

Commune de Niederanven



LOCALITE D'OBERANVEN



SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) OB 01 – OP DEM SCHOMMESCHWUES

Jun 2015 complété **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
d) Photos	7
2. Concept de développement urbain	9
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
3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques	11
a) Connexions	11
b) Hiérarchie du réseau de voirie	11
c) Concept de stationnement	11
d) Accès au transport collectif	11
e) Infrastructures techniques majeures	11
4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains	12
a) Intégration au paysage	12
b) Coulées vertes et maillage écologique	12
c) Biotopes et habitats d'espèces à préserver	12
5. Concept de mise en œuvre	13
a) Recommandations de l'évaluation environnementale (en italique)	13
b) Programme de réalisation du projet	13
c) Faisabilité	13
d) Phasage de développement	13
e) Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers »	13
6. Critères de durabilité	14
7. Fiche technique : exemples de typologies	15

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

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » OB 01 à réaliser dans la localité d'Oberanven, inscrit en zone d'habitation 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.**

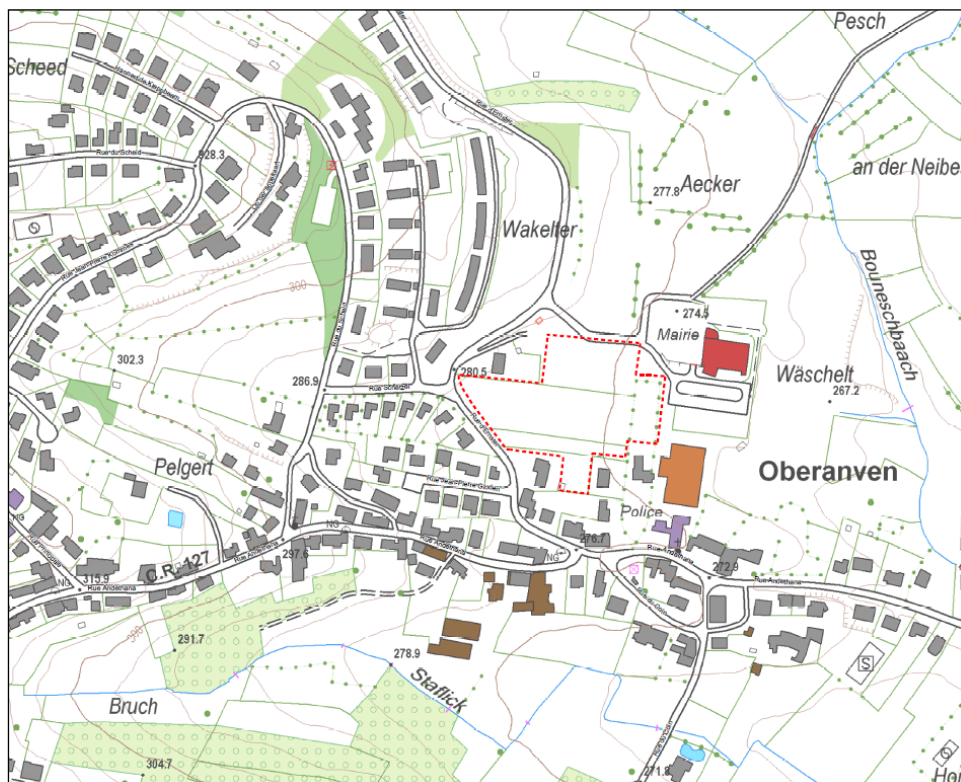


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

a) Site et situation

- Superficie totale : 1,56 hectare.
- Localisation : au centre de la Localité d'Oberanven, entre la rue d'Ernster à l'ouest et la Mairie de Niederanven à l'est au lieu-dit « Op dem Schommeschwues ».
- Terrains situés à l'intérieur de la conurbation formée par les localités de Niederanven, Senningen, Hostert, Oberanven et Rameldange.
- Affectation actuelle des terrains : agricole (prairie).
- Topographie : terrains à très faible pente vers l'est, de $\pm 3\%$.
- Démographie : la localité d'Oberanven compte 690 habitants (01/2014).
- Environnement bâti : le site est entouré de quartiers d'habitations unifamiliales jumelées ou groupées en bande au nord et l'ouest, d'habitations isolées au sud ainsi que des bâtiments de l'administration communale de Niederanven et des services techniques à l'est.
- Accessibilité : accès depuis la rue d'Ernster à l'ouest et accès piétons potentiel depuis la Mairie et la rue Andethana.
- Equipements publics :
 - Oberanven : Administration communale de Niederanven, parc de l'Europe et futur centre polyvalent.
 - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centres culturel et sportif, commerces, ...)
- Environnement naturel et biotopes : haies le long de la rue d'Ernster et 2 arbres isolés bordant la voirie d'accès au site de la mairie ; Parc de l'Europe derrière la Mairie.
- *Terrains non concernés par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».*

Illustration 2 : cadastre des biotopes



b) Contraintes du site

- Éléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes : haies et arbres isolés.

c) Enjeux

