

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

Op den Breeden Dréischer II à Obercorn [SD OB05] [Dossier 13]

- » *Justification des modifications et résumé*
- » *Étude préparatoire*
- » *Projet de modification du PAG – partie graphique*

Mai 2024



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

PREAMBULE

La ville de Differdange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant les terrains situés au lieu-dit « op den Breeden Dréischer II » à Obercorn.

Le PAG en vigueur de la ville de Differdange a été voté au Conseil Communal le 29.06.2021, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 09 juin 2022 (Réf. 34C/037/2019), l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 06 juillet 2022 (Réf. 86834).

Les terrains à reclasser sont actuellement classés en zone d'habitation 2 « HAB-2 », superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ OB05).

Cette modification ponctuelle vise à augmenter la densité de logement de 55 à 69 logements par ha et permettra ainsi de créer un nombre élevé de logements et une utilisation plus rationnelle du sol dans cette partie de la ville de Differdange.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification du schéma directeur OB05.

Cette modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Le résumé à la page 12 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par:

- » *la justification des modifications et le résumé,*
 - » *l'étude préparatoire,*
 - » *le projet de modification du PAG, partie graphique.*
-

La ville de Differdange est d'avis que *des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation **des incidences** de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles* à travers la mise en œuvre du présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement partage cet avis, voir courrier (dispense) du 29 mars 2024 (en annexe).

