

# Commune de Niederanven



## LOCALITES D'OBERANVEN ET D'HOSTERT



### SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) OH 01 – OP PELGERT

Juin 2015 complété **Janvier 2016**



## Table des matières

<b>1. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures</b>	<b>5</b>
a) Site et situation	5
b) Contraintes du site	7
c) Enjeux	7
d) Photos	7
<b>2. Concept de développement urbain</b>	<b>9</b>
a) Identité et programmation	9
b) Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	9
c) Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	9
d) Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers	9
e) Interfaces entre îlots et quartiers	9
f) Centralités	9
g) Répartition sommaire des densités	9
h) Typologie et mixité des constructions	10
i) Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes	10
j) Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	10
k) Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence	10
<b>3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques</b>	<b>11</b>
a) Connexions	11
b) Hiérarchie du réseau de voirie	11
c) Concept de stationnement	11
d) Accès au transport collectif	12
e) Infrastructures techniques majeures	12
<b>4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains</b>	<b>12</b>
a) Intégration au paysage	12
b) Coulées vertes et maillage écologique	13
c) Biotopes, habitats et habitats d'espèces à préserver	13
<b>5. Concept de mise en œuvre</b>	<b>14</b>
a) Recommandations de l'évaluation environnementale (en italique)	14
b) Programme de réalisation du projet	14
c) Faisabilité	14
d) Phasage de développement	14
<b>6. Critères de durabilité</b>	<b>15</b>
<b>7. Fiche Technique : exemples de typologie</b>	<b>16</b>



## 1. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Niederanven et oriente le PAP « nouveau quartier » OH01 à réaliser dans les localités d'Oberanven et d'Hostert, inscrit en zone d'habitation 1 dans le projet de PAG révisé.

Les terrains concernés étaient déjà localisés en zone urbanisable dans le PAG avant sa révision. **Il ne s'agit donc pas d'une extension.**

