

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### SECTION 3: Schémas Directeurs

SANEM 01 « Zone d'activités rue d'Esch » (SD-Sa01)

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

- » Ces terrains sont occupés actuellement par une entreprise de construction. La délimitation d'une zone de PAP NQ permettra la consolidation de ce site, éventuellement l'aménagement d'une aire de stockage.

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Sanem.
- » **Superficie du PAP NQ:** 1,42ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018*)
- » **Topographie:** pente de 11 %, montant du Sud vers le Nord.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** ce site est isolé par rapport au tissu bâti existant.
- » **Accessibilité:** Rue d'Esch (CR 110).
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Sanem, op Lohr » à 550 mètres maximum.
- » **Végétation:** haie.

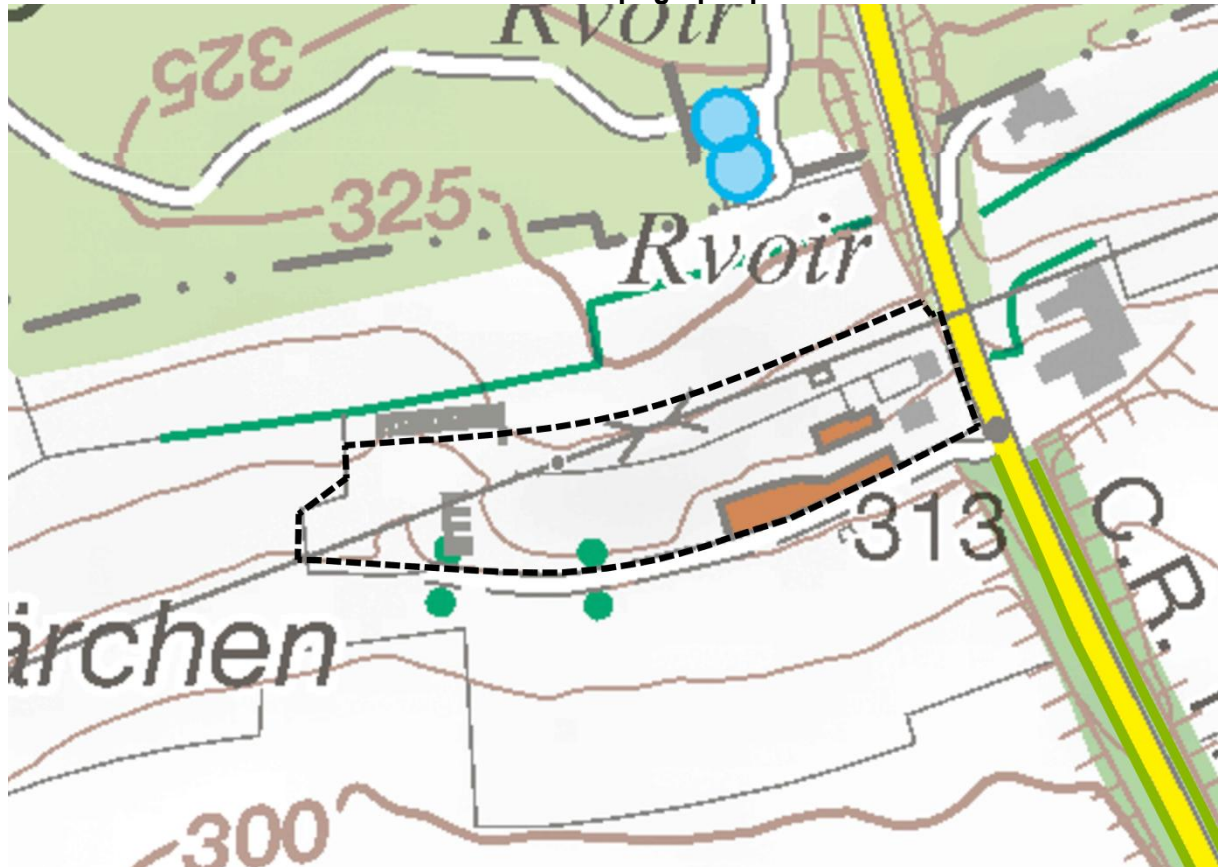


Vue sur le site depuis la rue d'Esch



Vues sur le paysage ouvert depuis le site

### 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

---

- » Aménager des terrains de moyenne envergure, situés en entrée de ville, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Réaménagement d'un site existant, éventuellement aménagement d'une aire de stockage.

### Paysage

---

- » Garantir l'intégration du projet dans le milieu naturel environnant.
- » Intégrer les éléments naturels existants dans le tissu bâti à créer.

