

# Commune de Niederanven



## LOCALITE D'HOSTERT



### SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) H0 02 – RUE DE LA SOURCE

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	6
<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	8
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>9</b>
a) Connexions	9
b) Hiérarchie du réseau de voirie	9
c) Concept de stationnement	9
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>10</b>
a) Intégration au paysage	10
b) Coulées vertes et maillage écologique	10
c) Biotopes et habitats d'espèces à préserver	10
<b>5. Concept de mise en œuvre</b>	<b>11</b>
a) Recommandations de l'évaluation environnementale (en italique)	11
b) Programme de réalisation du projet	11
c) Faisabilité	11
d) Phasage de développement	11
<b>6. Critères de durabilité</b>	<b>11</b>
<b>7. Fiche Technique : exemples de typologies</b>	<b>12</b>



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

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » HO 02 à réaliser dans la localité d'Hostert, inscrit en « zone mixte villageoise (MIX-v) dans le projet de PAG révisé.

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

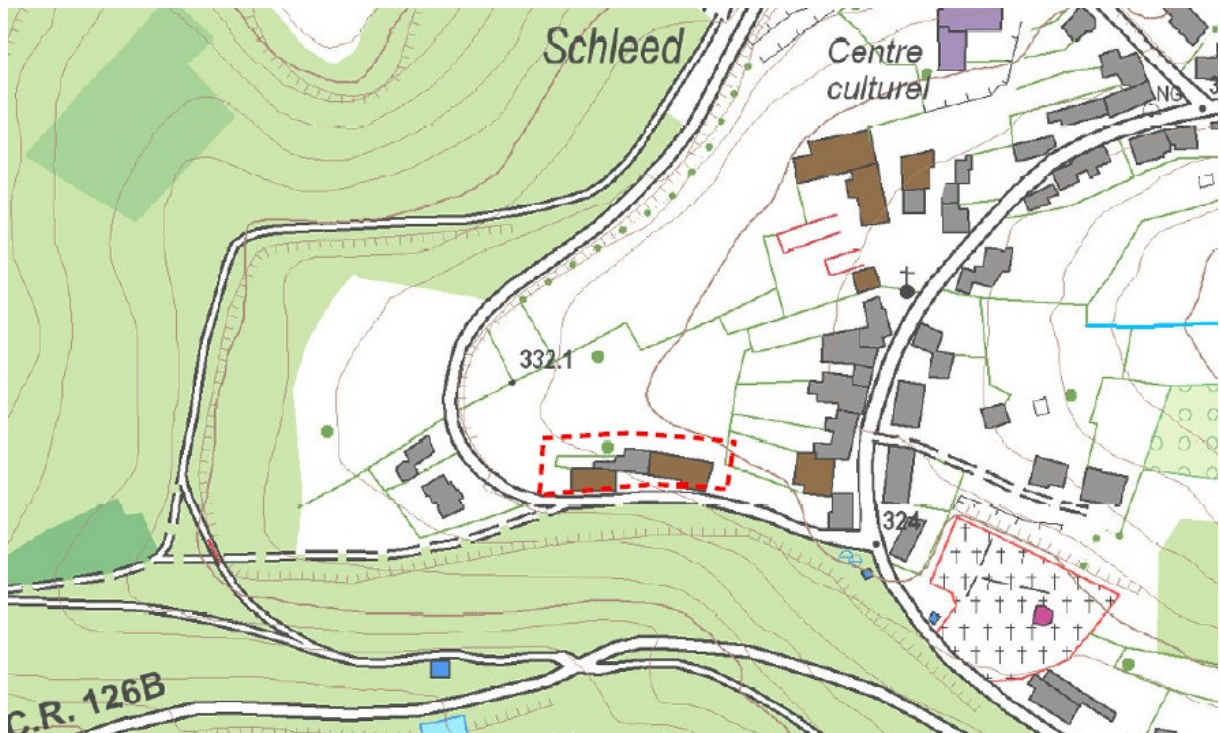
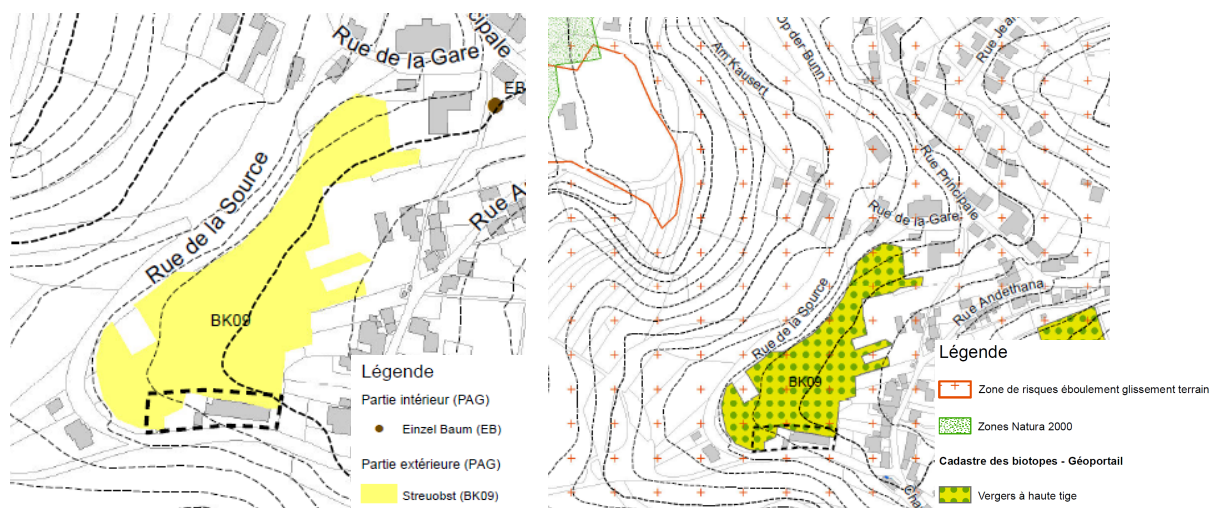


