

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### SECTION 3: Schémas Directeurs

EHLERANGE 06 + 07 + 08 +09 « Rue de Mondercange 2, 3, 4 et 5 »  
(SD-Eh06+Eh07+Eh08+Eh09)

Vote du conseil communal le 11 janvier 2019

27 avril 2018



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



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

## Prémices

La surface Eh09 est soumise a un plan d'aménagement nouveau quartier.

Les surfaces Eh06 + Eh07 + Eh08 constituent des zones d'aménagement différé destinées à un projet d'habitation. Le schéma directeur sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité d'Ehlerange.
- » **Superficie du PAP NQ:** Eh06 = 0,69ha, Eh07 = 0,94ha, Eh08 = 0,83ha et Eh09 = 0,45ha  
*(Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018)*
- » **Topographie:** faible pente.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées et en ordre contigu, ferme, école, café.
- » **Accessibilité:** Rue de Mondercange (CR 172).
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Ehlerange, Monnerecherstrooss » à 330 mètres maximum.
- » **Végétation:** terres en culture, groupes d'arbres (articles 17).



Vues sur les sites depuis la rue de Mondercange

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2013

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2018



## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

---

- » Développer des terrains libres de grande envergure, situés en entrée de localité à proximité du centre de la localité d'Ehlerange et ouverts sur le paysage naturel, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Développer un projet d'habitation qui propose de nouveaux types de constructions moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Proposer une mixité de typologie de logements.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier; parc, aire de jeux, espace-rue, placette (...).
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Mobilité

---

- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction et les caractéristiques du nouveau projet.
- » Créer des liaisons pour la mobilité douce intra- et inter quartier, vers les réseaux de transport public, vers les équipements publics et services de proximité et vers les zones récréatives.

### Paysage

---

- » Garantir l'intégration du nouveau quartier d'habitation dans le milieu naturel environnant.

### Biotopes et habitats

---

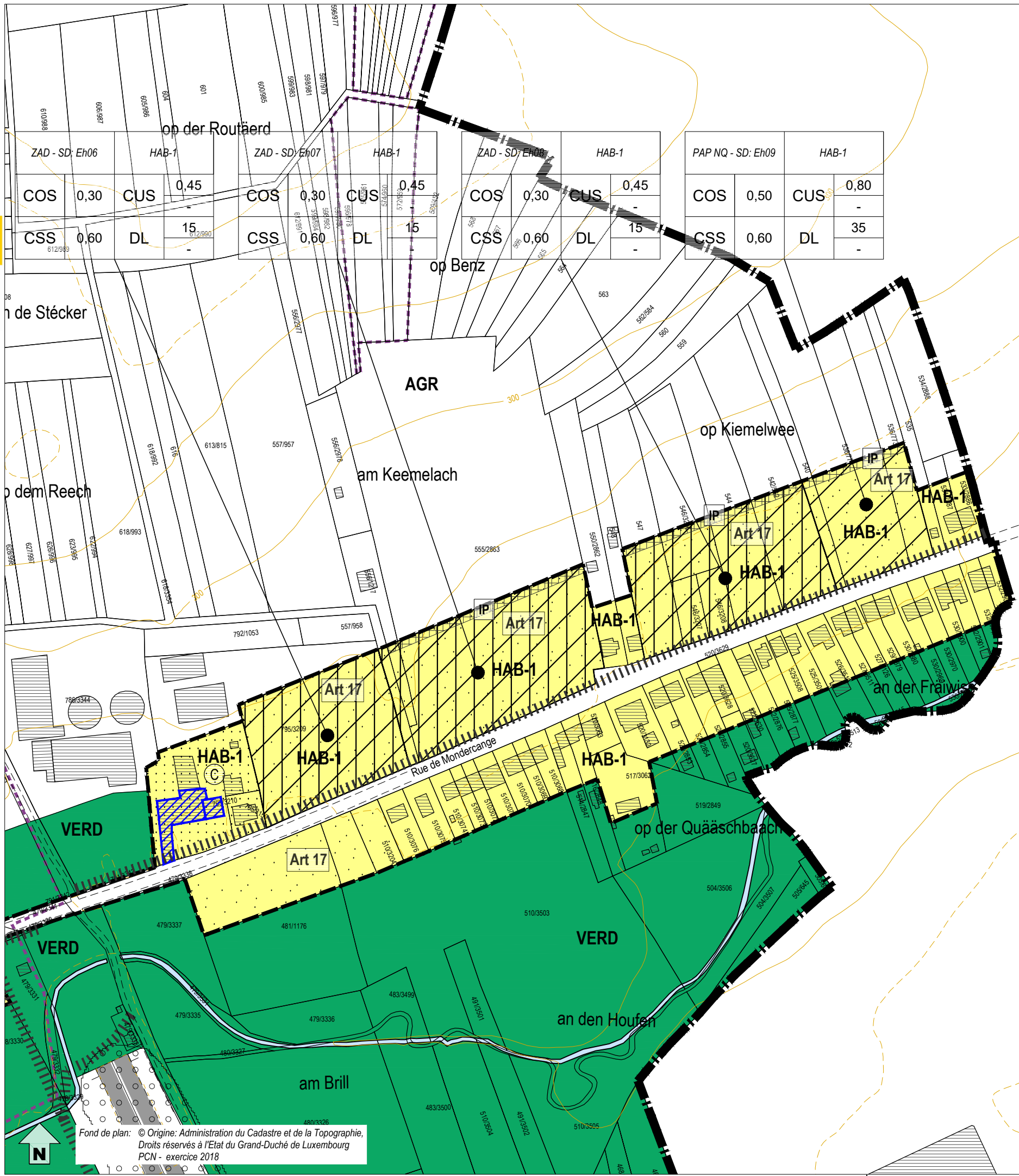
- » Préserver les éléments naturels existants et les intégrer au concept urbanistique le plus possible. Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation notamment dans les surfaces réservées pour les mesures d'intégration paysagère.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 17) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).