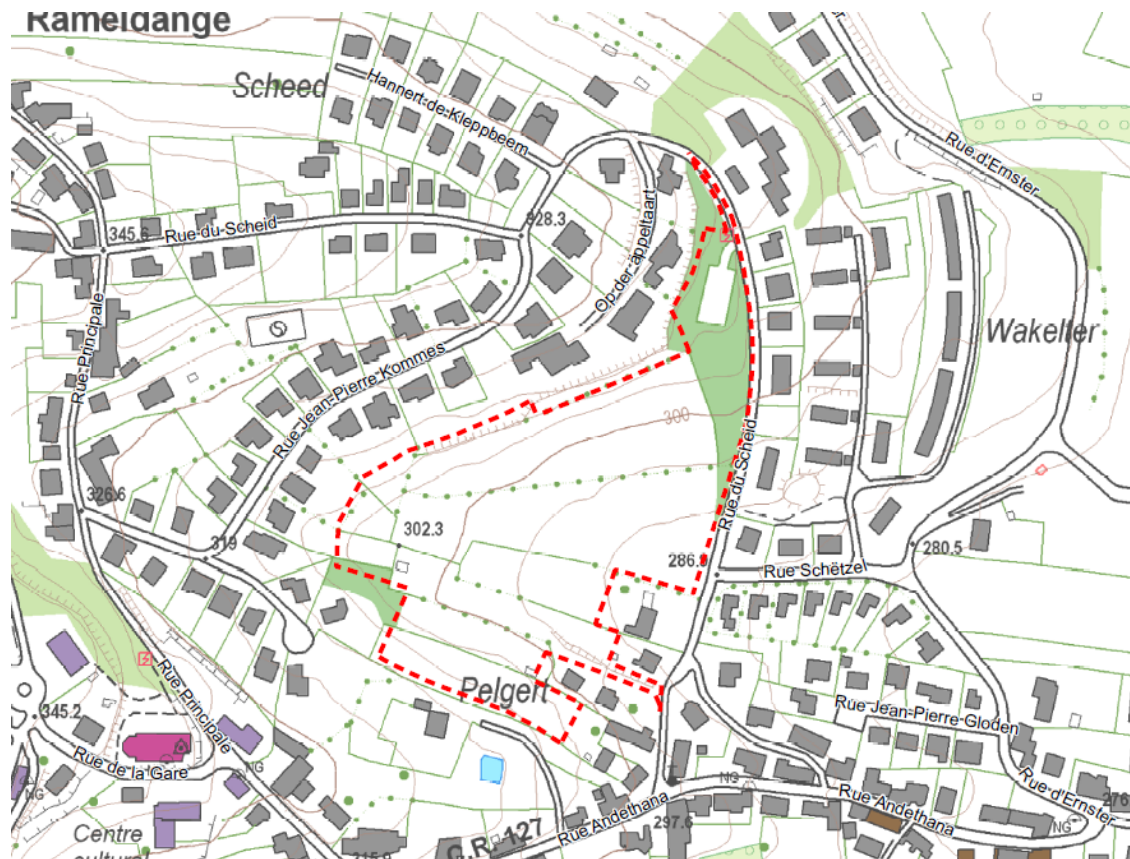


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

### a) Site et situation

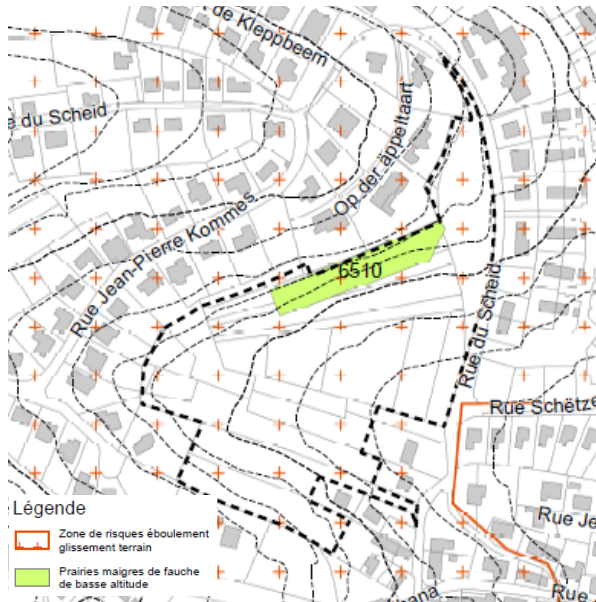
- Superficie totale : 3,79 hectares.
- Localisation : au nord de la localité d'Hostert et à l'ouest de celle d'Oberanven, entre les rue Jean-Pierre Kommes (ouest) et du Scheid (est), au lieu-dit « Op Pelgert ».
- Terrains situés dans la partie nord de la conurbation formée par les localités de Niederanven, Senningen, Hostert Oberanven et Rameldange.
- Affectation actuelle des terrains : agricole (prairies, haies, fruitiers).
- Topographie : tête de vallon ouverte vers l'est, dont le point bas (286,9 m) se situe au croisement entre les rues du Scheid et Schétzel, et les points hauts suivent la courbe de niveau des 315 m. La pente varie selon les versants, entre 16% dans la partie nord, 20% dans la partie ouest et 25% dans la partie sud ; le fond du vallon, côté est, est pratiquement plat.
- Démographie : Oberanven compte 690 habitants et Hostert 430 habitants (01/2014)
- Environnement bâti : quartiers résidentiels d'habitations principalement unifamiliales, de type isolé au nord et à l'ouest, et localement de type groupé en bande au sud et à l'est ; faible densité.
- Accessibilité : accès motorisé depuis la rue du Scheid à l'est et le chemin privé au sud-est ; accès mobilité douce (ou motorisé limité) depuis le parking public (face à la résidence « Les Cascades »).
- Equipements publics :
  - Oberanven : Administration communale de Niederanven, et futur centre polyvalent.
  - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centres culturel et sportif, commerces, ...)
- Environnement naturel et biotopes : Prairie maigre de fauche (6510), haie et arbre isolé.

Illustration 2 : cadastre des biotopes



SIAS - partie extérieure (2007) et intérieure (2008)

SIAS – revu 11/2013



Emwelt.geoportail (2014)



Orthophoto (ACT, 2012)



Habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 loi PNRN (Source : SUP Efor-Ersa ; 2015)

**b) Contraintes du site**

- Eléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes : Prairie maigre de fauche (biotope prioritaire 6510), haie centrale et arbre isolé.
- Terrains entièrement couverts par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».
- Projet situé dans la zone de risques naturels prévisibles « éboulement ou de glissement de terrain ».
- Pentes selon les versants du vallon (de  $\pm 16\%$  à  $\pm 25\%$ ).

