

COMMUNE DE NIEDERANVEN

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) Modification ponctuelle « École Am Sand »

Partie graphique : plan PAG-02, PAG-03, PAG-04 et plan d'ensemble

Partie écrite : article 19 bis 2

Version du 19 novembre 2025
pour saisine du Conseil communal

Saisine du Conseil communal	3 décembre 2025
Avi s de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-



Initiateur du projet

Administration communale de Niederanven
18, rue d'Ernster
L-6977 Oberanven



Urbaniste-aménageur

4urba
14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tél. : (+352) 22 02 45
Mail : info@4urba.lu
www.4urba.lu



INTRODUCTION

Le présent dossier est réalisé en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) et de ses règlements d'application.

Il concerne une modification ponctuelle de la partie écrite et de la partie graphique du PAG de la commune de Niederanven, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 5 août 2016 (réf.52C/021/2015) et par le Ministre de l'Environnement le 3 mars 2016 (réf.73431/CL-mb). Le PAG a été modifié à plusieurs reprises, la dernière version coordonnée du PAG de la commune de Niederanven date du 25 juin 2024.

En conséquence, l'article 8 de la loi ACDU précitée s'applique : « *Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite pour les articles 10 à 18 (...)* ».

En exécution des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 de la loi ACDU, le présent dossier est composé comme suit :

Partie 1. Étude préparatoire

Partie 2. Projet de modification du PAG

Partie 3. Fiche de présentation

Par ailleurs, en application de l'article 12 de la loi ACDU relatif à la publication du projet:

« *Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.*

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches. »

Une dispense de réalisation d'une étude environnementale en application de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été accordée par le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité en date du 12 novembre 2025 (courrier réf. D3-25-0194-PS/2.3).

PARTIE 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

La présente étude préparatoire accompagne une demande de modification ponctuelle du PAG de la commune de Niederanven.

Le présent dossier a pour objectif de permettre l'extension de l'école du pôle « Am Sand » en garantissant une flexibilité dans l'aménagement et l'implantation des constructions. Dans ce but, les modifications projetées du PAG sont les suivantes :

- Classement du chemin d'exploitation cadastré sous le numéro 1144/4993, section C d'Oberanven, en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ;
- Modification du périmètre des servitudes « urbanisation » liées aux crues subites (CS) et adaptation de la partie écrite liée ;
- Ajout d'une servitude « urbanisation » - éléments naturels (EN).

Le PAP « quartiers existants » fait l'objet d'une procédure parallèle pour mise en cohérence des deux documents réglementaires.

1. Analyse de la situation existante

1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

Selon le PDAT 2035, la commune de Niederanven fait partie de l'espace d'action de l'Agglo-Centre au cœur duquel la Ville de Luxembourg est définie comme CDA d'importance européenne. L'enjeu principal de cet espace est la mise en place d'un développement urbain qui limite son expansion territoriale continue et diffuse en réduisant l'artificialisation du sol et préservant la biodiversité.

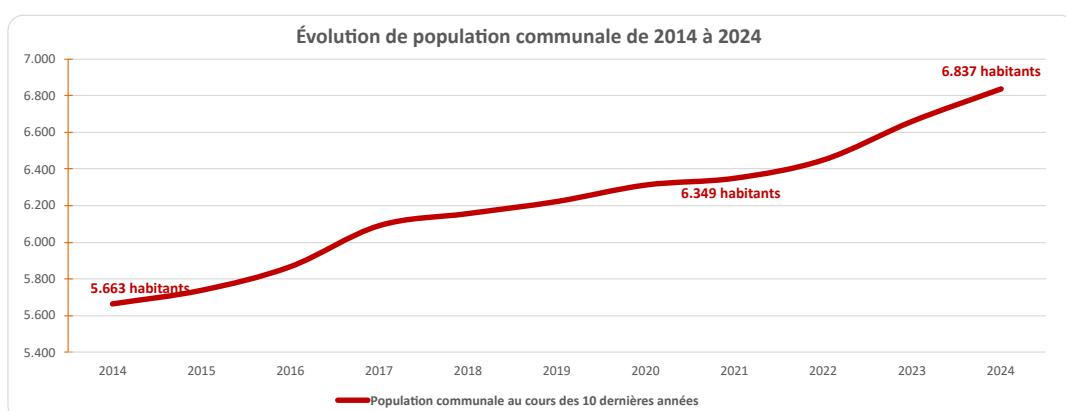
Le rapport entre les populations actives et résidentes doit être davantage équilibré au moyen d'une politique concertée et intégrée des transports et du logement répondant aux besoins et aux attentes des citoyens.