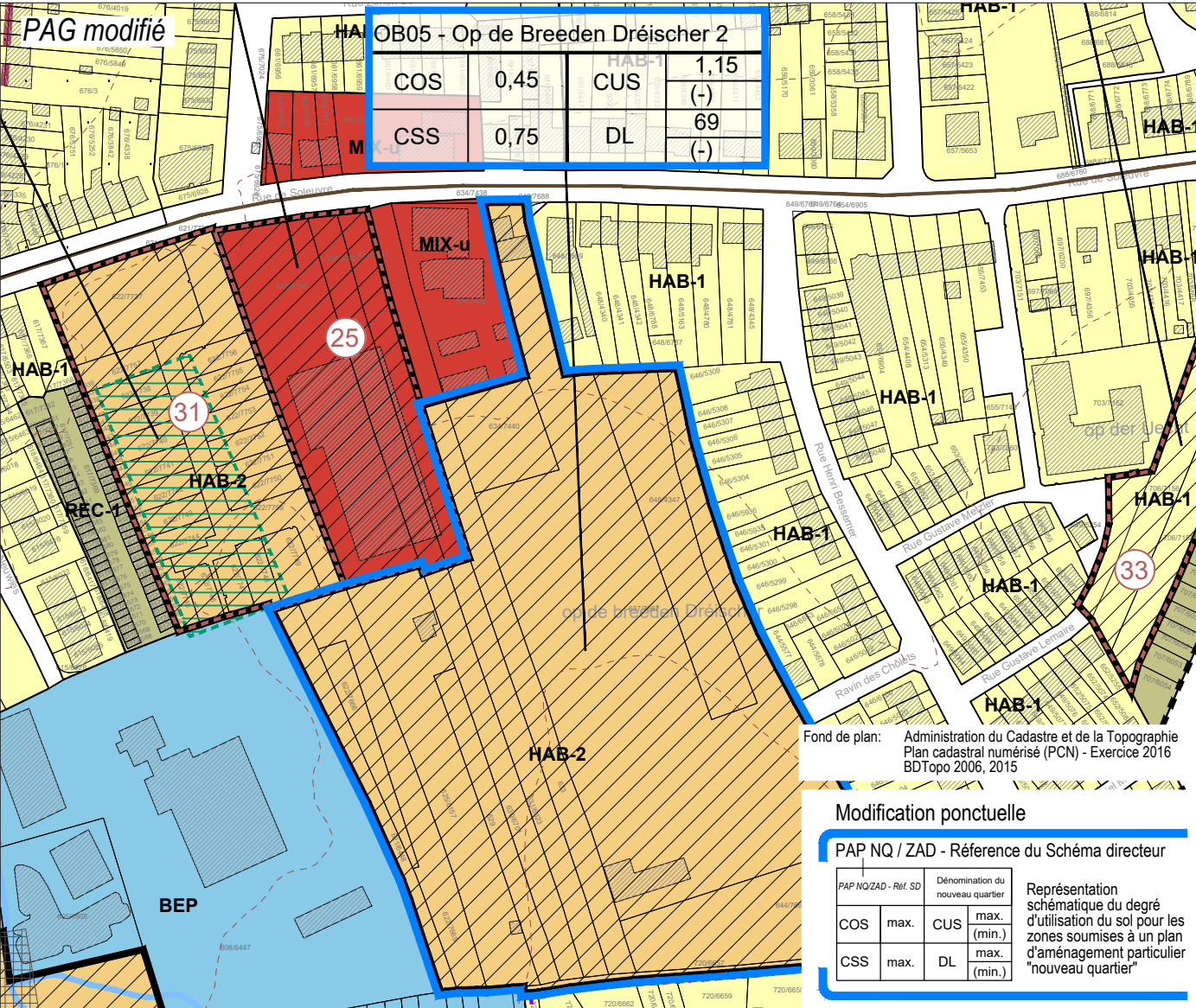
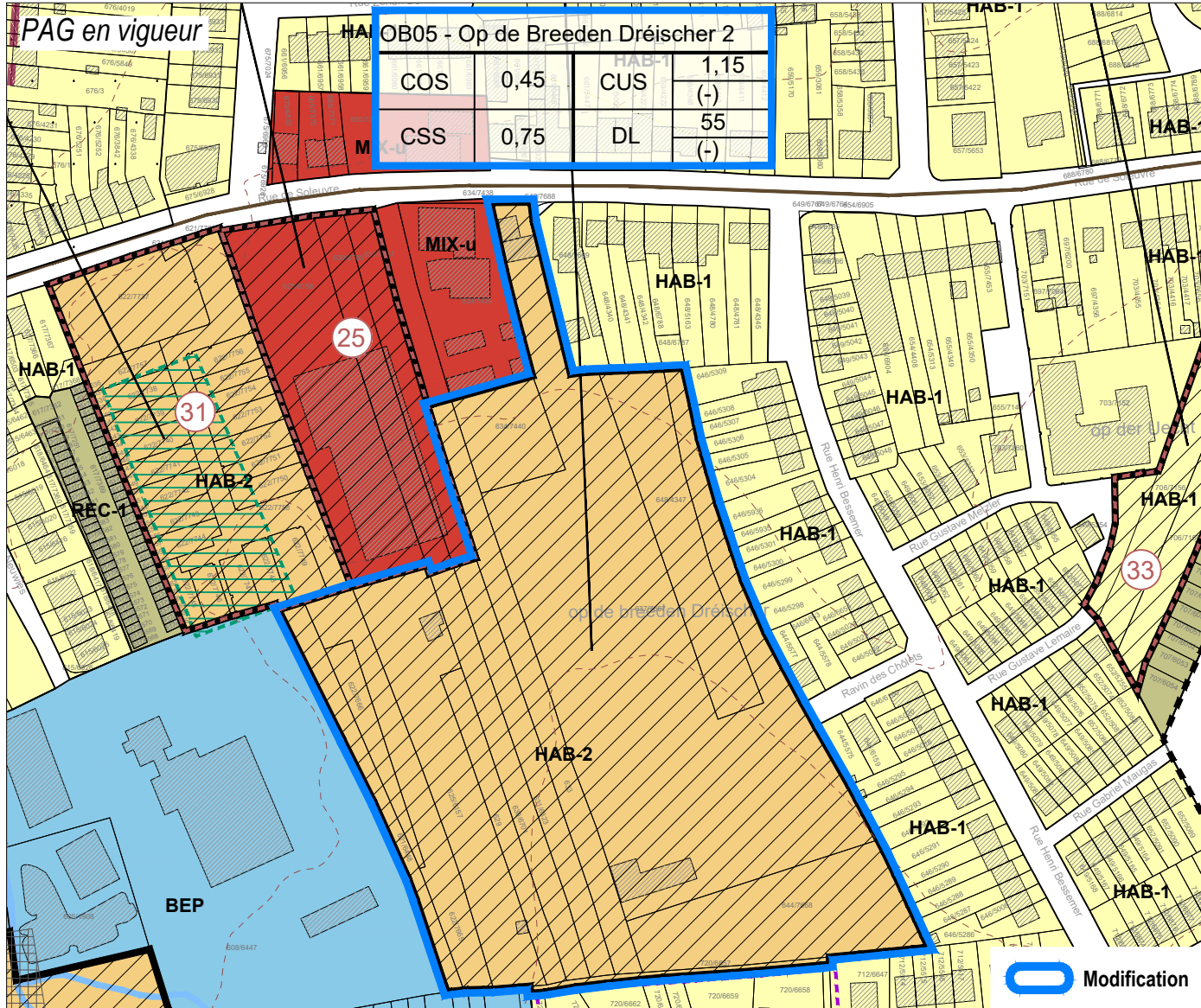
SOMMAIRE