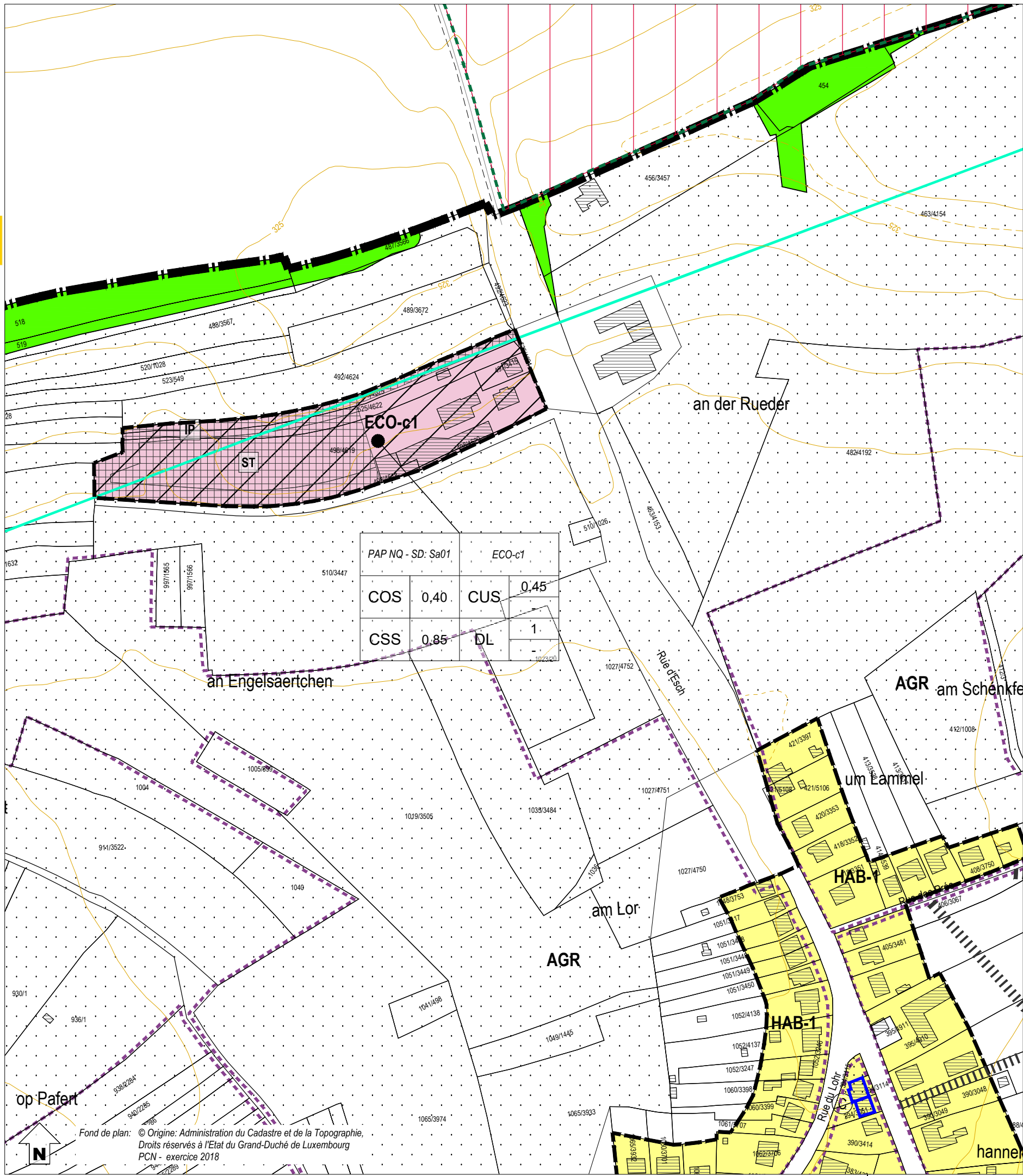
### Servitudes urbanistiques

---

- » 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
<b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>			
	Zone d'habitation 1		Zone d'activités économiques communale type 1
	Zone d'habitation 2		Zone d'activités économiques régionale
	Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour seniors		Zone d'activités économiques nationale
	Zone mixte urbaine		Zone commerciale
	Zone mixte villageoise		Zone spéciale - WSA
	Zone de bâtiments et d'équipements publics		Zone spéciale - centre de formation
	Zone de gares ferroviaires et routières		Zone spéciale - dépôt
	Zone de sport et de loisir - espace public		Zone spéciale - parc et ride
	Zone de sport et de loisir - dressage pour chien		Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules
<b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>			Zone spéciale - entreprise de transport
<div> <div> <div>PAP NQ/ZAD - Réf. SD</div> <div>Dénomination de la ou des zones</div> </div> <div> <div>COS max.</div> <div>CUS max. min.</div> <div>CSS max.</div> <div>DL max. min.</div> </div> </div> <div>Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"</div>			Zone spéciale - Sotel
			Zone de jardins familiaux
<b>Zone verte</b>			
	Zone agricole		Zone de parc public
	Zone forestière (3)		Zone de verdure
<b>Zones superposées</b>			
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Secteur et élément protégés de type "environnement construit"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Bâtiment protégé (4)
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Gabarit protégé (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement protégé (4)
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Élément protégé Belval (4)
	Servitude "urbanisation - élément naturel"		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Coulis pour projets routiers et transports en commun (14)
	Servitude "urbanisation - coulée verte"		Coulis pour projets de mobilité douce
	Servitude "urbanisation - chiroptère"		Coulis pour projets de conduite SES
	Servitude "urbanisation - rétention"		Coulis pour projets d'écoulement des eaux pluviales
	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Coulis pour projets de canalisation pour eaux usées (15)
	Servitude "urbanisation - aire de stockage"		Zone de risques d'éboulements miniers (13)
	Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"		Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:</b>			
	à l'aménagement du territoire		à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem (6)		Zone protégée d'intérêt national - RGD (7) (Zone centrale / zone tampon)
	Plans directeurs sectoriels, projet 2018		Zone protégée d'intérêt national - DIG (8) (Zone centrale / zone tampon)
	à la protection des sites et monuments nationaux		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)
	Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9)
<b>Indications complémentaires (à titre indicatif)</b>			
	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)		Conduites électriques aériennes (3)
	Circulation et stationnement		Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
	Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres		Pistes cyclables nationales existantes / projetées
	Limite de la commune		Limite d'état







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





## 2. Concept de développement urbain

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

Le site est à considérer en deux parties distinctes. Une partie d'ores et déjà urbanisée et une autre partie sans construction, mais utilisée pour le stockage de matériaux.

La partie urbanisée est destinée au maintien des constructions existantes en principe. Elles peuvent être maintenues, rénovées, agrandies et reconstruites.

La partie libre, couvert par une servitude « aire de stockage » est destinée à l'aménagement d'une aire de stockage. Seuls des constructions pour le stockage sont autorisés, en dehors des constructions existantes.

Le site est traversé par une ligne haute tension, des mesures spécifiques sont à prévoir.

Des mesures d'intégration spécifiques vis-à-vis du paysage ouvert, notamment des plantations, sont à prévoir.

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

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

