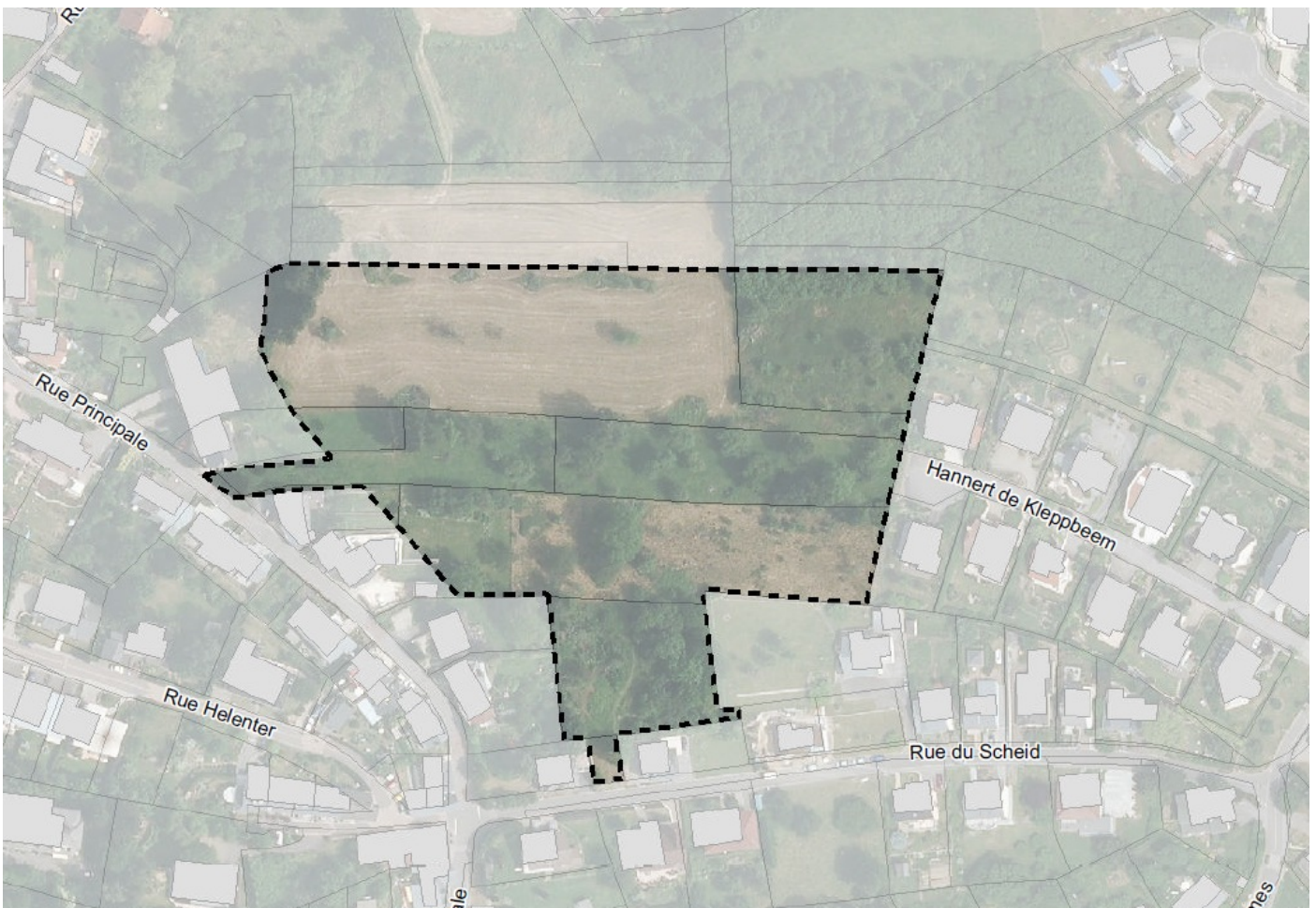


# Commune de Niederanven



## LOCALITE DE RAMELDANGE



### SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) RA 01 – OP DEM SCHEED

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	5
c) Enjeux	6
d) Photos	6
<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	12
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>13</b>
a) Intégration au paysage	13
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
e) Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers »	14
<b>6. Critères de durabilité</b>	<b>15</b>
<b>7. Fiche technique : exemples de typologies</b>	<b>16</b>



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

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » RA 01 à réaliser dans la localité de Rameldange, inscrit en zone d'habitation 1 dans le projet de PAG révisé.

