

AMPULL

Nouveau quartier d'habitation

ORDRE DU JOUR

Aperçu général – Mai 2026

01 Informations générales sur le projet

02 Cadre de planification - Rappel

03 Logements abordables

04 Conception urbanistique

05 Questions et échanges

01

Informations générales sur le projet

Équipe de planification · Enjeux · Défis

EQUIPE DE PLANIFICATION

Informations générales



Équipe pluridisciplinaire

Urbanisme : **E-cone**



Infrastructure technique : **TR-Engineering**



Mobilité : **Schroeder & Associés**



Volet écologique : **CSD Ingénieurs**



Volet énergétique : **Energie & Environnement**



CONTEXTE

Un développement maîtrisé au service de la croissance locale

Commune	• Niederanven — 7.156 habitants • Senningen — Localité cible du projet (771 hab.)
Vision du projet	• Création d'un quartier durable en continuité du tissu urbain existant. • Priorité à la mixité sociale et au respect du cadre naturel.
Programme	• ~514 nouvelles unités d'habitation (UH) Répartition équilibrée entre maisons, appartements et logements abordables.
Impact et temporalité	• Développement progressif sur 3 phases distinctes. Une croissance maîtrisée pour assurer une intégration harmonieuse des nouveaux résidents.

ENJEUX DU NOUVEAU QUARTIER

~514 logements · 3 phases · Senningen

01 • Continuité urbaine et sociale

Assurer une extension naturelle et fluide : connecter le nouveau quartier au cœur du village existant.

02 • Mixité intergénérationnelle

Favoriser la cohabitation entre jeunes actifs, familles et seniors grâce à une typologie de logements variée.

03 • Préservation de l'identité locale

Respecter le caractère de Senningen en intégrant le paysage et la nature comme socles du projet.

04 • Accessibilité au logement

Répondre aux besoins de logements abordables pour garantir une diversité de profils et de revenus.

05 • Offre de proximité intégrée

Développer des services (crèche, commerces) pour un quotidien "à pied" sans peser sur les infrastructures existantes.

06 • Mobilité apaisée et phasée

Planifier des infrastructures de transport adaptées et des modes actifs dès le lancement de chaque phase.

DÉFIS À RELEVER

Conditions de succès du projet



Maîtrise du phasage opérationnel

Garantir que chaque tranche livre un cadre de vie autonome et qualitatif. Les premiers résidents bénéficient d'un environnement achevé dès leur emménagement.



Optimisation des infrastructures existantes

Dimensionner les réseaux et les voiries pour prévenir toute surcharge, en s'appuyant sur une planification rigoureuse dès la première phase.



Intégration démographique équilibrée

Accueillir les nouveaux résidents de manière progressive pour préserver l'identité de Senningen et assurer une cohésion sociale durable.



Pérennité du logement abordable

Assurer un équilibre économique viable via un mix de logements subventionnés et intermédiaires, garantissant l'accès à tous les profils de revenus.



Synergie et coordination des acteurs

Aligner en permanence les intérêts du promoteur, de la commune et des services publics pour une exécution fluide sur toute la durée du projet.



Sauvegarde de la trame paysagère

Maintenir la continuité verte et les cônes de vue emblématiques de Senningen pour compenser la densification par une respiration naturelle.