- » Le PAP NQ est situé aux abords d'une rue existante. Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Comme le taux de cession sera inférieur 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

- » Sans objet.

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

- » Le concept urbanistique doit proposer des constructions en adéquation avec la fonction de stockage, et s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

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

- » Sans objet.

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

ECO-c1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,45
				min.	-
CSS	max.	0,85	DL	max.	1
				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.

## **g – Typologie et mixité des constructions**

---

- » Les constructions existantes dans la partie du site réservée aux bureaux peuvent être maintenues, rénovées et reconstruites. Toutefois, les constructions devront avoir un gabarit qui s'intègre bien dans le paysage, soit une hauteur totale, respectivement au faîte, entre 7,00 et 9,00 mètres au maximum.
- » Les constructions dans l'aire réservée au stockage devront être conçues comme des constructions de petites dimensions avec une hauteur totale maximale, respectivement au faîte de 6,00 mètres.
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.

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

---

### **Environnement**

- » Le site est traversé dans sa partie Nord par une ligne haute tension. En cas de reconstruction des bâtiments existants, des distances par rapport à cette ligne à haute tension sont à respecter pour les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, mais pas pour les aires de stockage si la présence de personnes est sporadique.
- » Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir, notamment aux périphéries 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.
- » Les plantations sont à réaliser avec des essences adaptées aux conditions stationnelles.
- » 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**

---

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

---

- » Aucun.

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

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

---

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue d'Esch (CR 110).
- » La configuration des accès se fera en concertation avec le service compétent de la commune et l'Administration des Ponts et Chaussées.

## **b – Concept de stationnement**

---

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.

## **c – Accès au transport collectif**

---

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Sanem, Op Lohr », sur la rue d'Esch (CR 110) est situé à 550 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.
  
- » Les infrastructures techniques sont existantes dans la rue d'Esch (CR 110).
- » Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être acheminées vers la canalisation eaux mixtes existante dans la rue d'Esch (CR 110), sous réserve de l'accord de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

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

#### **a – Intégration au paysage**

---

- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir aux périphéries du projet donnant sur le paysage, 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**

---

- » Sans objet.

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

---

- » Il n'y a aucun biotope à préserver sur les terrains concernés par ce schéma directeur.

### **5. Concept de mise en œuvre**

#### **a – Programme de réalisation du projet**

---

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.



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

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

#### **b – Faisabilité**

---

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- » Comme le taux de cession sera inférieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

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

---

- » Le site concerné par le présent schéma directeur fera l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».
- » Ce projet pourra être réalisé en une ou plusieurs phases. Le PAP NQ définira le nombre de phases de développement.
- » Le phasage peut être détaillé dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP.NQ.

## 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)