Le seuil théorique maximal d'artificialisation du sol prévu par le PDAT 2035 pour la commune de Niederanven est de 29 ha sur la période 2023-2050.

1.2. Démographie

La commune comptait 7 058 habitants au 4 juillet 2025. (source : administration communale).

Sur la période 2014-2024, la commune de Niederanven a enregistré une croissance démographique annuelle de 1,90 %. Ce rythme de croissance, bien que relativement élevé, est resté en dessous de ceux du canton (2,19 %) et du pays (2,03 %). Toutefois, pour la période plus récente de 2021 à 2024, on observe une remontée du taux de croissance démographique à 2,5 %.



Source : Statec

1.3. Situation économique

Le pôle « Am Sand », situé au cœur de la commune de Niederanven, constitue un espace multifonctionnel majeur regroupant des activités économiques, éducatives, sociales et sportives.

Grâce à sa localisation centrale et à sa diversité fonctionnelle, le pôle « Am Sand » joue un rôle structurant dans le développement socio-économique et urbain de la commune de Niederanven, notamment avec le centre commercial « Les Arcades » au sud, à l'entrée du pôle depuis la route de Trèves.

1.4. Situation du foncier

La présente modification ponctuelle du PAG concerne les parcelles 1208/3381, 1207/3122, 1205/3121, 1204/3120, 1203/3119, 1202/5004 et 1144/4993 de la section C d'Oberanven. Les parcelles concernées appartiennent à la Commune de Niederanven, à l'exception du chemin qui appartient au syndicat des chemins ruraux.

La superficie du site concerné est de 1,97 ha.



Plan de situation du foncier (02.2024)

1.5. Structure urbaine

Le site concerné est libre de toute construction, à proximité immédiate des équipements collectifs du pôle « Am Sand » présentant des typologies architecturales variées adaptées à leurs usages respectifs.

