

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### SECTION 3: Schémas Directeurs

SOLEUVRE 01 + 02 + 03 « op den Aässen-ECO-c1 + ECO-r + Rue de Sanem / Rue d'Esch-ECO-c1 » (SD-So01+So02+So03)

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 So01 est destinée à un projet de zone d'activités économiques régionale. Les surfaces So02 et So03 sont destinées à des projets de zone d'activités économiques communale.

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Soleuvre.
- » **Superficie du PAP NQ:** So01 = 16,05ha, So02 = 15,89ha et So03 = 2,35ha  
*(Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018)*
- » **Topographie:** faible pente.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** activités artisanales et quelques maisons unifamiliales.
- » **Accessibilité:** Rue de Sanem / Rue d'Esch (CR 110), nouvelle rue en construction pour le centre pénitentiaire.
- » **Transports publics:** arrêts de bus « Soleuvre, Reitschoul », « Soleuvre, Aessen ».
- » **Végétation:** Bosquet



Vues sur 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

---

- » Développer des terrains de grande envergure, adjacents à une zone d'activités existante, ouverts sur le paysage naturel, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Développer une zone d'activités économiques régionale (So01).
- » Développer des zones d'activités économiques communales (So02 et So03).
- » Eviter les conflits potentiels avec les autres affectations.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Mobilité

---

- » Connecter les sites au réseau existant et à la route en cours de réalisation.
- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction et les caractéristiques du projet.

### Paysage

---

- » Garantir l'intégration du nouveau quartier d'habitation dans le milieu naturel environnant.
- » Une coulée verte, véritable zone récréative et favorisant le maillage écologique est à prévoir.
- » Le cours d'eau « an Däassemer » est à mettre en valeur de manière écologique au sein de la coulée verte projetée. Les détails sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales (SUP phase 2).

### 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.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17 et 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer.

