

# Plan d'aménagement général (PAG)

→ « Rue Nic. Biever » à Belvaux

## **Modification ponctuelle du PAG**

(Modification #29)

Justificatif

Etude préparatoire

Projet de Modification

Annexes

Juin 2026

Le présent document fait partie  
de la saisine par le Conseil  
communal en date du  
26.06.2026.

PAG 2018/29



## PRÉAMBULE

La commune de Sanem souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant les terrains situés à l'Ouest de la « Rue Nic. Biever » à Belvaux.

Le PAG en vigueur de la commune de Sanem a été voté au Conseil Communal le 11 janvier 2019, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 19 juillet 2019 (Réf. 39C/021/2018), l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 02 avril 2019 (Réf. 85108/PS-mb).

Les terrains à reclasser sont actuellement classés en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] », superposée d'une « Zone d'aménagement différé – PAP NQ ». À l'Ouest des terrains concernés, une « Zone de servitude urbanisation - coulée verte » est désignée et un « Couloir pour les projets de mobilité douce » est indiqué. Les terrains concernés sont indiqués comme « Habitats d'espèces protégées Art. 17+21 ». Le présent dossier de modification ponctuelle vise à reclasser les terrains concernés en :

- » « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ».

La superposition avec la « Zone d'aménagement différé – PAP NQ » est supprimée dans l'emprise de la « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » prévue. La « Zone de servitude urbanisation - coulée verte » et le « Couloir pour les projets de mobilité douce » seront légèrement déplacée à la limite ouest de la « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » prévue. L'indication comme « Habitats d'espèces protégées Art. 17+21 » est maintenue.

Le schéma directeur SD-Be04+Be05+Be06+Be07 BELVAUX 04 + 05 + 06 + 07 « rue de Soleuvre / rue Belair + ënnert Zolwerwee 1, 2, 3 » est adapté.

Cette modification du PAG permettra de désigner une zone destinée à des équipements publics, en vue de la construction d'un établissement scolaire, afin de répondre à la saturation des capacités des écoles existantes.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification du plan de repérage des PAPs QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Cette modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

- » loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- » règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,
- » règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Le résumé à la page 13 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par :

- » le justificatif des modifications et le résumé,
- » l'étude préparatoire,
- » le projet de modification du PAG, partie graphique.

La commune de Sanem est d'avis que *des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation **des incidences** de certains plans et programmes sur l'environnement **ne sont pas prévisibles*** à travers la mise en œuvre du présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement partage cet avis, voir courrier (dispense) du 21.05.2026 (en annexe).

# SOMMAIRE

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Section A. Justificatif</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>1 Identification des modifications</b>                               | <b>11</b> |
| 1.1 Localisation des terrains à reclasser                               | 11        |
| <b>2 Exposé des motifs</b>                                              | <b>13</b> |
| 2.1 Résumé et justification de l'initiative                             | 13        |
| <b>Section B. Etude préparatoire</b>                                    | <b>17</b> |
| <b>1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante</b>          | <b>19</b> |
| 1.1 Contexte national, régional et transfrontalier                      | 19        |
| 1.2 Démographie                                                         | 19        |
| 1.3 Situation économique                                                | 19        |
| 1.4 Situation du foncier                                                | 19        |
| 1.5 Structure urbaine                                                   | 19        |
| 1.6 Équipements collectifs                                              | 19        |
| 1.7 Mobilité                                                            | 19        |
| 1.8 Gestion de l'eau                                                    | 20        |
| 1.9 Environnement naturel et humain                                     | 20        |
| 1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires              | 20        |
| 1.11 Potentiel du développement urbain                                  | 20        |
| 1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national | 20        |
| <b>2 Section 2 : Concept de développement</b>                           | <b>21</b> |
| 2.1 Concept de développement urbain                                     | 21        |
| 2.2 Concept de mobilité                                                 | 21        |
| 2.3 Concept des espaces verts                                           | 22        |
| 2.4 Concept financier                                                   | 23        |
| <b>3 Section 3 : Schémas directeurs</b>                                 | <b>23</b> |
| <b>Section C. Projet de modification</b>                                | <b>25</b> |
| <b>1 Modifications apportées au PAG</b>                                 | <b>27</b> |
| 1.1 Partie graphique                                                    | 27        |
| <b>2 Versions coordonnées</b>                                           | <b>33</b> |

|                    |                                                                                  |    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Section D. Annexes |                                                                                  | 35 |
| 1                  | Fiche de présentation                                                            | 37 |
| 2                  | Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB) | 39 |
| 3                  | Certificat PAG upload                                                            | 41 |
| 4                  | Schéma directeur                                                                 | 43 |

## PLANS

|        |                                              |    |
|--------|----------------------------------------------|----|
| Plan 1 | Comparaison du PAG vigueur et du PAG modifié | 15 |
| Plan 2 | Extrait du PAG en vigueur                    | 29 |
| Plan 3 | Extrait du PAG modifié                       | 31 |

## ILLUSTRATIONS

|                |                                                                                 |    |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Illustration 1 | Extrait de la photo aérienne (Orthophoto été 2025) avec indication des terrains | 11 |
| Illustration 2 | Extrait du plan cadastral numérisé (avril 2026) avec indication des terrains    | 12 |
| Illustration 3 | Concept des espaces verts                                                       | 23 |

## TABLEAUX

|           |                                |    |
|-----------|--------------------------------|----|
| Tableau 1 | Annexe : Fiche de présentation | 37 |
|-----------|--------------------------------|----|



## Section A. Justificatif



# 1 Identification des modifications

Le présent justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure la modification ponctuelle du PAG est nécessaire et justifiée.