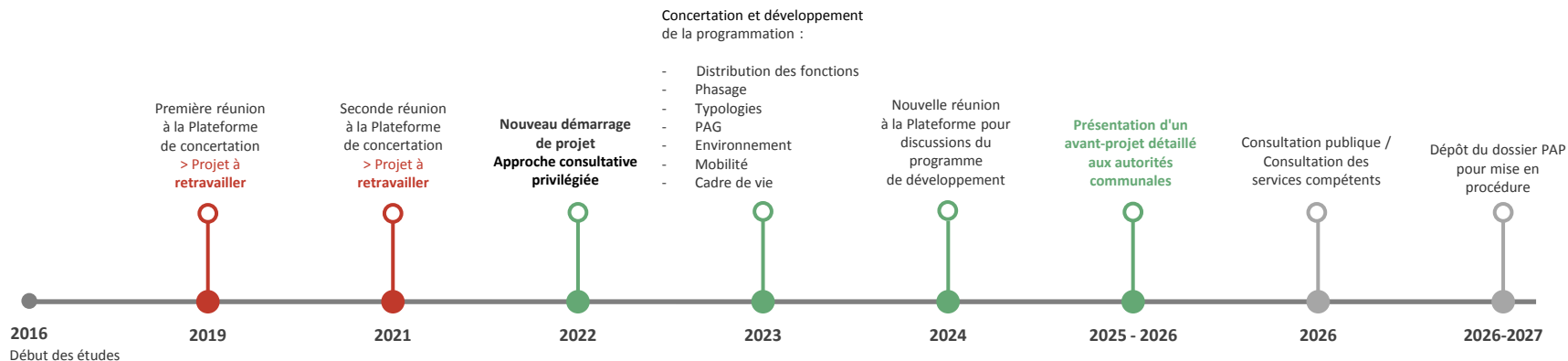
02

Cadre de planification - Rappel

Evolution · PAG · Enjeux et potentiel du site · Densité et phasage

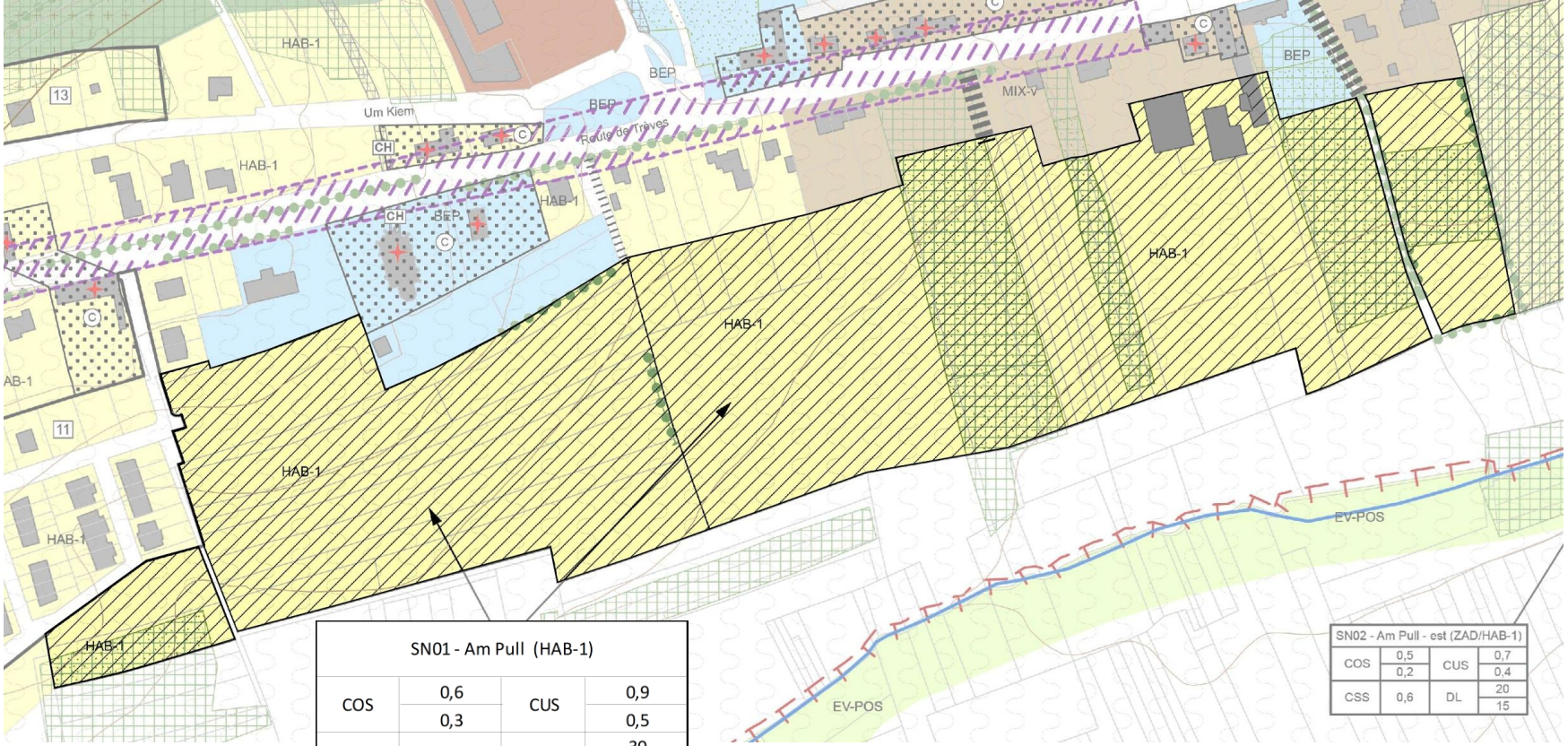
EVOLUTION

Les différentes étapes du projet Am Pull



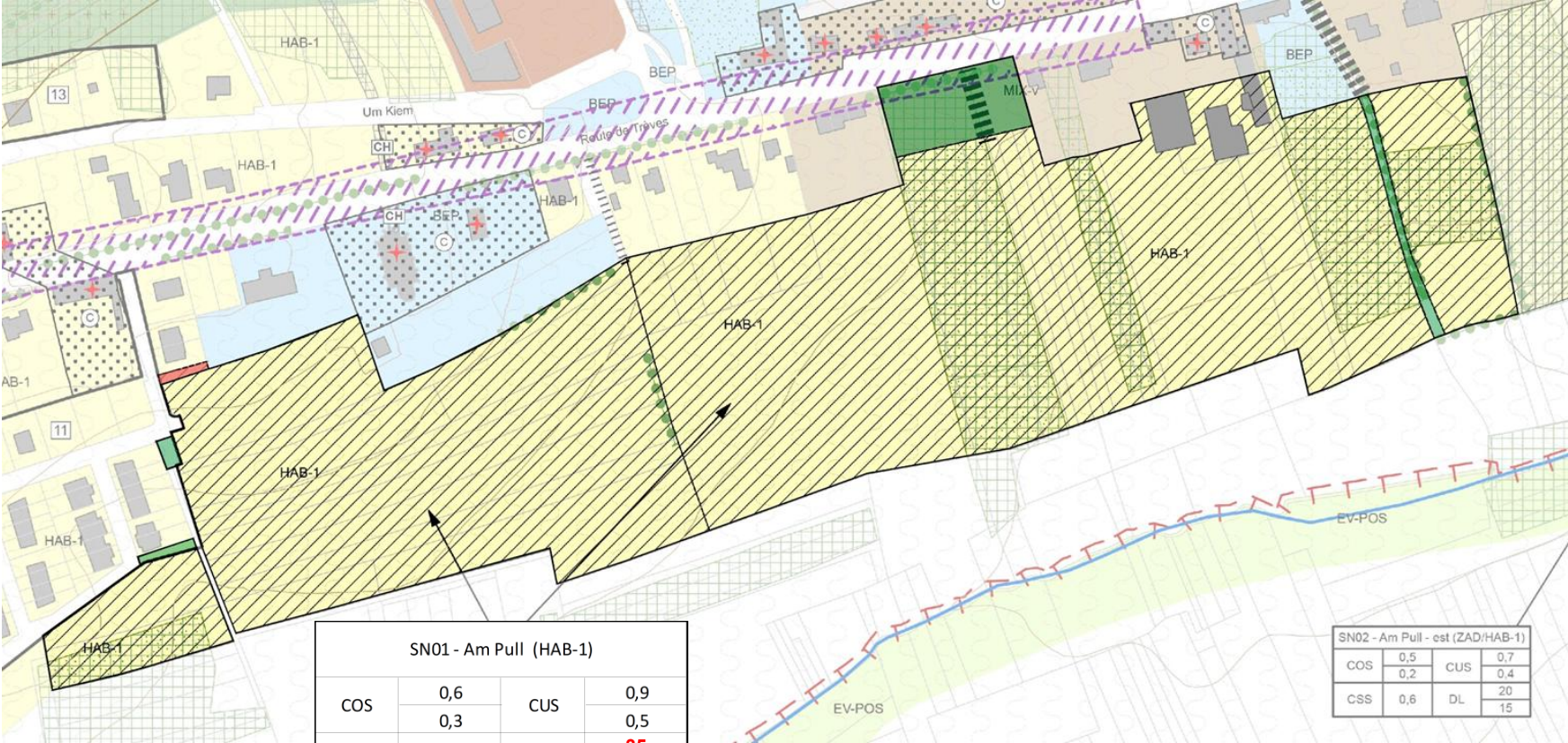
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie graphique du PAG actuel pour la localité de Senningen



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PROPOSITION / Partie graphique du PAG modifiée telle que discuté avec la commune



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Révision des valeurs



SN01 - Am Pull (HAB-1)			
COS	0,6	CUS	0,9
	0,3		0,5
CSS	0,7	DL	30
			20

- **Surface initiale : 1.156,53 ares**
- **Potentiel : max. 346 logements**
(hors logement abordable)



SN01 - Am Pull (HAB-1)			
COS	0,6	CUS	0,9
	0,3		0,5
CSS	0,7	DL	35
			20

- **Surface initiale : 1.184,18 ares**
- **Potentiel : max. 414 logements**
(hors logement abordable)
+ 27,65 ares – optimisation du foncier
+ 68 logements pour le marché libre

