

# Commune de Niederanven



## LOCALITE DE NIEDERANVEN



### SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) NI 01 – LAACH

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	6
c) Enjeux	7
d) Photos	7
<b>2. Concept de développement urbain</b>	<b>8</b>
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	8
g) Répartition sommaire des densités	8
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
<b>3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques</b>	<b>10</b>
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
<b>4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains</b>	<b>11</b>
a) Intégration au paysage	11
b) Coulées vertes et maillage écologique	11
c) Biotopes, habitats et habitats d'espèces à préserver	11
<b>5. Concept de mise en œuvre</b>	<b>12</b>
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
<b>Critères de durabilité</b>	<b>13</b>
<b>Fiche technique : exemples de typologies</b>	<b>14</b>



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

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » à réaliser dans la localité de Niederanven, 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.**

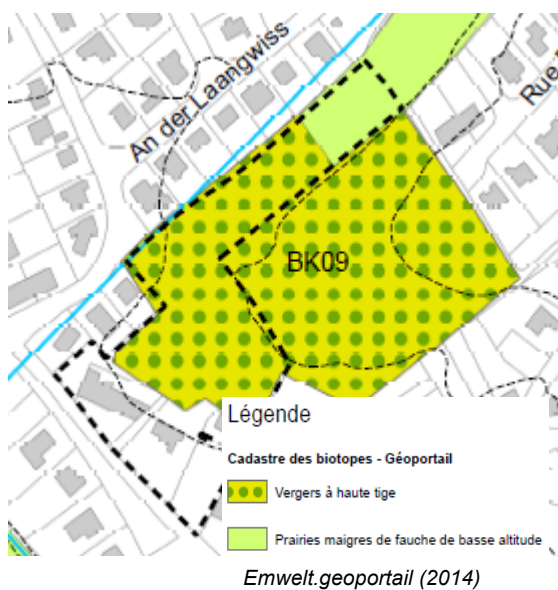
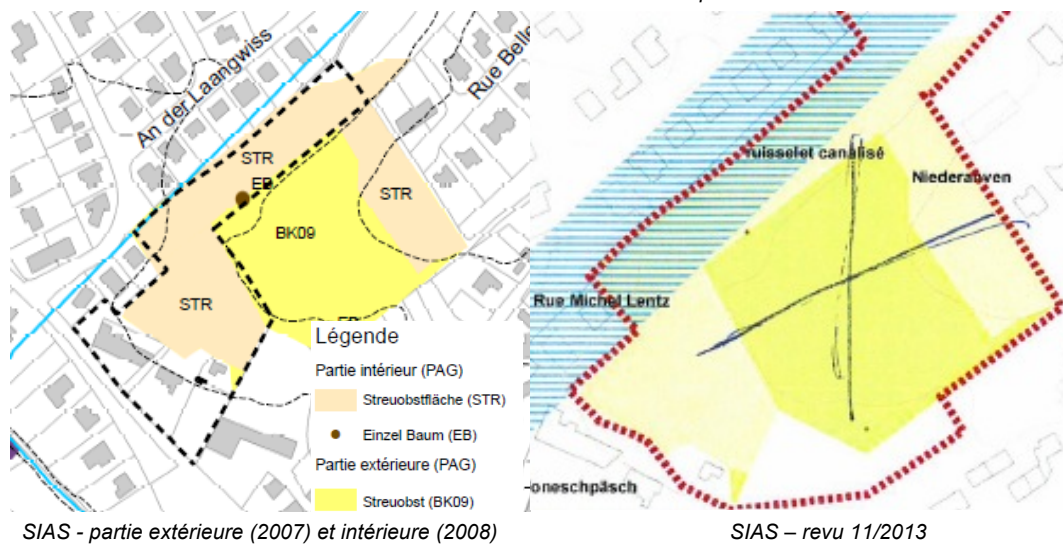


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

### a) Site et situation

- Superficie totale : 1,59 hectares.
- Localisation : au centre de la localité de Niederanven, îlot enclavé entre la route de Trèves et les rues Laach et Michel Lentz.
- Terrains situés à l'intérieur de l'espace prioritaire d'urbanisation constitué des localités de Niederanven, Senningen, Oberanven, Hostert et Rameldange.
- Affectation actuelle des terrains : agricole (verger, prairies), jardin.
- Topographie : terrains présentant une pente faible de l'ordre de 7%, orientés sud-ouest.
- Démographie : la localité de Niederanven compte 1455 habitants (01/2014).
- Environnement bâti : la zone de projet est entourée de quartiers résidentiels composés d'habitations unifamiliales isolées au nord, à l'est et l'ouest et d'habitations unifamiliales jumelées ou groupées en bande au sud, en limite du noyau villageois le long de la route de Trèves.
- Accessibilité : accès motorisés depuis la rue Laach au sud-ouest et la rue Michel Lentz au nord-ouest.
- Equipements publics :
  - Oberanven : Administration communale de Niederanven.
  - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centre sportif, commerces, ...)
- Environnement naturel et biotopes : verger ; cours d'eau limitrophe au nord (Brokelsgriecht), mais tronçon enterré.
- Configuration particulière : excroissance vers l'est, au sud de la rue An der Laangwies

Illustration 2 : cadastre des biotopes



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

**b) Contraintes du site**

- Bâtiment existant au n°12 rue Laach inscrit à l'inventaire supplémentaire de la liste des SSMN
- Terrains partiellement couverts par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».
- Cette zone correspond aux éléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes (SIAS 2008) comme verger à haute tige et localement prairie maigre de fauche.