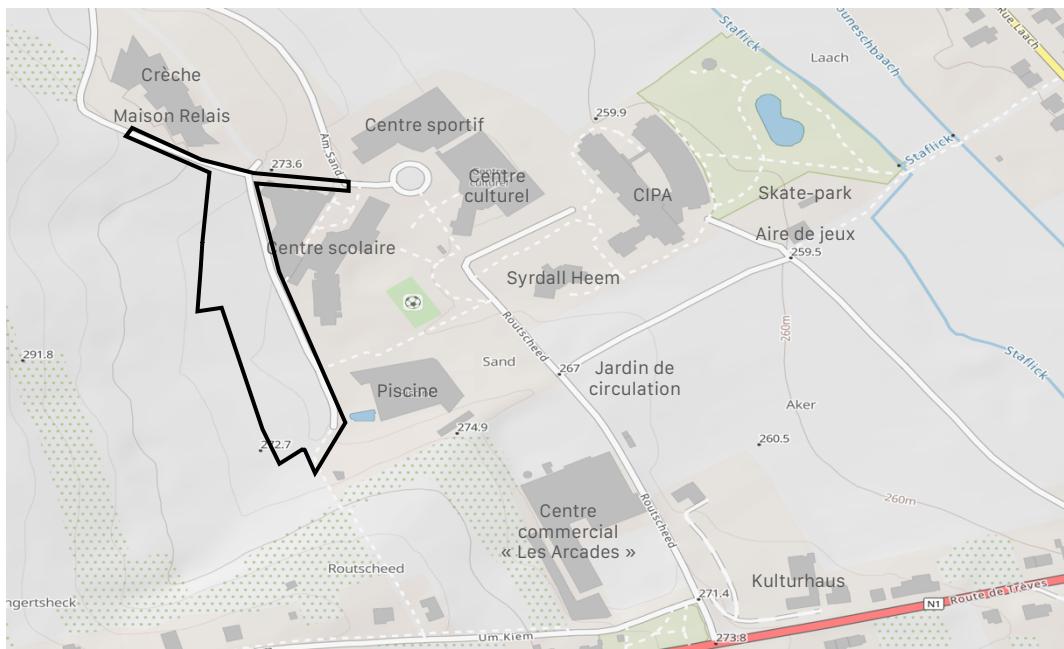


Vue du site depuis le chemin rural au nord (05.2023)

1.6. Équipements collectifs

Le pôle « Am Sand » regroupe des infrastructures répondant aux besoins variés de la population, telles qu'une maison relais, une crèche, un centre scolaire, un centre sportif, un centre de loisirs, un CIPA, ou encore une piscine.

L'école fondamentale, construite en 1982, offre un enseignement préscolaire et primaire d'une capacité d'accueil de l'ordre de 460 élèves. Un projet de rénovation et d'extension pour le cycle 1 doit permettre de répondre aux besoins croissants de la population.



Source : Geoportail (11.2025)

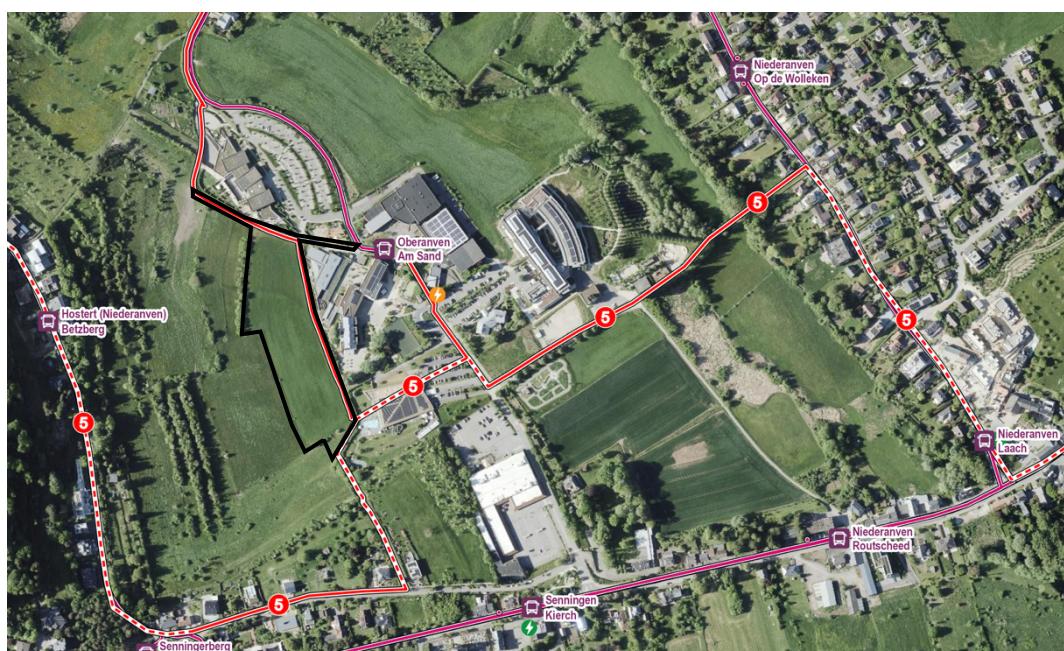
1.7. Mobilité

Le site concerné est bordé par un chemin rural au nord et à l'est, qui marque la limite ouest du pôle « Am Sand » en connectant la rue Um Kiem au sud à la rue du Coin au nord.

