

# Commune de Niederanven



## LOCALITE D'OBERVANVEN



### SCHEMA DIRECTEUR (PAP NQ) OB 04 - WAKELTER

Janvier 2016



## Table des matières

<b>1. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices</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 .....	9
i) Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées .....	10
j) Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée .....	10
k) Éléments 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.....	11
d) Accès au transport collectif.....	11
e) Infrastructures techniques majeures .....	11
<b>4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains</b> .....	<b>12</b>
a) Intégration au paysage.....	12
b) Coulées vertes et maillage écologique .....	12
c) Biotopes à préserver .....	12
<b>5. Concept de mise en œuvre</b> -----	<b>13</b>
a) Programme de réalisation du projet.....	13
b) Faisabilité.....	13
c) Phasage de développement.....	13
d) Délimitation sommaire du ou des PAP « nouveaux quartiers » .....	13
<b>6. Critères de durabilité</b> .....	<b>14</b>



## 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 » OB04 à réaliser dans la localité d'Oberanven, 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.**

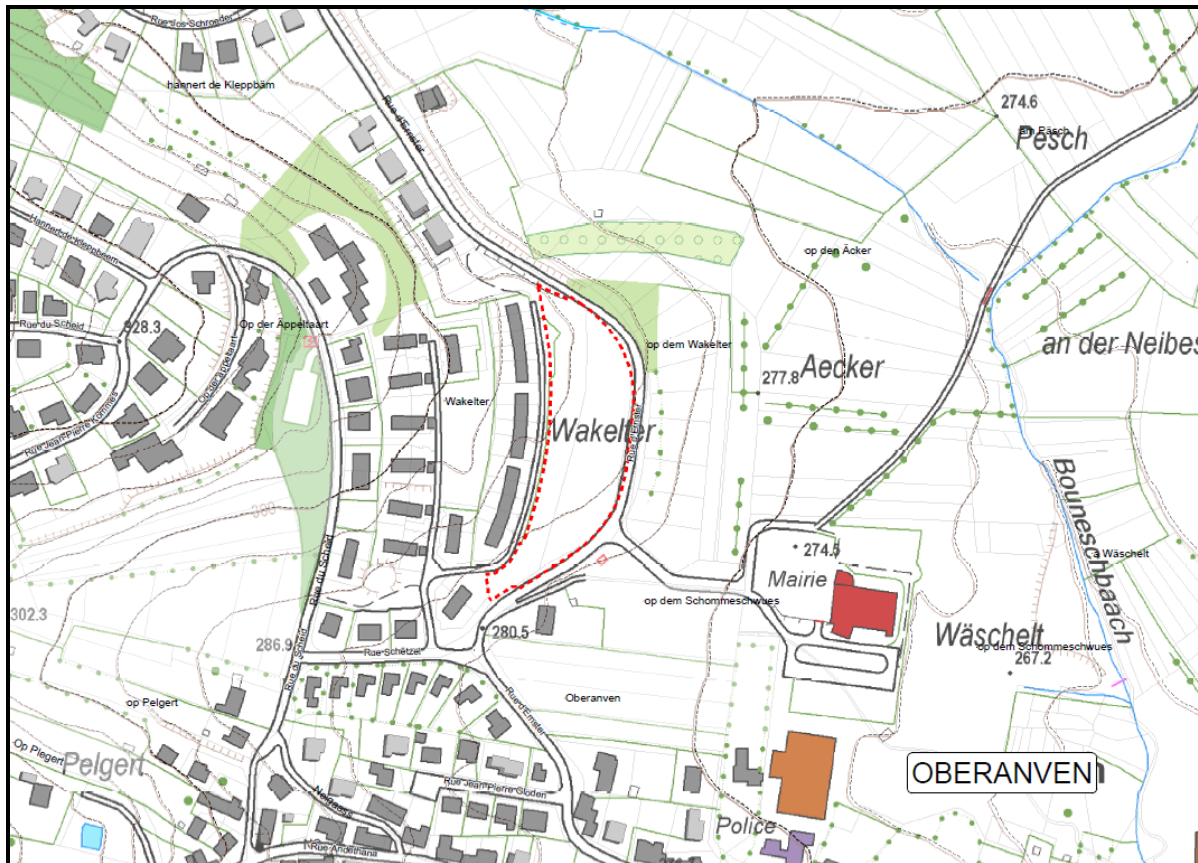
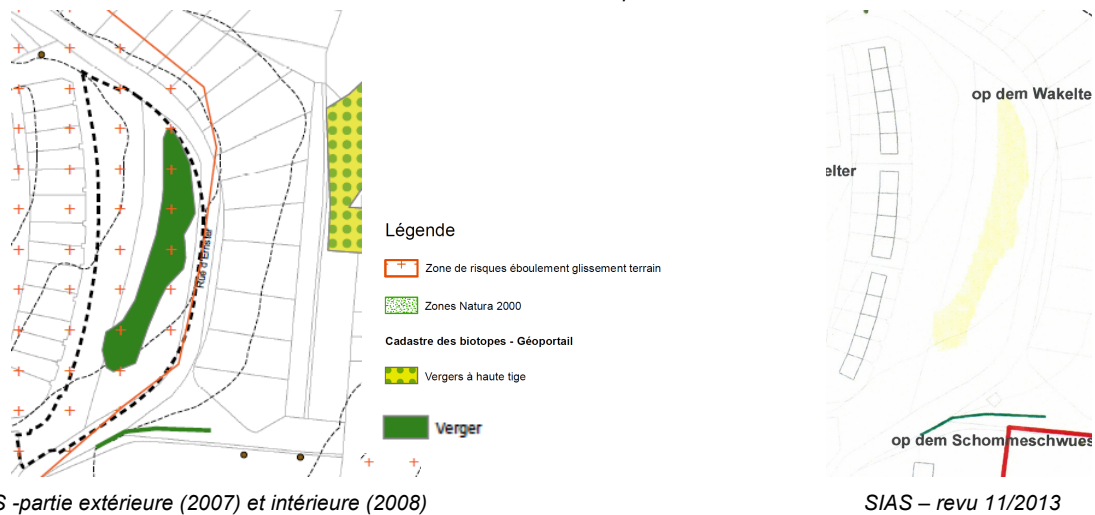