Les terrains concernés sont localisés en zone urbanisable dans le PAG avant sa révision, à l'exception des pointes nord-est et nord-ouest (0,03 ha) qui ont été intégrées dans le cadre d'une adaptation au parcellaire. **Il ne s'agit donc pas d'une extension à proprement parler.**

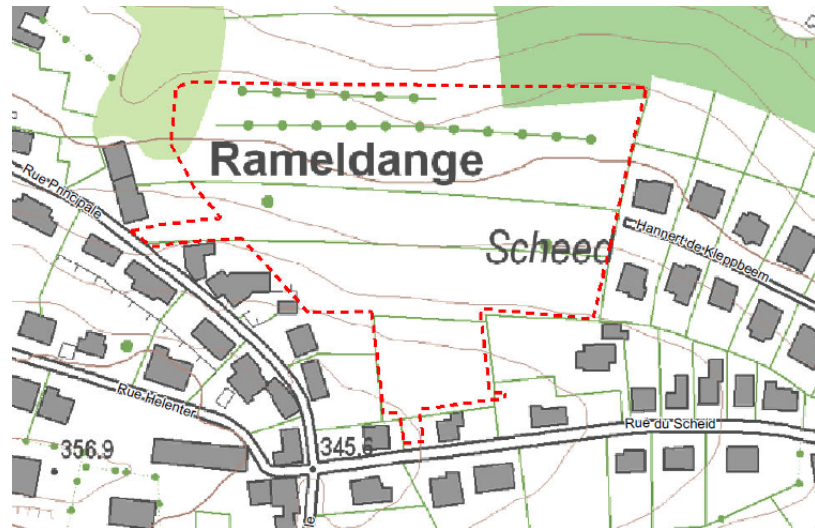


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

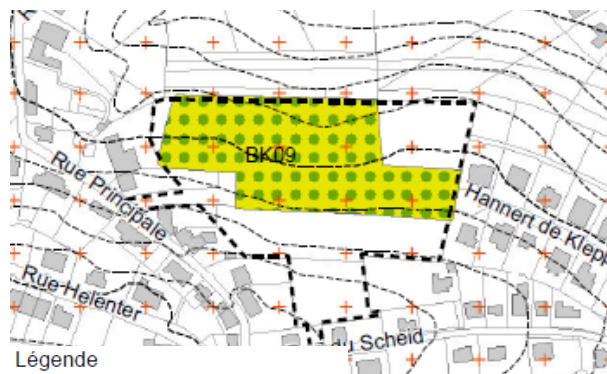
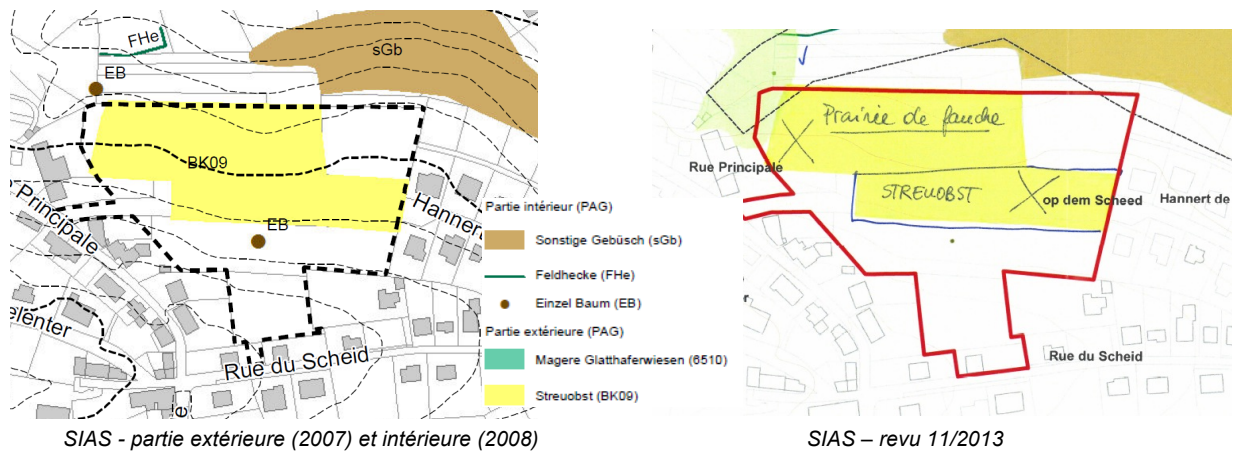
### a) Site et situation