Justification des modifications et résumé	7
1 Localisation des terrains à reclasser	11
2 Résumé et justifications de l'initiative	12
Étude préparatoire	13
3 Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante	15
4 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement	16
5 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs	16
Projet de modification du PAG	17
6 Modifications apportées au PAG	19
7 Versions coordonnées	25
Annexes	27
1 Fiche de présentation	29
2 Certificat PAG upload	31
3 Dispense du Ministère de l'Environnement	33
4 Schéma Directeur	35

PLANS

Plan 1	Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	9
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur	21
Plan 3	Extrait du PAG modifié	23

Justification des modifications et résumé



Légende du PAG en vigueur

■ ■ ■ ■ ■ Délimitation de la zone verte

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- | | |
|---------------|---|
| HAB-1 | Zone d'habitation 1 |
| HAB-2 | Zone d'habitation 2 |
| MIX-c | Zone mixte urbaine centrale |
| MIX-u | Zone mixte urbaine |
| MIX-r | Zone mixte rurale |
| BEP | Zone de bâtiments et équipements publics |
| ECO-c1 | Zone d'activités économiques communale type 1 |
| ECO-n | Zone d'activités économiques nationale |
| GARE | Zone de gares ferroviaires et routières |
| JAR | Zone de jardins familiaux |

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| REC | Zone de sport et de loisirs |
| REC-1 | Zone de sport et de loisirs 1 |
| REC-2 | Zone de sport et de loisirs 2 |
| REC-3 | Zone de sport et de loisirs 3 |

- | | |
|---------------|-----------------|
| SPEC | Zone spéciale |
| SPEC-1 | Zone spéciale 1 |
| SPEC-2 | Zone spéciale 2 |
| SPEC-3 | Zone spéciale 3 |
| SPEC-4 | Zone spéciale 4 |
| SPEC-5 | Zone spéciale 5 |
| SPEC-6 | Zone spéciale 6 |

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- | | |
|-------------|---------------------|
| AGR | Zone agricole |
| FOR | Zone forestière |
| PARC | Zone de parc public |
| VERD | Zone de verdure |

Zones superposées

- | | |
|--|---|
| | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" |
| | Zone d'aménagement différé |
| | Zone de servitude "urbanisation" |
| | Corridor de déplacement |
| | Zone tampon |
| | Biotope et éléments naturels à préserver |
| | Maisons jumelées |
| | Parking écologique |
| | Intégration paysagère |

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- | | |
|--|--|
| | à l'aménagement du territoire |
| | Plan directeur sectoriel - Zone d'activités économiques |
| | Plan directeur sectoriel - Paysages |
| | à la protection de la nature et des ressources naturelles |
| | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 |
| | ZPS Habitat LU0001028 |
| | ZPS Oiseaux LU0002008 |

- | | |
|--|---|
| | Couloir pour projets routiers |
| | Couloir pour projets de mobilité douce |
| | Secteur protégé de type "environnement construit" |
| | Construction à conserver |
| | Cités ou colonies à conserver |
| | Façades à conserver |

Informations complémentaires

- | | |
|--|--|
| | PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région |
| | Biotope - art.17 de la loi du 18 juillet 2018 (à titre indicatif et non exhaustif) |
| | Terrains avec vestiges archéologiques connus (CNRA, 12/10/2015) |
| | Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 |
| | Zones soumises aux dispositions de l'art. 21 |
| | Réseaux d'infrastructure - ligne électrique |
| | Zones de risques d'éboulements miniers selon l'ITM (mars 2018) |