### Servitudes urbanistiques

---

- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.





Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Délimitation de la zone verte

HAB-1

Zone d'habitation 1

HAB-2

Zone d'habitation 2

HAB-2-s

Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour séniors

MIX-u

Zone mixte urbaine

MIX-v

Zone mixte villageoise

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

GARE

Zone de gares ferroviaires et routières

REC-ep

Zone de sport et de loisir - espace public

REC-dc

Zone de sport et de loisir - dressage pour chien

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

ECO-r

Zone d'activités économiques régionale

ECO-n

Zone d'activités économiques nationale

COM

Zone commerciale

SPEC-w

Zone spéciale - WSA

SPEC-c

Zone spéciale - centre de formation

SPEC-d

Zone spéciale - dépôt

SPEC-P+R

Zone spéciale - parc et ride

SPEC-v

Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules

SPEC-t

Zone spéciale - entreprise de transport

SPEC-s

Zone spéciale - Sotel

JAR

Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.	min.
CSS	max.	DL	max.	min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

EN

Servitude "urbanisation - élément naturel"

CE

Servitude "urbanisation - cous d'eau"

CV

Servitude "urbanisation - coulée verte"

CH

Servitude "urbanisation - chiroptère"

R

Servitude "urbanisation - rétention"

AB

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

ST

Servitude "urbanisation - aire de stockage"

BO

Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"

Secteur et élément protégés de type "environnement construit"

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Élément protégé Belval (4)

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de conduite SES

Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)

Zone de risques d'éboulements miniers (13)

Zone de bruit ≥ 70dBA (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem (6)

Plans directeurs sectoriels, projet 2018

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - RGD (7)  
(Zone centrale / zone tampon)

Zone protégée d'intérêt national - DIG (8)  
(Zone centrale / zone tampon)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Habitats d'espèces protégées Art 17+21 (relevé non exhaustif) (11)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)

Lignes ferroviaires (3)

Circulation et stationnement

Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres

Limite de la commune

Conduites électriques aériennes (3)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Pistes cyclables nationales existantes / projetées

