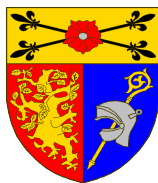
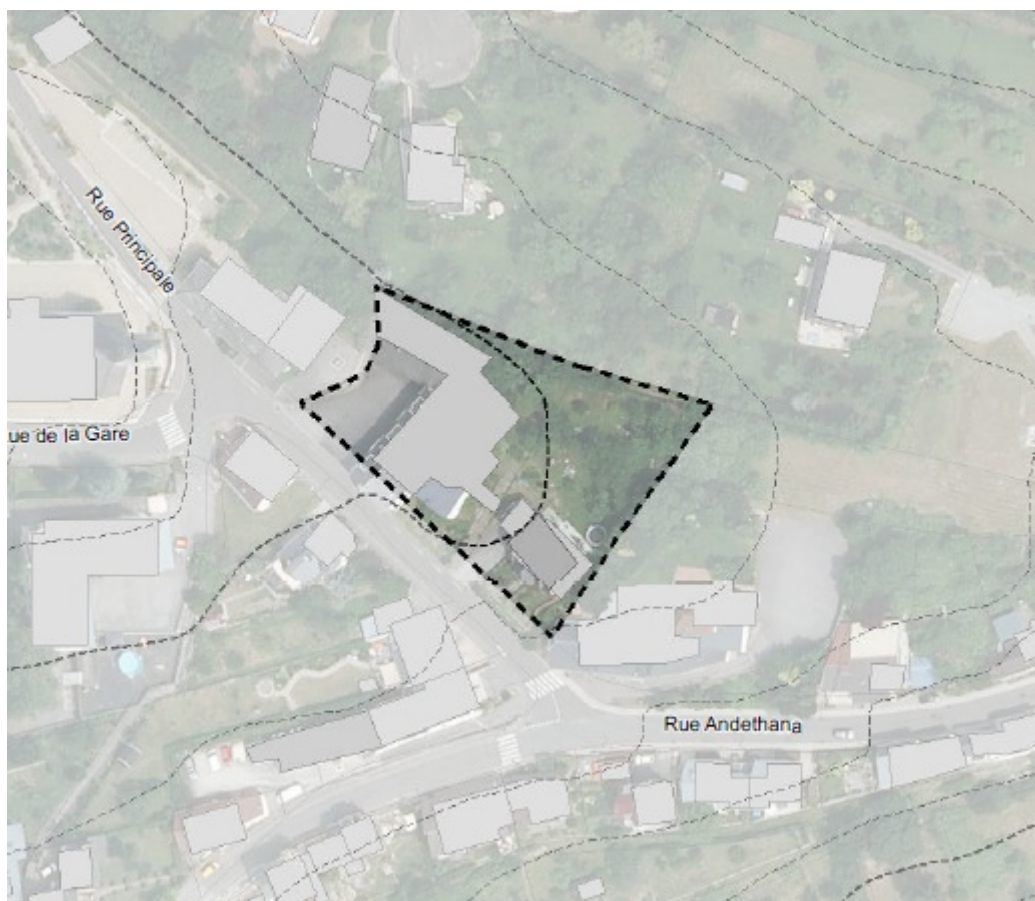


Commune de Niederanven



LOCALITE D'HOSTERT



SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) H0 03 – RUE PRINCIPALE

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 -----	6
2. Concept de développement urbain -----	8
a) Identité et programmation -----	8
b) Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public -----	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 (voir détails sous 3) -----	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 et habitats d'espèces 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
6. Critères de durabilité-----	13
7. Fiche Technique : exemples de typologies -----	14

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

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Niederanven et oriente le PAP « nouveau quartier » HO 03 à réaliser dans la localité d'Hostert, inscrit en zone d'habitation 1 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.**