À proximité immédiate du site, plusieurs équipements de mobilité renforcent cette accessibilité :

- Les stations de bus « Oberanven Am Sand », et « Senningen Kierch », permettant de relier efficacement le site aux principaux pôles de la commune et aux localités voisines ;
- Plusieurs aires de stationnement publiques totalisant plus de 200 places et équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Le réseau cyclable régional, reliant les itinéraires Niederanven et Syrdall, favorisant ainsi une mobilité durable et multimodale.

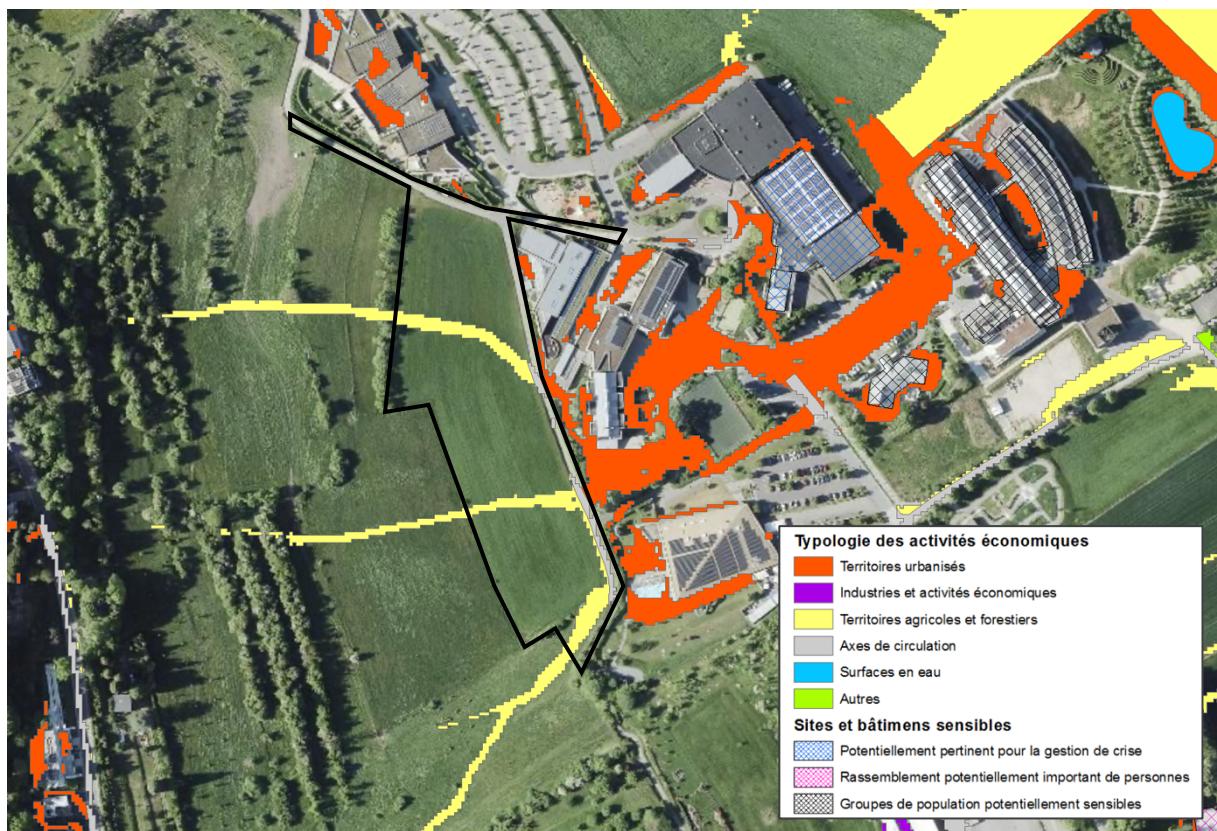
L'ensemble de ces éléments confère au périmètre une accessibilité fonctionnelle optimale, adaptée à la vocation de futurs projets.



Source : Geoportail (11.2025)

1.8. Gestion de l'eau

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité du site. Cependant, celui-ci est exposé à un risque de crues subites, visualisé sur la carte ci-après.