ENJEUX ET POTENTIEL DU SITE

Du site au programme



REFERENCES ARCHITECTURALES

URBANISME & CENTRALITÉS

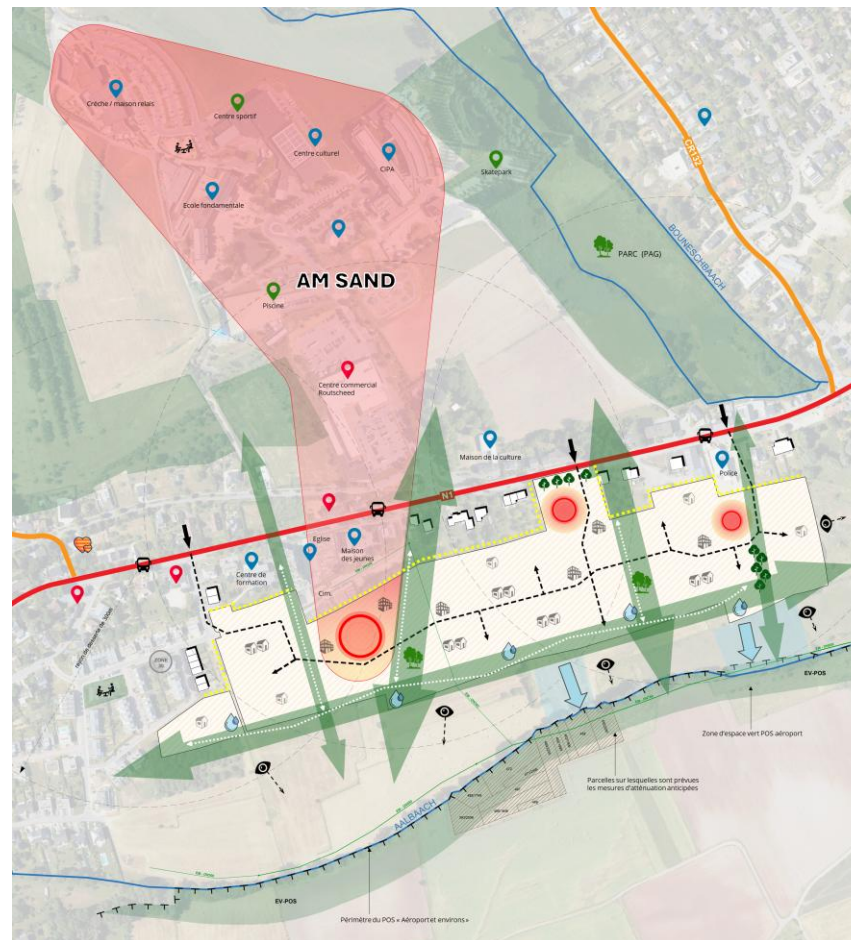
- Un nouveau cœur**
Nouvelle centralité à créer
- Services au quotidien**
Équipement d'intérêt public
- Sport et vitalité**
Équipement sportif
- Vie locale & attractivité**
Commerces & services
- Prendre soin des habitants**
Équipements de santé
- À la lisière du projet**
Rivierain en limite de périmètre

MOBILITÉ, EAU & FLUX

- Colonne vertébrale**
Axe de desserte principal
- Se déplacer autrement**
Mobilité douce — piétons & cycles
- Zone tampon hydraulique**
Révision des axes planifiés
- L'eau trouve sa sortie**
Évaluation possible verséatoire
- Infrastructure souterraine**
Canalisation eaux motes existante

NATURE & PAYSAGE

- Respirer, traverser**
Couloir vert — transition paysagère
- Intégrer, relier**
Transition paysagère
- Le vivant déjà là**
Soutien vers la canopée
- Grandir & jouer en plein air**
Plaine de jeux existante



DENSITE ET PHASAGE

Principes de densité et développement en 3 phases tels que retenus



03

Logements abordables

Loi du 27 juin 2025 — Application au 1er janvier 2026

VISION D'ENSEMBLE – La « nouvelle mouture » de l'Article 29bis

1 Seuil et Quotas

- S'applique dès que le projet est ≥ 10 unités (en zone HAB ou MIX)
- Taux de réservation : 15 % ou 20 % de la SCB logement
- Spécificité ZPS : Le taux est porté à 30 % (Plan Sectoriel Logement)
- Nouveauté : Précision des types de logements exemptés (maisons de retraite, internats, etc.)

2 Flexibilité et Densité

- La densité de logement (DL) prévue dans les PAG ne s'applique plus, tout comme les dispositions sur le nombre de logements admis par immeuble et le pourcentage de logements de type unifamilial
- Optimisation : Possibilité de créer des unités plus petites et plus nombreuses dans le même volume pour répondre à la demande réelle

3 Bonus de Potentiel (+10%)

- Augmentation automatique du CUS (logement), du COS et du CSS de 10%
- Généralisation : Ce bonus s'applique désormais à tous les propriétaires (publics et privés)
- Pas de procédure de modification du PAG nécessaire

4 Mobilité et Stationnement

- Dérogation possible : Le PAP peut déroger à toutes les règles de stationnement (clé de stationnement) fixées par le PAG
- Condition de mise en œuvre : Présentation obligatoire d'un concept de mobilité spécifique
- Objectif : Garantir la viabilité économique et spatiale des projets suite à l'augmentation du potentiel constructible

% DE RESERVATION SELON LES ZONES

Zone HAB ou MIX

15%

de la SCB dédiée au logement

PAG adopté AVANT le
18 février 2022

*PAP NQ prévoyant 10 logements ou plus
couvrant une zone HAB ou MIX*

Zone HAB ou MIX

20%

de la SCB dédiée au logement

PAG adopté À PARTIR du
18 février 2022

*PAP NQ prévoyant 10 logements ou plus sur fonds
reclassés en zone HAB ou MIX par modification du
PAG (à partir du 18/02/2022)*

Zone HAB ou MIX située en
Zone prioritaire ZPS

30%

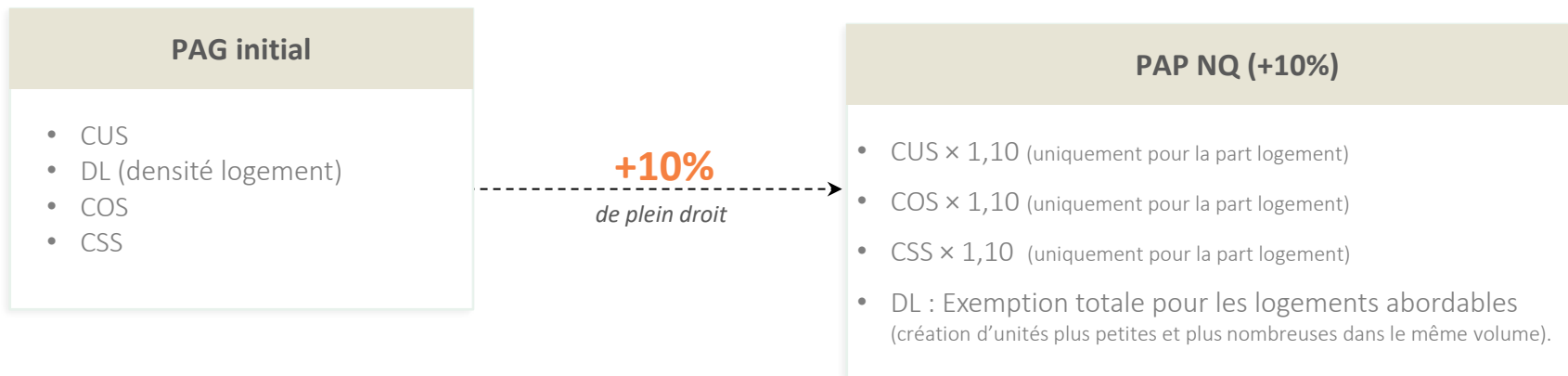
de la SCB dédiée au logement

Plan directeur sectoriel
« logement »

*PAP NQ dans une zone prioritaire du plan directeur
sectoriel logement*

Applicable aux PAP NQ prévoyant 10 logements ou plus

CONTREPARTIE COMPENSATOIRE : +10% du Potentiel Constructible



LA DEMARCHE EN 4 ETAPES

1

Déterminer le potentiel constructible

Déterminer le potentiel constructible du terrain à partir des règles du PAG de base : surface constructible (CUS), emprise au sol (COS), hauteur (CSS) et densité de logements (DL).

