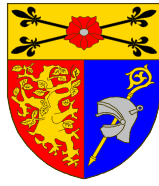


Commune de Niederanven



LOCALITE DE SENNINGERBERG



SCHEMA DIRECTEUR (NQ) SB 05 – BREEDEWUES -BAATZ

Janvier 2016

Table des matières

1. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures -----	5
a) Site et situation -----	5
b) Contraintes du site -----	6
c) Enjeux-----	6
2. Concept de développement urbain -----	8
a) Identité et programmation -----	8
b) Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public -----	8
c) Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics-----	8
d) Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers -----	8
e) Interfaces entre îlots et quartiers -----	8
f) Centralités-----	9
g) Répartition sommaire des densités -----	9
h) Typologie et mixité des constructions -----	9
i) Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes -----	9
j) Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée -----	9
k) Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence -----	9
3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques -----	10
a) Connexions -----	10
b) Hiérarchie du réseau de voirie -----	10
c) Concept de stationnement-----	10
d) Accès au transport collectif-----	10
e) Infrastructures techniques majeures -----	10
4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains-----	11
a) Intégration au paysage-----	11
b) Coulées vertes et maillage écologique-----	11
c) Biotopes à préserver -----	11
5. Concept de mise en œuvre -----	12
a) Recommandations de l'évaluation environnementale (en italique)-----	12
b) Programme de réalisation du projet-----	12
c) Faisabilité-----	12
d) Phasage de développement-----	12
e) Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers »12	
6. Critères de durabilité-----	13

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

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » SB 05 à réaliser dans la localité de Senningerberg, inscrit en « zone d'habitation 1 (HAB-1), dans le projet de PAG révisé.

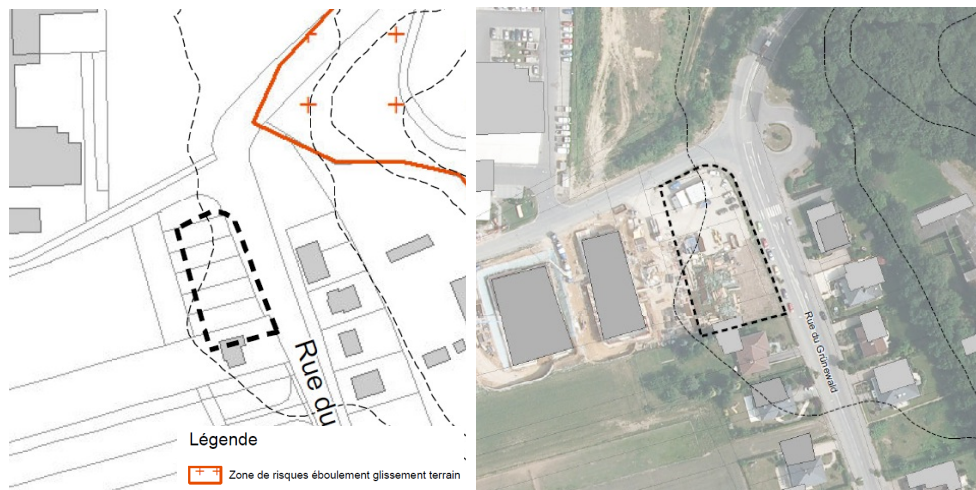
Les terrains concernés sont localisés en zone urbanisable dans le PAG avant révision. **Il ne s'agit donc pas d'une extension.**



Illustration 2 : plan de situation (carte topographique)