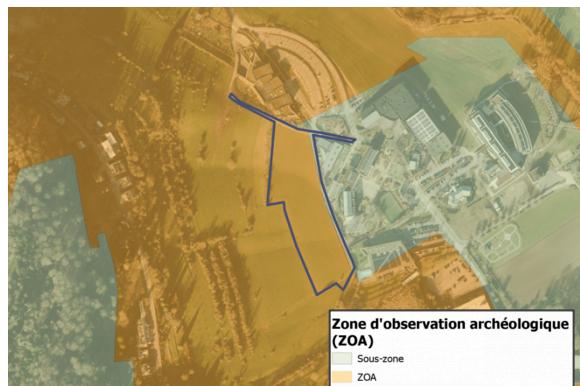
Source : Geoportail (11.2025)

1.9. Environnement naturel et humain

Zone archéologique

Le site est en quasi-totalité couvert par une zone d'observation archéologique (ZOA).

Conformément à la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel (art. 4 et 5), une évaluation archéologique est nécessaire avant tous travaux sur ce site.



Source : Geoportail (05.2024)

Zone de bruit

Le site était couvert pour sa moitié sud par la zone de bruit « Grand aéroport 2021 », LNGT 45-50 dB(A), qui a été réduite dans la carte de 2023, en excluant le site concerné.

Biotopes et habitats protégés

La rangée d'arbres bordant le site au nord-ouest est recensée comme biotope protégé selon l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Elle constitue un élément important du réseau de couloirs de vol des chiroptères prévu en limite ouest du pôle « Am Sand ».

1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Le PAG de la commune de Niederanven a été approuvé par le ministre de l'Intérieur le 5 août 2016 (réf.52C/021/2015) et par le Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 3 mars 2016 (réf.73431/CL-mb).

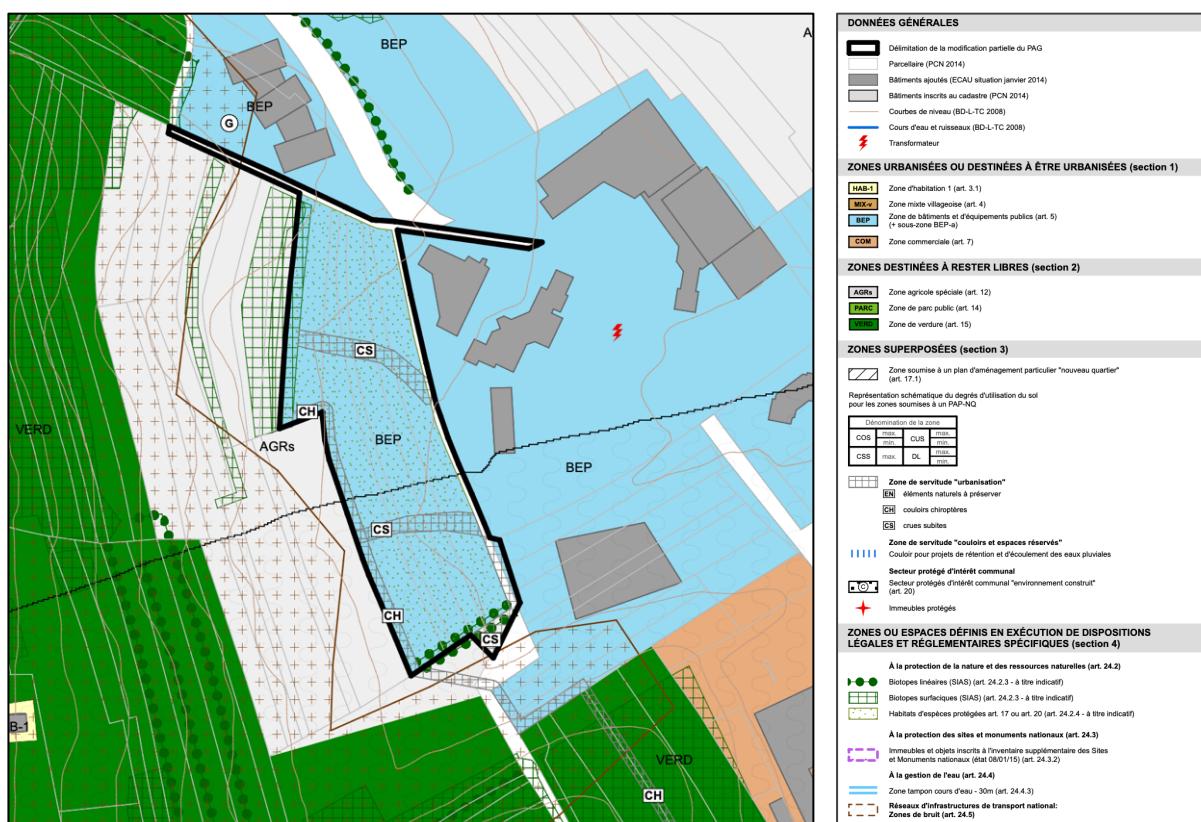
Il a été modifié en 2022 au lieu-dit « Kazenheck », sans incidence sur le site concerné, puis en 2023 au niveau du pôle « Am Sand », intégrant le site en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], superposée par différentes servitudes « urbanisation ».

