
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

SECTION 3: Schémas Directeurs

SANEM 03 « Rue du Château » (SD-Sa03)

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

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

Prémices

- » Développement de constructions et aménagements d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs.

Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Sanem.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,48ha (*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:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, château de Sanem, équipements publics.
- » **Accessibilité:** Rue du Château.
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Sanem, Schlass » à 500 mètres maximum.
- » **Végétation:** série d'arbres alignés et groupe d'arbres (articles 17).



Vues sur le site depuis la rue du Château
(www.google.lu/maps)

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 de moyenne envergure, adjacents au Château de Sanem, à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Développer des constructions et aménagements d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

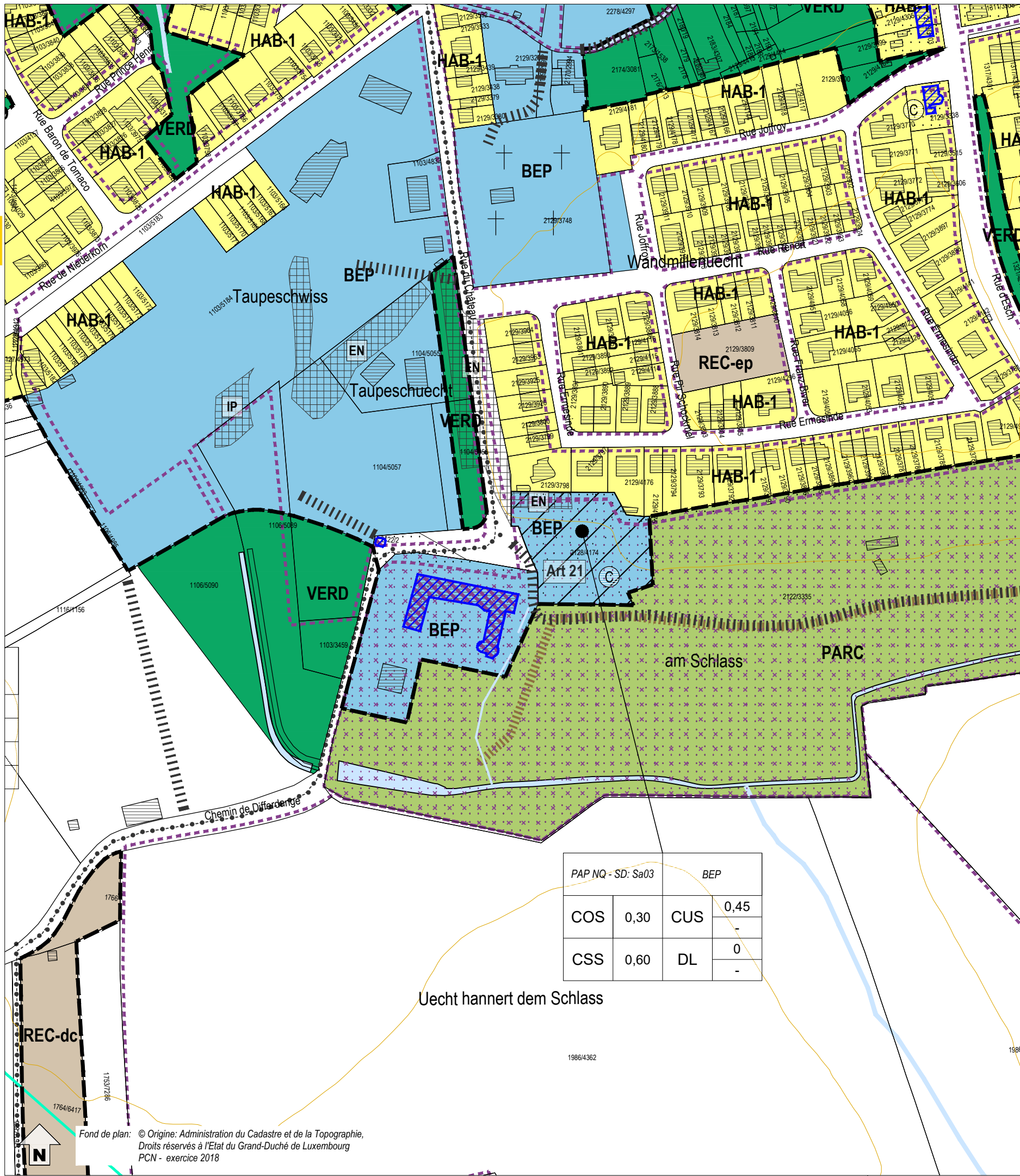
- » Créer des liaisons pour la mobilité douce intra- et inter quartier, vers les réseaux de transport public, vers les équipements publics et services de proximité et vers les zones récréatives.