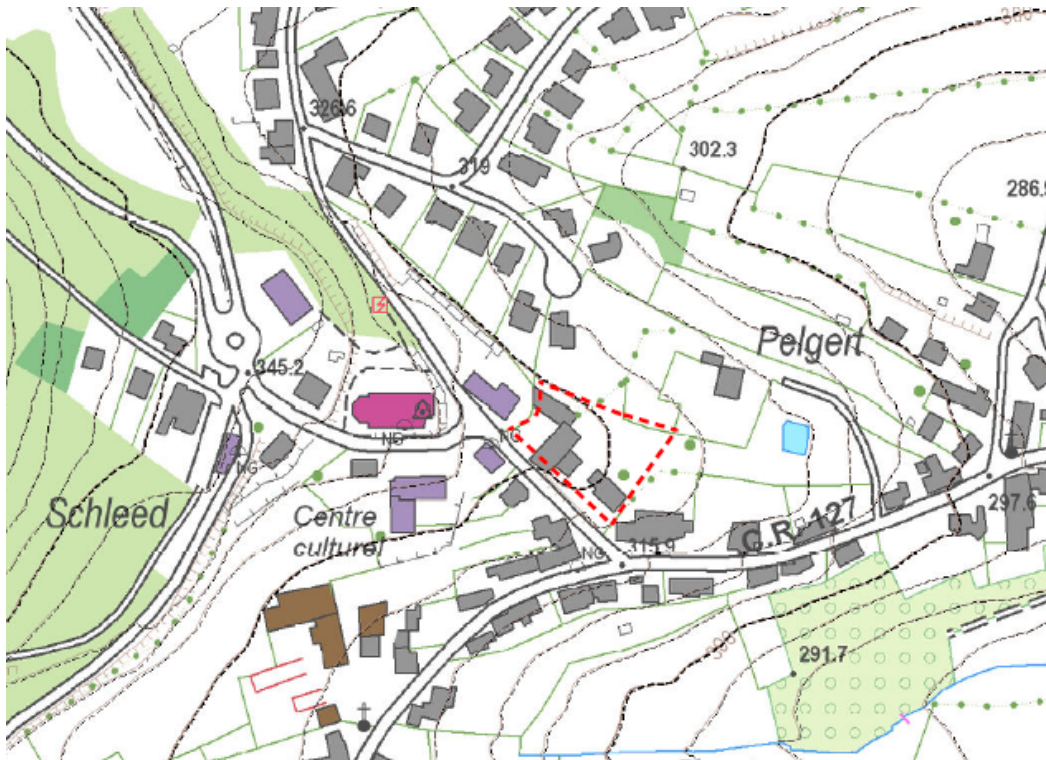


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

a) Site et situation

- Superficie totale : 0,31 hectare.
- Localisation :
 - au nord de la localité d'Hostert, rue Principale, à proximité de l'église d'Hostert et du site de l'ancienne mairie.
 - 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 bâtis.
- Topographie : terrains caractérisés par une double pente moyenne ($\pm 10\%$) : dans le sens de la rue Principale (axe nord-ouest/sud-est) et en dôme perpendiculaire à la rue (axe nord-est/ sud-ouest) ; murs de soutènement existants le long de la rue.
- Démographie : Hostert 430 habitants (01/2014)
- Environnement bâti : quartiers mixtes composés d'habitations principalement unifamiliales, de type en bande et localement isolé (ex : n°2A rue Principale); commerces à proximité (boulangerie) et équipements publics (église, salles polyvalentes communales).
- Accessibilité : accès motorisé direct rue Principale.
- Equipements publics :
 - Hostert : église, salles polyvalentes communales
 - Oberanven : Administration communale de Niederanven, et futur centre polyvalent
 - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centres culturel et sportif, commerces, ...)
- Environnement naturel et biotopes : absence de biotopes.
 - Terrains inscrits dans la « Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrains »
 - Absence de biotope sur le site
 - Terrains non concernés par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 »

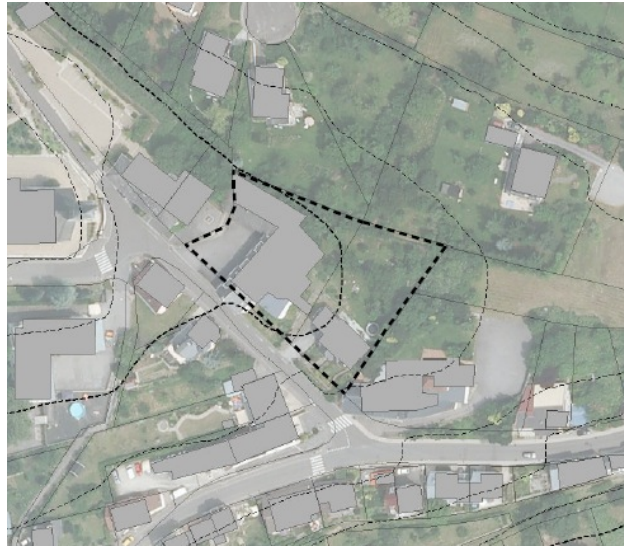


Illustration 2 : Orthophoto (ACT, 2015)