**c) Enjeux**

**Créer un nouveau quartier résidentiel dans une enclave non bâtie de grande qualité paysagère, s'intégrant harmonieusement entre les ensembles bâtis et naturels limitrophes et dont le concept d'aménagement respecte au mieux la valeur biologique et paysagère du site.**

**d) Photos**

Photo 3



Vue depuis la rue Op der Aappeltaart vers la partie sud-ouest du site (Hostert).

Photo 4



Vue depuis la rue Op der Aappeltaart, vers la partie sud-est du site (rue du Scheid).

Photo 5



Vue depuis la bordure sud du site vers le nord



## 2. Concept de développement urbain

### a) Identité et programmation

- Proposer une offre de logements dont la typologie et la morphologie respectent les environnements bâti et naturel.
- Développer un quartier proposant des constructions peu consommatrices d'espace, valorisant la topographie en forme de vallon et les expositions les plus favorables (reculs adaptés), et s'articulant autour des éléments verts existants afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants et riverains.
- Créer de nouvelles dessertes et de nouveaux chemins de mobilité douce reliant la zone de projet aux quartiers environnants, réduits aux stricts besoins et s'appuyant la topographie du site.

### b) Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public seront déterminées par le PAP dans la limite d'un maximum de 25% de sa surface totale, destinée à la création d'espaces publics de qualité, de voies de circulation motorisées et douces, mais aussi au maintien et à la mise en valeur des éléments naturels qui composent le site d'étude. La prise en compte des biotopes à préserver pourrait le cas échéant, justifier le dépassement de ce maximum.

### c) Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Appuyer les espaces publics sur la trame verte et paysagère existante en intégrant les éléments marquants, notamment la haie centrale et les espaces naturels qui structurent les sites.
- Composer les espaces publics en complétant la future voirie carrossable par des placettes et des espaces verts structurant le nouveau quartier.

### d) Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Connecter le nouveau quartier aux quartiers voisins par des chemins de mobilité douce, notamment vers le nord de la rue du Scheid, en direction de la rue Andethana et des pôles d'équipements Am Sand, mais aussi vers la rue Schätzel et la rue d'Ernster afin de rejoindre la mairie et l'aire de jeux situées à l'est du quartier Wakelster.

### e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer des coulées vertes entre les îlots du nouveau quartier en liaison avec les structures vertes environnantes afin de créer des espaces de respiration et de contribuer à maintenir, voire renforcer le maillage écologique.
- S'inspirer pour les nouvelles constructions de la typologie, de la morphologie et de la volumétrie des constructions existantes dans les quartiers voisins, afin d'assurer une continuité visuelle du bâti.

### f) Centralités

- La taille de la zone ne justifie pas de réelle centralité mais sa localisation appelle à traiter de manière harmonieuse le point de carrefour de l'accès principal du site avec la rue du Scheid et la rue Schätzel.

### g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité moyenne de **12 à 18** unités de logement par hectare de surface brute et une emprise au sol faible.

OH01 - Op Pelgert (HAB-1)			
COS	0,3	CUS	0,5
	0,5		0,8
CSS	0,7	DL	18
			12

*COS (coefficient d'occupation du sol) : rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net.*

*CUS (coefficient d'utilisation du sol) : rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.*

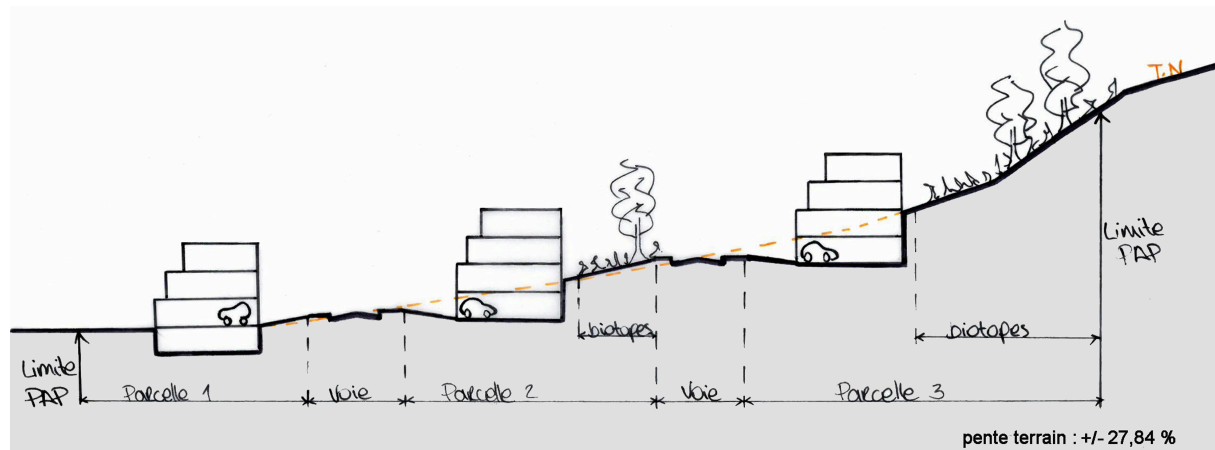
*CSS (coefficient de scellement du sol) : rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net*