Biotopes et habitats

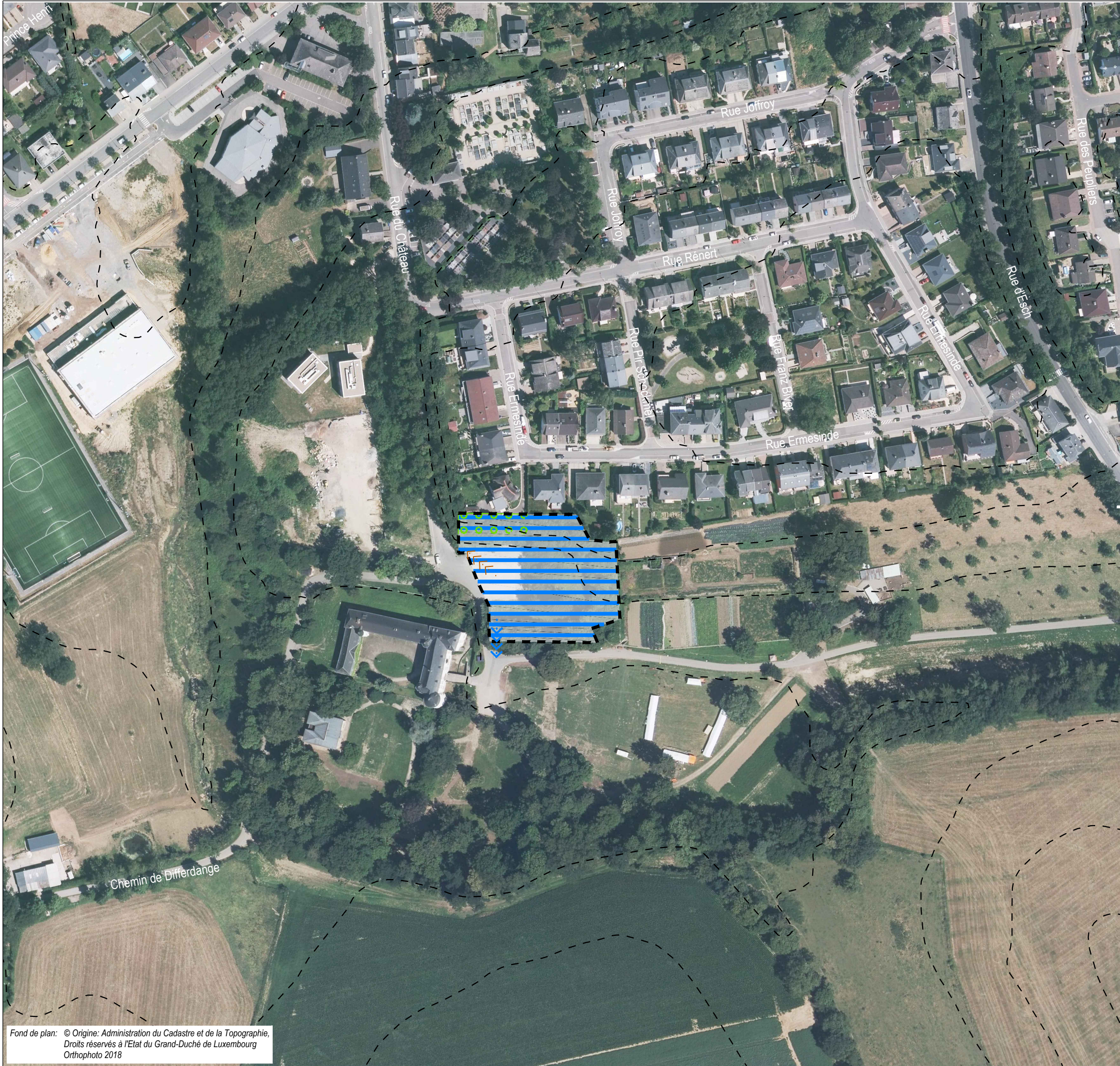
- » La structure naturelle existante au nord du site est à maintenir.
- » La série d'arbres alignés et les groupes d'arbres (articles 17) sont à préserver au maximum et à mettre en valeur.
Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 21) 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
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées			
	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
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur			Zone spéciale - entreprise de transport
	Dénomination de la ou des zones		Zone spéciale - Sotel
	max.		Zone de jardins familiaux
	max.	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
	max.		
	min.		
	max.		
	min.		
Zone verte			
	Zone agricole		Zone de parc public
	Zone forestière (3)		Zone de verdure
Zones superposées			
	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"		Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)
	Servitude "urbanisation - coulée verte"		Couloir pour projets de mobilité douce
	Servitude "urbanisation - chiroptère"		Couloir pour projets de conduite SES
	Servitude "urbanisation - rétention"		Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales
	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Couloir 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)
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:			
	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)
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)		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