Illustration 1 : plan de situation (fond topographique, ACT)

### a) Site et situation

- Superficie totale : 0,93 hectares.
- Localisation : à l'ouest de la localité d'Oberanven, entre les rues d'Ernster et Wakelter, au lieu-dit « Op dem Wakelter ».
- Terrains situés à l'intérieur de l'espace prioritaire d'urbanisation de l'entité spatiale urbanisée constituée des localités de Niederanven, Senningen, Oberanven et Hostert.
- Affectation actuelle des terrains : agricole (Champs, prairies).
- Topographie : terrains présentant une pente faible de l'ordre de 10%, orientés est.
- Démographie : la localité d'Oberanven compte 690 habitants (01/2014).
- Environnement bâti : la zone de projet est entourée de quartiers d'habitations unifamiliales isolées au sud et à l'est, de quartiers d'habitations unifamiliales jumelées ou groupées au nord et à l'ouest et de bâtiments publics (Administration communale de Niederanven) à l'est.
- Accessibilité : accès motorisés depuis la rue d'Ernster à l'est, et la rue Wakelter à l'ouest.
- Equipements publics :
  - Oberanven : Administration communale de Niederanven.
  - Am Sand : pôle multifonctionnel (écoles, centre sportif, commerces, ...)
- Environnement naturel et biotopes : verger (Streuoßfläche)

Illustration 2 : cadastre des biotopes



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

SIAS – revu 11/2013



Geoportail (2015)

Orthophoto (Géoportail, 2014)

### b) Contraintes du site

- Eléments repris à l'inventaire du cadastre des biotopes (SIAS 2008) : Streuobstfläche ; les arbres ont été coupés depuis lors.
- Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrain.
- *Terrains non concernés par une zone « habitats d'espèces protégées articles 17 ou 20 » ; situés à l'extérieur des zones Natura 2000 Habitats et Oiseaux dont les périmètres se superposent (Région de Junglinster).*

### c) Enjeux

**Achever l'urbanisation du quartier Wakelter existant par la construction de la dernière phase dans la continuité des typologies existantes.**

d) Photos

<p>Photo 1</p>		<p>Vue depuis la rue d'Ernster vers l'ouest (rue Wakelster)</p>
<p>Photo 2</p>		<p>Vue depuis la rue d'Ernster vers le nord-ouest (rue Wakelster)</p>
<p>Photo 3</p>		<p>Bordure ouest du site (rue Wakelster)</p>

Photo 4



Vue depuis la rue Wakelter vers le sud-est (rue d'Ernster)

Photo 5



Vue depuis la rue d'Ernster – arrêt de bus



## 2. Concept de développement urbain

### a) Identité et programmation

- Proposer une offre de logements dont la typologie et la morphologie s'inscrivent en continuité de l'environnement construit du quartier Wakelter.
- Développer un quartier proposant des constructions peu consommatrices d'espace qui s'inscrit dans la trame viaire existante et proposant le développement d'ensembles verts afin d'offrir une bonne qualité de vie des futurs occupants et des riverains.
- Créer de nouveaux chemins de mobilité douce reliant 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 avec un maximum de 25% de sa surface totale, pour la création d'espaces publics de qualité, de voies de circulation motorisées et douces ainsi que pour le maintien et la mise en valeur des éléments naturels qui composent le site d'étude.