- Superficie totale : 2,26 hectares.
- Localisation : sud de la localité de Rameldange au lieu-dit « Op dem Scheed ».
- 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 (vergers et prairies).
- Topographie : versant unique orienté au nord avec une pente de près de 20%.
- Démographie : la localité de Rameldange compte 830 habitants (01/2014).
- Environnement bâti : quartiers présentant une typologie villageoise au nord-ouest et quartiers résidentiels d'habitations unifamiliales isolées au nord, sud et est, de faible densité.
- Accessibilité : accès motorisé depuis la rue Hannert de Kleppbeem à l'est ; connexions possibles pour la mobilité douce (piétons) avec la rue Principale à l'ouest, la rue Am Aepelwee au nord, et la rue du Scheid au sud.
- Equipements publics :
  - Oberanven : Administration communale de Niederanven, et futur centre polyvalent.
  - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centres culturel et sportif, commerces, ...)
- Environnement naturel : verger (+ prairie de fauche selon cadastre des biotopes révisé SIAS 11/2013), bosquet (partiellement à l'intérieur du SD) et arbre isolé.

### b) Contraintes du site

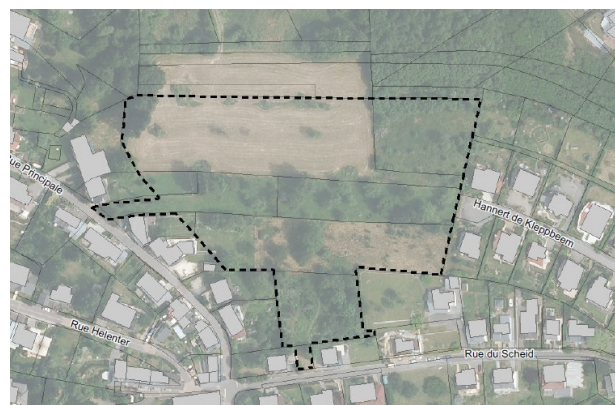
- Eléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes : Vergers et arbre isolé. Selon les versions du cadastre des biotopes, le site abriterait également une prairie de fauche (voir ci-après)
- Terrains entièrement couverts par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».
- Projet situé dans la zone de risques naturels prévisibles « éboulement ou de glissement de terrain ».
- Orientation nord et pente ( $\pm$  20%) des terrains.

Illustration 2 : cadastre des biotopes



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

Emwelt.geoportail (2014)



Orthophoto (ACT, 2012)

**c) Enjeux**

**Créer un nouveau quartier d'habitation s'intégrant harmonieusement entre les ensembles bâtis limitrophes et dont le concept d'aménagement respecte la valeur biologique et la qualité paysagère du site.**

**d) Photos**

Photo 1



Verger occupant le centre site

Photo 2



Vue vers le site depuis l'espace situé entre les maisons n°30 et n°32 de la rue Principale.

Photo 3



Vue sur les terrains identifiés en tant que verger au cadastre des biotopes

Photo 4



Vue depuis le verger vers le nord (Oberanven).

Photo 5



Vue depuis la rue Am Aappelwee vers le site.



## 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 environnants : caractère résidentiel et faible densité.
- Développer un quartier proposant des constructions peu consommatrices d'espace, valorisant la topographie et l'exposition du site et favorisant la mise en valeur du verger central comme lieu de vie des 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 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 la mise en valeur des éléments naturels présents sur le site. 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 le verger central à vocation de lieu de rencontre au centre du quartier.
- 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 pour assurer sa liaison avec l'aire de jeux du quartier « Am Aepelwee » au nord.

### 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.
- Incrimer les nouvelles constructions en continuité (morphologie, typologie) des constructions existantes dans les quartiers voisins, afin d'assurer une continuité visuelle du bâti, tout en favorisant des formes d'architecture contemporaine.

### f) Centralités

- La taille de la zone ne justifie pas d'autre centralité que l'aménagement du verger central comme lieu de rencontre et de jeux pour le nouveau quartier.