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

### a) Site et situation

- Superficie totale : 0,21 hectare.
- Localisation :
  - Terrains situés aux confins sud-ouest de la localité d'Hostert, le long de la rue de la Source bordée par la forêt (massif du Hueschterbësch)
  - Terrains situés dans la partie nord de la conurbation formée par les localités de Niederanven, Senningen, Hostert Oberanven et Rameldange.
- Affectation actuelle des terrains : terrains entièrement construits
- Topographie : terrains situés dans une tête de vallon sec, en pente descendante d'ouest en est.
- Démographie : Hostert 430 habitants (01/2014)
- Environnement bâti : le site, situé le long de la rue des Sources, est bordé d'habitations principalement unifamiliales. Les constructions existantes sur le site présentent une implantation en forme de L, caractéristique de cette section de rue, l'espace-rue formant une cour antérieure. Cette configuration crée une séquence visuelle marquante.
- Accessibilité :
  - accès motorisé depuis la rue de la Source directement connectée au centre du village par la rue Andethana ;
  - accès par transport en commun : arrêt de bus communal situé à moins de 200 m et arrêt de bus « Charlys Gare » situé à ± 450m et desservi par la ligne 120 Luxembourg-Junglinster.
- Equipements publics :
  - Hostert : église, cimetière et salles communales polyvalentes
  - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centres culturel et sportif, commerces, ...)
  - Oberanven : Administration communale de Niederanven, et futur centre polyvalent.
- Environnement naturel et biotopes :
  - Terrains inscrits dans la Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrains

- Biotope recensé sur le site ; verger à haute tige en limite ouest et nord du site.
- Terrains non concernés par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».



SIAS – partie extérieure (2007) et intérieure (2008)

Emwelt.geoportail (2014)

Illustrations 2 : cadastre des biotopes



Illustration 3 : Orthophoto (ACT, 2012)




## b) Contraintes du site

- Bâtiment existant inscrit à l'inventaire communal comme « immeuble protégé » et situé dans un « Secteur protégé d'intérêt communal - Environnement construit dans le projet de PAG révisé ».
- Terrains en pente situés dans la « Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrains ».
- Terrains présentant une haute sensibilité archéologique pouvant contenir des substructions gallo-romaines.
- Absence d'éléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes.
- Absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site articles 17 ou 20.

## c) Enjeux

**Assurer un projet de renouvellement urbain en vue de la réalisation de logements de qualité, garantissant une intégration architecturale respectueuse des caractéristiques du bâti existant (segmentation des bâtiments et implantation des volumes en L, hauteurs des constructions).**

## d) Photos

<p>Photo 1</p>	<p>Vue du bâtiment existant depuis le carrefour avec la rue Andethana</p>	
<p>Photo 2</p>	<p>Vue sur l'implantation avant du corps de bâtiments (Source Best)</p>	
<p>Photo 3</p>	<p>Vue sur l'arrière du corps de bâtiments (Source Best)</p>	

## 2. Concept de développement urbain

### a) Identité et programmation

- Constructions existantes inscrites en « Secteurs protégés d'intérêt communal - environnement construit » dans le projet de PAG révisé. Proposer en conséquence un projet d'habitations de qualité dont la typologie et la morphologie veillent à respecter l'authenticité, l'aménagement et l'exemplarité du bâti existant (implantation, hauteurs, segmentation des volumes).
- Développer un projet respectant le caractère typiquement rural du site et soutenant/confortant son intégration topographique optimale.

### 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 qui composent le site d'étude. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics
- Appuyer les espaces publics sur la trame viaire et paysagère existante.

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

- Les espaces publics seront principalement constitués par l'espace de type « usoir » qui caractérise la cour située devant les bâtiments côté rue de la Source.

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

- Sans objet : les terrains sont situés le long de la rue de la Source directement connectée au centre du village par la rue Andethana

### e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Sans objet

### f) Centralités

- Sans objet

### g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité moyenne de **15 à 25** unités de logement par hectare de surface brute et une emprise au sol faible.