2

Développer le projet d'urbanisme

Sur la base du potentiel constructible, le projet intègre dès la conception les logements abordables. En contrepartie, le promoteur bénéficie automatiquement du bonus de +10% (CUS, COS, CSS), sans dépasser le potentiel majoré.

Note : les ratios de densité (DL, % unifamilial, nombre max par immeuble) ne s'appliquent pas aux logements abordables.

3

Répartir sur les lots

Les unités de logements et les surfaces construites brutes (SCB) sont réparties sur les différents lots, en tenant compte des typologies (appartements, maisons) et des phases de développement du projet.

4

Calculer la SCB dédiée au logement abordable

Appliquer le % applicable (15%, 20% ou 30%) à la SCB-log maximale (y incluse la majoration +10%). Le résultat est une surface (m² de SCB).

Le nombre de logements dépendra de la taille des logements que le promoteur public choisira de faire dans cette enveloppe.

04

Conception urbanistique

Illustration · Diversité du bâti · Mobilité · Espaces verts

Projet Am Pull

Illustration

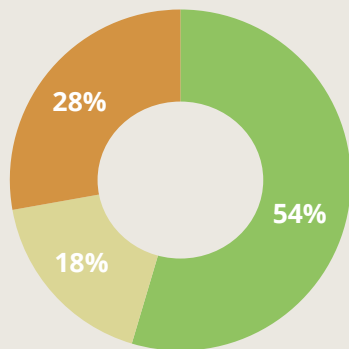


DIVERSITÉ DU BÂTI – Programme en vente libre

Respect du ratio 50/50 et mixité typologique : une réponse aux exigences du PAG

PHASE A

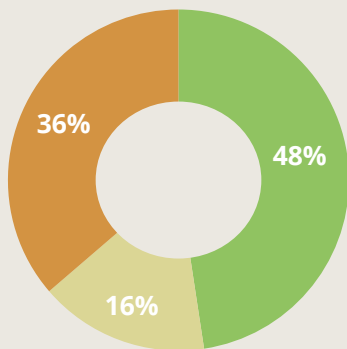
108 logements
(hors logements abordables)



- Unifamiliaux · 59 UH (54,6%)
- Collectifs purs · 19 UH (17,6%)
- Immeubles mixtes · 30 UH (27,8%)

PHASE B

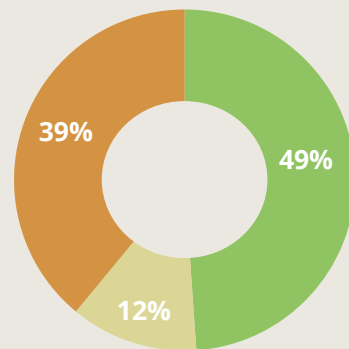
124 logements
(hors logements abordables)



- Unifamiliaux · 59 UH (47,6%)
- Collectifs purs · 20 UH (16,1%)
- Immeubles mixtes · 45 UH (36,3%)

PHASE C

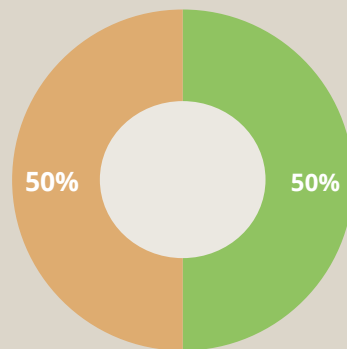
182 logements
(hors logements abordables)



- Unifamiliaux · 89 UH (48,9%)
- Collectifs purs · 22 UH (12,1%)
- Immeubles mixtes · 71 UH (39%)

Total — 3 phases

414 logements
(hors logements abordables)



- Unifamiliaux · 207 UH (50%)
- Appartements · 207 UH (50%)

- ➔ Le ratio 50/50 entre unifamiliaux et appartements est maintenu sur l'ensemble du marché libre.
- ➔ Les logements abordables s'ajoutent en mixité grâce aux dérogations de typologie prévues par l'Art. 29bis.

ORGANISATION SPATIALE

Détail du programme : Maîtrise de la mixité et respect des ratios du PAG

A

PHASE A — Lancement

Secteur Est

- **Vente libre : 108 UH**
 - ✓ 59 maisons unifamiliales
 - ✓ 49 appartements
- **Logements abordables : ~29 UH**
- 450 m² SCB tertiaire

B

PHASE B — Consolidation

Secteur Ouest

- **Vente libre : 124 UH**
 - ✓ 59 maisons unifamiliales
 - ✓ 65 appartements
- **Logements abordables : ~33 UH**
- 1 060 m² SCB tertiaire

C

PHASE C — Achèvement

Secteur Central

- **Vente libre : 182 UH**
 - ✓ 89 maisons unifamiliales
 - ✓ 93 appartements
- **Logements abordables : ~38 UH**
- 1 960 m² SCB tertiaire

Σ

TOTAL — 3 PHASES

A + B + C

- **Vente libre (PAG 50/50) : 414 UH**
 - ✓ 207 maisons unifamiliales
 - ✓ 207 appartements
- **Logements abordables : ~100 UH**
- Tertiaire : 3 470 m² SCB
- **TOTAL PROJET : ~514 logements**

Un quartier pour tous



TABLEAU RECAPITULATIF

Répartition des surfaces

414 unifamilial + collectif UH vente libre totales	207 unifamilial Maisons (VL)	207 collectif Appartements (VL)	~100 logements abordables Max. 15% SCB logement	60 630 m² SCB logement VL 84,67% de la SCB logement	75 080 m² SCB totale Surface construite brute du projet
INDICATEURS	PHASE A	PHASE B	PHASE C	TOTAL	SCB ESTIMÉE
UNIFAMILIAL					
Type 1 / ±130 m² à 140 m² SCB	4	0	32	36	4 970 m²
Type 2 / ±160 m² à 170 m² SCB	10	17	41	68	11 110 m²
Type 3 / ±190 m² à 200 m² SCB	26	24	16	66	13 540 m²
Type 4 / ±240 m² SCB	13	10	0	23	5 620 m²
Type 5 / ±260 m² SCB	6	8	0	14	3 640 m²
Total unifamilial	59	59	89	207	38 880 m²
COLLECTIF					
Type 1 / ±55 m² SCB	8	8	10	26	1 580 m²
Type 2 / ±80 m² SCB	25	29	32	86	7 570 m²
Type 3 / ±115 m² SCB	12	20	43	75	9 500 m²
Type 4 / ±140 m² SCB	4	8	8	20	3 100 m²
Total collectif	49	65	93	207	21 750 m²
TOTAL VENTE LIBRE (≤ 85% max. SCB logement) — 84,67% de la SCB logement					414 UH — 60 630 m²
LOGEMENT ABORDABLE (15,33% de la SCB logement)	3 200 m²	3 580 m²	4 200 m²	~100 UH	10 980 m²
SURFACES TERTIAIRES (4,62% de la SCB totale projet)	450 m²	1 060 m²	1 960 m²	—	3 470 m²

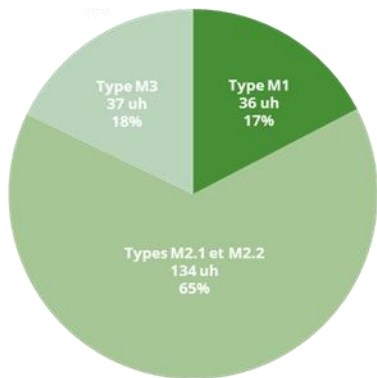
SCB TOTALE PROJET "AM PULL"