### g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité faible de **10 à 15** unités de logement par hectare de surface brute et une emprise au sol faible.

RA01 - Op dem Scheed (PAP-NQ/HAB-1)			
COS	0,5	CUS	0,7
	0,3		0,4
CSS	0,6	DL	15
			10

*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.*

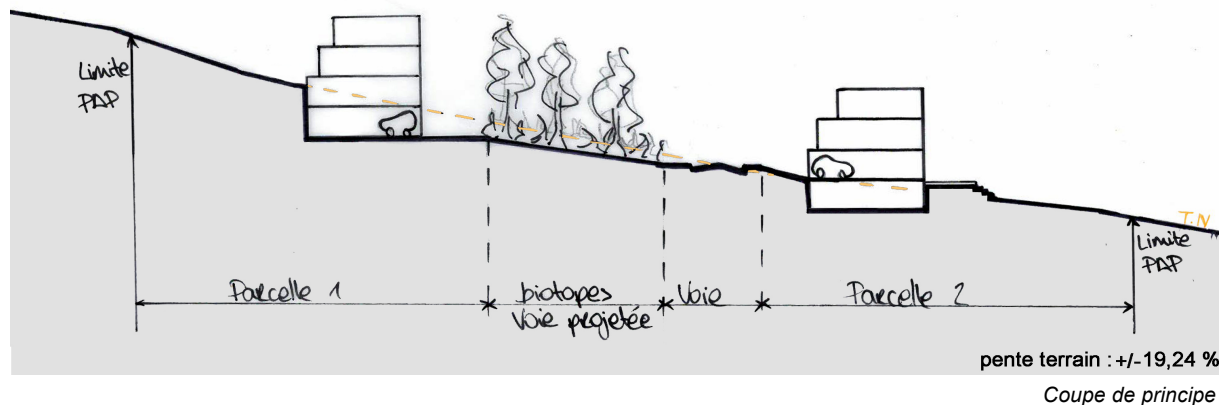
- Estimation du nombre de logements et d'habitants : selon la densité, fourchette de 23 à 34 logements, soit 56 à 84 nouveaux habitants (2,5 pers/mén).

#### h) Typologie et mixité des constructions

- Affecter au minimum 90% de la surface construite brute au logement.
- Développer uniquement des maisons isolées ou jumelées.
- Réaliser des maisons de type unifamilial (avec ou sans « logement intégré »). Les immeubles à appartements sont à proscrire.
- 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).
- Adapter la morphologie des constructions au relief et à l'exposition nord des terrains.
- Intégrer au minimum 10% de logements à coût modéré (soit 2 à 3 unités).

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

- Topographie : prendre en compte la topographie particulière du site caractérisée par une orientation nord et une forte pente ; permettre la construction en escalier et la création de terrasse en toiture afin d'améliorer l'exposition des constructions et la qualité de vie des futurs habitants, mais aussi de limiter les remblais / déblais.
- 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.
- Biotopes : conserver, dans la mesure du 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

- Prévoir des axes et séquences visuels orientés est-ouest dans l'axe des voiries, et sud-nord dans l'axe de la connexion vers la rue Am Aepelwee et de la pente dominante.
- Adapter la hauteur des constructions et leur agencement de manière à utiliser au mieux la topographie pour préserver des vues ouvertes (construction en « escalier »)

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

- Valoriser les éléments identitaires naturels / biodiversité :
  - Verger à intégrer dans sa partie centrale la plus dense : zone de rencontre
  - Arbre isolé à conserver autant que possible dans le projet.
  - Bosquet en limite ouest à intégrer comme interface avec quartier limitrophe.
- Valoriser des éléments identitaires bâtis : sans objet.