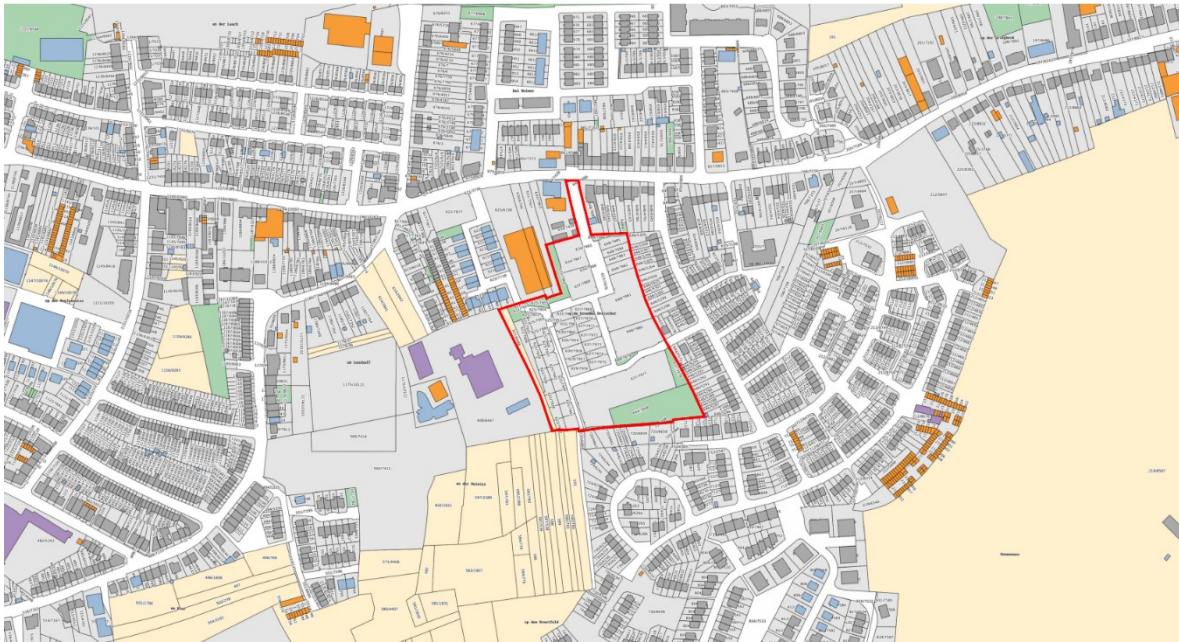
- | | |
|--|--|
| | à la protection des sites et monuments nationaux |
| | Monuments nationaux (état au 10 octobre 2019) |
| | (Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, Mémorial A-N°62 du 10 août 1983) |

- | | |
|--|---|
| | aux réseaux d'infrastructures de transport national |
| | bruit |
| | route nationale |
| | chemin repris |
| | voies ferrées |

1 Localisation des terrains à reclasser

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Differdange concerne des terrains situés au lieu-dit « op den Breeden Dréischer » à Obercorn, actuellement classés en zone d'habitation 2 « HAB-2 », superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ OB05).

Figure 1 Localisation des terrains à reclasser



Source: <http://map.geoportal.lu>

Réalisation: Zeyen+Baumann, 2024

Figure 2 Localisation des terrains à reclasser



Source: Orthophoto 2023, <http://map.geoportal.lu>

Réalisation: Zeyen+Baumann, 2024

2 Résumé et justifications de l'initiative

Dans le cadre de l'élaboration du PAP pour le site op de Breeden Dréischer II, il a été constaté que le site se prête, tout en restant en phase avec les fonctions environnantes, pour une mixité de fonctions. Ainsi, une offre supplémentaire sous forme de logements seniors y a été prévu.

Pour répondre à cette offre, la modification ponctuelle du PAG vise à augmenter la densité de logement de 55 à 69 logements par ha, permettant ainsi de créer un nombre élevé de logements seniors. Il en résulte une utilisation plus rationnelle du sol dans cette partie de la ville de Differdange.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification du schéma directeur OB05.

Étude préparatoire

3 Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

3.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le contexte national ; régional et transfrontalier.

3.2 Démographie

En avril 2023, la population totale de la ville de Differdange est de 29.703 habitants.

3.3 Situation économique

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la situation économique.

3.4 Situation du foncier

Le site de la modification a une surface de 3,6423 ha.

Les terrains du PAP NQ OB05 appartiennent à plusieurs propriétaires privés (personnes physiques et personnes morales).

3.5 Structure urbaine

La modification du PAG permettra la réalisation d'un nombre plus élevé de logements par l'augmentation des coefficients. 251 unités pourront être construites par rapport aux 200 unités qui étaient prévues initialement. En considérant les typologies existantes aux alentours du PAP NQ la modification projetée n'a aucun impact notable sur la structure urbaine par rapport à la version du PAG respectivement du schéma directeur en vigueur.

3.6 Equipements collectifs

Un complexe de logements seniors est prévu sur le site. La modification projetée n'a aucun impact notable sur les équipements collectifs.

3.7 Mobilité

Le site est desservi par la rue de Soleuvre CR174, la rue Penzberg et les ravins de châteaux.

Deux arrêts de bus se trouvent dans un rayon de 150 mètres du site : l'arrêt Differdange-Lidl et l'arrêt Differdange-Rue Bessemer. Les deux arrêts de bus sont desservis par la ligne 2 du Diffbus. Pour accéder aux réseaux RGTR, resp. TICE, il faudra emprunter les arrêts Differdange – Henri Grey ou Differdange – Gewännchen, qui sont desservis par les lignes 607 (Lux, centre – Soleuvre – Obercorn), 608 (Lux, centre – Soleuvre – Niederkorn) et 2 (Esch – Soleuvre – Differdange). Ces derniers arrêts se trouvent dans un rayon de 350 mètres du site.