Limite d'état

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg PCN - exercice 2018







- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant
- délimitation des différents PAP NQ

## Concept de développement urbain

### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
  - commerce / services
  - artisanat / industrie
  - équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité

### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

## Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

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

- coulée verte
- biotopes à préserver

## Etude préparatoire du PAG



### Schéma directeur - Eh06 Eh07 Eh08 Eh09

**ZB ZEYEN BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu



Ehlerange

échelle 1:2.000

11 janvier 2019





## 2. Concept de développement urbain

Pour les zones Eh06 + Eh07 + Eh08, le chapitre du « concept de développement urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

---

De manière générale, le concept global d'aménagement de ces trois surfaces doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le quartier existant. Un espace public de quartier, véritable lieu de rencontre, de convivialité et d'ambiance, sous forme de placette publique, est à aménager au sein de ce nouveau projet d'habitation. Le concept urbanistique doit traduire l'importance de cet espace pour le quartier. Des placettes d'ordre secondaire sont à aménager afin de créer des séquences visuelles. Des éléments naturels et paysagers doivent être intégrés de manière à structurer le futur quartier d'habitation, il est important d'aménager des espaces verts conviviaux et attractifs sur le site.

La partie est du site (Eh09) doit être caractérisé par des maisons unifamiliales majoritairement. Ce nouveau projet doit proposer une densité de logements moyenne. La desserte du site doit se faire sous forme de zone résidentielle.

Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du schéma directeur.

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

---

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la commune. En principe, les surfaces à céder seront proches des 25 % prévus par la loi.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

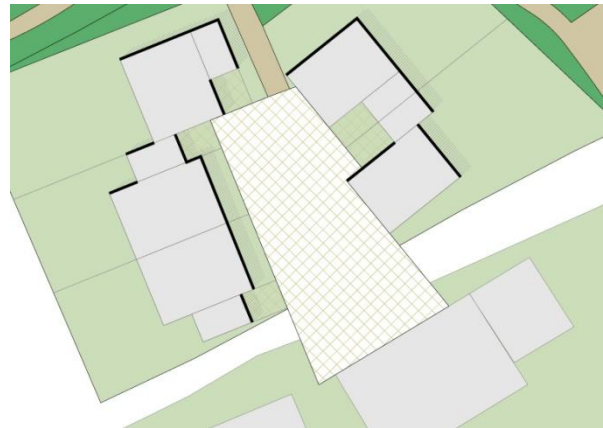
### c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

---

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la commune pour aménager la desserte interne, une liaison pour la mobilité douce, des infrastructures publiques, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces de détente de qualité et des espaces publics.
- » La conception des dessertes internes doit garantir un trafic apaisé et des espaces rue conviviaux.
- » Pour créer des espaces de rencontre attractifs dans le quartier et ainsi briser la monotonie des longues rues, le concept urbanistique doit prévoir des ouvertures de l'espace rue sous forme de placette cernée par des constructions.