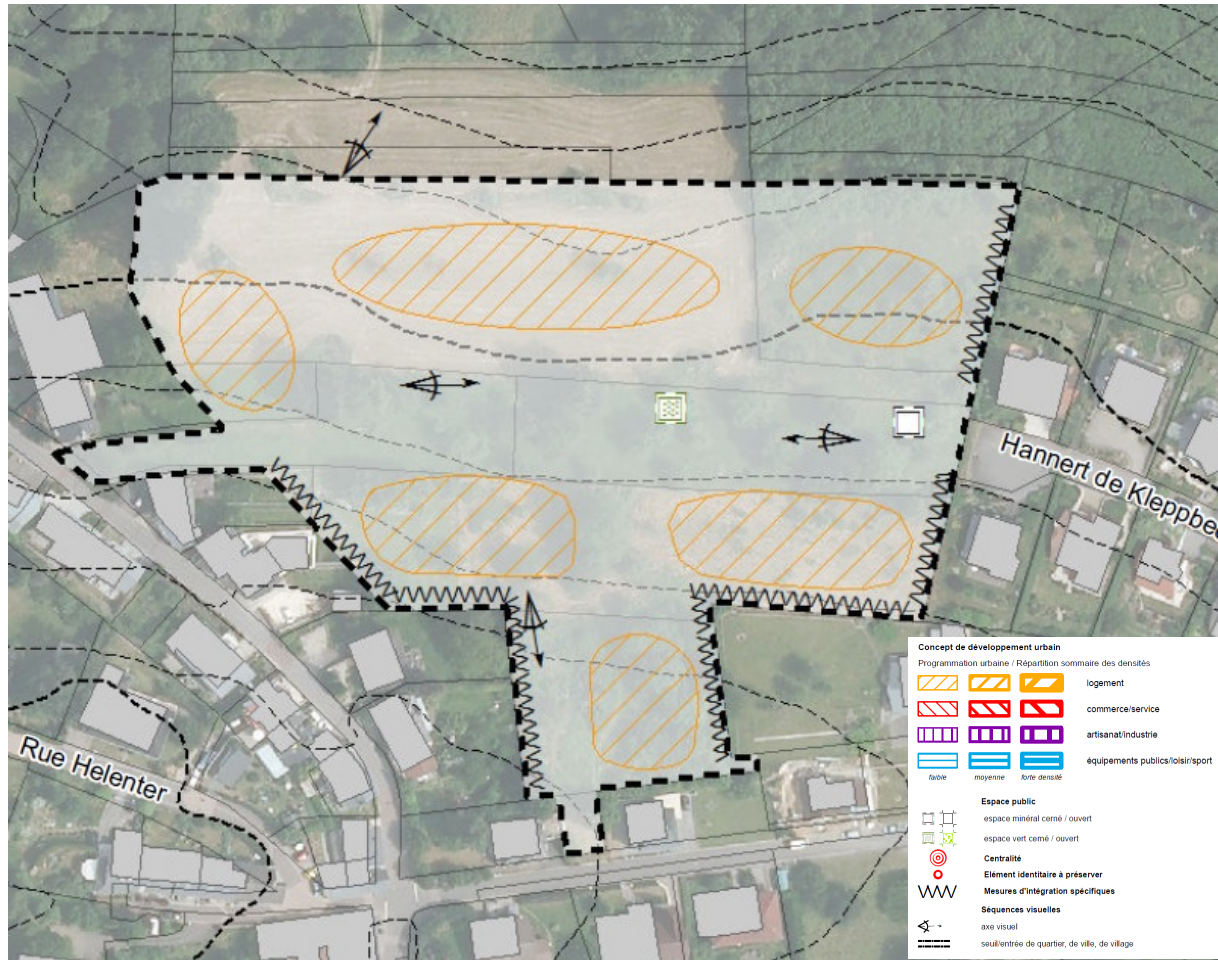


Illustration 4 : Concept de développement urbain

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

#### a) Connexions

- Accès motorisé : l'accès unique pour la partie centrale se fera depuis la rue résidentielle Hannert de Kleppbeem ; un accès secondaire en cul-de-sac est à prévoir depuis la rue du Scheid pour les seules constructions prévues sur le terrain limitrophe au nord des n°1 et 3 de la rue.
- Mobilité douce : créer des connexions est-ouest entre les rues Hannert de Kleppbeem et Principale ainsi qu'une connexion sud-nord vers les rues Am Aappelwee et du Scheid.
- Certains axes de mobilité douce devront permettre le passage des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères ; prévoir une passerelle en conséquence sur le ruisseau entre le site et la rue Am Aappelwee.

#### b) Hiérarchie du réseau de voirie

- Voirie favorisant une circulation apaisée, de type « zone 30 », voire zone résidentielle.
- La voie principale principale longe au nord un espace « vert » central correspondant à l'actuel verger (conservé). Ce dernier est traversé en 2 endroits pour assurer la desserte en cul-de-sac des terrains situés au sud.