Créer un nouveau quartier résidentiel situé entre le quartier Wakelter (existant et dernière tranche à réaliser), la zone d'équipements publics et le noyau ancien de la rue Andethana, en proposant des densités et typologie de construction adaptées.

d) Photos

Photo 1



Vue depuis la rue d'Ernster

Photo 2



Vue depuis la rue d'Ernster

Photo 3



Haie bordant la rue d'Ernster

Photo 4



Haie bordant la rue d'Ernster

Photo 5



Arbres isolés bordant la rue d'Ernster (accès Mairie)

Photo 6



Vue depuis le parking communal

2. Concept de développement urbain

a) Identité et programmation

- Proposer une offre en logement dont la typologie et la morphologie s'inscrivent dans la continuité du quartier Wakelter et des autres quartiers périphériques.
- Développer un quartier proposant des constructions peu consommatrices d'espace, valorisant la localisation du site, favorisant la mise en valeur des éléments naturels existants (haies, arbres) afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.
- Créer de nouvelles voies de desserte et de nouveaux chemins de mobilité douce dans l'intérêt de la connexion de la zone de projet aux quartiers environnants.

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 en complétant la future voirie carrossable par des placettes et des espaces verts contribuant à structurer 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 la Mairie et vers le site Am Sand (écoles, commerces, centre sportif, centre culturel).

e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer des coulées vertes en périphérie du nouveau quartier, afin d'assurer la transition avec les quartiers voisins existants et de renforcer le maillage écologique local.
- Pour les nouvelles constructions, s'inspirer de la typologie, de la morphologie et volumétrie des constructions du quartier « Wakelter » afin d'assurer une continuité visuelle du paysage bâti de la localité, tout en y développant les densités de manière appropriée.

f) Centralités

- La taille de la zone et la position du site ne justifient pas de centralité propre au quartier.
- Néanmoins, orienter les constructions de manière à constituer des espaces résidentiels conviviaux, jouant sur la répartition des typologies et sur la localisation des placettes.

g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité de **25 à 32** unités de logement par hectare de surface brute et une emprise au sol faible.
- Estimation du nombre de logements et d'habitants : selon la densité, fourchette 39 à 50 logements correspondant à respectivement 97 à 125 habitants (2,5 pers/mén).

OB01 - Op dem Schommeschwues (PAP-NQ/HAB-1)			
COS	0,7	CUS	1,0
	0,4		0,7
CSS	0,8	DL	32
			25

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 principalement des maisons jumelées ou groupées en bande jusqu'à 3 unités ; les maisons isolées seront l'exception.
- Ces maisons seront principalement de type unifamilial ou bi-familial.
- Les maisons plurifamiliales sont à éviter.
- 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 (+ étage en retrait sur 2/3 du niveau inférieur).
- Intégrer au minimum 10% de logements à coût modéré (soit 4 à 5 unités).