## c) Enjeux

Créer un quartier d'habitation mixte et de densité moyenne, dans une enclave entre quartiers existants, dans le respect des environnements bâti (immeuble inscrit SSMN) et paysager existants et projetés (Nouveaux quartiers Kazenheck – op de Wolleken au nord-est) du site.

## d) Photos

Photo 1		<p>Corps de ferme rue Laach intégré dans la zone de projet (inscrite à l'inventaire supplémentaire de la liste des SSMN)</p>
Photo 2		<p>Terrain situé à l'est : excroissance parallèle à la rue An der Laangwiss : vue sur le verger à l'extérieur du site (arrière fond)</p>
Photo 3		<p>Terrain situé à l'est : excroissance parallèle à la rue An der Laangwiss : vue sur le vallon du Brokelsgriecht</p>

## 2. Concept de développement urbain

### a) Identité et programmation

- Proposer une offre de logements diversifiée dont les typologies et morphologies s'inscrivent en continuité de l'environnement construit de la route de Trèves et du futur quartier en projet au nord-est (Kazenheck).
- Intégrer le bâtiment existant au n°12 rue Laach inscrit à l'inventaire supplémentaire des SSMN.
- Développer un quartier proposant des constructions peu consommatrices d'espace, s'inscrivant dans une trame viaire propre complétée d'espaces publics garantissant un cadre de vie de qualité aux futurs occupants et aux riverains.
- Créer des chemins de mobilité douce reliant d'une part la zone de projet au site Am Sand et d'autre part aux nouveaux quartiers Kazenheck en périphérie est.

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

- Les surfaces à céder au domaine public seront déterminées par le PAP, mais pourront dépasser les 25% de la surface brute totale, pour assurer la création d'espaces publics de qualité, mais aussi pour garantir la mise en valeur des éléments naturels qui composent le site d'étude, notamment en relation avec le projet de renaturation du Brokelsgriecht.

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

- Composer les espaces publics.
- Réserver la partie nord du site, parallèle à la rue « An der Laangwiss » à la création d'espaces naturels publics correspondant au projet de renaturation du Brokelsgriecht.

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

- Connecter le nouveau quartier aux quartiers voisins par des chemins de mobilité douce, d'une part au site Am Sand (écoles, commerces, centre sportif, centre culturel) et d'autre part aux nouveaux quartiers Kazenheck au nord.

### e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer une coulée verte en bordure nord-ouest du site afin d'assurer une transition avec le quartier limitrophe et une continuité écologique avec les structures vertes environnantes.
- Proposer des typologies et morphologie de constructions en harmonie avec le tissu bâti existant rue Laach, intégrant le bâtiment de l'ancienne ferme, afin de créer un ensemble cohérent.

### f) Centralités

- Sans objet dans la zone de projet

### g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité moyenne de **25 à 33** unités de logement par ha brut et une emprise au sol faible.
- Nombre de logements et d'habitants : 40 à 52 logements correspondant à respectivement 100 à 131 habitants (2,5 pers/mén).

NI01 -Laach (HAB-1)			
COS	0,4	CUS	0,6
	0,7		1,2
CSS	0,8	DL	33
			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 de type unifamilial ou bi-familial, groupées en bande. La surface nette d'une parcelle occupée par une maison unifamiliale sera, de préférence, d'au moins 3 ares.
- Les logements de type collectif ne peuvent pas dépasser 70% du total des unités de logement de la zone. Le nombre de logements par construction sera au plus de 10 unités.
- 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).
- 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

- 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 et concept paysager : intégrer une coulée verte en bordure nord-ouest correspondant à la renaturation du cours d'eau Brokelgriecht, en continuité du projet Kazenheck.

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

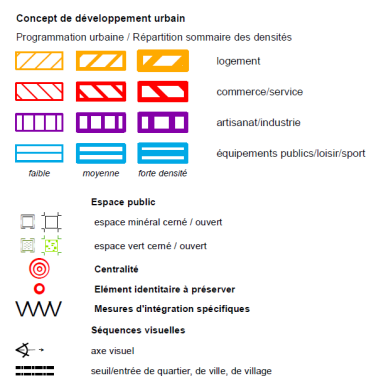
- Développer un axe visuel depuis l'entrée nord-ouest du site orienté au nord-est (en direction du nouveau quartier Kazenheck).