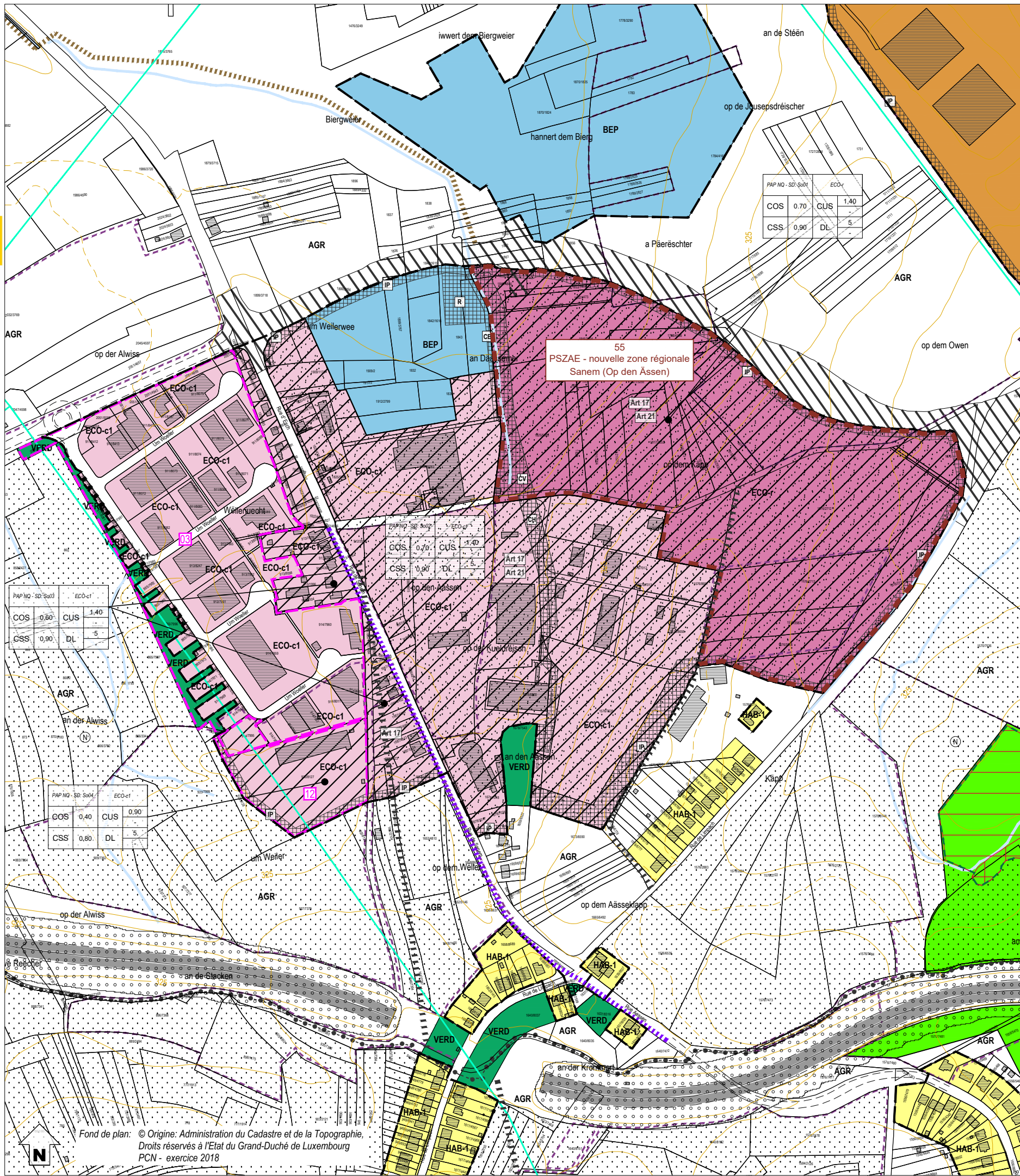
### Servitudes urbanistiques

---

- » 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.
- » Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser préalablement à l'élaboration du projet de PAP NQ.
- » 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.







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 seniors

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

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 - cours 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)

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

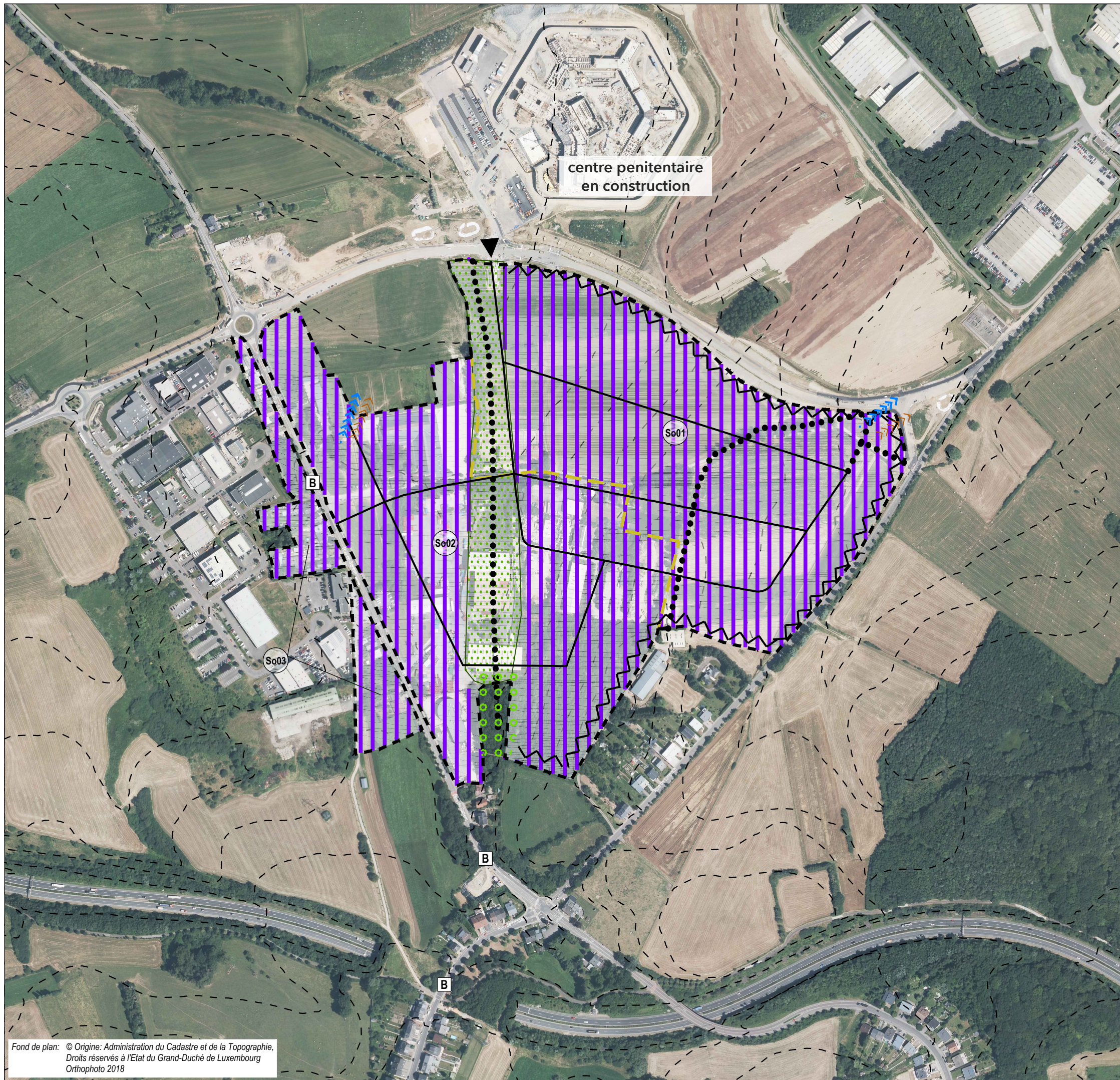
Pistes cyclables nationales existantes / projetées

