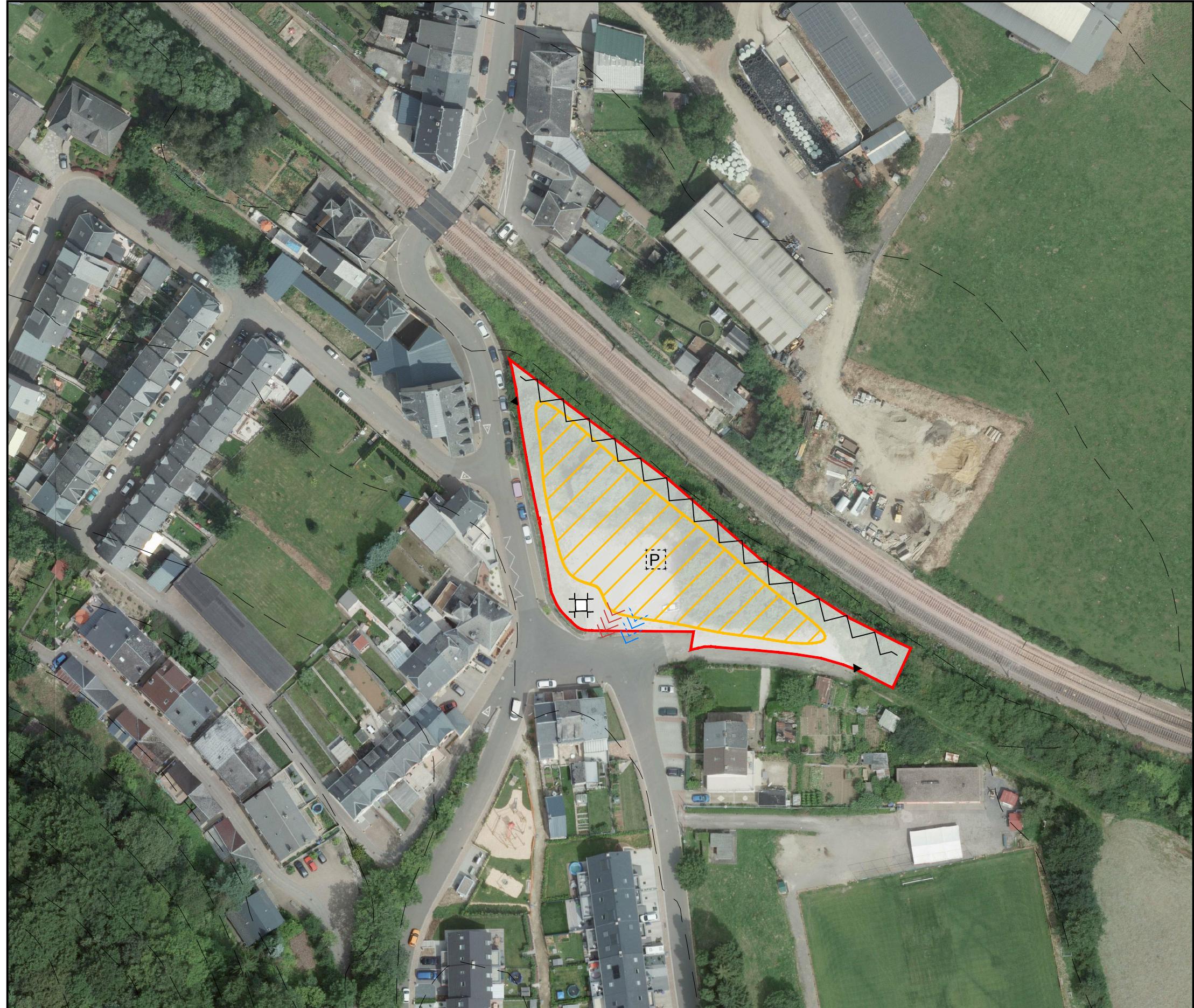
- La principale contrainte est la présence de la voie ferrée.

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.