b) Contraintes du site

- Bâtiment existant (ancien café Klopp) inscrit comme « immeuble protégé » dans le projet de PAG révisé et situé dans un « Secteur protégé d'intérêt communal - Environnement construit ».
- Terrains en pente situés dans la Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrains
- Pentes multidirectionnelles.
- *Absence d'éléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes.*
- *Absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site*

c) Enjeux

Renouveler le tissu urbain existant en respectant les typologies d'habitat et les morphologies de construction liées à son environnement bâti proche mais aussi en intégrant les contraintes topographiques du site.

d) Photos

Photo 1

Ancien Café Klopp
(n°4 rue Principale)
Implanté
perpendiculairement
à la rue



Photo 2 Rue Principale et façade latérale de l'ancien Café Klopp



Photo 3 Maison individuelle 2A Rue Principale



Photo 4 Aperçu des contraintes topographiques de la rue Principale



2. Concept de développement urbain

a) Identité et programmation

- Construction existante au nord (ancien café Klopp) inscrite en « Secteurs protégés d'intérêt communal - environnement construit » dans le projet de PAG révisé. Proposer en conséquence un projet dont la typologie et la morphologie veillent à respecter l'implantation, les hauteurs, l'organisation des volumes et l'intégration au site et, valorisent la topographie, afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants et riverains.
- Développer un projet respectant le caractère typiquement rural du site et soutenant/confortant son intégration topographique optimale.
- Créer les accès appropriés aux besoins de la zone de projet, complémentairement à l'axe de la rue Principale.

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.

c) Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Appuyer les espaces publics sur la trame d'implantation existante en intégrant les éléments marquants, notamment les murs et murets qui structurent le site.
- Composer l'espace public principalement par l'aménagement de placettes soulignant l'orientation des constructions.

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

- La connexion du nouveau quartier aux quartiers voisins se fera principalement par la rue Principale existante.

e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer une coulée verte en périphérie nord et est du nouveau quartier, en liaison avec les structures vertes environnantes, afin de renforcer les espaces libres inter-quartiers et de contribuer à maintenir, voire renforcer le maillage écologique.
- S'inspirer, pour les nouvelles constructions, des typologie, morphologie et volumétrie des constructions existantes limitrophes, afin d'assurer une continuité visuelle du bâti.

f) Centralités

- La taille et la position de la zone ne justifie pas la création de nouvelle centralité.

g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité maximale de **35** unités de logement par hectare de surface brute et une emprise au sol faible.

HO03 - Rue principale (PAP-NQ/MIX-v)			
COS	0,4	CUS	1
	min.		min.
CSS	0,7	DL	35
			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.

- Estimation du nombre de logements et d'habitants : selon la densité, maximum de 11 logements, et 28 de nouveaux habitants (2,5 pers/mén).

h) Typologie et mixité des constructions

- Développer des maisons de type uni ou bifamilial, jumelées ou groupées en bande jusqu'à 3 unités.
- Les maisons isolées ne sont pas autorisées, de même que les immeubles à appartements.
- 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 : Prendre en compte la topographie particulière du site caractérisée par une double pente, l'une dans le sens de la rue Principale (axe nord-ouest/sud-est) et l'autre perpendiculairement à la rue en forme de dôme ; conserver le principe de murs de soutènement le long de la rue si nécessaire.
- Zones d'éboulement et de glissement : Adapter les techniques de construction aux risques du sous-sol.