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

- Composer les espaces publics par la création d'espaces verts marquant les limites nord et sud du 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 à la Mairie (administration, parc et aire de jeux) et au quartier limitrophe Wakelter qui bénéficie d'une aire de jeux.

### e) Interfaces entre îlots et quartiers

- Développer des ensembles verts aux extrémités nord et sud du quartier assurant une continuité écologique avec les structures vertes environnantes.
- S'inspirer de la typologie et de la morphologie des constructions déjà existantes dans le quartier Wakelter afin de créer un ensemble cohérent.

### f) Centralités

- Sans objet dans la zone de projet

### g) Répartition sommaire des densités

- Privilégier une densité maximale de **20 à 22** unités de logement par ha brut et une emprise au sol faible.
- Estimation du nombre de logements et d'habitants : selon la densité de 20 logements, construction de ± 20 logements correspondant à ± 51 nouveaux habitants (2,5 pers/mén).

OB04 - Wakelter (PAP-NQ/HAB-1)			
COS	0,5	CUS	1,3
	0,2		0,7
CSS	0,6	DL	22
			20

*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'occupation 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 groupées en bande.
- Certaines de ces habitations peuvent être de type bi-familiale.
- Les immeubles à appartements sont à éviter.
- Limiter la hauteur des bâtiments à 2 niveaux pleins avec toitures plates ou à 2 versants.
- Intégrer au minimum 10% de logements à coût modéré (soit 1 à 2 unités).



Illustration 3 : Esquisse (E.urbain) à titre indicatif

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

- Biodiversité : développer des ensembles verts aux extrémités nord et sud du quartier.
- Zone de risques d'éboulement et de glissement de terrain : adapter les techniques de construction.

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

- Sans objet dans la zone de projet.

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

- Eléments identitaires naturels / biodiversité : le verger ayant été détruit, les arbres à replanter devront être préférentiellement des arbres fruitiers ;
- Eléments identitaires bâtis : sans objet.

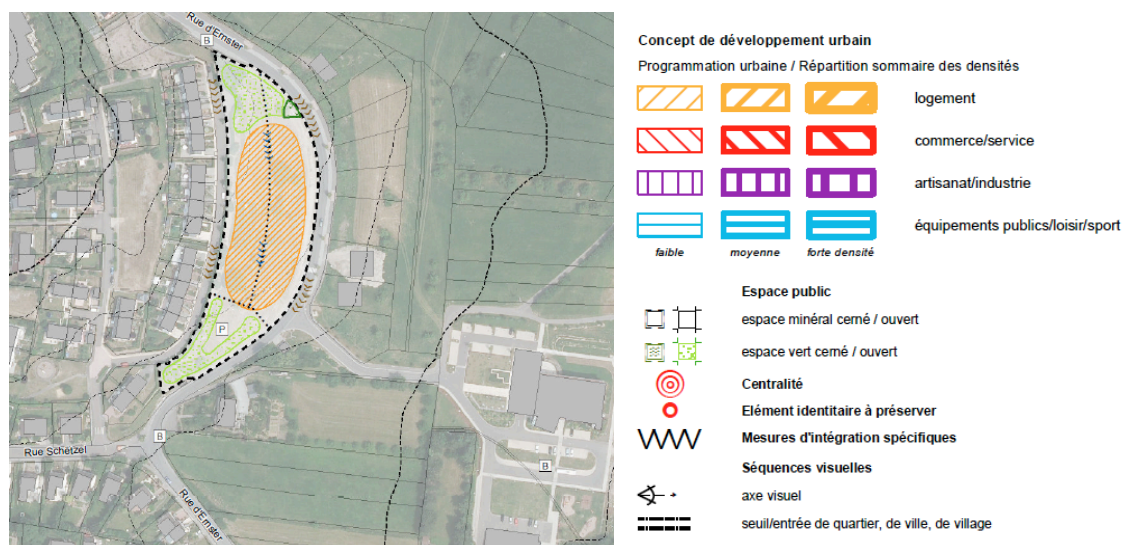


Illustration 4 : Concept de développement urbain

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

#### a) Connexions

- Accès motorisés : accès principal depuis la rue d'Ernster à l'est et la rue Wakelter à l'ouest.
- Mobilité douce : créer des chemins de mobilité douce traversant le site du nord au sud et d'est en ouest afin de connecter le quartier Wakelter à la Mairie et la zone Am Sand.