## 1.1 Localisation des terrains à reclasser

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Sanem concerne des terrains situés à l'Ouest de la « Rue Nic. Biever » à Belvaux, actuellement classés en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] », superposée d'une « Zone d'aménagement différé – PAP NQ ». À l'Ouest, les terrains sont concernés par une « Zone de servitude urbanisation - coulée verte » et un « Couloir pour les projets de mobilité douce ». Des « Habitats d'espèces protégées Art. 17+21 » sont recensés sur le site.

**Illustration 1** Extrait de la photo aérienne (Orthophoto été 2025) avec indication des terrains



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, avril 2026

Zeyen+Baumann  
Juin 2026

## 2 Exposé des motifs

### 2.1 Résumé et justification de l'initiative

Cette modification ponctuelle du PAG vise donc à reclasser une partie des terrains actuellement classés en « Zone d'habitation 1 [HAB-1] », superposée d'une « Zone d'aménagement différé – PAP NQ » en :

» « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ».

La superposition de la « Zone d'aménagement différé – PAP NQ » est supprimée dans l'emprise des terrains reclassés en « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ».

La « Zone de servitude urbanisation – coulée verte » et le « Couloir pour projets de mobilité douce » sont déplacées vers la limite ouest de la « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » prévue.

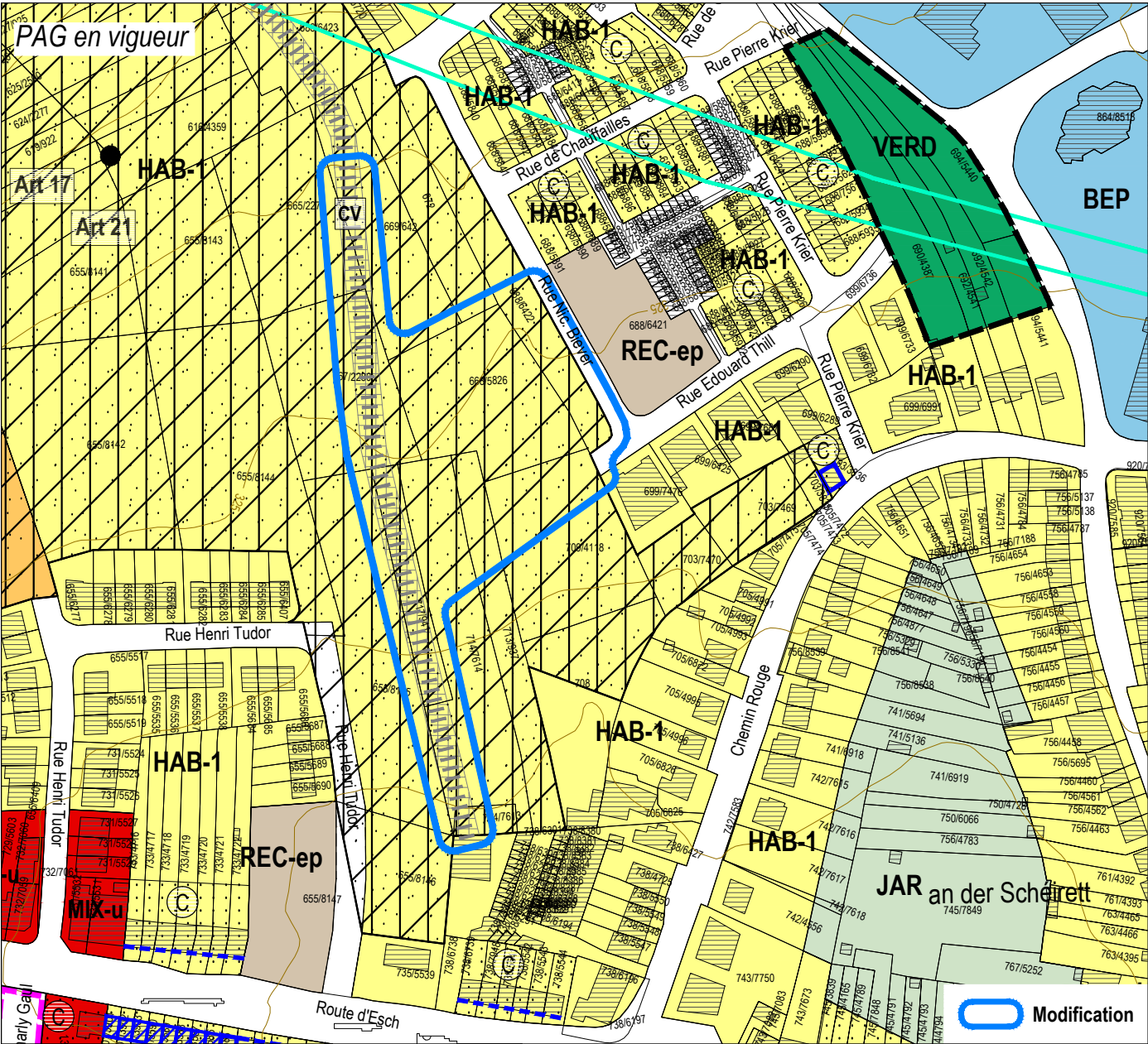
L'indication des terrains comme « Habitats d'espèces protégées Art. 17+21 » est maintenue.

Cette modification du PAG répond à un besoin urgent lié à l'augmentation de la population et à la saturation des capacités des infrastructures scolaires existantes. Elle permettra la réalisation, à court terme, d'une école temporaire à proximité immédiate du site scolaire existant à Belvaux (« Roude Wee »). La « Zone de servitude urbanisation – coulée verte » et le « Couloir pour projets de mobilité douce » seront intégrés dans l'aménagement de la future cour d'école avec la mise en place d'un corridor écologique fonctionnel pour les chauves-souris.