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

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

Elément 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

P

Pp

parking public / privé

B

G

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

GEMENG
SUESSEM

Schéma directeur - Sa03

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

Sanem

échelle 1:2.000

11 janvier 2019

SD - SA03.DWG - 20.12.2018

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 développement de ce site constitue une opportunité de développer sur un terrain bénéficiant d'une position idéale des constructions et aménagements d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs.

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 seront éventuellement à céder à la commune.
- » 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

- » Il n'y a aucune utilisation de prévue sur ce site actuellement. Dans le cadre d'un projet concret, pour la viabilisation de ce site des surfaces seront éventuellement à céder à la commune, par exemple pour aménager un stationnement, des liaisons pour la mobilité douce, des infrastructures publiques, une placette, (...).

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 structure bâtie existante, en garantissant un certain recul vis-à-vis des constructions existantes et s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

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

- » Il n'y a aucune utilisation de prévue sur ce site actuellement. Il s'agit d'un projet d'utilité publique et destiné à satisfaire des besoins collectifs.

f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

BEP					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	0
				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

- » Il n'y a aucune utilisation de prévue sur ce site actuellement.
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Le nouveau projet 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

- » La structure naturelle existante au nord du site est à maintenir.
- » 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

- » D'après le « Plan de zones archéologiques » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA), le site est considéré comme « Terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Avant tout projet d'aménagement, le CNRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.
- » Le site se situe à côté du site du château de Sanem.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Accessibilité et réseau de voiries

- » Ces terrains sont à desservir depuis la rue du Château.
- » Comme il n'y a aucune utilisation de prévue sur ce site actuellement, il est prématuré de définir un concept de mobilité.

b – Concept de stationnement

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » 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, « Sanem, Schloss », sur la rue d'Esch (CR 110) est situé à 500 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.
- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, une solution doit être trouvée pour qu'elles soient acheminées par un système séparatif, après rétention, vers le Hellgebaach.
- » 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 usées, elles doivent être acheminées par un système séparatif vers la canalisation eaux mixtes à prolonger dans la rue du Château.

4. Concept paysager et écologique

a – Intégration au paysage

- » Le concept architectural et les aménagements prévus en limite de propriété postérieure doivent garantir une intégration vis-à-vis du paysage ouvert.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Aucune coulée verte n'est prévue.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Des éléments naturels, une série d'arbres alignés et un groupe d'arbres (articles 17) sont existants sur le site. Ils sont à préserver et mettre en valeur, le plus possible.
- » La structure naturelle existante au nord du site est à maintenir.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Les biotopes protégés détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).

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),
- » 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.

b – Faisabilité

- » La structure naturelle existante au nord du site est à maintenir.
- » Des surfaces de compensation sont à prévoir pour toute destruction de biotope protégé (article 17).
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (article 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » D'après le « Plan de zones archéologiques » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA), le site est considéré comme « Terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Avant tout projet d'aménagement, le CNRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

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 ».
- » 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

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

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

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

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

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/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