a) Site et situation

- Superficie totale : 0,22 hectare
- Localisation : à l'entrée nord de la localité de Senningerberg, au carrefour des rues de « Grünewald » (CR 126) et « Breedewues », en bordure ouest de la zone d'activités du même nom. La zone forme une enclave, entre la zone d'activités, la zone d'extraction au nord et les habitations implantées le long de la rue du Grünewald à l'est et au sud.
- Terrains libres de construction situés dans la localité de Senningerberg, coupée de la conurbation Niederanven, Senningen, Hostert, Oberanven et Rameldange
- Affectation du terrain : prairie
- Topographie : topographie plane, exposition est-ouest
- Démographie : la localité de Senningerberg compte 1554 habitants (01/2014)
- Environnement bâti : Z.A. Breedewues à l'ouest (uniquement activités tertiaires/bureaux), habitat résidentiel, uni- ou plurifamilial rue du Grünewald au sud et à l'est.
- Accessibilité : accès motorisé direct sur le CR 126/rue du Grünewald, proximité de l'autoroute A1, arrêt de bus le long du CR 126/ rue du Grünewald, à proximité directe du site
- Equipements publics :
 - Senningerberg : ancienne chapelle servant de salle de réunions ; cours de tennis (rue des Romains /rue du Bois)
- Environnement naturel et biotopes :
 - Absence de biotope recensé au cadastre des biotopes
 - *Terrains non concernés par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».*
 - *Terrains non concernés par une Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrains.*



Emwelt.geoportail (2014)

Orthophoto (ACT 2012)

b) Contraintes du site

- Proximité avec la Z.A. Breedewues (activités tertiaires/bureaux uniquement).

c) Enjeux

Utiliser ces terrains pour favoriser une densification modérée dans ce secteur mixte (habitations/activités) en élargissant les typologies d'habitat unifamilial aux logements en bande (voire au petit collectif) adaptés à la situation d'entrée de localité, au carrefour des rues « Breedewues et Grünwald/CR 126».

Photos



Vue depuis la rue de Breedewues en limite nord du site

Photo 2



Vue depuis le CR 126 sur la ZA Breedewues à l'ouest du site et arrêt de bus le long du site

Photo 3



Vue sur la rue Grünwald vers le sud et carrefour rues du Grünwald/ Breedewues

2. Concept de développement urbain

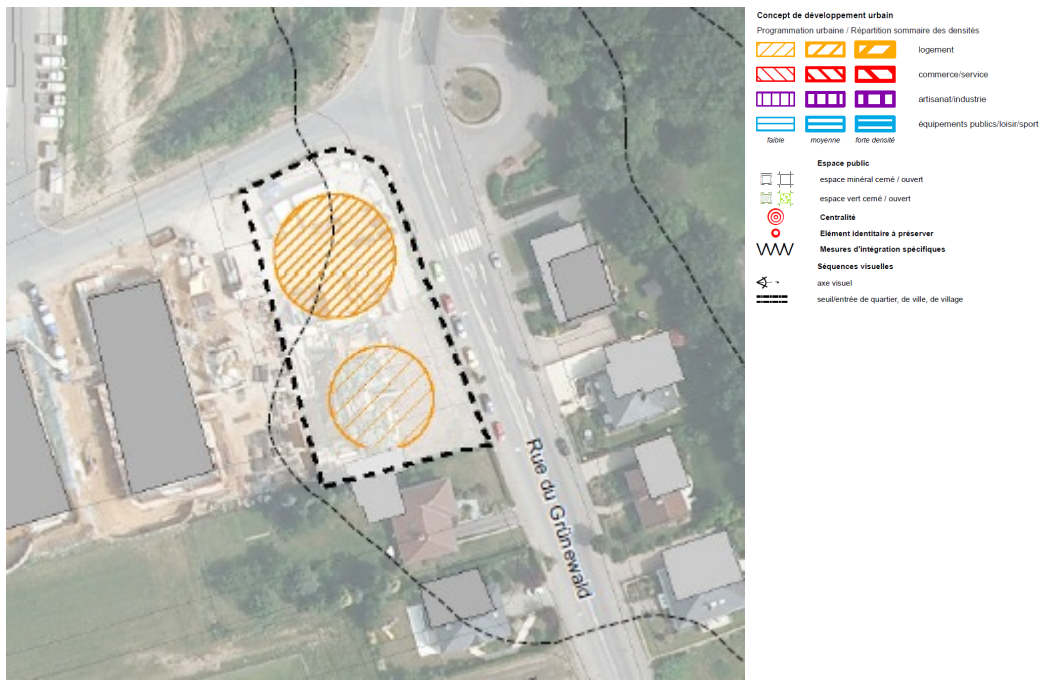


Illustration 4 : Concept de développement urbain

a) Identité et programmation

- Proposer une offre en logements dont la typologie et la morphologie s'intègrent dans la continuité urbaine de la rue du Grünwald et des autres quartiers périphériques.
- Proposer des constructions peu consommatrices d'espace et valorisant la localisation du site à l'entrée nord de la localité de Senningerberg.