Le schéma directeur SD-Be04+Be05+Be06+Be07 BELVAUX 04 + 05 + 06 + 07 « rue de Soleuvre / rue Belair + ënnert Zolwerwee 1, 2, 3 » est adapté.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification du plan de repérage des PAPs QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.

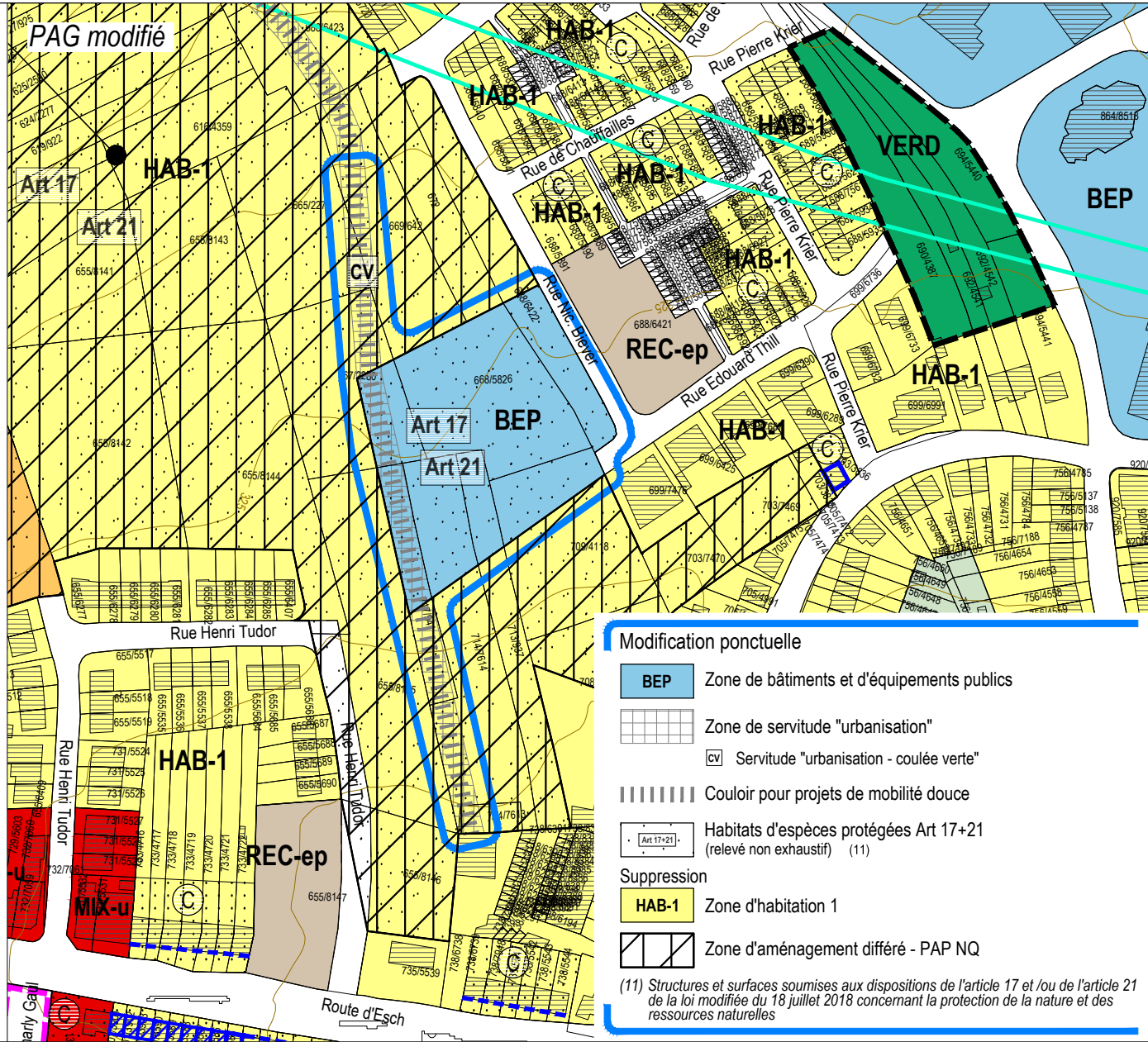




Légende du PAG en vigueur

|                                                                                                                                         |                                                           |  |                                               |                          |                                                                              |  |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                         | Parcelle cadastrale / immeuble (1)                        |  | Délimitation de la zone verte                 |                          | Limite de la commune                                                         |  | Limite d'état                                                 |
|                                                                                                                                         | Parcelle / immeuble en réalisation (2)                    |  | Délimitation du degré d'utilisation du sol    |                          |                                                                              |  |                                                               |
| <b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>                                                                                  |                                                           |  |                                               |                          |                                                                              |  |                                                               |
|                                                                                                                                         | Zone d'habitation 1                                       |  | Zone d'activités économiques communale type 1 |                          | Zone agricole                                                                |  | Zone de parc public                                           |
|                                                                                                                                         | Zone d'habitation 2                                       |  | Zone d'activités économiques régionale        |                          | Zone forestière (3)                                                          |  | Zone de verdure                                               |
|                                                                                                                                         | Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour seniors |  | Zone d'activités économiques nationale        | <b>Zones superposées</b> |                                                                              |  |                                                               |
|                                                                                                                                         | Zone mixte urbaine                                        |  | Zone commerciale                              |                          | PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur                                  |  | Secteur et élément protégés de type "environnement construit" |
|                                                                                                                                         | Zone mixte villageoise                                    |  | Zone spéciale - WSA                           |                          | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) |  | Bâtiment protégé (4)                                          |
|                                                                                                                                         | Zone de bâtiments et d'équipements publics                |  | Zone spéciale - centre de formation           |                          | Zone d'aménagement différé - PAP NQ                                          |  | Gabarit protégé (4)                                           |
|                                                                                                                                         | Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon     |  | Zone spéciale - dépôt                         |                          | Zone de servitude "urbanisation"                                             |  | Alignement protégé (4)                                        |
|                                                                                                                                         | Zone de gares ferroviaires et routières                   |  | Zone spéciale - parc + ride                   |                          | Servitude "urbanisation - intégration paysagère"                             |  | Élément protégé Belval (4)                                    |
|                                                                                                                                         | Zone de sport et de loisir - espace public                |  | Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules  |                          | Servitude "urbanisation - élément naturel"                                   |  | Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"    |
|                                                                                                                                         | Zone de sport et de loisir - dressage pour chien          |  | Zone spéciale - entreprise de transport       |                          | Servitude "urbanisation - cours d'eau"                                       |  | Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)    |
| <b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>                                                                                     |                                                           |  |                                               |                          | Servitude "urbanisation - coulée verte"                                      |  | Couloir pour projets de mobilité douce                        |