### 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 du nouvel axe central ou de placettes.
- Utiliser le relief pour y intégrer les garages privatifs comme le stationnement public.

### d) Accès au transport collectif

- Assurer une connexion douce aisée et sécurisée vers l'arrêt de bus, « Am Duerf », situé à Rameldange, (carrefour entre les rues Principale et Helenter, à 380m au nord-ouest) desservi par la ligne n°120 (centre – Walsheim ; Junglinster – Gemeng).

### e) Infrastructures techniques majeures

- Eaux pluviales : elles seront collectées via un réseau séparatif à évacuer gravitairement vers un bassin de rétention à localiser au nord-ouest du quartier, à connecter à l'ouvrage communal en projet à l'extrémité sud de la rue Am Aepfelwee, au nord de la zone de projet.
- Eaux usées : la canalisation principale sera raccordée au réseau existant dans les rues Hannert de Kleppbeem et Principale. Les quelques maisons situées à l'arrière de la rue du Scheid pourront être raccordées à la canalisation équipant cette dernière.
- Autres réseaux : les autres réseaux (électricité, gaz, téléphonie, etc.) du nouveau quartier seront raccordés aux réseaux existants dans les rues Hannert de Kleppbeem et Principale.

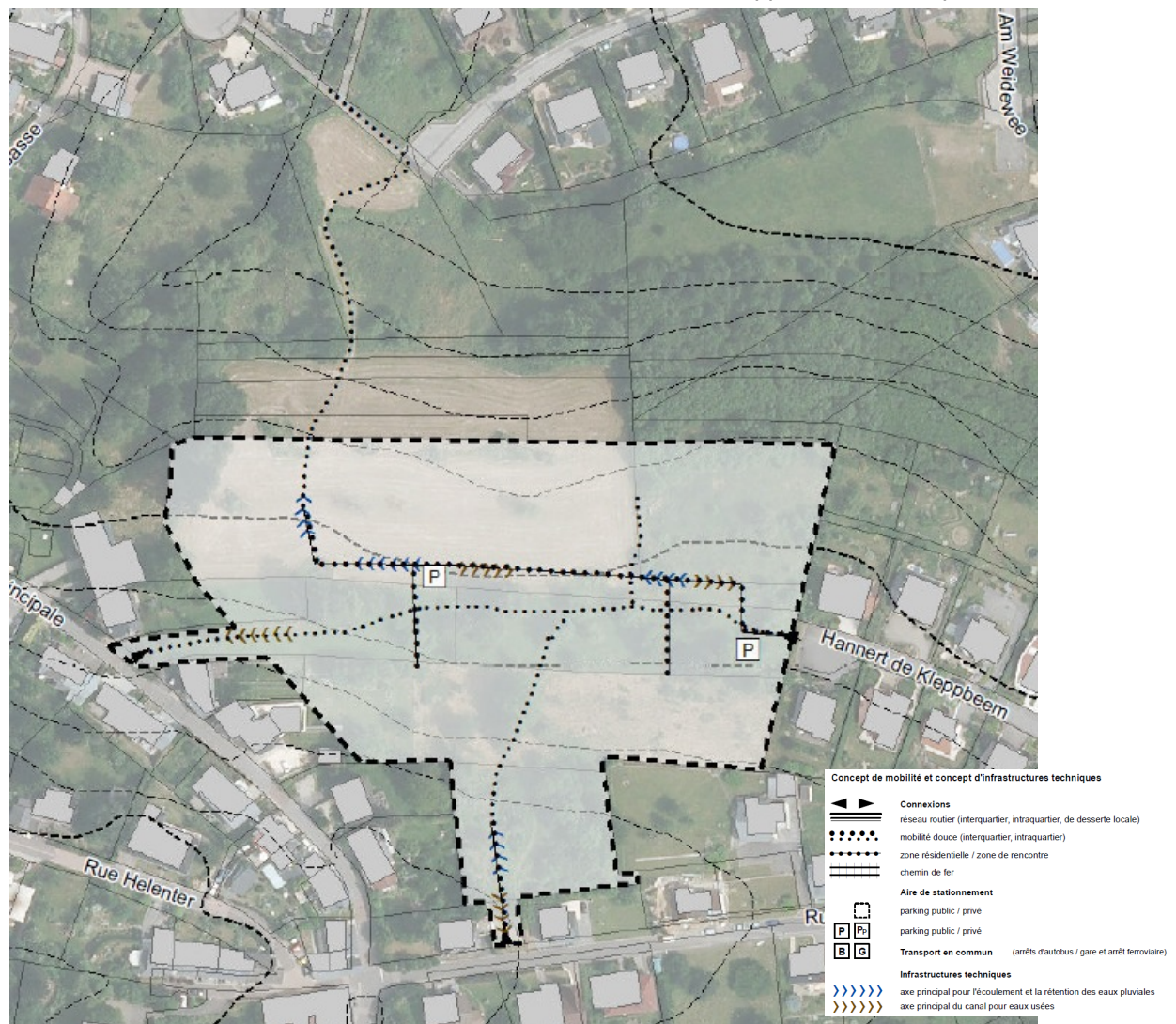


Illustration 5 : Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

##### a) Intégration au paysage

- Intégrer la trame paysagère du 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.

##### b) Coulées vertes et maillage écologique

- Créer une coulée verte en bordure nord du site, afin d'aménager une zone tampon entre la zone à urbaniser et la zone boisée située au nord-est, et afin de renforcer ainsi le maillage local.
- Préserver le verger central existant orienté est-ouest comme espace central naturel et paysager entre les ensembles bâtis du nouveau quartier.
- Assurer une continuité entre la coulée verte - ceinture et le verger central existant.
- Intégrer le bosquet localisé en limite ouest comme interface avec le quartier limitrophe.

##### 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.
- Préserver la partie centrale la plus dense du verger (n°1) et l'intégrer comme espace public ; compenser si besoin les espaces détruits.
- Conserver l'arbre isolé (n°3) en intégrant sa localisation dans le projet.