*DL (densité de logement) : rapport entre le nombre d'unités de logement et terrain à bâtir brut.*

- Estimation du nombre de logements et d'habitants : selon la densité, fourchette de 45 à 68 logements, soit 113 et 170 nouveaux habitants (2,5 pers/mén).

#### h) Typologie et mixité des constructions

- Affecter au minimum 90% de la surface construite brute au logement.
- Développer principalement des maisons isolées ou jumelées de type unifamilial (avec ou sans « logement intégré »). Les immeubles à appartements sont à proscrire.
- Adapter la morphologie des constructions à la pente des versants du vallon et aux différentes expositions ; localiser les typologies les plus denses dans la partie centrale la plus plate.
- Intégrer au minimum 10% de logements à coût modéré (soit 4 à 7 unités).



Coupe de principe

#### i) Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes

- Topographie : Prendre en compte la topographie particulière du site en forme de tête de vallon caractérisés par une orientation en demi-cercle ouvert vers l'est et par la forte pente des versants ; permettre la construction en escalier et la création de terrasses en toiture afin d'améliorer l'exposition des constructions et la qualité de vie des futurs habitants, mais aussi de limiter les remblais / déblais ; adapter les reculs pour permettre les meilleures expositions.
- Habitats protégés et habitats d'espèces protégées : respecter les articles 17 et 20 en cas de présence d'habitats ou d'habitats d'espèces protégées, selon respectivement les annexes 1, 2 et 3, et 6 de la loi protection de la nature.
- Biodiversité : conserver, autant que possible, les biotopes repris à l'inventaire du cadastre des biotopes ; pour ce faire confirmer dans le cadre de l'élaboration du PAP les biotopes éventuellement compensables et le mode opératoire de compensation.
- Zones d'éboulement : Adapter les techniques de construction aux risques du sous-sol.

#### j) Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Marquer l'entrée principale du nouveau quartier au niveau de la rue du Scheid, face à la rue Schétzel.
- Créer des axes et séquences visuels orientés, d'une part, est-ouest, dans l'axe des voiries et de la haie centrale existante, et d'autre part nord-sud dans l'axe des coulées vertes à maintenir (le long de la rue du Scheid) ou créer pour séparer les différents îlots bâtis du nouveau quartier.

#### k) Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

(voir détails sous 3)

- Valorisation des éléments identitaires naturels / biodiversité :
  - Prairie maigre de fauche (6510) à conserver ou à compenser (à préciser à l'établissement du PAP).
  - Haie et arbre isolé à conserver autant que possible dans le projet.
  - Végétation naturelle existante à intégrer au mieux dans le projet pour préserver le maillage écologique local.

- Valorisation des éléments identitaires bâtis : sans objet.



Illustration 4 : Concept de développement urbain

### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### a) Connexions

- Accès motorisés : l'accès principal se fera depuis la rue du Scheid à l'est et de préférence dans l'axe de la rue Schétzel ; un accès secondaire pourra suivre l'axe du chemin privé existant au sud (parcelle 1700/4360 donnant sur la rue du Scheid, entre les n° 70 et 72).
- Les connexions de mobilité douce s'appuieront sur la trame verte existante et à créer, et sur les courbes de niveaux, pour assurer des chemins courts, vers la rue Andethana et le pôle d'équipements Am Sand au sud, mais aussi vers la Mairie, le futur centre polyvalent et le Parc de l'Europe à l'est. Le nouveau quartier sera également raccordé par un chemin piéton au parking communal qui fait face à la résidence « les Cascades » au nord.