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

- Créer des axes et séquences visuels orientés selon l'axe de la voirie existante (Rue Principale), mais aussi selon les différents îlots bâtis du nouveau quartier.

k) Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence (voir détails sous 3)

- Valorisation des éléments identitaires naturels / biodiversité : Développer une coulée verte en périphéries nord et est du nouveau quartier, en liaison avec les structures vertes environnantes, afin de renforcer les espaces libres inter-quartiers et de contribuer à maintenir, voire renforcer le maillage écologique.
- Valorisation des éléments identitaires bâtis : bâtiment au n°4 de la rue principale inscrit comme « bâtiment protégé » 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 : accès unique depuis la rue Principale.
- Connexion douce sécurisée à assurer vers la rue Andethana et le pôle d'équipements Am Sand.

b) Hiérarchie du réseau de voirie

- Nouvelle voirie limitée à la desserte en impasse des nouvelles constructions de types placette ou aménagement de type zone résidentielle/zone de rencontre.

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 les espaces publics aménagés le long des rues ou des 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 « Charlys Gare » situé rue Principale/ Am Kausert à Hostert, desservi par la ligne n°120 (Centre – Walsheim, Junglinster – Gemeng).

e) Infrastructures techniques majeures

- Eaux pluviales : elles seront collectées via un réseau propre à raccorder au réseau existant rue Principale.
- Eaux usées : la canalisation principale sera raccordée au réseau existant rue rue Principale.
- Autres réseaux : les autres réseaux (électricité, gaz, téléphonie, et.) du nouveau quartier seront raccordés aux réseaux existants rue 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 nouvelle trame paysagère de la zone de projet au maillage existant limitrophe.
- Intégrer au mieux les nouvelles constructions en respectant les contraintes topographiques du terrain naturel et en minimisant les déblais et remblais.
- Limiter la hauteur des constructions pour en assurer l'intégration paysagère.

b) Couloirs verts et maillage écologique

- Développer une coulée verte en périphéries nord et est du nouveau quartier, en liaison avec les structures vertes environnantes, afin de renforcer les espaces libres inter-quartiers et de contribuer à maintenir, voire renforcer le maillage écologique.
- Développer des coulées vertes entre les différents îlots à bâtir composant le nouveau quartier afin de connecter entre eux les différents espaces verts.

c) Biotopes et habitats d'espèces à préserver

- *Rappel : absence de biotopes inventoriés sur le site*
- *Rappel : absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site*



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 couverte par l'évaluation environnementale, mais limitrophe de la Zone R-Ho-2-XX « Op Pelgert » ; cette dernière est caractérisée par la présence d'habitats et habitats d'espèces protégées (dont Chiroptères) et il est notamment proposer d'y renforcer du maillage vert par la création de coulées vertes et de ceintures vertes périphériques.

(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 CREA-HAUS Promotion s.a.

c) **Faisabilité**

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

d) **Phasage de développement**

- Proposition de réalisation du projet en 2 phases

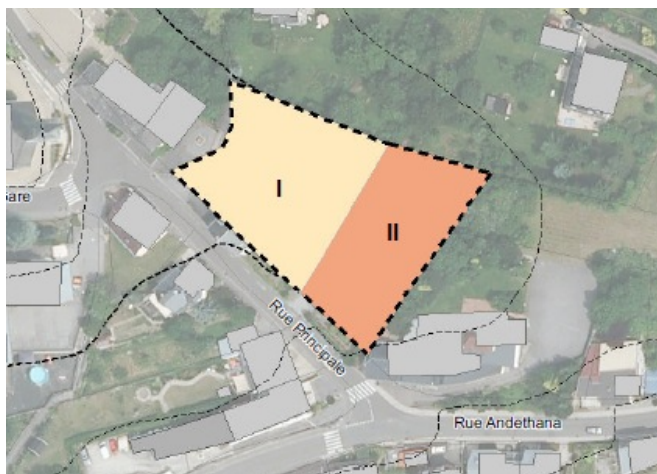


Illustration 7 : Phasage

- I. Partie ouest
- II. Partie est

- Le projet pourra être mis en œuvre via deux plans d'aménagement particulier couvrant 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

“Lilas”, Kirchberg - maisons unifamiliales en bande (terrain en pente) ; réf. SNHBM



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



Aal Post», Hosingen - maisons en bande