La gare de Differdange se trouve à 1,4 kilomètre (distance parcouru) et la gare de Belvaux-Soleuvre à 1,7 kilomètre (distance parcourue).

3.8 Gestion de l'eau

Le PAP doit proposer une solution durable concernant la gestion de l'eau et satisfaire à l'ensemble des recommandations en la matière. Les différents réseaux d'évacuation sont présents dans les rues bordant le site.

3.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

3.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

La rue de Soleuvre – CR174 fait partie du couloir à haut niveau de service « est-ouest » définie dans le PST.

3.11 Potentiel du développement urbain

La modification ponctuelle du PAG permettra la réalisation de 251 unités, contre 200 unités qui étaient prévues initialement, soit 51 logements supplémentaires.

3.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

4 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement

4.1 Concept de développement urbain

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le Concept de développement urbain.

4.2 Concept de mobilité

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le Concept de mobilité.

4.3 Concept des espaces verts

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le Concept des espaces verts.

4.4 Concept financier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le Concept financier.

5 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs

La modification ponctuelle concerne une surface soumise à un PAP NQ. Le schéma directeur OB05 est modifié. Le schéma directeur, qui fait partie intégrante de l'étude préparatoire, se trouve en annexe de ce document pour une meilleure lisibilité.

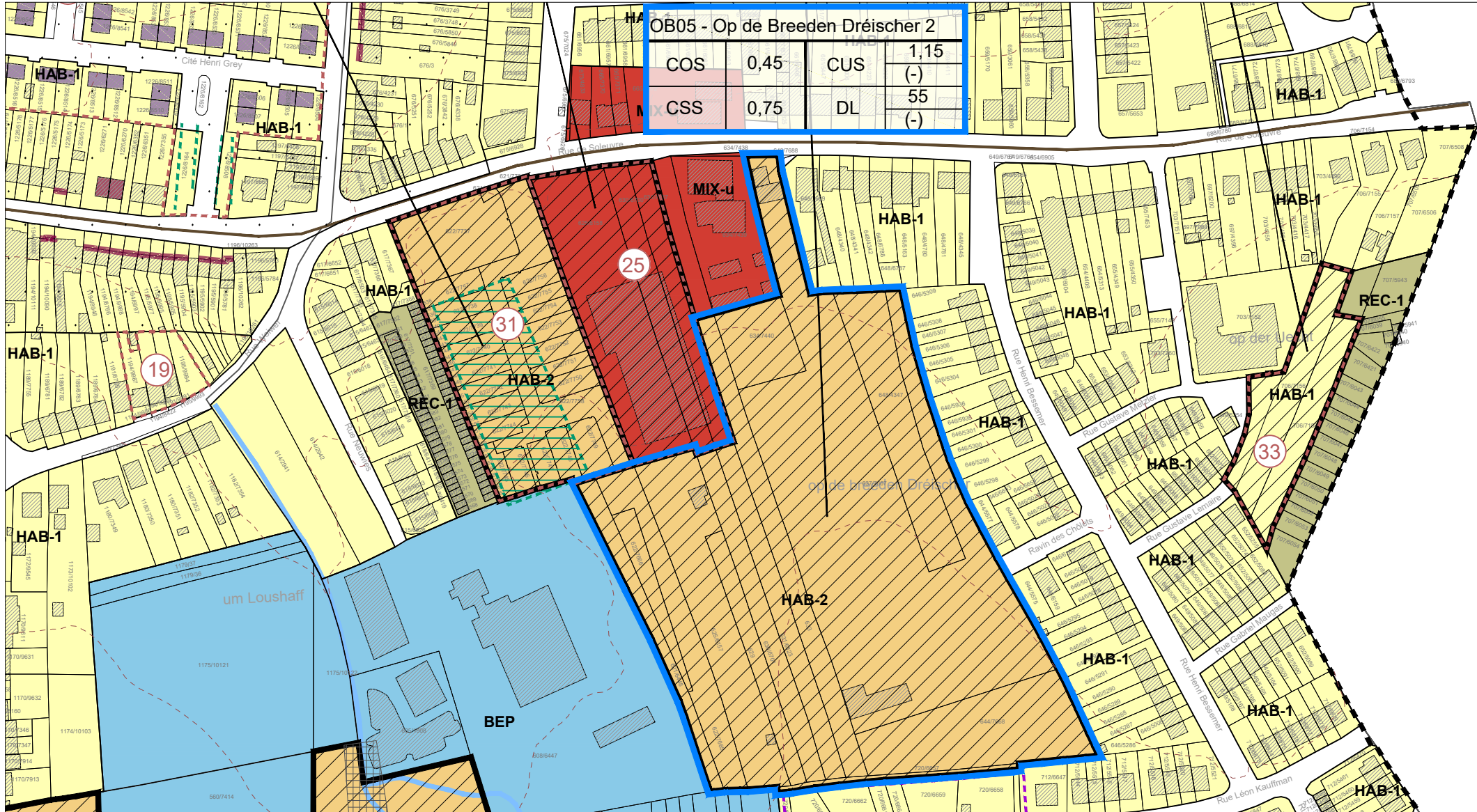
Projet de modification du PAG

6 Modifications apportées au PAG

6.1 Partie graphique