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport

Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert

- Espace vert cerné / ouvert

- Centralité
- Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- ↔ axe visuel

- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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

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

Infrastructures techniques

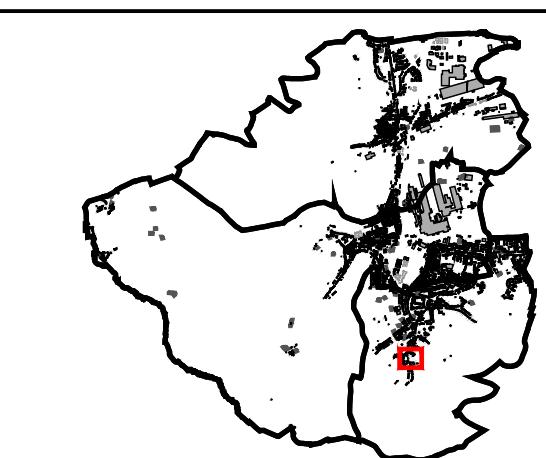
- ➡➡ axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

- ➡➡ axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte

- biotopes à préserver



MAÎTRE D'OUVRAGE :

Administration Communale de Differdange
40, Av. Grand-Duchesse Charlotte
L-4530 Differdange



PROJET :

Projet d'Aménagement Général
Etude Préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs

FICHIER :

ESPACE PAYSAGES
URBAIN / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

OBJET :
Etude Préparatoire
Section 3

STADE :
SDIR - OB06
Rue Dalscheidt

JUIN 2021

349

1/1000 01

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB07 – AVENUE PARC DES SPORTS

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 :



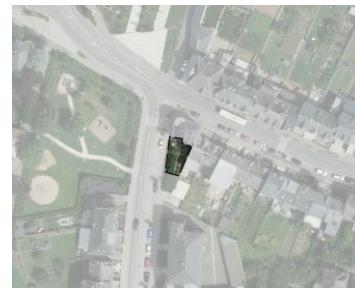
ESPACE ET PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE

urbanistes architectes

SCHÉMA DIRECTEUR OB07 « AVENUE PARC DES SPORTS »

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



- Données structurantes du PAG

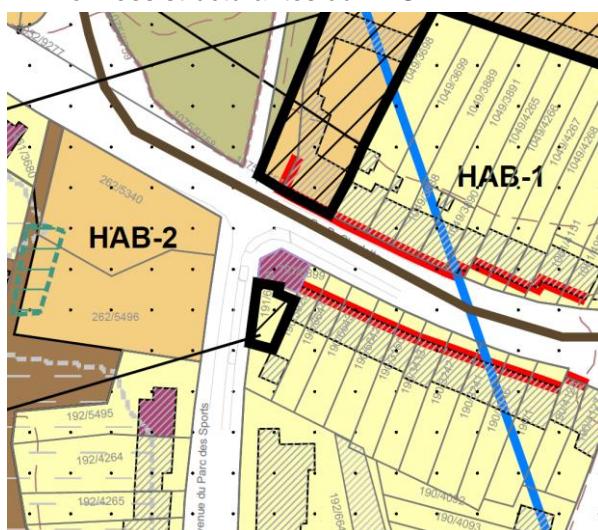


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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 ²)		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 modifiée 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