HO02 - Rue de la Source (PAP-NQ/MIX-v)			
COS	0,5	CUS	0,8
	0,2		0,5
CSS	0,6	DL	25
			15

*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 3 à 5 logements, soit ± 8 à 13 nouveaux habitants (2,5 pers/mén.).

### h) Typologie et mixité des constructions

- Développer des maisons de type unifamilial, jumelées ou groupées en bande jusqu'à 4 unités. Les maisons isolées seront l'exception.
- Certaines de ces habitations peuvent être de type bi-familiale.



- Les immeubles à appartements ne sont pas admis.
- Limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux pleins avec toitures plates (+ étage en retrait sur 2/3 niveau inférieur) ou à 2 versants (+ comble sur 2/3 niveau inférieur).

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

- Topographie : Soutenir/conforter l'intégration des constructions à la topographie du site.
- Zones d'éboulement : Adapter les techniques de construction aux risques du sous-sol.

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

- Respecter l'implantation des volumes existants en forme de L et leur alignement par rapport à la rue de la Source car ils permettent de cerner l'espace-rue en formant une cour antérieure.
- Reprendre la séquence visuelle marquante (segmentation des volumes) des constructions afin de conserver le caractère rural typique du site.

#### 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 (art. 17 ou 20) et*
  - Cadastre des biotopes : verger à haute tige en limite ouest et nord du site.
- Eléments identitaires bâtis :
  - Bâtiment existant inscrit comme « immeuble protégé » à l'inventaire communal et situé dans un « Secteur protégé d'intérêt communal - Environnement construit ». dans le projet de PAG révisé
  - En raison de ce classement, la commune pourra décider de soumettre le projet à l'avis du SSMN.



Illustration 4 : Concept de développement urbain

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

#### a) Connexions

- Accès motorisés : l'accès principal se fera depuis la rue de la Source

#### 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. Ils peuvent être réalisés collectivement et groupés (par exemple car-port).
- Intégrer les emplacements de stationnement public (voitures et vélos) nécessaires aux usagers et visiteurs de la zone dans l'espace antérieur.

#### d) Accès au transport collectif

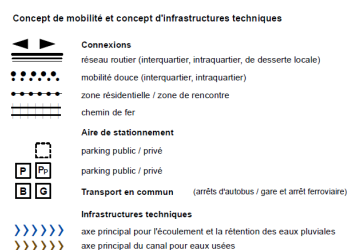
- Site desservi par un arrêt de bus communal situé à moins de 200 m et l'arrêt de bus « Charlys Gare » situé à ± 450m et desservi par la ligne 120 Luxembourg-Junjlinster

#### e) Infrastructures techniques majeures

- Eaux pluviales : elles seront collectées via un réseau propre à raccorder au réseau existant.
- Eaux usées : la canalisation principale sera raccordée au réseau existant rue de la Source.
- Autres réseaux : les autres réseaux (électricité, gaz, téléphonie, etc.) du nouveau quartier seront raccordés aux réseaux existants rue de la Source.



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

- Veiller à la bonne intégration des nouvelles habitations dans la trame paysagère limitrophe existante (verger, forêt).
- Intégrer au mieux les nouvelles constructions en respectant le terrain naturel et en minimisant les déblais et remblais.
- Respecter autant que possible la hauteur des constructions et l'inclinaison des toitures qui confèrent à ce secteur un caractère rural typique.

#### b) Coulées vertes et maillage écologique

- Créer une coulée verte en bordure ouest et nord du site dans le prolongement du verger existant.

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

- Biotope de type vergers qui débordent à l'intérieur du site, en limite ouest et nord sur le site ; à préserver et intégrer, ou compenser.
- *Terrains non concernés par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 ».*

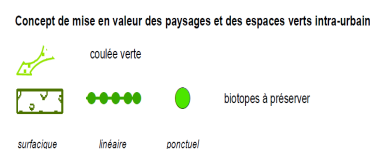


Illustration 6 : Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

## 5. Concept de mise en œuvre

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

*Zone non évaluée, mais limitrophe du site R-Ho-2-08 considéré comme une zone de faible taille ou le projet de révision du PAG est « sans incidences significatives notables »*

(Source : Evaluation des incidences sur l'environnement – EFOR-ERSA, 2014-2015)

### 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 Da Silva Carvalho Antonio Manuel

### c) **Faisabilité**

- Projet de PAP à réaliser et approuver.
- Zones d'éboulement : étude géotechnique dressée par un homme de l'art à présenter

### d) **Phasage de développement**

- 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.
- Le projet sera réalisé en 1 phase.

## 6. Critères de durabilité

- Les constructions seront réalisées de manière à optimiser leur efficacité énergétique.
- Leur architecture devra être adaptée à la topographie du site et à son caractère typiquement rural.
- Les travaux seront organisés de manière à minimiser 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 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 sur le site 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.*

## 7. Fiche Technique : exemples de typologies

SSMN : Exemple de restauration de maisons de caractère historique (<http://www.ssmn.public.lu>)



SSMN : Exemple de restauration de maisons de caractère historique (<http://www.ssmn.public.lu>)



SSMN : Exemple de restauration de maisons de caractère historique (<http://www.ssmn.public.lu>)