#### 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.
- Intégrer les emplacements de stationnement public (voitures et vélos) nécessaires aux usagers et visiteurs de la zone dans les espaces publics.

#### d) Accès au transport collectif

- Développer de nouvelles liaisons douces donnant accès aux arrêts « rue Schetzel » et « rue d'Ernster » situés rue d'Ernster à Oberanven, 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 sud du site.
- Canalisations eaux usées à raccorder aux réseaux existants des rues d'Ernster et Wakelter.
- Autres réseaux du nouveau quartier à raccorder aux réseaux existants rues d'Ernster et Wakelter.

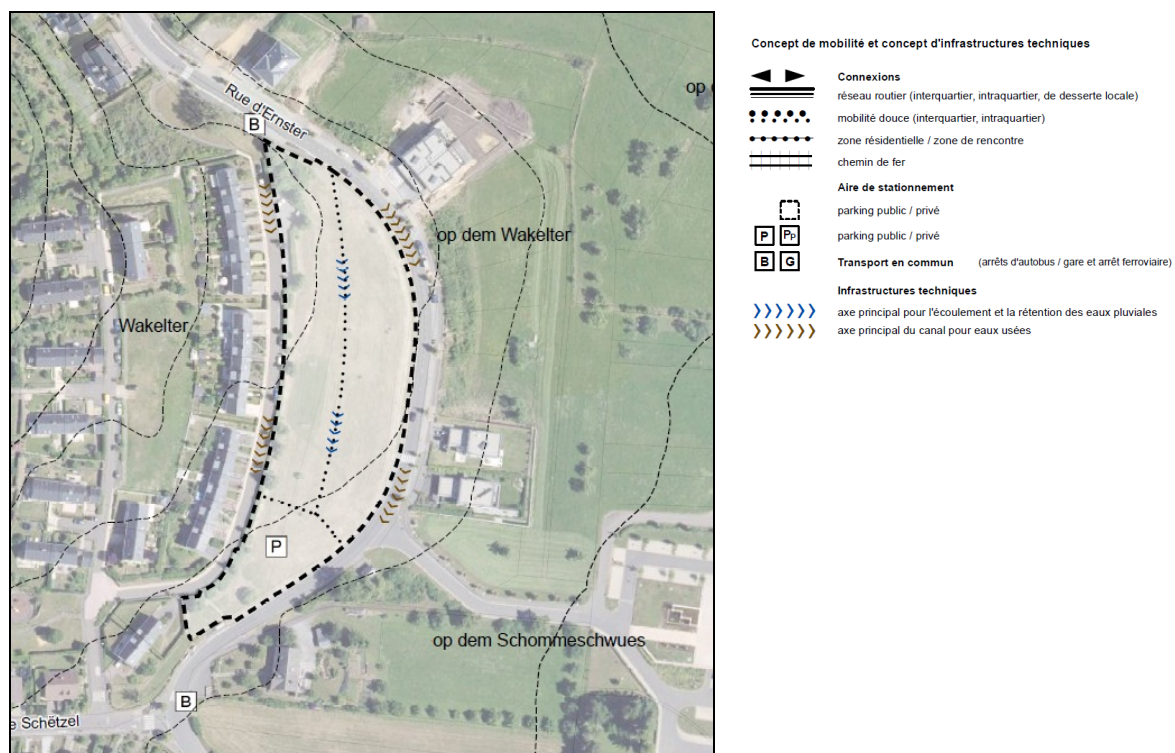


Illustration 5 : Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

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

##### a) Intégration au paysage

- Connecter la trame paysagère de la zone de projet au maillage vert existant des 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 minimiser l'impact sur le paysage.

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

- Prévoir des ensembles verts aux extrémités nord et sud de la zone de projet afin d'assurer une continuité écologique avec les structures vertes voisines.