Limite de la commune

Limite d'état







	délimitation du schéma directeur
	courbes de niveaux du terrain existant
<b>Concept de développement urbain</b>	
<b>Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités</b>	
	logement
	commerce / services
	artisanat / industrie
	équipements publics / loisir / sport
	faible
	moyenne
	forte densité
<b>Espace public</b>	
	espace minéral cerné / ouvert
	espace vert cerné / ouvert
	Centralité
	Elément identitaire à préserver
	Mesures d'intégration spécifiques
<b>Séquences visuelles</b>	
	axe visuel
	seuil / entrée de quartier, de ville, de village
<b>Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques</b>	
	Connexions
	réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
<b>Aire de stationnement</b>	
	parking couvert / souterrain
	P parking public / privé
	B Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
<b>Infrastructures techniques</b>	
	axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	axe principal du canal pour eaux usées
<b>Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains</b>	
	coulée verte
	biotopes à préserver
<b>Indications supplémentaires</b>	
	délimitation des différents PAP NQ





## 2. Concept de développement urbain

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

---

#### So01

Ces terrains sont prévus pour l'aménagement d'une zone d'activités économiques régionales gérée, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux. Elle est prioritairement destinée aux activités artisanales, d'industries légères, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

#### So02 + So03

Ces terrains sont prévus pour l'aménagement de zones d'activités économiques communales type 1, prioritairement destinées aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements de service public et/ou d'intérêt général.

#### So01 + So02 + So03

De manière générale, les concepts d'aménagement pour les sites doivent proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin d'assurer la bonne intégration des zones d'activités dans le paysage. Les éléments naturels existants et protégés doivent être maintenus. Des éléments naturels et paysagers doivent être intégrés de manière à structurer les futures zones d'activités. Des liaisons de mobilité douce sont à prévoir.

Une coulée verte est à aménager à travers le site (du Nord au Sud) pour favoriser le maillage écologique, maintenir la fonction écologique pour les chiroptères notamment et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Elle doit structurer le quartier et être une zone récréative. Les concepts urbanistiques doivent traduire l'importance de cette coulée verte pour la nouvelle zone. Le cours d'eau « an Däassemer » est à mettre en valeur de manière écologique au sein de la coulée verte projetée. Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17 et 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).

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 des sites So01 et So02, 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 So03 est situé aux abords d'une rue existante donc il y a peu de cession à faire.
- » Les PAP NQ définiront 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 des sites So01 et So02 des surfaces sont à céder à la commune pour aménager la desserte interne, des liaisons pour la mobilité douce, des infrastructures publiques, la gestion de l'eau de ruissellement, une coulée verte, des espaces de détente de qualité et des espaces publics.
- » Pour la viabilisation du site So03, à priori aucune surface n'est à prévoir pour des infrastructures publiques.



- » 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.
- » Pour les aires de stationnement aménagées parallèlement à la rue, les arbres sont à planter dans l'alignement des bandes de stationnement et non aux dépens de la largeur des espaces destinés à la mobilité douce et de la largeur des trottoirs.
- » Les PAP NQ définiront un ou plusieurs emplacements pour l'aménagement de placettes, d'îlots de verdure et de détente ainsi que des connexions piétonnes intra et inter-quartier.
- » Une coulée verte est à aménager à travers le nouveau projet, du Nord vers le Sud en tant que véritable espace récréatif.

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

- » Les concepts urbanistiques doivent proposer des constructions en adéquation avec la structure bâtie existante et projetée, 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

- » Sans objet, il s'agit de projets de zones d'activités.

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

##### PAP So01

ECO-r					
COS	max.	0,70	CUS	max.	1,40
				min.	-
CSS	max.	0,90	DL	max.	5
				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.

##### PAP So02

ECO-c1					
COS	max.	0,70	CUS	max.	1,40
				min.	-
CSS	max.	0,90	DL	max.	5
				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.