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié



Modification

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016
BDTopo 2006, 2015

Légende du PAG en vigueur

■ ■ ■ ■ ■ Délimitation de la zone verte

□ Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-c** Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-n** Zone d'activités économiques nationale
- GARE** Zone de gares ferroviaires et routières
- JAR** Zone de jardins familiaux

- REC** Zone de sport et de loisirs
- REC-1** Zone de sport et de loisirs 1
- REC-2** Zone de sport et de loisirs 2
- REC-3** Zone de sport et de loisirs 3

- SPEC** Zone spéciale
- SPEC-1** Zone spéciale 1
- SPEC-2** Zone spéciale 2
- SPEC-3** Zone spéciale 3
- SPEC-4** Zone spéciale 4
- SPEC-5** Zone spéciale 5
- SPEC-6** Zone spéciale 6

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier
COS max.	CUS max. (min.)
CSS max.	DL max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

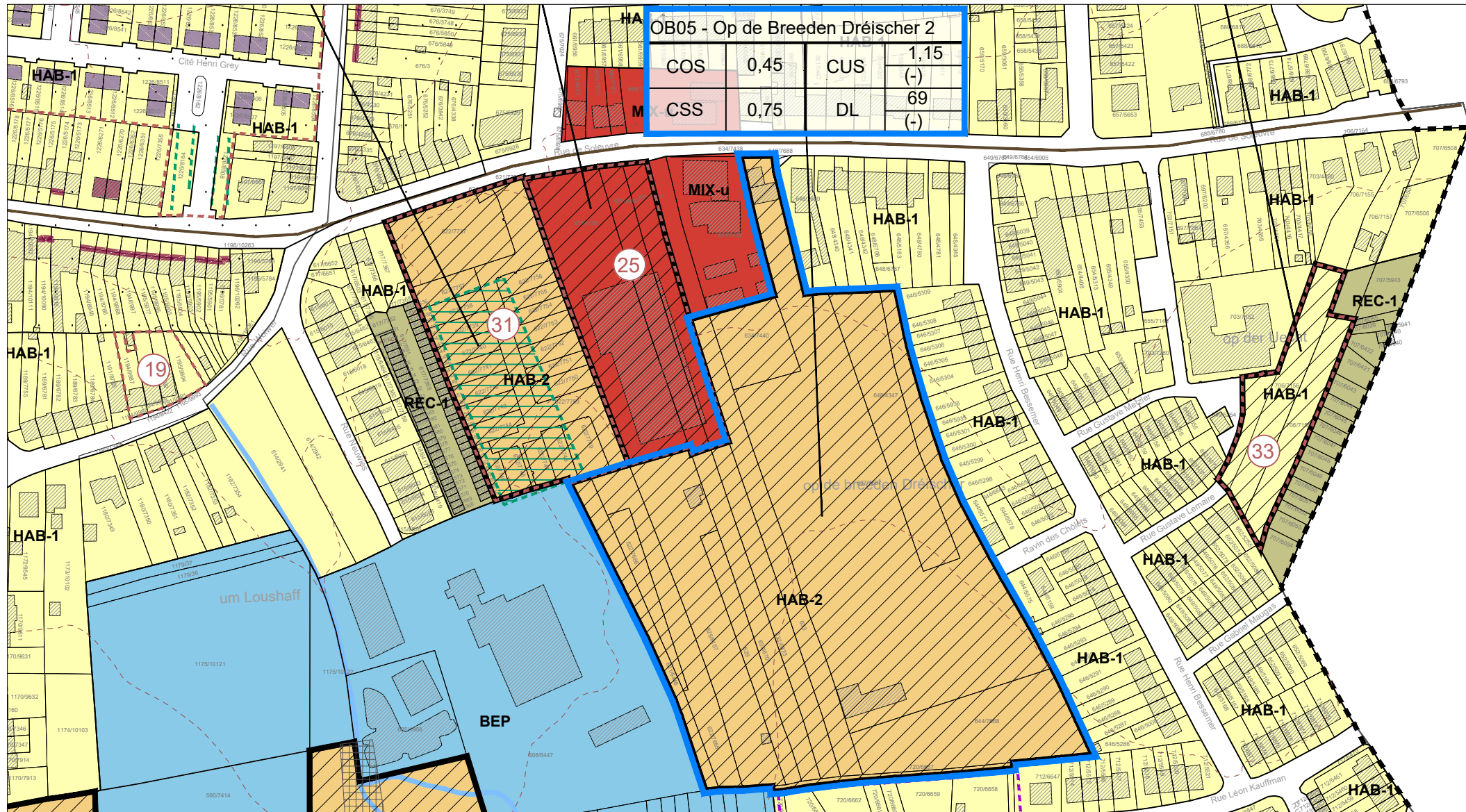
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Corridor de déplacement
- Zone tampon
- Biotope et éléments naturels à préserver
- Maisons jumelées
- Parking écologique
- Intégration paysagère
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Cités ou colonies à conserver
- Façades à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- à l'aménagement du territoire
 - Plan directeur sectoriel - Zone d'activités économiques
 - Plan directeur sectoriel - Paysages
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000
 - ZPS Habitat LU0001028
 - ZPS Oiseaux LU0002008
- Réserve naturelle nationale
 - RN RD 15 Prenzeberg
 - Zone tampon - RN RD 15 Prenzeberg
 - RN ZH 85 Dreckwies
 - Zone tampon - RN ZH 85 Dreckwies
 - RN RD 00 Kiemerchen - Scheiergronn - Groussebësch
- à la gestion de l'eau