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

- Les surfaces à céder au domaine public seront déterminées par le PAP avec un maximum de 25% de sa surface totale, pour la création d'espaces publics de qualité, de voies de circulation motorisées et douces ainsi que pour le maintien et la mise en valeur des éléments naturels qui composent le site d'étude.

c) Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Composer les espaces publics par la création d'espaces verts marquant les limites du projet.

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

- Sans objet : les terrains sont situés à l'entrée-nord de la localité de Senningerberg, à l'angle des rues Breedewues et Grünwald, donc directement accessibles.

e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer une coulée verte en bordure ouest du site afin d'assurer aux futurs résidents une protection visuelle par rapport à la Z.A. Breedewues limitrophe et une continuité écologique avec les structures vertes (bande verte publique).
- Proposer des typologies et morphologies de constructions s'intégrant dans le tissu bâti existant rue du Grünwald.

f) Centralités

- Sans objet dans la zone de projet.

g) Répartition sommaire des densités

- Densité de logement maximale de **45** unités de logement par ha brut
- Estimation du nombre de logements et d'habitants : selon la densité, maximum 10 logements correspondant à ± 25 nouveaux habitants (2,5 pers/mén).

SB05 - Breedewues-Baatz (PAP-NQ/HAB-1)			
COS	0,4	CUS	0,9
	min.		min.
CSS	0,8	DL	45
			min.

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.

h) Typologie et mixité des constructions

- Affecter au minimum 90% de la surface construite brute au logement.
- Développer des maisons de type unifamilial ou bi-familial, groupées en bande.
- Les logements de type collectif ne peuvent pas dépasser 40% du total des unités de logement de la zone de projet.
- Limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux pleins avec toitures plates (+ étage en retrait sur 2/3 du niveau inférieur) ou à 2 versants (+ comble aménagé sur 2/3 du niveau inférieur).

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

- Topographie : limiter les remblais / déblais.
- Concept paysager : intégrer une coulée verte en bordure ouest en continuité de la bande de verdure publique (parcelle 6/686)

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

- Créer un seuil d'entrée sur la rue Grünwald.

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

- Eléments identitaires naturels /biodiversité :
 - Rappel : absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site et absence de biotope recensé au cadastre des biotopes
- Eléments identitaires bâtis : sans objet

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a) Connexions

- Accès motorisés : l'accès aux habitations se fera depuis la rue de Grünewald.

b) Hiérarchie du réseau de voirie

- Sans objet pour la présente zone de projet.

c) Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur les parcelles privées, à raison de 2 emplacements maximum par unité de logement. Ceux-ci peuvent être réalisés collectivement et groupés, par exemple sous forme de 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.

d) Accès au transport collectif

- Un arrêt de bus desservi par la ligne 120 (Junglinster – Luxembourg-Gare) est situé le long de la rue du Grünewald à hauteur du site concerné.

e) Infrastructures techniques majeures

- Eaux pluviales : elles seront collectées via un réseau séparatif à évacuer gravitairement vers le bassin de rétention (capacité de $\pm 113m^3$) déjà réalisé sur la parcelle adjacente (parcelle 6/686) à l'ouest du site concerné.
- Eaux usées : la canalisation principale sera raccordée au réseau existant rue de Grünewald.
- Autres réseaux : les autres réseaux (électricité, gaz, téléphonie, et.) du nouveau quartier seront raccordés aux réseaux existants rue de Grünewald.