|                                                                                                                                         | Dénomination de la ou des zones                           |  | Servitude "urbanisation - chiroptère"         |                          | Servitude "urbanisation - rétention"                                         |  | Couloir pour projets de conduite SES                          |
|                                                                                                                                         | CUS max.                                                  |  | Servitude "urbanisation - aire de stockage"   |                          | Servitude "urbanisation - anti-bruit"                                        |  | Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales          |
|                                                                                                                                         | DL max.                                                   |  | Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"       |                          | Zone de bruit ≥ 70dBA (5)                                                    |  | Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)     |
| Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" |                                                           |  |                                               |                          | Zone de risques d'éboulements miniers (13)                                   |  |                                                               |

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



Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

|  |                                                                                                                                    |  |                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | à l'aménagement du territoire Plans directeurs sectoriels - PDS (6)                                                                |  | à la protection de la nature et des ressources naturelles                                    |
|  | PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV) - Zone verte interurbaine (ZVI) |  | Zone protégée d'intérêt national - RGD (7)                                                   |
|  | PDS Transports (PST): Couloir / bus - piste cyclable                                                                               |  | Zone protégée d'intérêt national - DIG (8)                                                   |
|  | PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques nationale existante - projetée                             |  | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)                    |
|  | à la protection des sites et monuments nationaux                                                                                   |  | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9) |
|  | Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)                                                                               |  |                                                                                              |

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                                                                                         |

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
(2) Mise à jour, AC Sanem et Z+B  
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008  
(4) Les forêts ont été adaptées par Zeyen-Baumann  
(5) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen-Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 28 janvier 2014  
(6) MDDI - Environnement; Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)  
(7) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »  
(8) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
(9) ZPN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)  
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
(11) ZPN à déclarer / Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017  
(12) Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - No 35 du 19 mai 2009), complété par le Service des Sites et Monuments Nationaux, état du 10 janvier 2018  
(13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
(14) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 13.10.2015  
(15) ITM, 07.02.2018  
(16) Schroeder & Associés, projets état 05.02.2018



## Section B. Etude préparatoire



# 1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

## 1.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le contexte national, régional et transfrontalier.

## 1.2 Démographie

Au 31 mars 2020, la localité de Belvaux comptait 7 645 habitants, tandis que l'ensemble de la commune de Sanem en totalisait 17 649.

Au 31 mars 2026, la population de Belvaux s'élève à 9 336 habitants et celle de la commune à 19 671 habitants (Extrait du RNPP, CTIE 04/2026).

Cela correspond à une augmentation de 1 691 habitants à Belvaux et de 2 022 habitants à l'échelle communale en l'espace de 6 ans. La différence restante, soit 331 habitants, se répartit sur les autres localités de la commune.

Ces évolutions démographiques confirment que Belvaux constitue le principal pôle de développement de la commune, ce qui justifie la nécessité d'y prévoir des infrastructures scolaires supplémentaires.

## 1.3 Situation économique

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation économique.

## 1.4 Situation du foncier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation du foncier.

## 1.5 Structure urbaine

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la structure urbaine.

## 1.6 Équipements collectifs

En raison de l'augmentation de la population dans la localité de Belvaux, le nombre d'élèves est également en hausse. Actuellement, 239 enfants sont scolarisés à l'école « Bieles Post », 340 enfants à l'école « Roude Wee » et 339 enfants à l'école « Kannercampus » (cycles 1 à 4).

Compte tenu de la croissance démographique attendue et de l'augmentation corrélative du nombre d'enfants en âge scolaire, les écoles existantes atteindront à court terme leurs limites de capacité. Afin de soulager les infrastructures scolaires existantes et de répondre aux besoins supplémentaires immédiats en locaux, il est prévu de construire une école temporaire à l'Ouest le long de la « Rue Nic. Biever ».

## 1.7 Mobilité

La desserte du site est prévue dans le prolongement de la « Rue Edouard Thill ». À long terme, un raccordement de cette voirie à créer à la « Rue Henri Tudor » pourra être réalisé via le PAP NQ ZAD - SD : Be05.

Sinon, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la mobilité.