Informations complémentaires

- PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
- Biotope - art.17 de la loi du 18 juillet 2018 (à titre indicatif et non exhaustif)
- Terrains avec vestiges archéologiques connus (CNRA, 12/10/2015)
- Zones soumises aux dispositions de l'art. 17
- Zones soumises aux dispositions de l'art. 21
- Réseaux d'infrastructure - ligne électrique
- Zones de risques d'éboulements miniers selon l'ITM (mars 2018)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Monuments nationaux (état au 10 octobre 2019)
 - (Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, Mémorial A-N°62 du 10 août 1983)
- aux réseaux d'infrastructures de transport national
 - bruit
 - route nationale
 - chemin repris
 - voies ferrées



Légende du PAG en vigueur

- ■ ■ ■ ■ Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale
MIX-u	Zone mixte urbaine
MIX-r	Zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-n	Zone d'activités économiques nationale
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
JAR	Zone de jardins familiaux

REC	Zone de sport et de loisirs
REC-1	Zone de sport et de loisirs 1
REC-2	Zone de sport et de loisirs 2
REC-3	Zone de sport et de loisirs 3

SPEC	Zone spéciale
SPEC-1	Zone spéciale 1
SPEC-2	Zone spéciale 2
SPEC-3	Zone spéciale 3
SPEC-4	Zone spéciale 4
SPEC-5	Zone spéciale 5
SPEC-6	Zone spéciale 6

PAP, NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - R6f. SD		Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)










Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées








	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone de servitude "urbanisation"
	Corridor de déplacement
	Zone tampon
	Biotopes et éléments naturels à préserver
	Maisons jumelées
	Parking écologique
	Intégration paysagère

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

Le diagramme illustre la planification spatiale de la région de la Mosane, divisée en zones fonctionnelles distinctes :

- à l'aménagement du territoire** (Zones en rouge) :
 - Plan directeur sectoriel - Zone d'activités économiques
 - Plan directeur sectoriel - Paysages
- à la protection de la nature et des ressources naturelles** (Zones en vert) :
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000
 - ZPS Habitat LU0001028
 - ZPS Oiseaux LU0002008
- à la gestion de l'eau** (Zones en bleu) :
 - Réserve naturelle nationale
 - RN RD 15 Prenzeberg
 - Zone tampon - RN RD 15 Prenzeberg
 - RN ZH 85 Dreckwies
 - Zone tampon - RN ZH 85 Dreckwies
 - RN RD 00 Kiemerchen - Scheiergronn - Groussebäsch

Informations complémentaires

	PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
	Biotopes - art.17 de la loi du 18 juillet 2018 (à titre indicatif et non exhaustif)
	Terrains avec vestiges archéologiques connus (CNRA, 12/10/2015)
	Zones soumises aux dispositions de l'art. 17
	Zones soumises aux dispositions de l'art. 21
	Réseaux d'infrastructure - ligne électrique
	Zones de risques d'éboulements miniers selon l'ITM (mars 2018)

à la protection des sites et monuments nationaux
Monuments nationaux (état au 10 octobre 2019)
(Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles
classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, M
A-N°62 du 10 août 1983)

aux réseaux d'infrastructures de transport national

bruit

route nationale

chemin repris

voies ferrées

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016
BDTopo 2006, 2015

7 Versions coordonnées

La version coordonnée de la partie graphique du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle. Le projet de la version coordonnée de la partie graphique du PAG se trouve sur la clé USB jointe au présent dossier.