#### b) Hiérarchie du réseau de voirie

- Créer une voirie favorisant une circulation apaisée, de type « zone 30 », voire zone résidentielle ; la voirie s'intégrera à la topographie du site et suivra les courbes de niveau.

#### c) Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur les parcelles privées, à raison de 2 emplacements maximum par unité de logement. Ils peuvent être réalisés collectivement et groupés (par exemple car-port).

- Intégrer les emplacements de stationnement public (voitures et vélos) nécessaires aux usagers et visiteurs de la zone dans les espaces publics aménagés le long des rues ou des placettes.
- Utiliser le relief pour y intégrer les garages privatifs comme le stationnement public.

#### d) Accès au transport collectif

- Assurer des connexions douces aisées et sécurisées pour accéder d'une part à l'arrêt « rue Schetzel » situé rue d'Ernster à Oberanven, desservi par la ligne n°125 (Itzig – Hubertuspad, Oberanven – Gemeng) et d'autre part à l'arrêt « Charlys gare » situé rue Principale à Hostert, desservi par la ligne n°120 (Centre – Walsheim, Junglinster – Gemeng).



Illustration 5 :  
Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

	<b>Connexions</b>
	réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
<b>Aire de stationnement</b>	
	parking public / privé
	parking public / privé
	Transport en commun (arrêts d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
<b>Infrastructures techniques</b>	
	axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	axe principal du canal pour eaux usées

#### e) Infrastructures techniques majeures

- Eaux pluviales : elles seront collectées via un réseau séparatif à évacuer gravitairement vers un bassin de rétention à localiser dans la partie est du site, à évacuer vers la rue du Scheid /rue Schétzel.
- Eaux usées : la canalisation principale sera raccordée au réseau existant rue du Scheid.
- Autres réseaux : les autres réseaux (électricité, gaz, téléphonie, et.) du nouveau quartier seront raccordés aux réseaux existants rue du Scheid.

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

#### a) Intégration au paysage

- Intégrer la trame paysagère de la zone de projet au maillage existant dans les zones limitrophes.
- Intégrer au mieux les nouvelles constructions en respectant le terrain naturel et en minimisant les déblais et remblais.
- Limiter la hauteur des constructions pour en minimiser l'impact sur le paysage, notamment sur les parties supérieures des versants ceinturant le vallon (2 niveaux pleins maximum).

### b) Coulées vertes et maillage écologique

- Créer une coulée verte en bordure est du site, continuant la haie existante le long de la rue du Scheid, afin de traiter l'entrée du nouveau quartier et de créer une zone tampon entre les quartiers existants et nouveaux.
- Conserver la haie centrale existante orientée est-ouest comme coulée verte entre les ensembles bâtis du nouveau quartier.
- Développer des coulées vertes entre les différents îlots à bâtir composant le nouveau quartier et sur sa périphérie (ceinture verte) afin de connecter les différents espaces verts entre eux.

### c) Biotopes, habitats et habitats d'espèces à préserver

- Respecter strictement les habitats protégés et habitats d'espèces protégés en application des articles 17 et 20 de la loi protection de la nature.
- Conserver la prairie maigre de fauche (6510, biotope n°1) et la valoriser comme espace tampon entre les quartiers ; ou la transformer en verger aménagé en espace de loisirs et rencontre, dans le cadre d'un projet de compensation à définir dans le cadre du PAP.
- Conserver la haie (FHe, biotopes n°2) et l'arbre isolé (EB n°3) ou les réduire/déplacer, dans le cadre d'un projet de compensation à définir dans le cadre du PAP ; déplacer/ compenser la haie au niveau de l'entrée principale pour permettre l'accès à la zone en face de la rue Schätzel.
- Une étude d'impact en cours (2015) relative aux espèces protégées de niveau communautaire (notamment les chauves-souris) confirmera les obligations à respecter sur le site en application de la loi modifiée 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles (PNRN).