## **1.8 Gestion de l'eau**

La suppression de la « Zone d'aménagement différé – PAP NQ » et le reclassement de la « Zone d'habitation 1 [HAB-1] » en « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » pour la construction d'une école temporaire, n'entraînent pas de charges supplémentaires pour l'approvisionnement en eau potable ni pour l'évacuation des eaux usées. Il s'agit principalement d'une redistribution interne de flux existants.

Par conséquent, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la gestion de l'eau.

## **1.9 Environnement naturel et humain**

Dans le cadre de la refonte du PAG, la surface a été identifiée comme habitat pour les chauves-souris, tandis qu'une utilisation par des espèces d'oiseaux protégées n'a pas été constatée. La structure végétale située en bordure Est du site revêt notamment une fonction importante de corridor pour les chauves-souris. La surface de la « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » sera en conséquence indiquée comme « Habitats d'espèces protégées Art. 17+21 » dans la partie graphique du PAG.

## **1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les plans et projets réglementaires et non réglementaires.

## **1.11 Potentiel du développement urbain**

Le reclassement de la « Zone d'habitation 1 [HAB-1] » en « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] », combiné à une densité maximum de 15 logements par hectare, entraîne une diminution du potentiel du développement urbain pour l'habitation de 11 unités de logement.

## **1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

## 2 Section 2 : Concept de développement

### 2.1 Concept de développement urbain

La « Zone d'aménagement différé – PAP NQ » est supprimée pour la surface à reclasser en « Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] », laquelle est désignée en tant que PAP QE. Par cette reclassification, une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme est rendue immédiatement constructible. Cette mesure s'avère notamment nécessaire au regard du besoin urgent en infrastructures scolaires et permet une mise en œuvre rapide du projet envisagé.

Sinon, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept de développement urbain.

### 2.2 Concept de mobilité

Le plan directeur « Fenkelbiertg », élaboré en 2016, a étudié le développement des terrains non bâtis situés entre Belvaux et Soleuvre. Il prévoyait notamment la mise en place d'un réseau structurant d'espaces verts et de cheminements reliant la Route d'Esch / Rue Henri Tudor au sud à la Rue de Soleuvre au nord, ainsi qu'au quartier « Geesserwee » au nord-est. Les trames vertes et les liaisons de mobilité douce ainsi définies ont été reprises dans les Schémas directeurs SD : Be04, Be05, Be06 et Be07 « rue de Soleuvre / rue Belair + énnert Zolwerwee 1, 2, 3 » ainsi que dans la partie graphique du PAG. Un objectif du plan directeur est de créer un réseau cohérent d'espaces verts et de cheminements intra- et interquartier.

La réalisation d'une école temporaire a modifié les plans initiaux, qui prévoyaient uniquement des quartiers résidentiels. Dans le cadre de la présente modification, l'ensemble des surfaces du Schéma directeur SD : Be05, à l'exception de la surface destinée à la « zone de bâtiments et d'équipements publics » [BEP], reste superposé d'une « zone d'aménagement différé » (ZAD). Le développement futur du Schéma directeur SD : Be05 n'est pas encore défini de manière suffisamment précise.

Dans ce contexte, la faisabilité du chemin projeté ainsi que son tracé définitif ne peuvent actuellement pas être arrêtés. Ceux-ci dépendront notamment des modalités d'urbanisation future du Schéma directeur SD : Be05 et devront également tenir compte des conclusions des études environnementales en cours et des autorisations liées à la protection de la nature. La mise en œuvre effective de ce chemin devra dès lors être réévaluée dans le cadre de la levée de la « zone d'aménagement différé » (ZAD) et de la planification détaillée de l'urbanisation de la surface du SD : Be 05.

Conformément à l'article 29 de la partie écrite du PAG, une adaptation ultérieure de l'implantation du « couloir pour projets de mobilité douce » demeure possible. Dans l'attente de ces clarifications, le maintien du couloir dans la partie graphique du PAG se justifie par la préservation de l'objectif de connexion future entre les différents quartiers, les équipements publics, les espaces de loisirs ainsi que les réseaux de mobilité douce et de transport public. Sa représentation doit être considérée comme une mesure de sauvegarde visant à préserver la possibilité de réaliser cette liaison à long terme et à éviter que des constructions ne compromettent sa mise en œuvre future, sans pour autant préjuger de son tracé définitif.

## 2.3 Concept des espaces verts

Le concept des espaces verts prend en compte la fonction d'habitat constatée sur le site pour les chauves-souris ainsi que l'importance des structures végétales existantes, en particulier la fonction de corridor située en bordure Est du site qui constitue une structure essentielle de vol et d'orientation pour les espèces de chauves-souris, et les maintient à cet effet.