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

- Topographie : limiter les remblais / déblais en utilisant au mieux la topographie de faible amplitude.
- Biodiversité : conserver, autant que possible, les haies (FHe) et les 2 arbres isolés (biotope EB) repris à l'inventaire du cadastre des biotopes et dont la position périphérique facilite l'intégration dans le projet ; confirmer dans le PAP les biotopes compensables et le mode de compensation.

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

- Marquer l'entrée unique du nouveau quartier au niveau de la rue d'Ernster.
- Créer un axe visuel aligné sur la voirie, depuis la rue d'Ernster et vers la Mairie et le Parc de l'Europe (connexion piétonne).

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

- Eléments identitaires naturels /biodiversité :
 - Haie et arbres isolés à conserver si compatible avec le projet.
 - Rappel : absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site
- Eléments identitaires bâtis : sans objet.

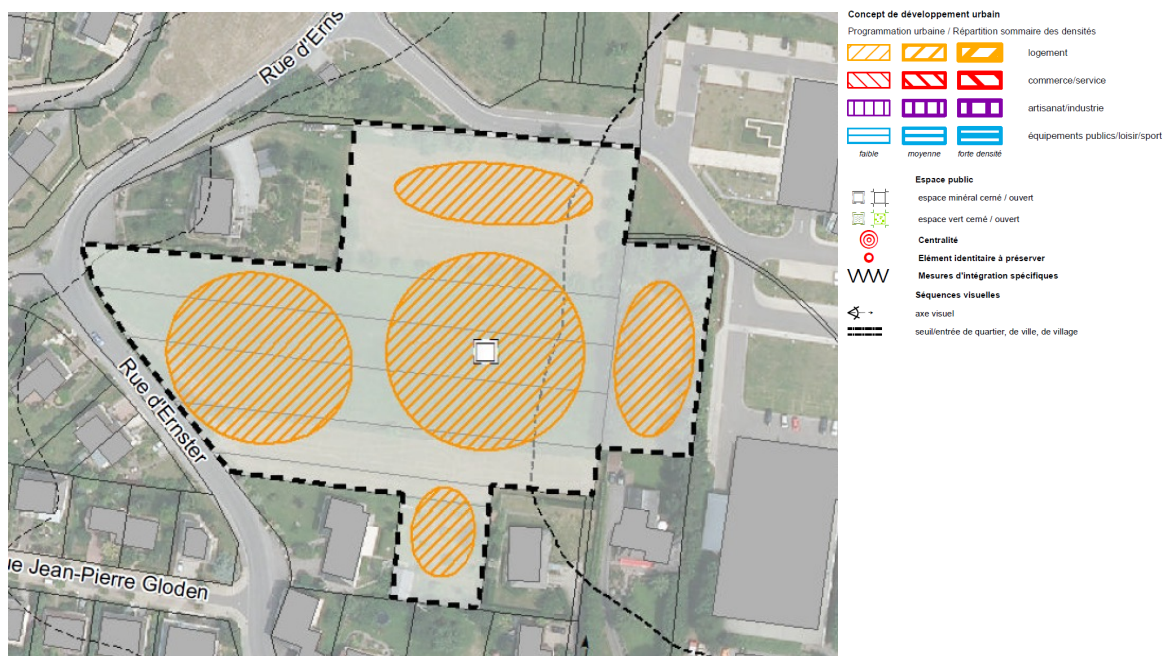


Illustration 5 : Concept de développement urbain

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a) Connexions

- Accès motorisés : l'accès unique se fera depuis la rue d'Ernster ; l'accès est à positionner si possible au milieu de la section de la voie entre les rues de Schétzel et Jean-Pierre Gloden.
- Les connexions de mobilité douce s'appuieront sur la trame verte existante pour assurer une liaison vers la Mairie (côté parking ; arrêts de bus) et le parc de l'Europe à l'est, ainsi que vers la rue Andethana et la zone Am Sand, à l'ouest.

b) Hiérarchie du réseau de voirie

- Créer une voirie favorisant une circulation apaisée, par exemple de type « zone 30 ».