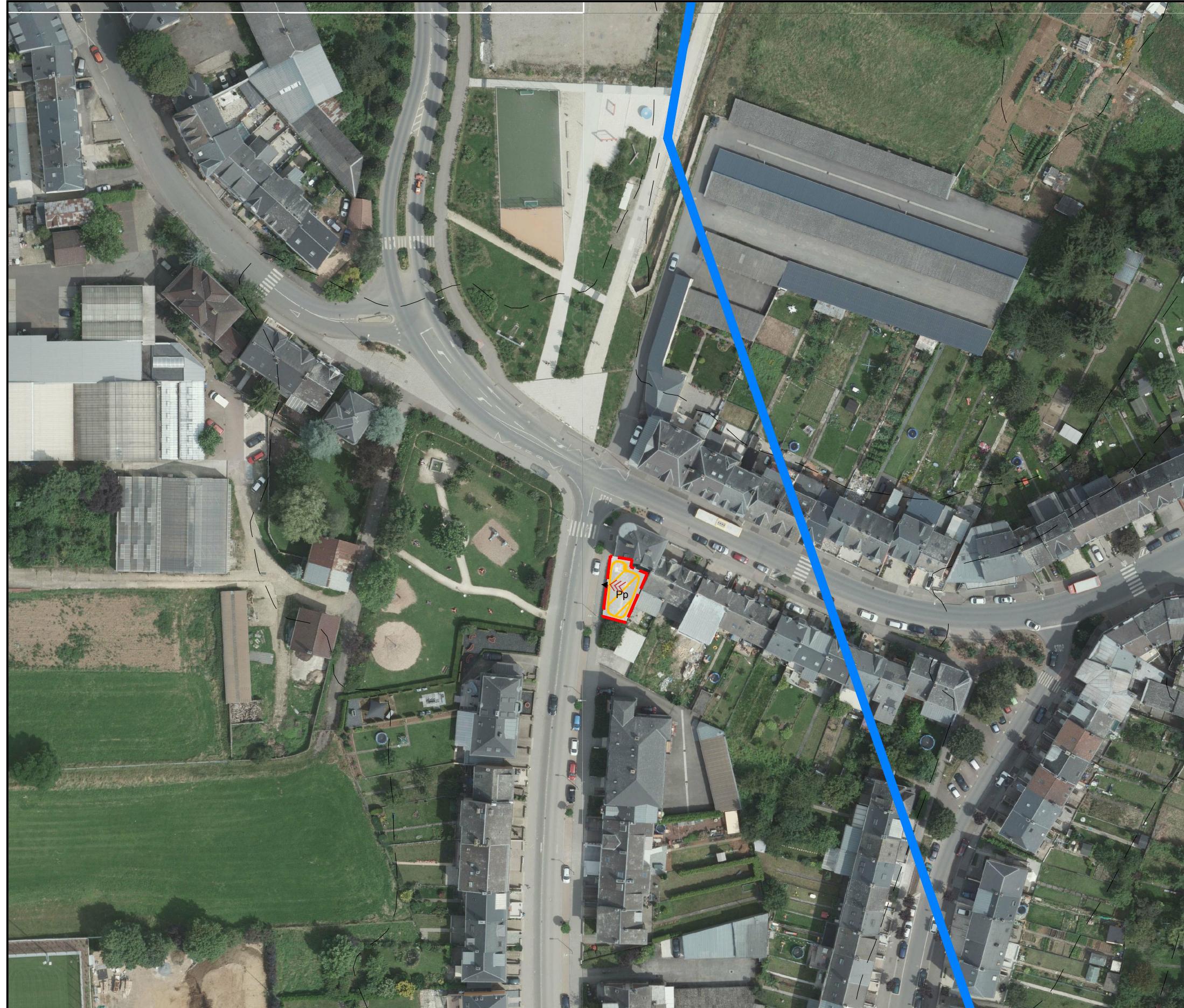
PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- 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.



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport

Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert

- Espace vert cerné / ouvert

- Centralité

- Elément identitaire à préserver

- ▽ Mesures d'intégration spécifiques

- Séquences visuelles

- ↔ axe visuel

- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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

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

Infrastructures techniques

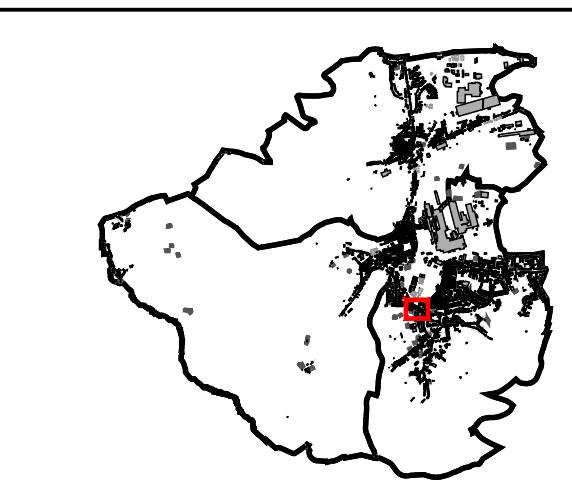
- ➡➡ axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

- ➡➡ axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte

- biotopes à préserver



MAÎTRE D'OUVRAGE :

Administration Communale de Differdange
40, Av. Grand-Duchesse Charlotte
L-4530 Differdange



PROJET :

Projet d'Aménagement Général
Etude Préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs

FICHIER :

ESPACE PAYSAGES
URBAIN / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

OBJET :
Etude Préparatoire
Section 3
STADE :
VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

JUIN 2021
349

SDIR - OB07
Av du Parc des Sports

1/1000 01

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB09 (ZAD) – RATTEM

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 OB08 (ZAD) « RUE DE L'EAU »

- Superficie brute du terrain concerné : 0,22 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)		31
- nombre de logements		6
- nombre d'habitants		14
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		0,56
- Surface construite brute (m ²)		2 200
Coefficient d'occupation du sol (COS)		0,33
Coefficient de scellement du sol		0,54

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 urbain de qualité
- 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

Le site est classé en zone d'aménagement différé donc cette partie n'est pas à réaliser.