- Planter au moins 1 arbre fruitier par logement (espèces locales) sur les terrains privés, et planter les fonds de jardins de haies champêtres formant un écran avec les parcelles limitrophes.



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

**Remarque :** l'espace naturel enclavé, situé entre la ceinture verte proposée au nord du nouveau quartier et la zone boisée située au nord-est, pourrait être utilisé comme site de compensation (plantation d'arbres fruitiers) en cas de réduction du biotope verger central (voir sous 1.b) dont l'envergure est à confirmer lors de l'établissement du PAP.

## 5. Concept de mise en œuvre

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

#### *Zone R-HO-2-04*

- *Biens à protéger impactés : Verger, Arbre remarquable, Chiroptères*
- *Proposition pour éviter ou réduire les incidences : Réduire la taille de la zone resp. conserver le verger → **Verger conservé dans sa partie centrale la plus dense***
- *Principales mesures compensatoires proposées : Extensification des prairies voisines (hors PAP-NQ / plantation de vergers → **Compensation de la partie nord du verger selon opportunité foncière communale (terrains face Am Aeppelwee)***

(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, habitats protégés et habitats d'espèces protégées éventuellement réduits ou détruits et en confirmer la faisabilité.
- Le projet est soumis à la décision des propriétaires (dont la parcelle 2034 appartenant à l'Etat) pour la disponibilité foncière.
- Le projet sera exécuté par un PAP à réaliser et approuver avant toute construction.

### d) **Phasage de développement**

Projet réalisable en 2 phases en fonction des disponibilités foncières.

- Proposition de phasage :

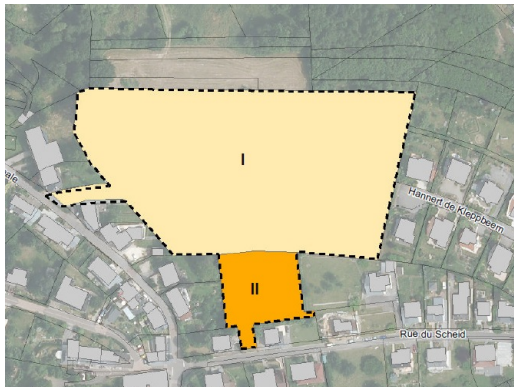


Illustration 7 : Phasage

- I. Partie nord : autour du verger.
- II. Partie sud : accès par la rue due Scheid

### 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.
- Les bâtiments seront de formes simples et compactes.
- 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*).
- 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 chassée 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>Fiche technique : exemples de Typologies

---

<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 typologies