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

- Assurer des connexions pour piétons aisées et sécurisées pour accéder aux arrêts de bus « Gemmeng » (place de la Mairie ; côté parking sud) et « rue Schetzel » (rue d'Ernster) desservis par la ligne n°125 (Itzig – Hubertuspad, Oberanven – Gemeng).

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 nord-est du site, à proximité du bassin existant (face à la Mairie).
- Eaux usées : la canalisation principale sera raccordée au réseau existant rue d'Ernster.
- Autres réseaux : les autres réseaux (électricité, gaz, téléphonie, etc.) du nouveau quartier seront raccordés aux réseaux existants rue d'Ernster.

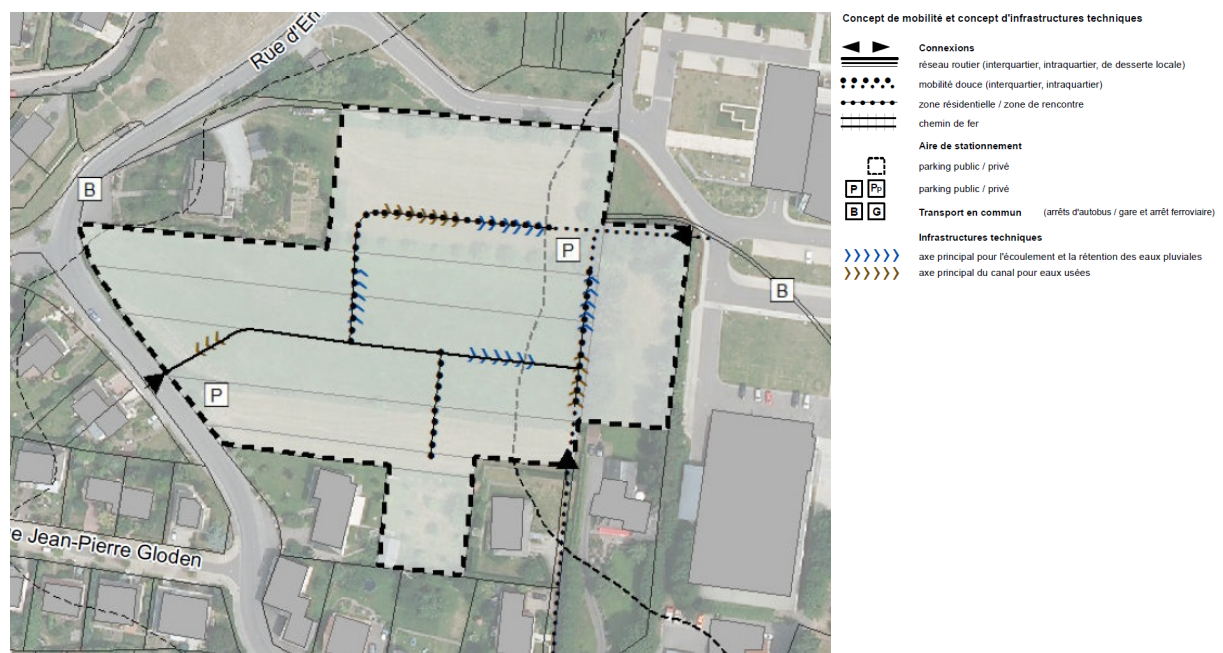


Illustration 6 : Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

a) Intégration au paysage

- Connecter la trame paysagère de la zone de projet au maillage vert existant des zones limitrophes. Planter au moins 1 arbre fruitier par logement (espèces locales) sur terrains privés.
- 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.

b) Coulées vertes et maillage écologique

- Développer une ceinture verte à la périphérie du nouveau quartier, afin d'assurer, une continuité écologique avec les ensembles naturels bordant la rue d'Ernster et ceux situés autour des bâtiments communaux, mais aussi afin de préserver la tranquillité des quartiers limitrophes.
- Cette ceinture aura une largeur d'au moins 3 mètres et ne pourra être localement interrompue sur plus de 20% de sa longueur totale que pour assurer le passage des accès ou répondre à des besoins techniques (rétention d'eau).