Illustration 6 :

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

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

	coulée verte		biotopes à préserver
	surfacique		linéaire
			ponctuel

## 5. Concept de mise en œuvre

### a) **Recommandations de l'évaluation environnementale (en italique)**

#### *Zone R-Ho-2-xx*

- *Habitats ou espèces impactés : Chiroptères (Grand murin)*
- *Proposition pour éviter ou réduire les incidences : conserver si possible les structures existantes (prairie maigre, arbres, haies) → **Arbre isolé et haies à conserver si compatible avec l'aménagement retenu.***
- *Principales mesures compensatoires proposées : extensification des prairies / plantation de vergers → **Protection et valorisation de la prairie maigre de fauche et renforcement du maillage vert par la création de coulées vertes et d'une ceinture verte périphérique.***

(Source : Evaluation des incidences sur l'environnement – EFOR-ERSA, 2014)

### b) **Programme de réalisation du projet**

- Le PAP sera orienté par le présent schéma directeur et réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés.
- Le maître d'ouvrage : non déterminé

### c) **Faisabilité**

- Un écobilan est à réaliser dans le cadre de l'établissement du PAP-NQ pour estimer les compensations à mettre en œuvre pour les biotopes, habitats protégés et habitats d'espèces protégées éventuellement réduits ou détruits (prairie maigre de fauche et haie notamment), et en confirmer la faisabilité.
- Projet de PAP à réaliser et approuver.
- Accès motorisé depuis le sud de la rue du Scheid conditionné par l'intégration du chemin privé (parcelle 1700/4360).
- Gestion à proposer pour la prairie maigre de fauche.

### d) **Phasage de développement**

Projet réalisable en 1, 2, 3 ou 4 phases en fonction des disponibilités foncières.

- Proposition de phasage

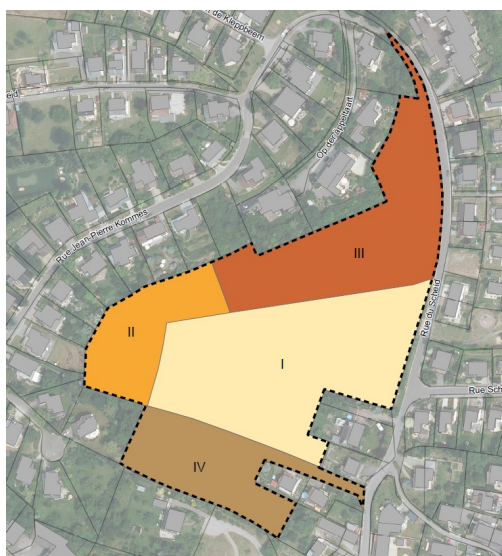


Illustration 7 : Phasage

- I. Partie centrale, développée autour de la voirie principale;
- II. La partie ouest ;
- III. La partie nord joignant le parking public ;
- IV. La partie sud.

- Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers »
- Le projet sera mis en œuvre via un seul et unique plan d'aménagement particulier reprenant le périmètre du présent schéma directeur dans son intégralité.

## 6. Critères de durabilité

- Les constructions seront implantées et réalisées de manière à optimiser leur efficacité énergétique.
- Leur architecture devra être adaptée à la pente afin de réduire les remblais et déblais et respecter au mieux le terrain naturel (voir recueil *Nature et Construction*).
- Les bâtiments seront de formes simples et compactes.
- Des matériaux durables seront privilégiés pour les constructions.
- L'eau de pluie pourra être récupérée pour les toilettes et l'arrosage, moyennant une vérification de la faisabilité.
- Le projet devra suivre les recommandations du guide « *Regenwasserleitfaden* » de l'Administration la gestion de l'eau.
- Le parcellaire sera organisé de manière à minimiser les remblais/déblais.
- Le projet devra privilégier une implantation minimisant l'emprise au sol des bâtiments.
- Le degré de scellement du sol sur les parcelles privées doit être réduit au minimum nécessaire.
- Les biotopes, habitats protégés et habitats d'espèces protégées ainsi que la végétation locale présents sur le site et présentant un intérêt écologique et paysager, seront intégrés et préservés en respect de la législation en vigueur.
- Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics ou privés, les surfaces d'enrobé devront être limitées au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé ... et de diminuer les eaux de ruissellement par exemple par une chaussée semi-poreuse, l'utilisation de matériaux perméables.
- Le projet devra privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non stabilisées.
- Le projet devra privilégier les espèces locales pour les plantations du nouveau quartier sur base des recommandations de la station biologique du SIAS et du recueil *Nature et Construction*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Nature et Construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, arbres et arbustes indigènes, MDDI, p.72-73.*

7. Fiche Technique : exemples de typologie