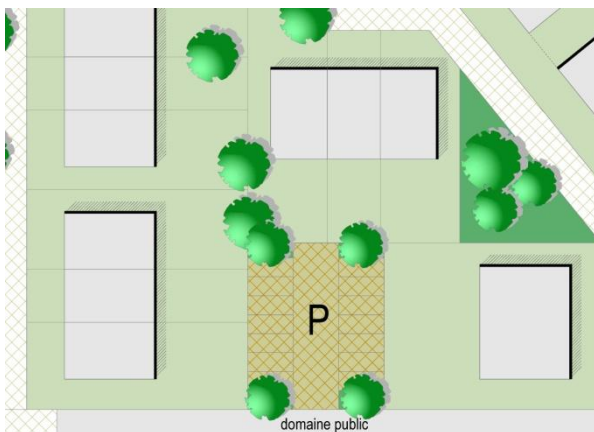


*Exemple d'une placette cernée rectangulaire*

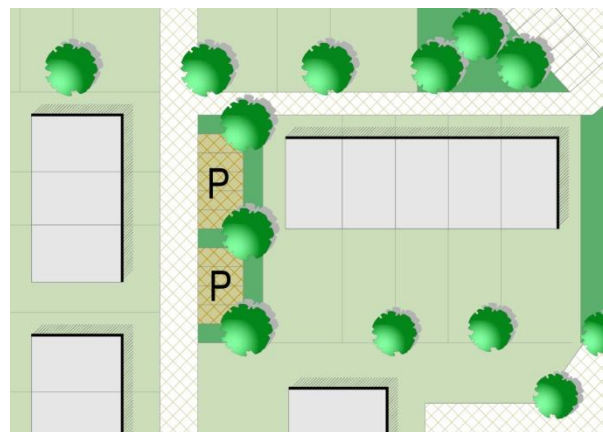


*Exemple d'une placette cernée irrégulière*

- » Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet PAP NQ doit favoriser des aires de stationnement en site propre ou perpendiculaires à la rue plutôt que parallèles à la rue.



*Exemple d'une aire de stationnement en site propre hors rue*



*Exemple d'une aire de stationnement en site propre perpendiculaire à la rue*

- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences adaptées aux conditions stationnelles et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.
- » Le PAP NQ définira les emplacements pour l'aménagement d'une aire de jeux, de placettes, d'îlots de verdure et de détente ainsi que des connexions piétonnes intra et inter-quartier. Il est important que ces espaces soient conviviaux, sécurisant et à destination de tous.
- » Les espaces publics doivent garantir l'animation, la convivialité, être des lieux de rencontre.

#### **d –Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes**

- » Le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles ou étage en retrait et des profondeurs de 15,0 mètres maximum au rez de chaussée et de 12,0 mètres maximum aux étages supérieurs.
- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades arrière de bâtiment, environ 20,0 mètres, et entre une façade arrière et un pignon, environ 15,0 mètres, pour garantir une certaine intimité et un éclairage naturel des pièces de vie.



## e – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- » Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle uniquement.
- » Ce projet est situé aux abords de la rue de Mondercange (CR 172), axe important d'entrée de ville et en direction du centre d'Ehlerange.
- » Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisant, à destination de tous et générer la vie urbaine.

## f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

### ZAD Eh06

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	15
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le 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 – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (*ACT, PCN exercice 2018*), en considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,69 ha, avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 10 nouveaux logements.

### ZAD Eh07

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	15
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le 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 – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (*ACT, PCN exercice 2018*), en considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,94 ha, avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 14 nouveaux logements.

**ZAD Eh08**

HAB-1					
<b>COS</b>	max.	0,30	<b>CUS</b>	max.	0,45
				min.	-
<b>CSS</b>	max.	0,60	<b>DL</b>	max.	15
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le 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 – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (*ACT, PCN exercice 2018*), en considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,83 ha, avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 12 nouveaux logements.

**PAP Eh09**

HAB-1					
<b>COS</b>	max.	0,50	<b>CUS</b>	max.	0,80
				min.	-
<b>CSS</b>	max.	0,60	<b>DL</b>	max.	35
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le 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 – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (*ACT, PCN exercice 2018*), en considérant que le PAP NQ a une superficie de 0,45 ha, avec une densité brute de 35 logements par hectare, il y a un potentiel de 15 nouveaux logements.

**g – Typologie et mixité des constructions**

- » Ce nouveau projet d'habitation doit être caractérisé par des maisons unifamiliales majoritairement. Des constructions bi-familiales ou plurifamiliales peuvent être admises.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 90%.
- » Une personne peut exercer sa profession à l'intérieur de sa résidence principale à condition que la surface brute exploitable ne dépasse 30 m².
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible des logements et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

## **h – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

---

### **Intégration des constructions**

- » Le concept urbanistique du PAP NQ doit veiller à la bonne intégration des constructions :
  - respecter la topographie du site,
  - proposer des gabarits et volumes qui s'intègrent dans la topographie,
  - offrir la meilleure orientation,
  - minimiser l'impact visuel des remblais / déblais et murs de soutènement (terrassement),
  - définir des matériaux et couleurs appropriés à la localisation du site à développer,
  - (...).