Deux modifications ponctuelles du PAG sont en cours de procédure, sans incidence sur le site concerné (« Bombicht » et « Centre d'Ernster »).

Selon la partie graphique du PAG en vigueur, le site est classé en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], à l'exception du chemin rural laissé en blanc (voirie), et couvert par les zones superposées suivantes :

- Servitudes « urbanisation » - crues subites au centre du site et en limite sud-est ;
- Servitudes « urbanisation » - couloirs chiroptères en limite ouest ;
- Biotope linéaire en limite sud et biotope surfacique en limite nord-ouest ;
- Habitat d'espèces protégées sur l'ensemble du site ;
- Zone de glissement de terrain en limite nord-ouest, au niveau du chemin rural.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 5. Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art.19 bis. Servitudes « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Art. 19 bis.1 Servitude « urbanisation » - couloirs de vol Chiroptères (CH)

La zone de servitude « urbanisation – couloirs de vol Chiroptères » vise à résERVER les surfaces nécessaires à la réalisation de coulées vertes destinées à maintenir et/ou à développer le maillage écologique et à garantir la connectivité entre les différents habitats des populations de chiroptères. Une coulée verte dense est à réaliser sur une largeur d'au moins 6 mètres par la plantation d'une rangée d'arbres et/ou d'arbres fruitiers à haute tige, espacés entre 10 et 12 mètres, accompagnée d'arbustes et d'une double bande herbacée. Toutes les plantations se font à l'aide d'espèces indigènes et adaptées à la station.

Toute construction y est interdite, ainsi que tout stockage de matériaux et stationnement de véhicules. Seuls des fossés ouverts et des traversées de chemins dédiées à la mobilité douce ou traversées de réseaux d'infrastructures y sont admis, sous condition de les aménager selon les principes d'un aménagement écologique.

Tout éclairage dans les terrains couverts par la zone de servitude « urbanisation » - couloirs de vol Chiroptères est interdit.

Art. 19 bis.2 Servitude « urbanisation » - crues subites (CS)

La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l'écoulement direct des eaux en cas de crue subite.

Toute construction et tout changement de l'état du terrain pouvant créer un obstacle à l'écoulement des crues subites y sont interdits.

Art. 24.2.3 Biotopes (repris à titre indicatif) :

Les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2007 et 2008, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont repris dans la partie graphique du Plan à titre indicatif.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes doivent être confirmées, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes.

Les dispositions de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Art. 24.2.4 Habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 (repris à titre indicatif et non exhaustif) :

En référence à l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune de Niederanven, les habitats d'espèces protégées au sens de l'article 17 ou de l'article 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont repris dans la partie graphique du Plan à titre indicatif et non exhaustif.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces habitats doivent être confirmées, à charge du demandeur, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés.