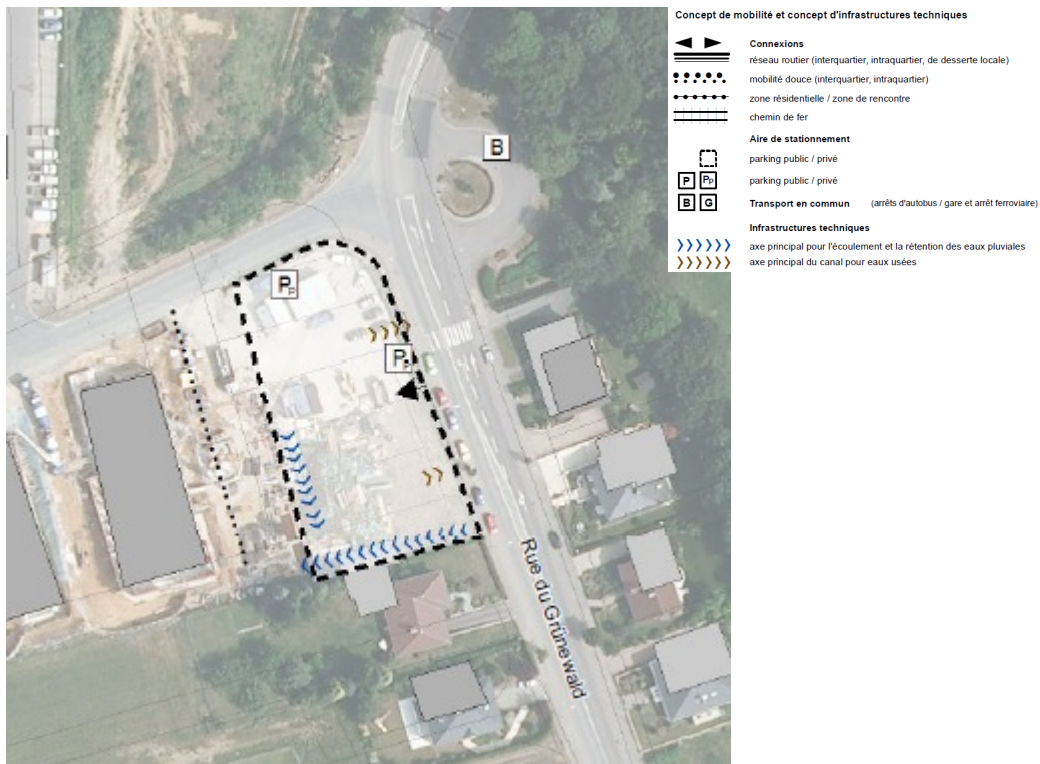


Illustration 5 : Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

a) Intégration au paysage

- Intégrer les nouvelles constructions en minimisant les déblais et remblais.
- Limiter la hauteur des constructions pour en minimiser l'impact sur le paysage.

b) Coulées vertes et maillage écologique

- Développer un rideau vert à l'ouest de la zone de projet, afin de préserver la tranquillité des futurs résidents par rapport à la Z.A. Breedewues.

c) Biotopes à préserver

- Rappel : aucun habitat protégé et/ou habitat d'espèces protégées sur le site et absence de biotope recensé au cadastre des biotopes



Illustration 6 : Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

5. Concept de mise en œuvre

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

Zone non évaluée.

Proximité des zones Senn-3-01 (ZA Breedewues) et Senn-3-02 (rue du Grünwald – ZAD Breedewues), cette dernière étant visée par les recommandations suivantes :

- *Proposition d'une étude spécifique complémentaire concernant le bruit → mesures anti-bruit dans la conception des bâtiments (matériaux utilisés, surfaces vitrées, toitures, etc.) dans la partie nord de la zone, limitrophe à la zone d'activités*

(Source : Evaluation des incidences sur l'environnement – EFOR–ERSA, 2014, pp. 12&13)

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 est la commune Baatz Modeste & Fils s.a.r.l.

c) **Faisabilité**

- Le projet sera exécuté par un PAP à réaliser et approuver avant toute construction.

d) **Phasage de développement**

- Le projet sera réalisé en 1 phase.

e) **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 organisées de manière à optimiser leur efficacité énergétique.
- 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 de l'eau.
- Le parcellaire sera organisé de manière à minimiser les remblais/déblais.
- Privilégier les implantations minimisant l'emprise au sol des bâtiments.
- Le degré de scellement du sol sur les parcelles privées doit être réduit au minimum nécessaire.
- Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces ne devant pas être stabilisées.
- Les biotopes, 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 (avis bureau SCHROEDER SA).
- Privilégier les variétés locales d'arbres fruitiers pour les plantations du nouveau quartier sur base des recommandations de la station biologique du SIAS et des recommandations du recueil *Nature et Construction*¹.

¹ *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.*