### **Environnement**

- » Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir, notamment à la périphérie Nord du PAP NQ donnant sur le paysage, par le biais d'une architecture et d'un choix de gabarit adaptés ainsi que sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Le concept d'aménagement doit composer avec les éléments naturels existants et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; des trames vertes doivent traduire cet aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.

### **Éléments naturels, biotopes et habitats**

- » Les éléments naturels existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement le plus possible. Pour les biotopes protégés détruits, des surfaces de compensation sont à prévoir, notamment dans les mesures d'intégration paysagères.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 17) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).

### **Autres**

- » Vu la proximité de l'autoroute, des mesures de protection passive contre le bruit sont à prévoir.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.

## **i – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**

---

- » Des séquences visuelles (voiries élançées, subdivision de la marche par l'intermédiaire de places ou placettes le long des rues, (...)) sont à créer.

## **j – Éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence**

---

- » Aucun.

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

Pour les zones Eh06 + Eh07 + Eh08, le chapitre du « concept de mobilité et d'infrastructures techniques » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### **a – Accessibilité et réseau de voiries**

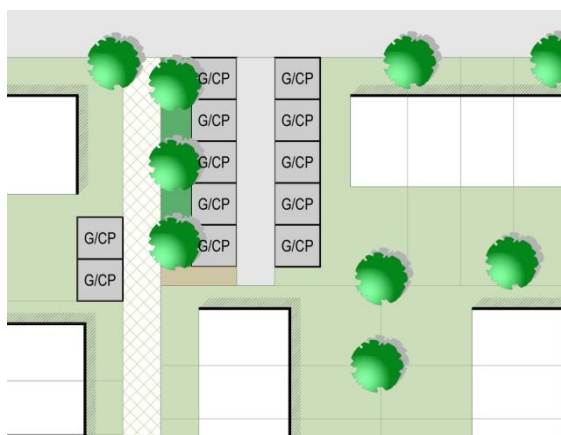
---

- » Les terrains sont desservis par la rue de Mondercange (CR 172).
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager.
- » La desserte interne doit se faire selon un niveau hiérarchique, la zone résidentielle « zone 20 ».

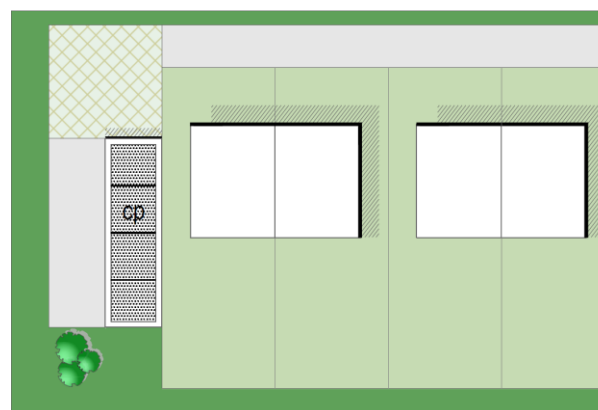
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale aménagée en zone résidentielle et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre ou entre les constructions.
- » La configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec le service compétent de la commune.

## b – Concept de stationnement

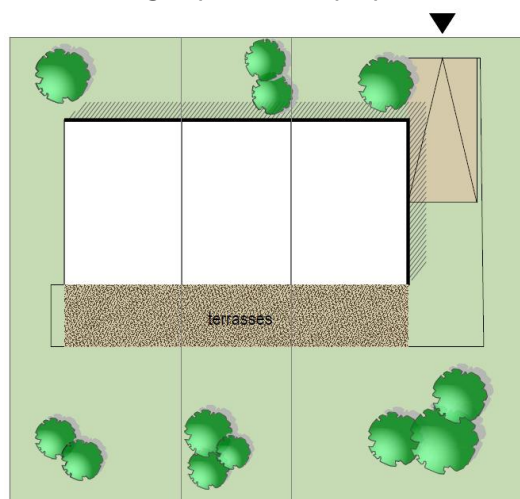
- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Pour réduire l'effet visuel négatif de la succession de rampes d'accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il est préférable de proposer des car-port groupés à l'entrée des ensembles d'habitation ou de prévoir l'aménagement de garages individuels au sous sol, avec un accès collectif.