3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONTEXTE

- Le site, situé au centre de Obercorn, est accessible depuis la Rue Rattem et Route de Belvaux.
- L'entièreté de site se trouve à moins de 350 m de l'arrêt de bus « Rue de l'eau » et à 150 m de l'arrêt de bus « Neiderf ».

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Le quartier est desservi par la voirie existante Route de Belvaux et Rue Rattem

CONCEPT DE STATIONNEMENT

- L'aménagement des zones doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone et du centre-ville.
- 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 « Neiderf » se situe à 150 m du site.
- La gare de Differdange se trouve à 1,00 km 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 à la Rue Rattem.

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

Le site est classé en zone d'aménagement différé donc cette partie n'est pas à réaliser.

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 :
 - ✓ Modification ponctuelle du PAG nécessaire afin de lever le différé.
 - ✓ Permission de voirie-chemin de fer 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 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

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.

PHASAGE DE DÉVELOPPEMENT

- L'aménagement des zones 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. 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.



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport

Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert

- Espace vert cerné / ouvert

- Centralité

- Elément identitaire à préserver

- ▽▽▽▽▽ Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- ↔ axe visuel

- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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

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

Infrastructures techniques

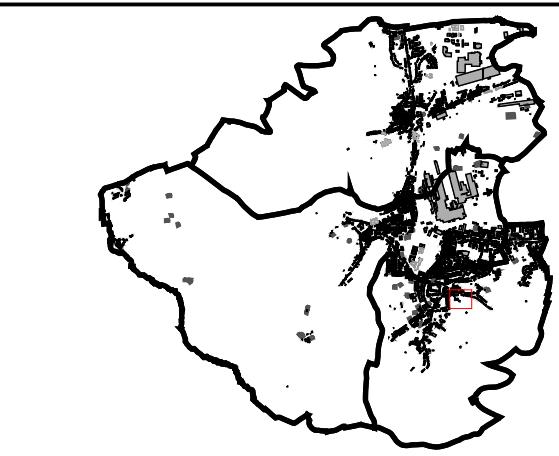
- ➡➡➡ axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

- ➡➡➡ axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte

- biotopes à préserver



MAÎTRE D'OUVRAGE :

Administration Communale de Differdange
40, Av. Grand-Duchesse Charlotte
L-4530 Differdange



PROJET :

Projet d'Aménagement Général
Etude Préparatoire
Section 3 - Schémas directeurs

FICHIER :