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

- Eléments identitaires naturels / biodiversité :
  - Verger : partie détruite à compenser dans le projet de renaturation du Brokelsgriecht
- Eléments identitaires bâtis :
  - Rue Laach : ancienne ferme au n° 12 inscrite à l'inventaire supplémentaire de la liste des SSMN par arrêté ministériel du 15/05/2013 et située dans le « Secteur protégé d'intérêt communal » : transformation ou rénovation de l'ensemble immobilier en respect de son caractère d'origine et conservation de la hiérarchie et de la complémentarité architecturale des divers corps de bâtiments (habitation principale et annexes)



Illustration 4 : Concept de développement urbain



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

#### a) Connexions

- Accès motorisés : prévoir les accès principaux depuis la rue Laach au sud-ouest et la rue Michel Lentz au nord-ouest.
- Mobilité douce : créer des chemins de mobilité douce traversant le site du sud-ouest au nord-est afin de connecter, d'une part, le nouveau quartier à la zone Am Sand et, d'autre part, aux nouveaux quartiers Kazenheck.

#### b) Hiérarchie du réseau de voirie

- Sans objet.

#### c) Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur les parcelles, à raison de 2 emplacements maximum par unité de logement. Ceux-ci peuvent être groupés sous forme de car-port, ou de garage collectif sous-terrain, utilisant le relief du terrain.
- Intégrer les emplacements de stationnement public (voitures et vélos) nécessaires aux usagers et visiteurs de la zone dans les espaces publics (rues et placettes).

#### d) Accès au transport collectif

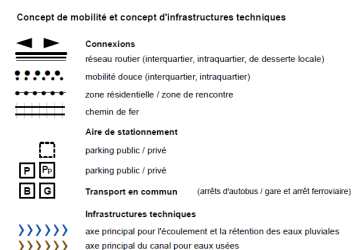
- Développer de nouvelles liaisons douces donnant accès à l'arrêt « Laach » situé rue Laach à Niederanven, desservi par la ligne n°125 (Itzig – Hubertuspad, Oberanven – Gemeng).

#### e) Infrastructures techniques majeures

- Eaux pluviales collectées via un réseau séparatif à évacuer gravitairement vers un bassin de rétention à localiser au nord-ouest du site (à raccorder au Brockelsgriecht).
- Canalisations eaux usées à raccorder, via des bassins de rétention propres au nouveau quartier, aux réseaux existants rues Laach et Michel Lentz ; à déverser dans le Brokelsgriecht.
- Autres réseaux du nouveau quartier à raccorder aux réseaux existants rues Laach et Michel Lentz.



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

- Limiter la hauteur des constructions pour minimiser l'impact sur le paysage.

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

- Créer un maillage naturel et écologique connecté à la coulée verte correspondant au projet de renaturation du Brokelsgriecht et du verger limitrophe, et raccordée au concept paysager et écologique des nouveaux quartiers Kazenheck au nord-est.
- Intégrer dans les coulées vertes les chemins de mobilité douce connectant la zone de projet à la rue Laach en direction du site Am Sand et de ses équipements publics.
- Planter au moins 1 arbre fruitier par unité de logement sur les terrains privés (espèces locales).

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

- Respecter strictement les habitats protégés et habitats d'espèces protégées en application des articles 17 et 20 de la loi protection de la nature.
- Préserver le verger dans la partie nord-ouest du site.
- Compenser les parties du verger réduites/détruites sur le site, dans la coulée verte longeant le Brokelsgriecht, et dans son prolongement à l'intérieur du nouveau quartier Kazenheck.



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 Nied-04-2*

- *Habitats ou espèces impactés : Chiroptères (Grand murin)*
- *Proposition pour éviter ou réduire les incidences : conserver si possible les vergers et les prairies extensives (hors PAP-NQ) ; conserver/développer la ripisylve le long du cours d'eau  
➔ Conservation du verger dans la partie nord et d'une bande extensive le long du cours d'eau.*
- *Principales mesures compensatoires proposées : extensification des prairies (hors PAP-NQ) / plantation de vergers ➔ Protection et valorisation du verger et renforcement du maillage vert par la création de coulées vertes.*

(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 encore 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 (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 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.

## 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 chaussée semi-poreuse, l'utilisation de matériaux perméables (avis bureau SCHROEDER SA).
- 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.*

**Fiche technique : exemples de typologies**

“Rue de la Poste”, - Colmar-Berg - Rénovation d'une maison de maître, transformation des annexes en appartements et construction de maisons en bande



Maisons Asselborn - Transformation de l'ancienne ferme Schmitz et construction de 4 maisons unifamiliales.



«Andara», Cessange - maisons unifamiliales jumelées, maisons en bande, maisons plurifamiliale ; réf. Baumschlager Hutter Partners, Michel Petit Architecte, Moreno Architecture, Radlet Architectes, SchmelWirtz Architectes et François Neveux & Bernard Rouyer