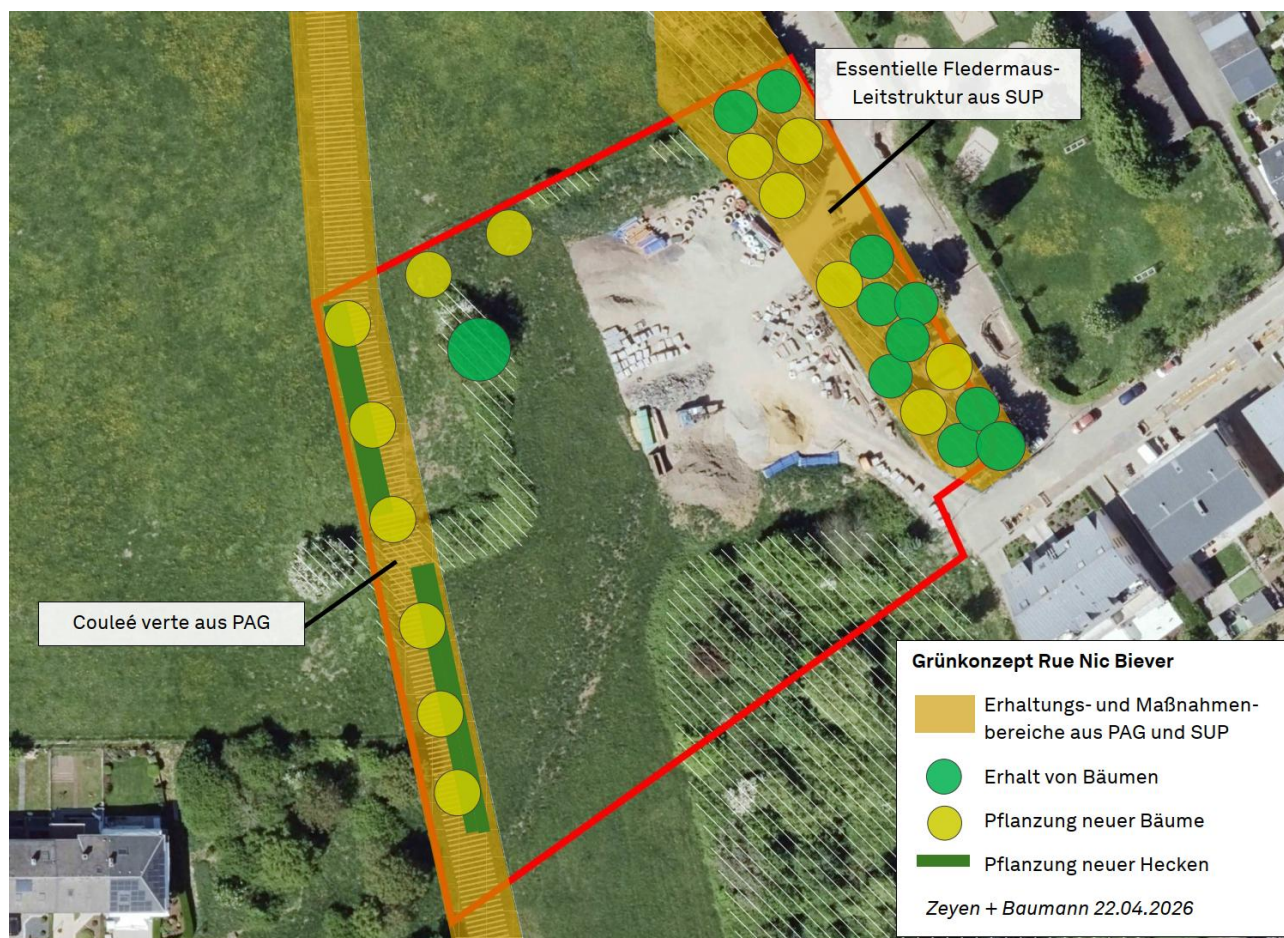
À l'Est du site, les structures ligneuses existantes sont préservées et valorisées par des plantations complémentaires d'arbres et d'arbustes, afin de renforcer durablement la fonction d'habitat et de corridor.

À l'Ouest, une nouvelle ceinture végétale composée de haies et de structures arborées est développée. Une distance minimale d'environ 15 mètres doit être respectée entre chaque arbre. Cette structure végétale assure en même temps l'intégration paysagère de la cour d'école et la création d'un nouveau corridor écologique. Ce corridor est destiné, dans une perspective future, à être prolongé vers le Nord et le Sud dans le cadre d'un projet de construction, et ainsi être intégré dans un système global de maillage écologique.

Dans son avis du 21 mai 2026, le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité indique que le maintien de la fonction de corridor pour les chauves-souris doit être confirmé par un spécialiste des chauves-souris ou, le cas échéant, faire l'objet d'un accompagnement par ce dernier. Si la fonction de corridor ne peut être préservée, une mesure compensatoire anticipée (CEF) conformément à l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 sera requise. Les modalités de cette mesure, si nécessaire, doivent être définies avec l'expert compétent. Une attention particulière devra également être portée à l'aménagement d'éventuels cheminements de mobilité douce et à leur éclairage, afin de ne pas compromettre la fonction de corridor écologique destinée aux chauves-souris.

Les points susmentionnés devront être examinés et évalués dans le cadre des autorisations liées à la protection de la nature, afin de garantir la prise en compte adéquate des incidences résiduelles ainsi que des éventuelles mesures à envisager pour éviter, atténuer ou compenser si nécessaire.

### Illustration 3 Concept des espaces verts



Source : Zeyen+Baumann avril 2026

## 2.4 Concept financier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept financier.

## 3 Section 3 : Schémas directeurs

La modification ponctuelle concerne une surface soumise à un PAP NQ – ZAD. Le schéma directeur SD-Be04+Be05+Be06+Be07 BELVAUX 04 + 05 + 06 + 07 « rue de Soleuvre / rue Belair + énnert Zolwerwee 1, 2, 3 » est adapté.

Le schéma directeur respectif, qui fait partie intégrante de l'étude préparatoire, se trouve en annexe de ce document pour une meilleure lisibilité.



## Section C.

### Projet de modification



# **1 Modifications apportées au PAG**

La présente modification ponctuelle concerne seulement la partie graphique du PAG.