ESPACE PAYSAGES
URBAIN / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

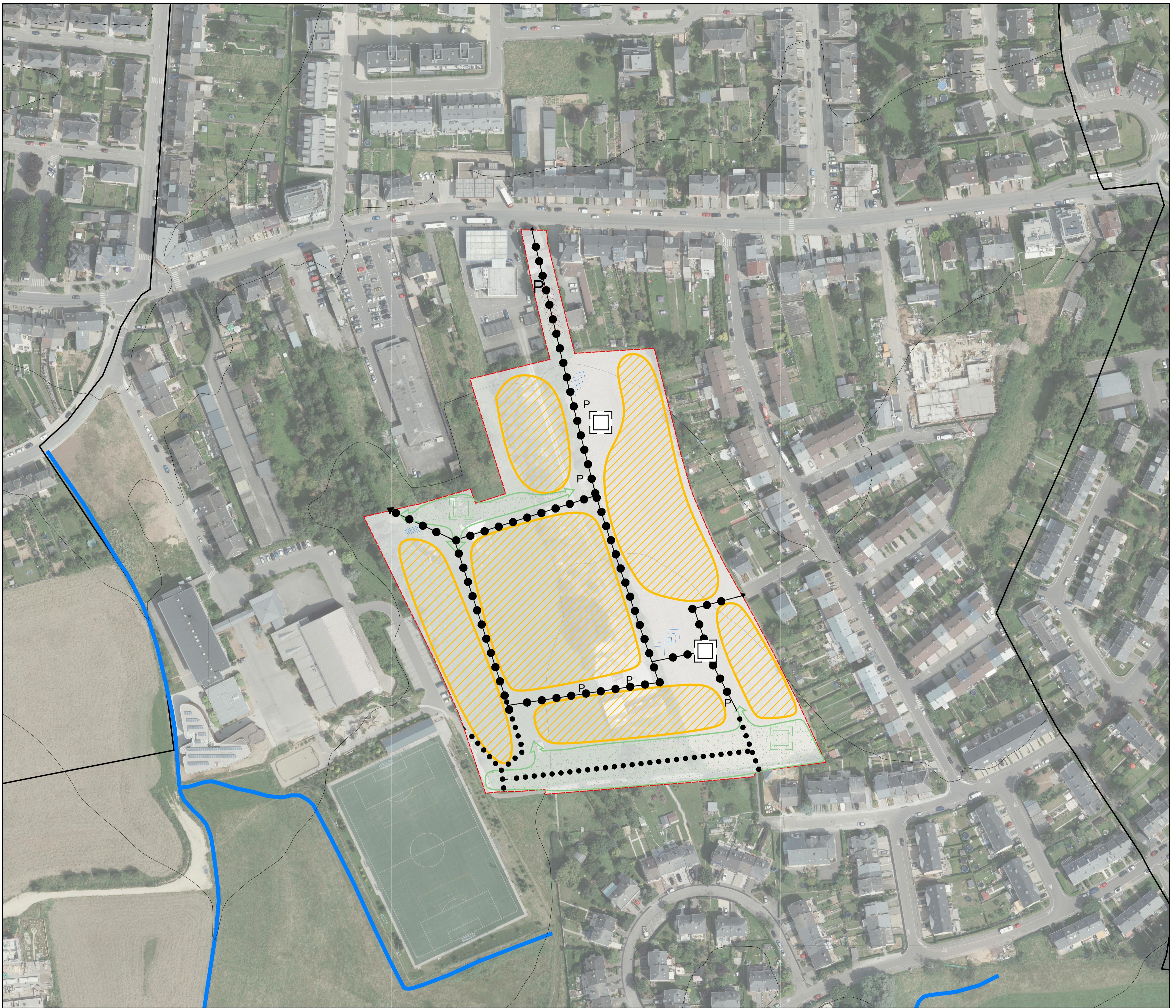
OBJET :
Etude Préparatoire
Section 3

STADE :
SDIR - OB09
Rattem

JUIN 2021

349

1/1000 01



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

table

moyenne

zone détaillée

Espace public

Espace minéral cerné / ouvert

Espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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

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

Infrastructures techniques

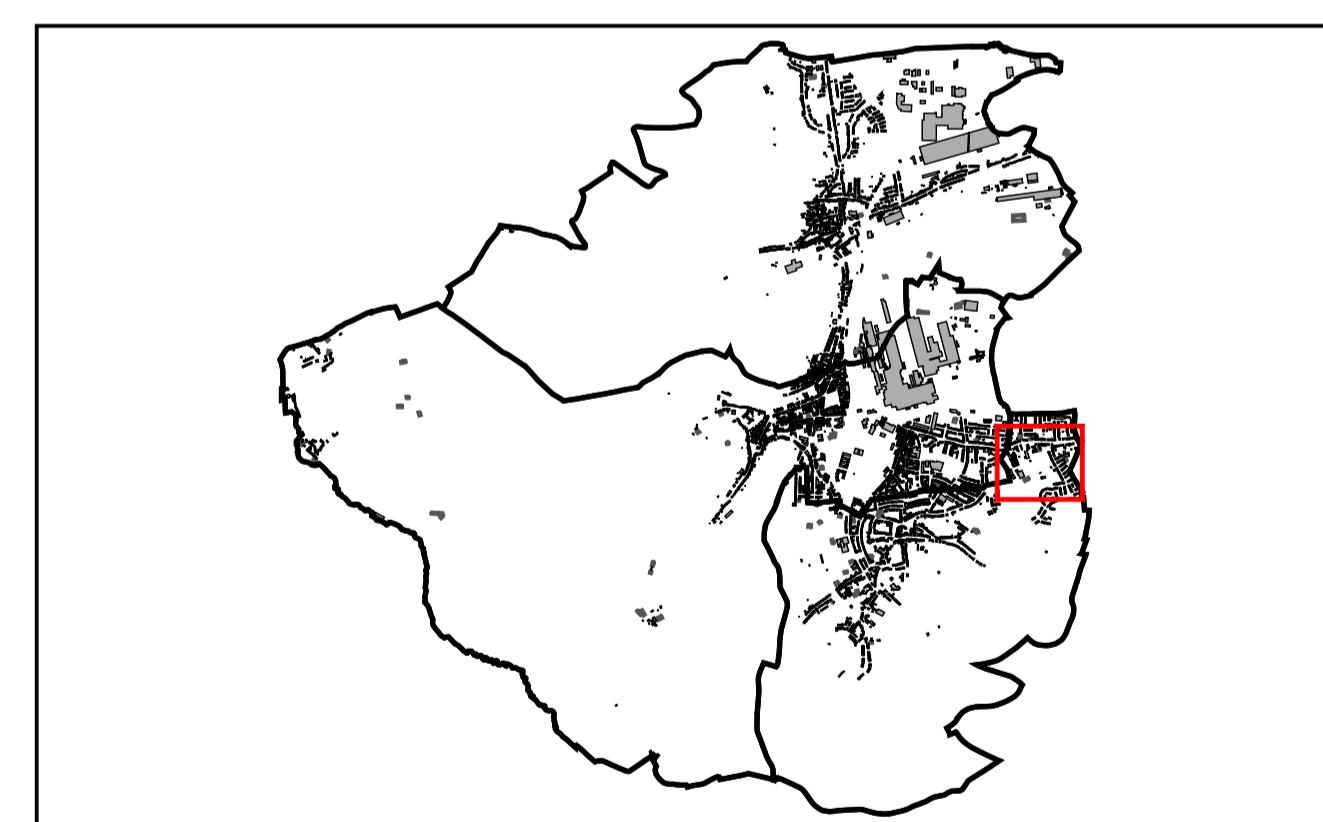
axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