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

- Les parties n°1 et 2 du verger identifié par le SIAS en 2008 ont été détruites. Elles pourront être en partie compensées par la plantation d'arbres fruitiers au nord et au sud du site, dans les coulées vertes qui encadrent le projet.
- Rappel : absence d'habitats protégés et d'habitats d'espèces protégées sur le site

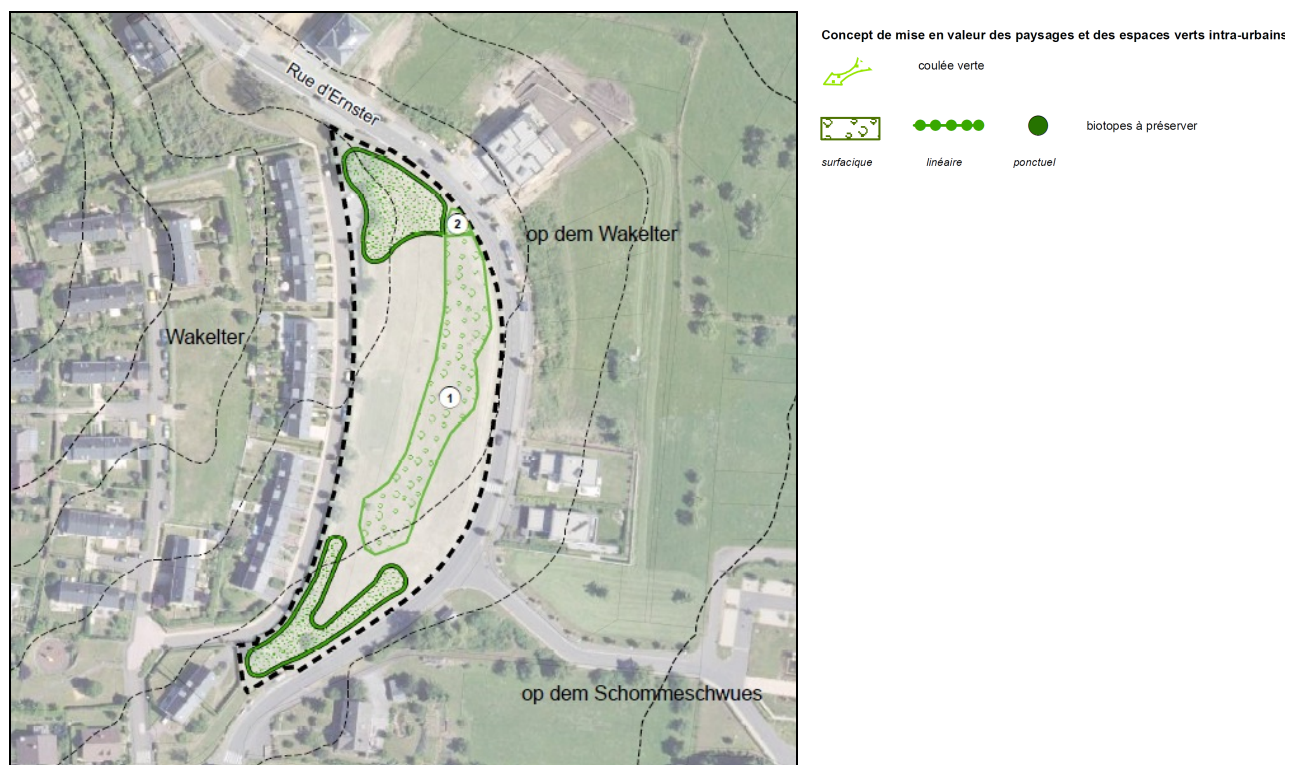


Illustration 6 : Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

## **5. Concept de mise en œuvre**

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

*Zone non évaluée, proximité de la zone R-HO-2-05 également couverte par la zone IBA*

- *Biens à protéger impactés : effet cumulatif, perte de terrain de chasse du milan noir et du milan royal et de chauves-souris.*
- *Proposition pour éviter ou réduire les incidences : plantation d'arbres fruitiers.*
- *Principales mesures compensatoires proposées : plantation d'arbres fruitiers.*

(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.
- Le maître d'œuvre est la S.N.H.B.M.

### **c) Faisabilité**

- Ecobilan à réaliser à l'établissement du PAP-NQ pour estimation des compensations à mettre en œuvre suite à la destruction du verger et pour les autres habitats d'espèces protégées éventuellement réduits ou détruits
- Le projet sera exécuté par un PAP à réaliser et approuver avant toute construction.
- Zones d'éboulement : étude géotechnique à dresser par un homme de l'art.

### **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.

## **6. Critères de durabilité**

- Les constructions seront implantées et organisées de manière à optimiser leur efficacité énergétique.
- 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 de l'eau.
- Le parcellaire sera organisé de manière à minimiser les remblais/déblais.
- Privilégier les implantations minimisant l'emprise au sol des bâtiments.
- Le degré de scellement du sol sur les parcelles privées doit être réduit au minimum nécessaire.
- Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces ne devant pas être stabilisées.
- 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. (avis bureau SCHROEDER SA)
- Privilégier les variétés locales d'arbres fruitiers pour les plantations du nouveau quartier sur base des recommandations de la station biologique du SIAS et des recommandations 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.