Les dispositions de l'article 17 ou de l'article 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

1.11. Potentiel de développement urbain

Le site, d'une surface d'1,97 ha, offre un potentiel d'aménagement pour une extension des équipements collectifs du pôle « Am Sand ». Selon le PAG en vigueur, le site peut accueillir des constructions et aménagements d'utilité publique.

De plus, tout projet doit respecter le PAP « quartier existant » - BEP, dont les règles sont résumées ci-après.

Reculs des constructions	- Alignement avant des constructions voisines, ou 0 pour le recul avant - Min 5 m par rapport aux limites de parcelle, en cas d'absence d'alignement - Min 6 m pour les parties de construction desservies par un accès carrossable
Type des constructions	- Isolé ou groupé
Nombre de niveaux et hauteurs des constructions	- Garantir une intégration harmonieuse - Max 15 m au point le plus haut (max 4 niveaux pleins), sauf impératif
Nombre de logements	- Logements interdits, sauf logement de service intégré dans la construction
Emplacements de stationnement	- Min 1 place / 45 m ² de surface construite brute - Mutualisation possible en cas de regroupement d'équipements
Dérogations	Dérogations possibles pour des raisons de sécurité publique, topographique, historique, ou de fonctionnement de l'équipement

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Contraintes éventuelles découlant de la législation

- Aménagement du territoire : sans objet
- Réseaux de transport : sans objet
- Protection de la nature et des ressources naturelles : habitats d'espèces protégées
- Gestion de l'eau : risque de crues subites
- Environnement humain : zone de bruit en 2021 (non repris en 2023)
- Protection des sites et monuments : zone d'observation archéologique (ZOA).

2. Concept de développement

Le projet de modification ne remet pas en cause les concepts de développement urbain, de mobilité et d'espaces verts tels que définis par le PAG en vigueur.

Il a pour objectif de permettre l'extension du centre scolaire « Am Sand » en garantissant une flexibilité dans l'aménagement et l'implantation des constructions, tout en tenant compte des différentes contraintes environnementales.

Les modifications projetées de la partie graphique du PAG sont les suivantes :

- Classement du chemin d'exploitation cadastré sous le numéro 1144/4993, section C d'Oberanven, actuellement en voirie (blanc) dans le PAG en vigueur, en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ;
- Modification du périmètre des servitudes « urbanisation » liées aux crues subites (CS) pour couvrir l'ensemble des terrains encore non bâties destinés à l'extension ;
- Ajout d'une servitude « urbanisation » - éléments naturels (EN) couvrant l'alignement d'arbres au nord-ouest du site, conformément à la recommandation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité dans son courrier d'accord de dispense SUP du 12 novembre 2025. La partie écrite du PAG correspondant à cette servitude n'est pas modifiée.

Article 19. bis.3 Servitude « urbanisation » - éléments naturels (EN)

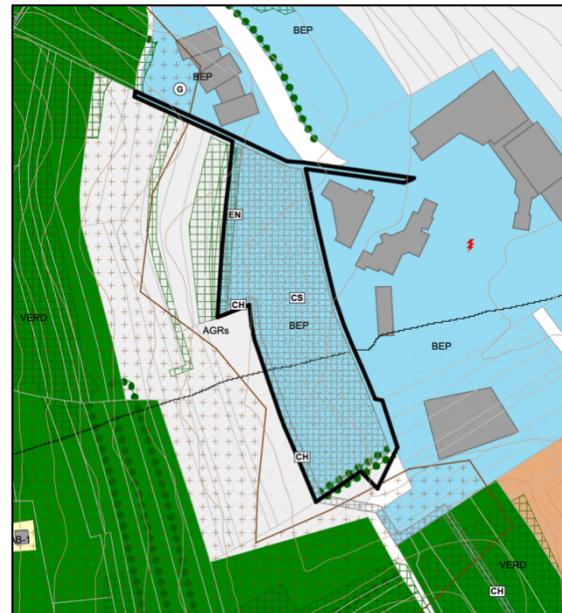
La zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extrait de la partie graphique du projet de PAG



La modification projetée de la partie écrite du PAG est la suivante :

- Modification de l'article 19 bis.2 concernant la servitude « urbanisation » - crues subites (CS), pour permettre un aménagement cohérent des terrains sans fixer au préalable les couloirs d'écoulement des eaux. Une étude hydraulique sera à réaliser avant chaque projet de construction pour déterminer la meilleure solution limitant les risques de crues subites.

Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 19 bis.2 Servitude « urbanisation » - crues subites (CS)

La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l’écoulement direct des eaux en cas de crue subite.

Toute construction et tout changement de l’état du terrain pouvant créer un obstacle à l’écoulement des crues subites y sont interdits.

Extrait de la partie écrite du projet de PAG

Art. 19 bis.2 Servitude « urbanisation » - crues subites (CS)

La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l’écoulement direct des eaux en cas de crue subite.

Tout aménagement ou construction à l’intérieur de cette zone doit être accompagné d’une étude hydraulique sur base de la situation existante et la situation projetée, détaillant la gestion des eaux pluviales et les mesures mises en place pour atténuer, voire supprimer, les risques de crues subites pour le projet et pour les zones avoisinantes.

3. Schéma directeur

Sans objet

PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle porte sur les parties graphique et écrite du PAG.

1. Partie écrite

Les propositions de modifications apportées à la partie écrite du PAG en vigueur sont visualisées ci-après en bleu.

Art. 19 bis.2 Servitude « urbanisation » - crues subites (CS)

La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l’écoulement direct des eaux en cas de crue subite.

Toute construction et tout changement de l'état du terrain pouvant créer un obstacle à l'écoulement des crues subites y sont interdits.

Tout aménagement ou construction à l'intérieur de cette zone doit être accompagné d'une étude hydraulique sur base de la situation existante et la situation projetée, détaillant la gestion des eaux pluviales et les mesures mises en place pour atténuer, voire supprimer, les risques de crues subites pour le projet et pour les zones avoisinantes.

2. Partie graphique

La partie graphique du projet de PAG modifiée est composée des deux plans suivants :

- PAG 1 : Plan d'ensemble Échelle 1/10.000
Format A3
 - PAG 2 : Plan par localité Échelle 1/2.500
Format A3

PARTIE 3. FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	NIEDERANVEN	N° de référence (réservé au ministère)	<hr/>
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Oberanven	Avis de la commission d'aménagement	<hr/>
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	Am Sand	Vote du conseil communal	<hr/>
		Surface brute	1,97 ha	Approbation ministérielle	<hr/>

Organisation territoriale de la commune	La présente fiche concerne :				
Région	Centre-sud	Commune de	Niedemaven	Surface du territoire	1,97 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Oberanven	Nombre d'habitants	0 hab.
Membre du parc naturel	<hr/>	Quartier de	Am Sand	Nombre d'emplois	0 empl.
Remarques éventuelles	<hr/> <hr/>			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>

Potentiels de développement urbain (estimation)						
Hypothèses de calcul						
Surface brute moyenne par logement	<hr/>	m ²				
Nombre moyen de personnes par logement	<hr/>	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	<hr/>	m ²				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<hr/>	m ²				
			nombre d'habitants	nombre approximatif d'emplois		
			situation existante [hab]	potentiel [habt]	croissance potentielle [%]	
	surface brute /ha]					
dans les "quartiers existants" [QE]	1,97	0	-	-	0	-
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	<hr/>		-			
zones mixtes	<hr/>		-			
zones d'activités	<hr/>		-			
zones de bâtiments et d'équipements publics	<hr/>		-			
autres	<hr/>		-			
TOTAL [NQ]	<hr/>		-	-		
TOTAL [NQ] + [QE]	1,97	0	-	-	0	-

Phasage						
	surface brute /ha]	nombre d'habitants (selon DL max.)	nombre d'emplois (selon CUS max.)			
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	

Zones protégées						
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<hr/>	ha	Nombre d'immeubles à protéger	<hr/>	u.	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<hr/>	ha				
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	<hr/>	ha				