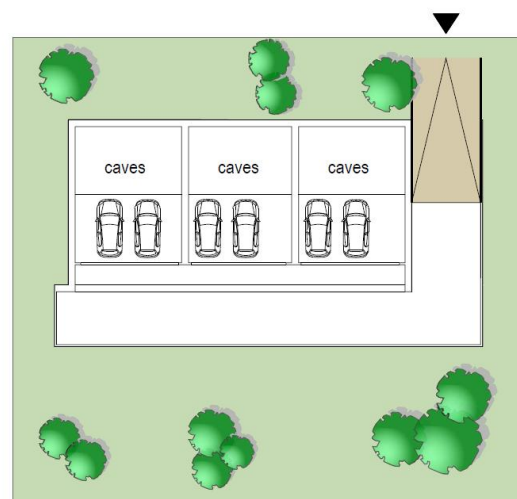
*Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre*



*Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre*



*Exemple de garages aménagés au sous-sol à l'intérieur de maisons unifamiliales en bande, avec un accès collectif*



- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

## c – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Ehlerange, Monnererstrooss », sur la rue de Mondercange (CR 172) est situé à 330 mètres maximum du site (distance parcourue).



#### **d – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales**

---

- » La révision annuelle du concept d'assainissement de la commune est en cours de finalisation. Les détails relatifs aux restrictions concernant l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront à consulter dans ce rapport.
- » Le concept d'approvisionnement en eau potable de la commune est en cours de finalisation. Les détails relatifs aux restrictions concernant l'approvisionnement en eau potable seront à consulter dans ce rapport.
- » La capacité de l'ensemble des réseaux techniques nécessaires à la viabilisation du site devra être analysée au cas par cas avec la commune et les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Le PAP NQ doit veiller à l'intégration dans le concept urbanistique des infrastructures pour l'évacuation des eaux pluviales et définira précisément l'emplacement du/des bassin(s) de rétention
- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées par un système séparatif projeté vers la canalisation pour eaux pluviales à aménager dans la rue de Mondercange (CR 172) puis vers le Kiemelbaach sur le territoire de Mondercange.
- » Concernant l'évacuation des usées, elles doivent être acheminées vers la canalisation eaux mixtes existantes dans la rue de Mondercange (CR 172) au Sud du site.

### **4. Concept paysager et écologique**

#### **a – Intégration au paysage**

---

- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie Nord du projet donnant sur le paysage, notamment sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ. Le concept architectural et les aménagements prévus en limite de propriété postérieure doivent garantir une intégration vis-à-vis du paysage ouvert.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG.

#### **b – Coulées vertes et maillage écologique**

---

- » Le concept d'aménagement doit composer avec le végétal et donc envisager une répartition équilibrée et une mise en réseau des espaces verts dans le tissu urbain ; aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local.

#### **c – Biotopes à préserver et Habitats**

---

- » Des éléments naturels, des groupes d'arbres (articles 17), sont présents sur le site. Ils sont à conserver et à intégrer au concept de développement le plus possible.
- » Les biotopes protégés détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Les mesures de compensation peuvent être réalisées dans les surfaces réservées pour les servitudes « intégration paysagère ». Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 17) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).