75 080 m² | CUS réel : 0,634 →
proposition CUS PAG à 0,7

TYPOLOGIE VARIEE

Composition des logements

MAISONS UNIFAMILIALES
207 uh



RESIDENCES COLLECTIVES
207 uh

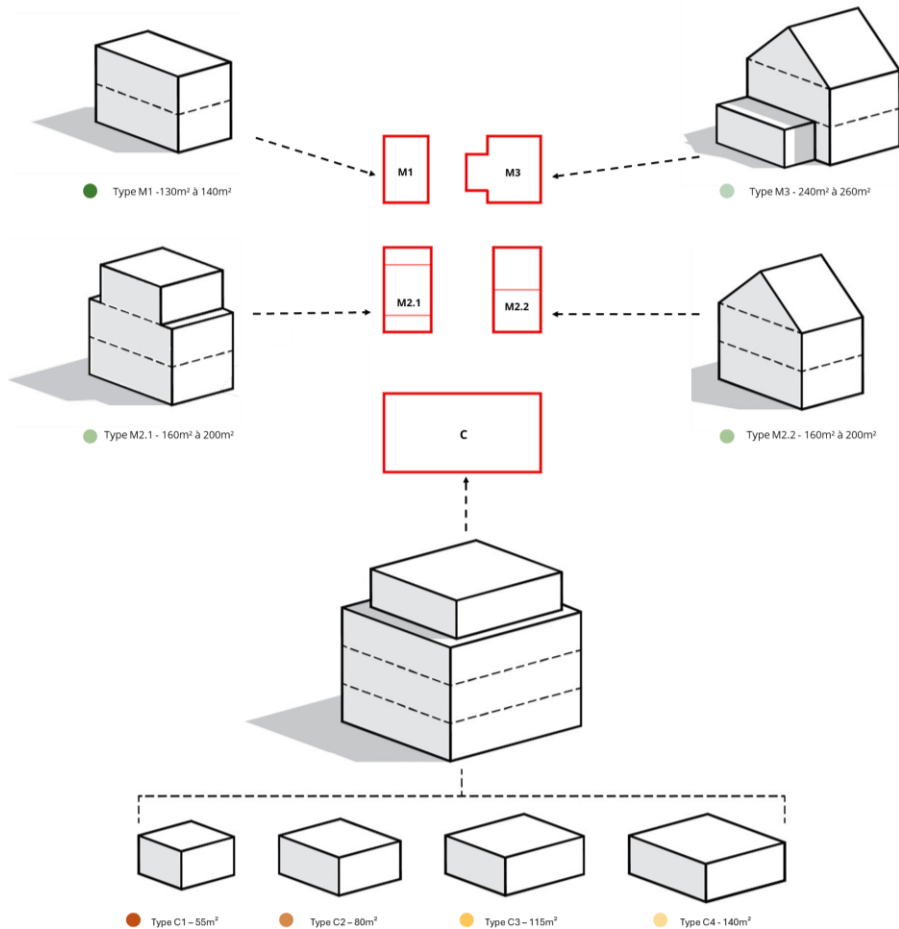
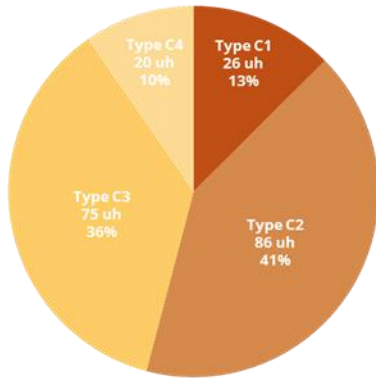


TABLEAU RECAPITULATIF

Participation — Administration Communale de Niederaanven

1 184,18 ares — PAP total	129,07 ares — Admin. Comm. 10,90% de la surface totale	1 055,11 ares — Développeurs 89,10% de la surface totale	45,12 UH — Admin. Comm. Sur 414 UH vente libre totales	7 805 m² — Admin. Comm. Log. VL + abordable (145,1 UH)
---	--	--	--	--

INDICATEURS	PAP — TOTAL	A.C. DE NIEDERANVEN (~10,90 %)	DÉVELOPPEURS PRIVÉS (~89,10 %)
FONCIER			
Surface projet	1 184,18 ares	129,07 ares	1 055,11 ares
Répartition	100 %	10,90 %	89,10 %
LOGEMENTS — VENTE LIBRE			
UH vente libre (total)	414 UH	45,12 UH	368,88 UH
dont unifamilial	207 UH	22,56 UH	184,44 UH
dont collectif	207 UH	22,56 UH	184,44 UH
SCB logement vente libre	60 630 m²	6 608,38 m²	54 021,62 m²
LOGEMENT ABORDABLE			
SCB logement abordable	10 980 m²	1 196,77 m²	9 783,23 m²
SURFACES TERTIAIRES			
SCB surfaces tertiaires	3 470 m²	378,21 m²	3 091,79 m²
LOGEMENT VL + ABORDABLE (Admin. Communale)	—	7 805,15 m² / 145,12 UH	—

LOGEMENTS ABORDABLES

Garantir l'accès au logement : un pilier de la mixité et de la cohésion du quartier

~100 logements abordables intégrés au cœur du projet — soit environ 20 % du programme total. Plus qu'une obligation légale, c'est un engagement concret pour permettre aux jeunes ménages et aux revenus intermédiaires de s'installer durablement à Niederanven.

Un quartier mixte est un quartier plus résilient, garantissant une vitalité sociale sur le long terme.

~100

Logements abordables max. estimés
Environ 20 % du programme total

Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

Logement dont le loyer ou le prix est plafonné, soumis à conditions de ressources.

Un dispositif réglementé, géré en partenariat avec les autorités compétentes du Luxembourg.



Répartition sur les 3 phases

Logements intégrés dès le lancement

- ~ 29 logements en Phase A
- ~ 33 logements en Phase B
- ~ 38 logements en Phase C