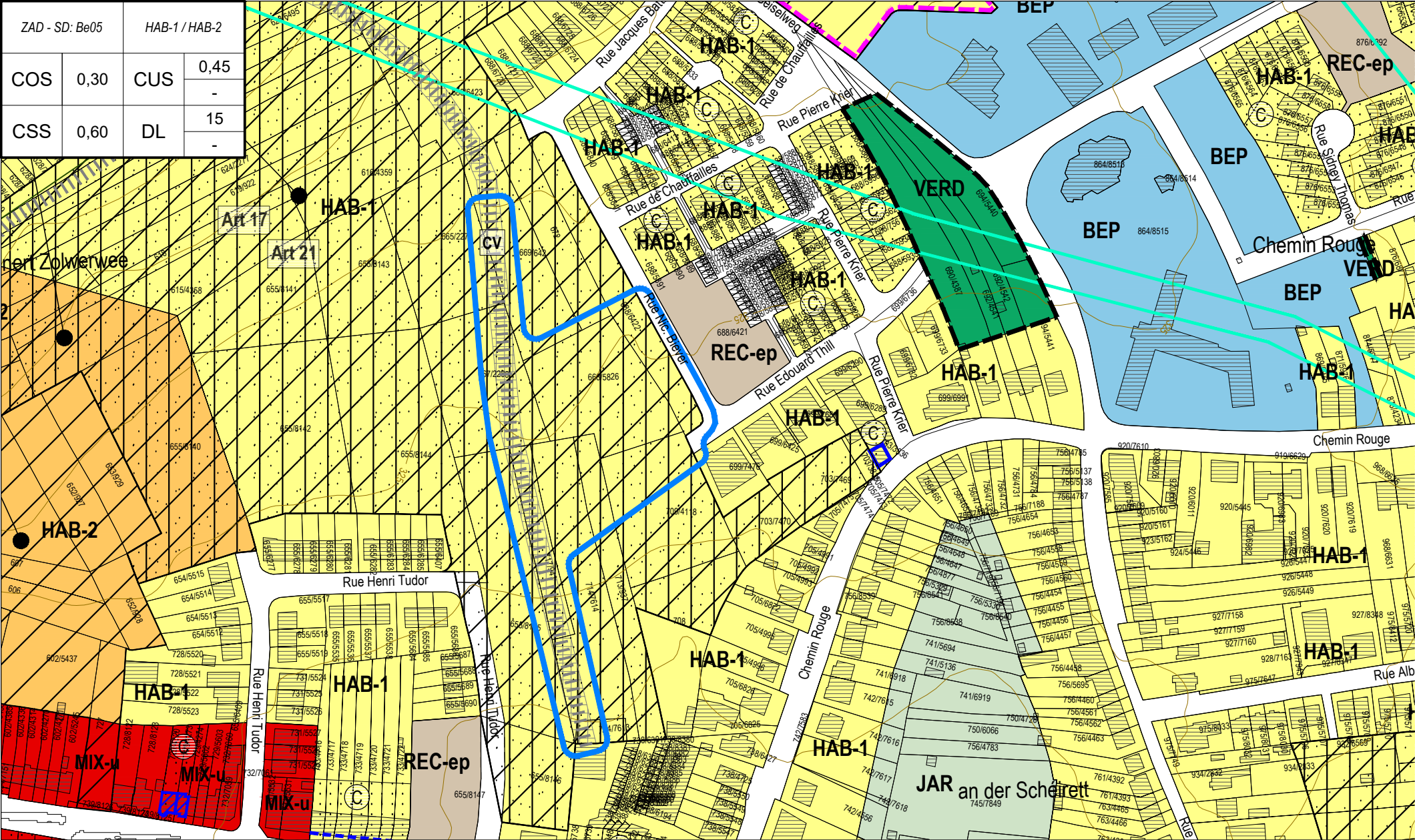
## **1.1 Partie graphique**

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié



|                |      |               |      |
|----------------|------|---------------|------|
| ZAD - SD: Be05 |      | HAB-1 / HAB-2 |      |
| COS            | 0,30 | CUS           | 0,45 |
| CSS            | 0,60 | DL            | 15   |
|                |      |               | -    |



Modification



Modification ponctuelle du PAG

→ « Rue Nic Biever » à Belvaux

Extrait du PAG en vigueur



Plan 2  
Échelle 1:2.500  
Juin 2026

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg  
T +352 33 02 04  
www.zeyenbaumann.lu

Légende du PAG en vigueur

|                                                        |                                                                                                                                         |  |                                               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
|                                                        | Parcelle cadastrale / immeuble (1)                                                                                                      |  | Délimitation de la zone verte                 |
|                                                        | Parcelle / immeuble en réalisation (2)                                                                                                  |  | Délimitation du degré d'utilisation du sol    |
| <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 séniors                                                                               |  | 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 bâtiments et d'équipements publics - pavillon                                                                                   |  | Zone spéciale - dépôt                         |
|                                                        | Zone de gares ferroviaires et routières                                                                                                 |  | Zone spéciale - parc + ride                   |
|                                                        | Zone de sport et de loisir - espace public                                                                                              |  | Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules  |
|                                                        | Zone de sport et de loisir - dressage pour chien                                                                                        |  | Zone spéciale - entreprise de transport       |
|                                                        | Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" |  | Zone spéciale - Sotel                         |
|                                                        | Zone de jardins familiaux                                                                                                               |  |                                               |

|                          |                                                                              |  |                                                               |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|
|                          | Limite de la commune                                                         |  | Limite d'état                                                 |
| <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"                                       |  | Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)    |
|                          | Servitude "urbanisation - chiroptère"                                        |  | Couloir pour projets de mobilité douce                        |
|                          | Servitude "urbanisation - rétention"                                         |  | Couloir pour projets de conduite SES                          |
|                          | Servitude "urbanisation - anti-bruit"                                        |  | Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales          |
|                          | Servitude "urbanisation - aire de stockage"                                  |  | Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)     |
|                          | Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"                                      |  | Zone de risques d'éboulements miniers (13)                    |
|                          | Zone de bruit ≥ 70dBA (5)                                                    |  |                                                               |