**PAP So03**

ECO-c1					
<b>COS</b>	max.	0,60	<b>CUS</b>	max.	1,40
				min.	-
<b>CSS</b>	max.	0,90	<b>DL</b>	max.	5
				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****PAP So01**

- » Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans ce PAP NQ devront correspondre sensiblement à celles du PAP quartier existant «Zone d'activités économiques communale – type 1 », sauf en ce qui concerne les hauteurs.
- » Une attention particulière devra garantir que les nouvelles entreprises ne génèrent pas de nuisances importantes vis-à-vis des riverains.

**PAP So02 et So03**

- » Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans ce PAP NQ devront correspondre à celles du PAP quartier existant «Zone d'activités économiques communale – type 1 », sauf en ce qui concerne les hauteurs.
- » Une attention particulière devra garantir que les nouvelles entreprises ne génèrent pas de nuisances importantes vis-à-vis des riverains.

**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 des 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.
- » Dans les PAP So01 et So02, un écran de verdure est à aménager à la limite Sud-est donnant sur le paysage ouvert.
- » Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques et les plantations sont à réaliser avec des essences adaptées aux conditions stationnelles.
- » Une coulée verte, véritable espace récréatif et favorisant le maillage écologique est à prévoir.

**Eléments 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.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17 et 20) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » La fonction écologique du site est à maintenir, notamment pour les chiroptères.

**Autres**

- » 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**

---

- » Sans objet.

**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.

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

**a – Accessibilité et réseau de voiries**

---

**PAP So01 et So02**

- » Ces terrains seront desservis par la rue d'Esch (CR 110) et par la nouvelle voirie en construction pour desservir le centre pénitentiaire.
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager.
- » La desserte interne doit se faire selon un niveau hiérarchique, la desserte locale « zone 30 ou 50 ».
- » La configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec le service compétent de la commune.

**PAP So03**

- » Ces terrains sont directement desservis par les rues d'Esch (CR 110) et Um Woeller.

**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 et établira un concept de gestion des emplacements.



### c – Accès au transport collectif

---

- » Les arrêts d'autobus les plus proches, « Soleuvre, Reitschoul », « Soleuvre, Aessen », respectivement sur les rues d'Esch et de Sanem (CR 110) sont situés à 800 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.
- » La capacité de la station d'épuration n'est pas suffisante pour couvrir les besoins du projet. Pour développer le site il faut réaliser des aménagements temporaires ou attendre l'extension de la station d'épuration.
- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées après rétention par système séparatif vers la Helgebaach.

## 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

---

#### PAP So01 + PAP So02

- » 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.
- » Une coulée verte est à aménager à travers le site (du Nord au Sud) pour favoriser le maillage écologique, assurer la continuité de la fonction écologique, notamment pour les chiroptères et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air. Elle doit structurer le quartier et être une zone récréative. Les concepts urbanistiques doivent traduire l'importance de cette coulée verte pour la nouvelle zone.

- » Le cours d'eau « an Däässemer » est à mettre en valeur de manière écologique au sein de la coulée verte projetée. Les détails sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales (SUP phase 2).

### c – Biotopes à préserver et Habitats

---

- » Le bois de feuillus au Sud-ouest de la zone So02 est préservé avec une servitude urbanisation de type « élément naturel ».
- » D'autres éléments naturels, arbres isolés, groupes d'arbres et haie naturelle sont présents sur les sites. Ils sont à conserver le plus possible et à intégrer au concept urbanistique.
- » 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).
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer, notamment pour les chiroptères.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17 et 21) 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 Schnithecke
- 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 Glatthafenwiese
- 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 Pflasterstellung besitzen die Gehölzstrukturen im gesamten Gemeindegebiet dennoch den Schutzstatus des Art. 17 des Naturschutzgesetzes und dürfen nicht ohne Weiteres zerstört oder beseitigt werden.
- Die Waldbiotope 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 Kartienmaßstabes 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, 2010
- 2) MCOI Biotopkataster für den Außenbereich der Gemeinde Sanem, 2013
- 3) Minister de l'Environnement, Administration des Eaux et des Forêts, Phytosoziologische Waldkartierung

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



## 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,
- » 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

---

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.
- » Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer, notamment pour les chiroptères.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17 et 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Si le taux de cession est supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.
- » Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser préalablement à l'élaboration du projet de PAP NQ.
- » 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

---

- » Les sites concernés par le présent schéma directeur pourront faire l'objet de plusieurs PAP « nouveau quartier ». Pour chaque site réalisé en plusieurs PAP NQ, la faisabilité des PAP NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.
- » Les PAP NQ définiront le nombre de phases de développement.
- » Le phasage peut être détaillé dans le cadre des conventions relatives à l'exécution des 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)