c) Biotopes et habitats d'espèces à préserver

- En vue de leur conservation et valorisation, les biotopes suivants, relevés par le cadastre des biotopes sur le site, seront vérifiés dans le cadre de l'établissement du PAP nouveau quartier, quant à leur type, leur envergure et leur localisation précise :
 - la haie (biotopes n°1), située en bordure ouest de la zone : à valoriser comme espace tampon entre le nouveau quartier et la rue d'Ernster,
 - les arbres isolés (biotopes n°3 et 4), situés en bordure nord de la zone : à intégrer dans la ceinture verte nord du site.
- Pour les biotopes dont la réduction voire la destruction est exceptionnellement autorisée dans le cadre de l'établissement du PAP nouveau quartier, des mesures compensatoires seront définies.
- Ces mesures compensatoires seront prioritairement exécutées in situ et en cas d'impossibilité, elles devront être décidées de manière à assurer la permanence de la continuité écologique territoriale, voire de la renforcer. Elles devront être réalisées préalablement à la réduction ou la destruction du biotope concerné.
- Rappel : absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site



Illustration 7 : 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 R-HO-2-04

- *Biens à protéger impactés : Chiroptères, Paysage*
- *Proposition pour éviter ou réduire les incidences : Conserver si possible les structures existantes → **Arbre isolé et haies à conserver si compatible avec l'aménagement retenu.***
- *Principales mesures compensatoires proposées : Extensification des prairies voisines (hors PAP-NQ) / plantation de vergers → **Renforcement du maillage vert par la création d'une ceinture verte***

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

b) **Programme de réalisation du projet**

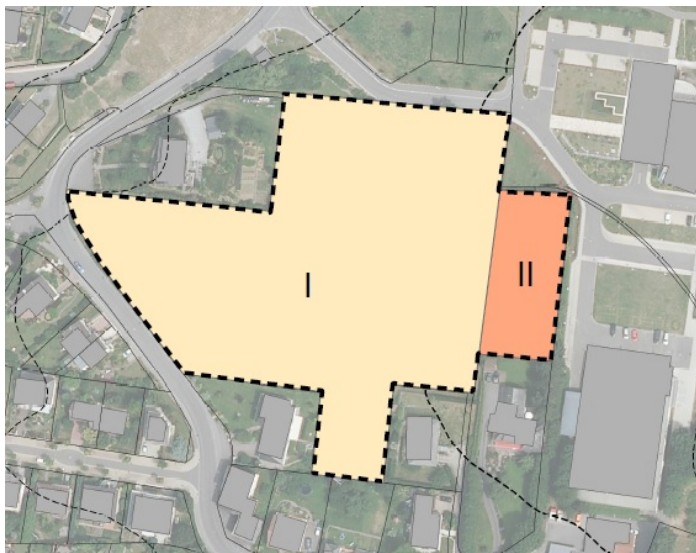
- Le PAP sera orienté par le présent schéma directeur et réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés.
- A ce jour, le maître d'ouvrage n'est pas identifié.

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 éventuellement réduits ou détruits.
- Le projet est soumis à la décision des propriétaires (privés) pour la disponibilité foncière.
- Le projet sera exécuté par un PAP à réaliser et approuver avant toute construction.

d) **Phasage de développement**

- Le projet pourra être réalisé en 2 phases.



- I. Partie ouest : rue d'Ernster
- II. Partie est : fond de jardin.

Illustration 7 : Phasage

e) **Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers »**

- Le projet sera mis en œuvre via un seul 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 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*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.*

7. Fiche technique : exemples de typologies

Cité du Soleil, Bettembourg - maisons unifamiliales, maisons en bande, maisons plurifamiliales; réf. Architecture + Aménagement - Bertrand Schmit



«Op der Esplanade» - Wasserbillig - maisons unifamiliales en bande, maisons plurifamiliales ; réf. Witry & Witry Architecture Urbanisme



«Wunnen am Park», Mondcrange - maisons unifamiliales jumelées et en bande ; réf. WW+ Architektur + Management Sàrl, Beng Architectes Associés