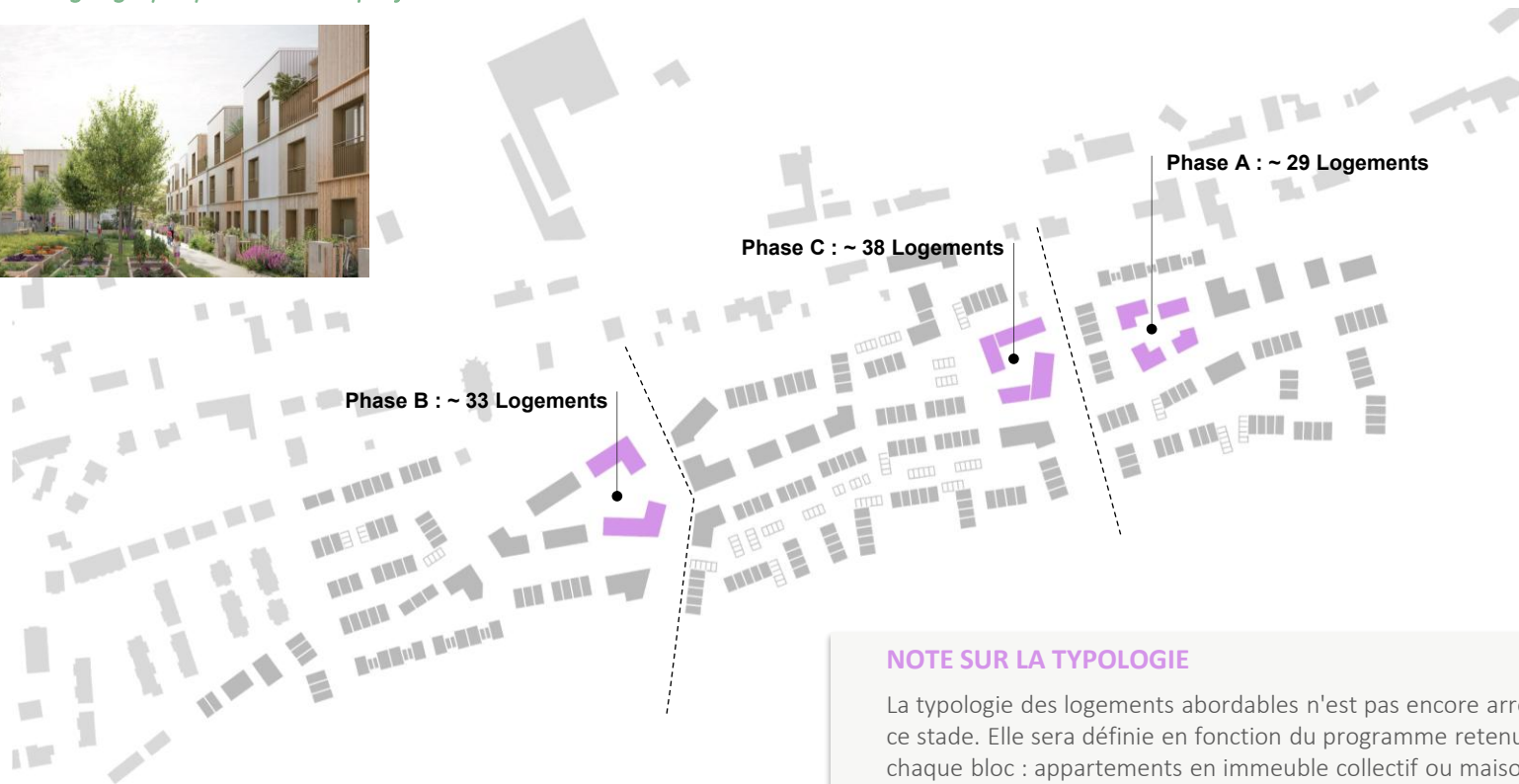
Note : La base de calcul retenue est de 110 m² par logement pour l'estimation du nombre maximal d'unités.

Dans la durée

Le conventionnement garantit le maintien des plafonds sur le long terme — protégeant les ménages des fluctuations d'un marché immobilier tendu.

LOGEMENTS ABORDABLES

Implantation géographique au sein du projet Am Pull

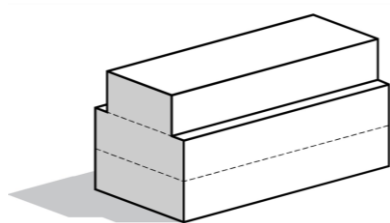


NOTE SUR LA TYPOLOGIE

La typologie des logements abordables n'est pas encore arrêtée à ce stade. Elle sera définie en fonction du programme retenu pour chaque bloc : appartements en immeuble collectif ou maisons en bande, selon la nature et la composition de l'îlot concerné.

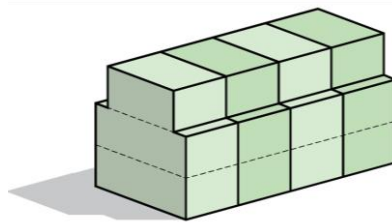
FLEXIBILITE TYPOLOGIQUE

Modularité d'un bloc de logements abordables



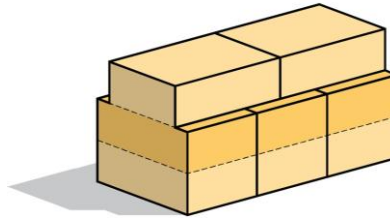
Le bloc de base

Un volume simple et modulable, point de départ pour différentes typologies de logements, adaptable aux besoins du territoire et des futurs résidents.



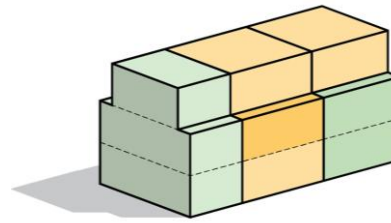
100 % maisons

Le bloc se divise en unités individuelles juxtaposées. Chaque ménage dispose de son propre espace de vie, favorisant l'intimité tout en maintenant une densité cohérente.



100 % appartements

Le volume est optimisé pour maximiser le nombre de logements. La mutualisation des espaces réduit les coûts et offre des surfaces adaptées à des profils variés.



Maisons / Appartements / Duplex

Une solution hybride combinant plusieurs typologies au sein d'un même bloc. Elle répond à une grande diversité de profils et de modes de vie, dans une cohérence architecturale d'ensemble.

INTÉGRATION DE L'OFFRE DE PROXIMITÉ

Le quartier du quart d'heure : tous les services à moins de 10 min à pied

Mixité fonctionnelle de proximité

Socle de services de proximité : une programmation commerciale et tertiaire intégrée pour réduire la dépendance à la voiture.

Accueil de la petite enfance

Structure d'accueil (crèche/périscolaire) dimensionnée pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants et soulager les infrastructures communales.

Coworking et télétravail

Espace tiers-lieu favorisant l'économie locale et répondant à l'essor du télétravail au sein de la commune.

Cabinet médical de proximité

Médecin généraliste et paramédical — atout pour les familles et les seniors.

Lien avec le centre Am Sand

Connectivité territoriale : une extension naturelle qui renforce et complète le pôle Am Sand.

Extension cohérente : une liaison douce de moins de 10 minutes vers les infrastructures existantes.

Espaces de rencontre et de vie

Animation du domaine public : des espaces de convivialité (café, terrasses, pétanque) vecteurs de cohésion sociale.