## Cadastre des biotopes



### Geschützte Biotope nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes

#### Innenkartierung 1)

- EB Einzelbaum
- BG Baumgruppe
- BR Baumreihe
- FHe Feldhecke
- SHe Schnitthecke
- FG Fließgewässer permanent
- FG Fließgewässer temporär
- TM Trockenmauer
- S Streuobst
- Cal Sumpfdotterblumenwiese
- Gbf Gebüsch feuchter Standort
- Gb Gebüsch mittlerer Standort
- WM Artenreiche Magerwiese
- Nbr Nassbrache
- Ro Röhricht
- GS Seggenried, seggenreiche Wiese
- QS Quellsumpf
- AuWs Auenwaldstreifen
- SG Stillgewässer
- LW Laubwald
- SukzL Sukzessionswald

#### Aussenkartierung 2)

- Quelle
- Streuobst
- Artenreiche Glatthaferwiese
- Sumpfdotterblumenwiese
- Röhricht
- Großseggenried
- Nassbrache
- Quelle
- Stillgewässer
- Périmètre d'agglomération en vigueur sans zone de verdure - PCN exercice 2011 (à titre indicatif)
- Limite de section
- Limite de la commune
- Limite d'état

Wichtiger Hinweis zur Darstellungstiefe der geschützten Biotope aufgrund unterschiedlicher Vorgaben in den Kartieranleitungen:

- Die Innenkartierung umfasst die Siedlungsfläche sowie eine Ortsrandzone von ca. 200 - 300 m. In diesem Gebiet sind alle geschützten Biotope einschließlich der Gehölzstrukturen erfasst und im Plan dargestellt.
- Alle übrigen Flächen des gesamten Gemeindegebietes wurden im Rahmen des Biotopkatasters für den Außenbereich kartiert, dessen Leitfaden aber auf eine Erfassung der geschützten Gehölzstrukturen verzichtet. Auch ohne eine Plandarstellung besitzen die Gehölzstrukturen im gesamten Gemeindegebiet dennoch den Schutzstatus des Art. 17 des Naturschutzgesetzes und dürfen nicht ohne Weiteres zerstört oder beseitigt werden.
- Die Waldbiotopflächen wurden flächendeckend für die gesamte Gemeinde aus der Phytosoziologischen Karte der Waldgesellschaften übernommen. Sie sind zur besseren Übersichtlichkeit vereinfacht nach übergeordneten Waldgesellschaften zusammengefasst dargestellt.
- Aufgrund des Kartiermaßstabes stellt der Übersichtsplan die geschützten Biotope möglicherweise nicht vollständig dar. Für nachfolgende Planungen wie z. B. die Aufstellung von PAP ist daher ggf. eine ergänzende Biotopkartierung durchzuführen.

Quellen:  
1) Biotopkataster für den Innen- und Ortsrandbereich, Zeyen + Baumann und Bürgergemeinschaft für Landschaftsökologie, 2010  
2) MCOI Biotopkataster für den Außenbereich der Gemeinde Sanem, 2013  
3) Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et des Forêts, Phytosoziologische Waldbaukarte

Source: Extraits du plan « Biotopkataster », Zeyen + Baumann, mars 2018

## 5. Concept de mise en œuvre

### a – Programme de réalisation du projet

---

#### PAP Eh09

Le PAP NQ doit être réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés :

- » les services de la Commune de Sanem,
- » l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),
- » l'Administration des Ponts et Chaussées,
- » le Ministère de l'Environnement,
- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement,
- » le Centre Nationale de recherches archéologiques (CNRA).

Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.

D'autres administrations et services pourront être consultés en fonction du projet.

#### ZAD Eh06 + ZAD Eh07 + ZAD Eh08

1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur développé.
2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

### b – Faisabilité

---

#### PAP Eh09

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 17) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Avant tout projet d'aménagement, le CNRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

#### ZAD Eh06 + ZAD Eh07 + ZAD Eh08

- » Le sous chapitre « faisabilité » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### c – Phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

---

#### PAP Eh09

- » Le site concerné par le présent schéma directeur fera l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». Ce projet doit être réalisé en une phase.

#### ZAD Eh06 + ZAD Eh07 + ZAD Eh08

- » Ces zones pourront être développées qu'à moyen et long terme. Le sous chapitre «Phasage de développement et délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

## 6. Bibliographie

**Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire \_ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009**

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_proj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf)

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, mars 2007**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

**Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005**

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)

**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

**Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau**

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)