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

coulée verte

biotopes à préserver



MAÎTRE DE L'ŒUVRE:

Administration Communale de Differdange
40, Av. Grand-Duchesse Charlotte
L-4530 Differdange

PROJET:

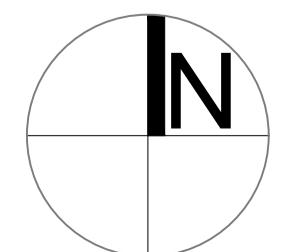
Projet d'Aménagement Général

Etude Préparatoire

Section 3 - Schémas directeurs

DATE: 06 Juin 2021 DESSINE: BNG CONTRÔLE: BNG ÉCHELLE: 1/1000 FORMAT: A1 DATE INDICE: 16 Février 2018 N° INDICE: 06

ESPACE PAYSAGES ORGANISATION / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT	OBJET: Etude préparatoire Section 3	N° de plan: 349
VANDRIESSCHE urbanistes architectes	SDIR - OB05 Op de Breeden Dréischer 2	Avancement du projet: 01 Nombre de plan: 01 ETP3



Projet d'Aménagement Général

FICHIER:

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL ETUDE PRÉPARATOIRE

SECTION 3 – SCHÉMAS DIRECTEURS
OB05 – OP DE BREEDEN DRÉISCHER 2

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 OB05 « OP DE BREEDEN DRÉISCHER 2 »

- Superficie brute du terrain concerné : 3,62 ha.



- Données structurantes du PAG

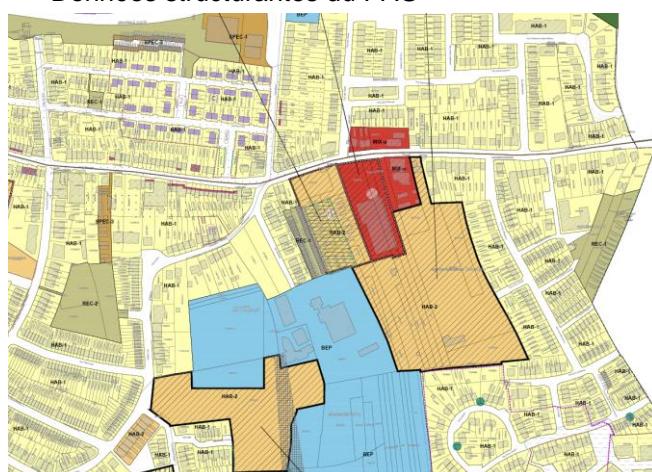


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Zone de base	Zone d'habitation HAB-2	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Min 90%	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)		55
- nombre de logements		199
- nombre d'habitants		458
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		1,15
- Surface construite brute (m ²)		41 630
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 jonctions 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 42 logements par hectare, soit 152 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 isolées, 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 MOBILITÉ 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 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 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. 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.