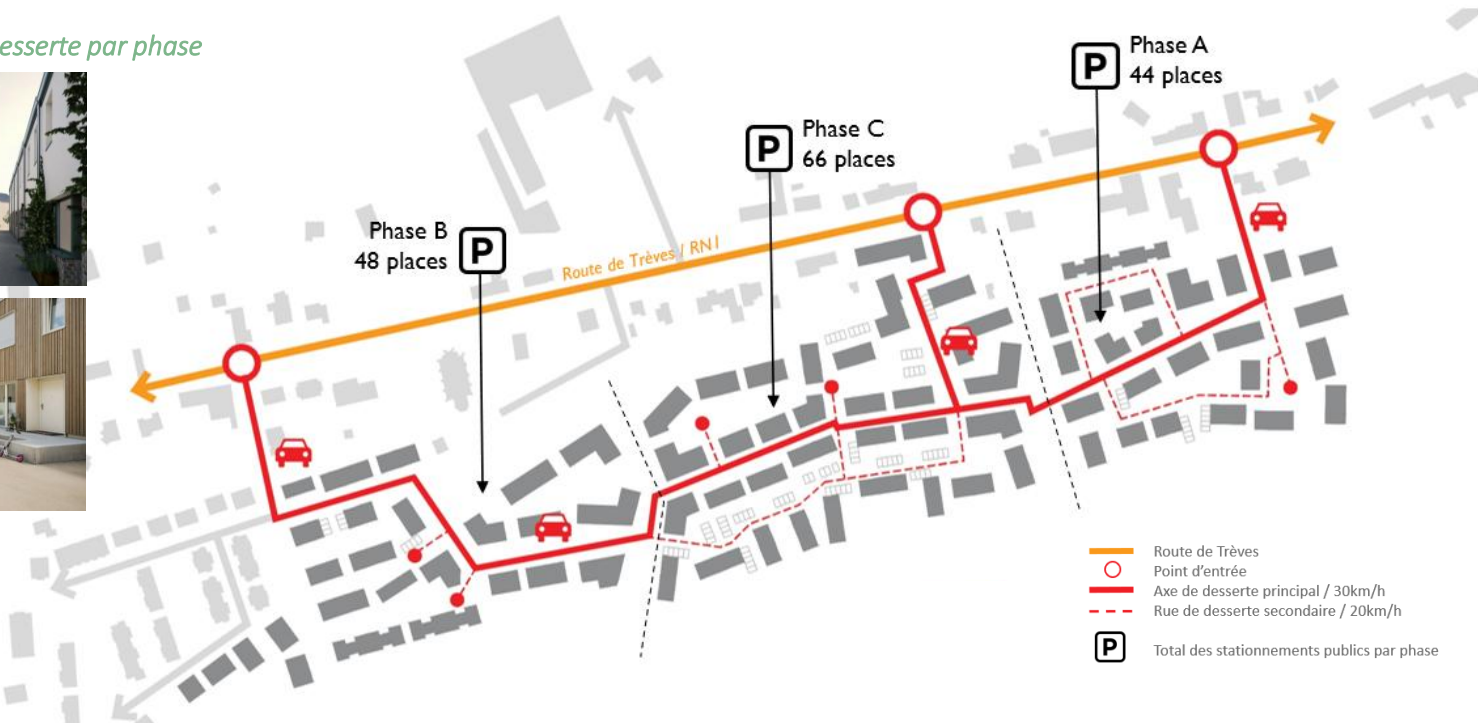
Local associatif polyvalent

Espace intergénérationnel : un lieu dédié à la vie associative pour ancrer le nouveau quartier dans la communauté villageoise.



MOBILITÉ & ACCESSIBILITÉ

Voirie · Stationnement · Desserte par phase



VOIRIE

Axe principal 30 km/h
Rues de proximité 20 km/h
3 entrées principales par la Route de Trèves / N1

STATIONNEMENT PUBLIC

158 places publiques réparties entre les 3 phases de développement
64 places (Ph.A) + 66 places (Ph.B) + 48 places (Ph.C) / soit 0,31pl./uh

STATIONNEMENT

Organisation et répartition du stationnement par type



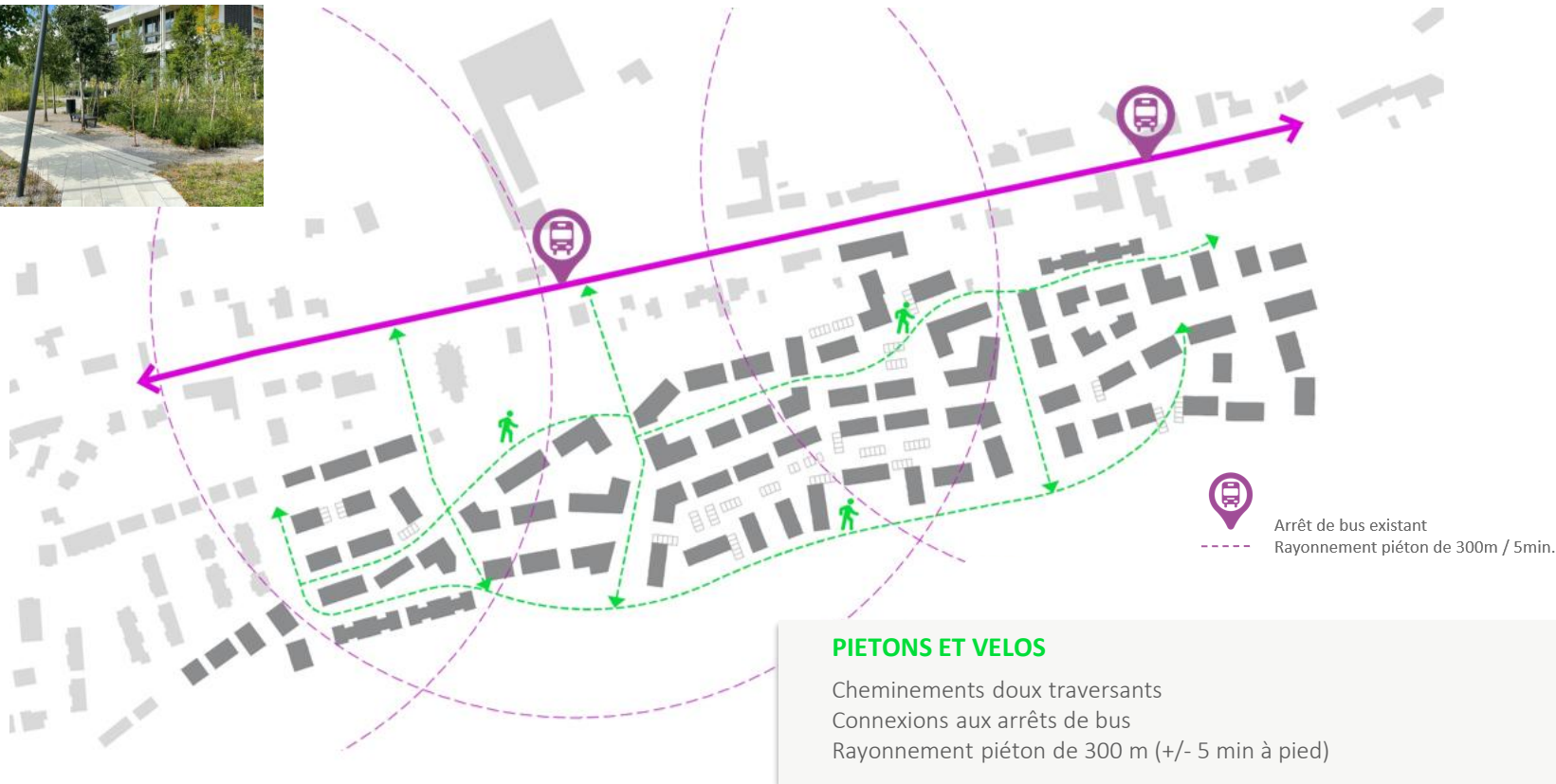
● STATIONNEMENT PUBLIC

STATIONNEMENT PRIVE

- Garage intégré ou accolé
- Garage ou carport dissocié
- Drive commun
- Sous-sol commun

MOBILITÉ & ACCESSIBILITÉ

Cheminements doux · Transports en commun · Rayonnement piéton



GESTION DES DECHETS

Points de collecte mutualisés – Rayon de desserte de 100m



COLLECTE DE PROXIMITÉ — principes d'implantation

Des espaces sont réservés pour accueillir des points de collecte mutualisés. Cette organisation permet de limiter la circulation des véhicules de collecte dans les rues résidentielles apaisées.