Annexes

1 Fiche de présentation

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Ville de <u>Differdange</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____	
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Obercorn</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____ Date du vote du conseil communal _____	
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>surface brute</u> <u>3,6423</u> ha	Date d'approbation ministérielle _____	

Organisation territoriale de la commune Région <u>Sud</u> CDA <input checked="" type="checkbox"/> <u>X</u> Signataire de la convention "pacte logement" <input type="checkbox"/> Commune prioritaire <input type="checkbox"/>	Le présent tableau concerne : Ville de <u>Differdange</u> Surface brute du territoire <u>22,23</u> km² Localité de <u>Obercorn</u> Nombre d'habitants <u>29.703</u> hab. (avril 2023) Quartier de <u>-</u> Nombre d'emplois _____ empl. Remarques éventuelles <u>Augmenter la densité de logement de 55 à 69 logements par hectare</u>
--	--

Potentiels de développement urbain (estimation) Hypothèses de calcul Surface brute moyenne par logement _____ m² Nombre moyen de personnes par logement <u>2,7</u> hab. Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m² Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²	S'applique uniquement à la modification ponctuelle du PAG
--	--

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
1. dans les quartiers existants						
2. dans les nouveaux quartiers						
zones d'habitation	<u>3,6423</u>	<u>677,7</u>	<u>2,28%</u>			
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs						
TOTAL (NQ)		<u>677,7</u>	<u>2,28%</u>			
3. TOTAL (NQI + [QE])		<u>677,7</u>	<u>2,28%</u>			

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones Situation existante Nombre de ménages <u>251</u> u. Densité de ménages <u>69</u> u./ha brut	S'applique uniquement à la modification ponctuelle du PAG Situation projetée Densité de logement moyenne dans les NQ _____ log / ha brut Densité de logement moyenne dans les QE _____ log / ha brut
--	---

Phasage	Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG
----------------	--

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)			
Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2

Zones protégées Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha	Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.
--	---

2 Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (034_Modification_Op de Breeden Dreischer 2) soumis par Zeyen+Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 29.05.2024 concernant la modification de la commune de Administration communale de la ville de Differdange.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

3 Dispense du Ministère de l'Environnement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité



Administration communale de la
Ville de Differdange
B.P. 12
L-4501 Differdange

Références : D3-24-0011-NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 29 MARS 2024

Objet : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la Ville de Differdange concernant l'augmentation de la valeur maximale de la densité de logement (DL) en vue de l'élaboration du PAP NQ « Op de Breeden Dréischer 2 »

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 27 février 2024 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Nonobstant, le PAP NQ « Op de Breeden Dréischer 2 » est susceptible de tomber sous les dispositions de la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement (loi EIE). Au niveau des planifications subséquentes, la surface de scellement du sol brute du PAP NQ est à déterminer afin de clarifier si ce projet d'aménagement urbain est à soumettre à une vérification préliminaire selon l'article 4 de la loi EIE (annexe IV, point 65 du règlement grand-ducal du 15 mai 2018 établissant les listes de projet soumis à une évaluation des incidences sur l'environnement (RGD EIE).

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Adresse postale
L-2918 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824
Fax (+352) 400 410

hc@mev.etat.lu
www.cmwelt.lu

www.gouvernement.lu
www.luxembourg.lu

4 Schéma Directeur

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

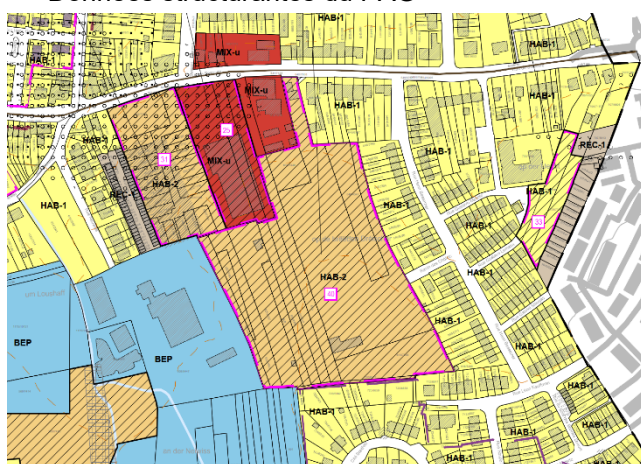


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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

TYPLOGIE ET MIXITÉ DES CONSTRUCTIONS

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une gradation des volumétries urbaines (maisons isolés, jumelées et en bande), de 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

Elément 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

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 / 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