URBANISME DURABLE: une biodiversité au cœur de la densité

Qualité du cadre de vie



~ 37 % espaces publics

~ 63 % espaces privés

Intégration paysagère – La nature comme structure

Le paysage existant n'est pas un décor mais l'ossature même qui organise le quartier et ses circulations.

Trames vertes et corridors de biodiversité

Axes paysagers continus assurant la connectivité écologique et fonctionnelle entre les différentes phases du projet.

Gestion durable des eaux (Noues et perméabilité)

Ceinture végétale intégrant des noues d'infiltration pour une gestion naturelle des eaux et une biodiversité locale favorisée.

Confort thermique et ventilation naturelle

Percées végétales transversales optimisant la circulation d'air pour réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Mobilité douce : la boucle verte

Cheminement sécurisé reliant les nouveaux lieux de vie au cœur du village de Senningen.

Espaces ludiques et intergénérationnels

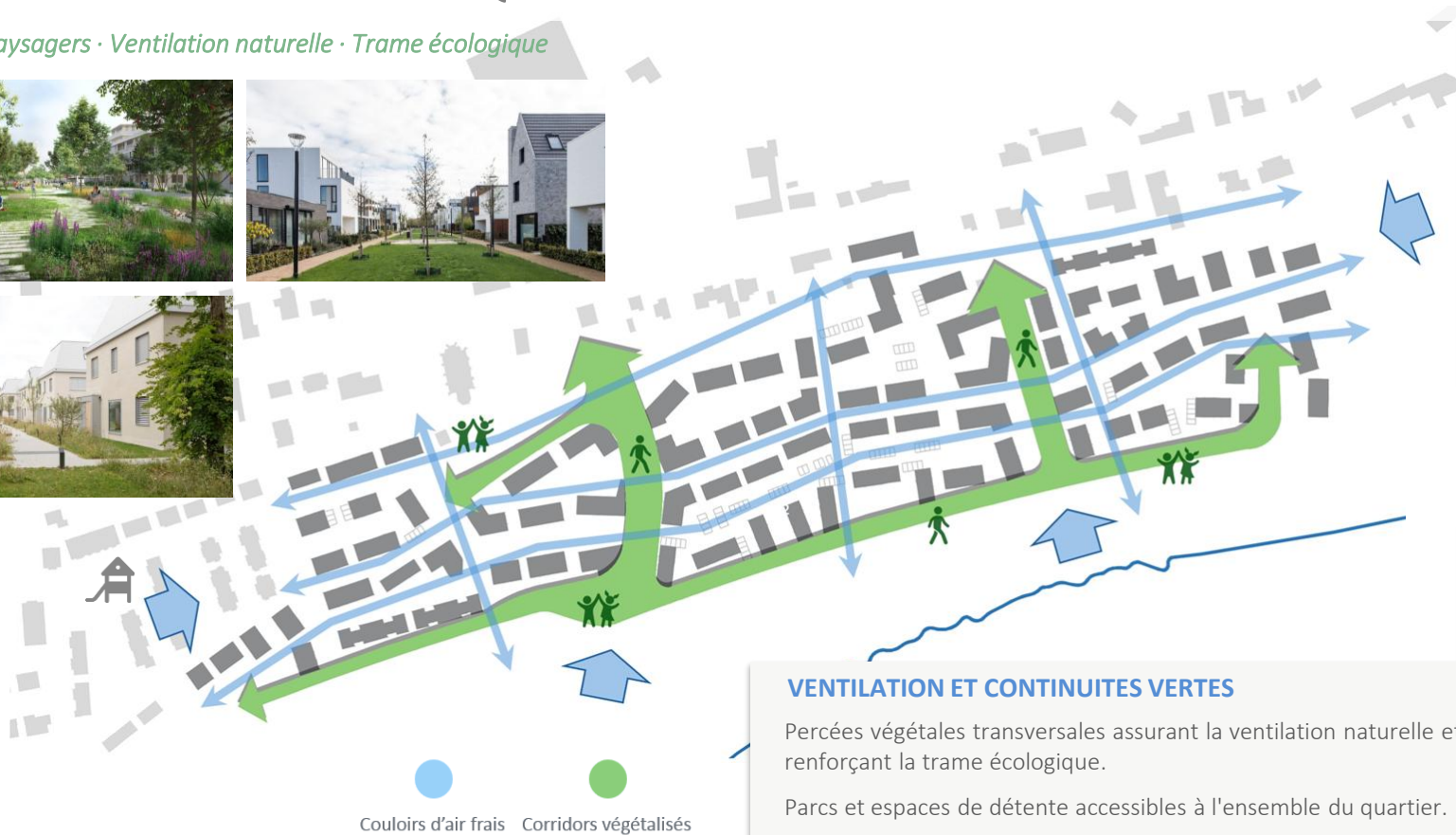
Aires de jeux en bois et zones de détente conçues comme des lieux de rencontre pour toutes les générations.

Préservation du patrimoine arboré

Inventaire et intégration des arbres existants à haute valeur écologique.

TRAME VERTE ET CLIMATIQUE

Corridors paysagers · Ventilation naturelle · Trame écologique

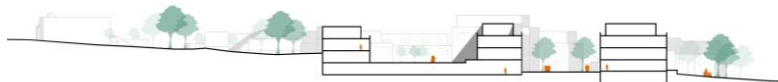


RENDU 3D – PERSPECTIVE GENERALE

Vue axonométrique du projet · intégration paysagère et ambiance du quartier



Coupe schématique A



Coupe schématique B



Coupe schématique C



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



VISITE DU SITE

Perspectives d'ambiance



TABLEAU RECAPITULATIF

Chiffres clés

1 184 ares Surface totale du périmètre	~514 logements Unités d'habitation au total	207 unifamilial Maisons	207 collectif Appartements	~100 Abordable - UH max Logements abordables estimés	158 places Stationnements publics
---	--	--------------------------------------	---	---	--

INDICATEURS	PHASE A	PHASE B	PHASE C	TOTAL
PÉRIMÈTRE				
Surface de la phase	316,69 ares	402,15 ares	465,34 ares	1 184 ares
Surface privée	210 ares (66,4%)	250 ares (62,2%)	283 ares (60,7%)	743 ares (62,7%)
Surface publique	107 ares (33,6%)	152 ares (37,8%)	183 ares (39,3%)	442 ares (37,3%)
LOGEMENTS				
Total logements (UH)	108	124	182	414
Maisons unifamiliales	59 UH (54,6%)	59 UH (47,6%)	89 UH (48,9%)	207 UH (50%)
Logements collectifs	49 UH (45,4%)	65 UH (52,4%)	93 UH (51,1%)	207 UH (50%)
Surface construite brute (SCB)	16 620 m²	20 190 m²	23 605 m²	60 415 m²
MIXITÉ				
Logements abordables (max)	~29 UH	~33 UH	~38 UH	~100 UH
SCB tertiaire / mixte	450 m² (2,6%)	1 060 m² (5,0%)	1 960 m² (7,7%)	3 470 m²
DENSITÉ & EMPRISE				
Densité logements (DL)	34,1 UH/ha	30,8 UH/ha	39,1 UH/ha	35,0 UH/ha
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,39	0,38	0,44	0,40
Coefficient de scellement (CSS)	0,64	0,65	0,73	0,68
Stationnements publics	44 pl.	48 pl.	66 pl.	158 pl. (0,31/UH)

05

Questions et échanges

Vos questions et remarques