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

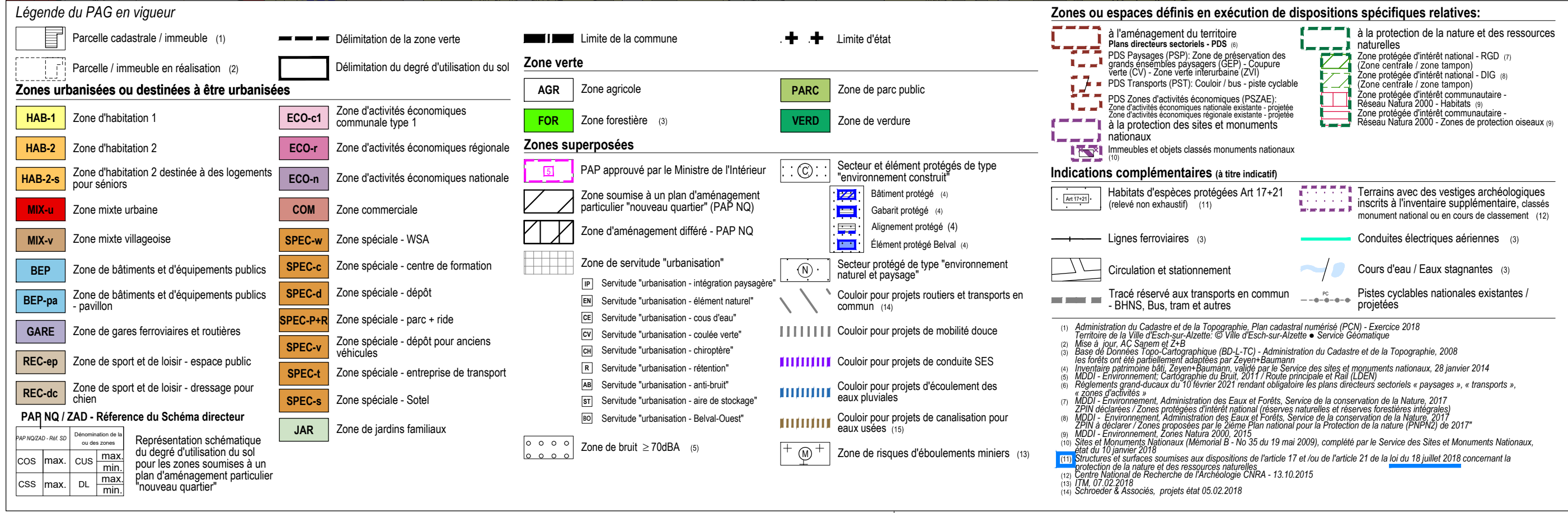
|  |                                                                                                                                                                    |  |                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | à l'aménagement du territoire Plans directeurs sectoriels - PDS (6)                                                                                                |  | à la protection de la nature et des ressources naturelles                                    |
|  | PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV) - Zone verte interurbaine (ZVI)                                 |  | Zone protégée d'intérêt national - RGD (7)                                                   |
|  | PDS Transports (PST): Couloir / bus - piste cyclable                                                                                                               |  | Zone protégée d'intérêt national - DIG (8)                                                   |
|  | PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques nationale existante - projetée Zone d'activités économiques régionale existante - projetée |  | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)                    |
|  | à la protection des sites et monuments nationaux 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                                                                                         |

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
(2) Territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette: © Ville d'Esch-sur-Alzette • Service Géomatique  
(3) Mise à jour, AC Sanem et Z+B  
(4) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008  
(5) Les forêts ont été adaptées par Zeyen+Baumann  
(6) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 28 janvier 2014  
(7) MDDI - Environnement; Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)  
(8) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »  
(9) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
(10) ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)  
(11) MDDI - Environnement des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
(12) ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017  
(13) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015  
(14) Sites et Monuments Nationaux (Mémorial B - No 35 du 19 mai 2009), complété par le Service des Sites et Monuments Nationaux, état du 10 janvier 2018  
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 13.10.2015  
(17) ITM, 07.02.2018  
(18) Schroeder & Associés, projets état 05.02.2018





**ZB ZEYEN BAUMANN**

(14) *Schroeder & Associés, projets état 05.02.2018*



## **2 Versions coordonnées**

La version coordonnée de la partie graphique du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.



## Section D. Annexes



# 1 Fiche de présentation

Tableau 1 Annexe : Fiche de présentation

|                         |                                     |               |                                                          |                                               |  |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--|
| Refonte complète du PAG | <input type="checkbox"/>            | Commune de    | Sanem                                                    | <b>N° de référence</b> (réservé au ministère) |  |
| Mise à jour du PAG      | <input type="checkbox"/>            | Localité de   | Belvaux                                                  | Avis de la commission d'aménagement           |  |
|                         |                                     | Lieu-dit      | "Rue Nic. Bieber", "In der Grosswies", "Beim Sporenbaum" | Vote du conseil communal                      |  |
| Modification du PAG     | <input checked="" type="checkbox"/> | Surface brute | 0,99 ha                                                  | Approbation ministérielle                     |  |

| Organisation territoriale de la commune |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | La présente fiche concerne :      |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Région                                  | Sud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Commune de                        | Sanem                         |
| CDA                                     | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Localité de                       | Belvaux                       |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quartier de                       |                               |
| Membre du parc naturel                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Surface du territoire             | 2 449 km²                     |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nombre d'habitants                | 19 671 hab. (31.03.2026 CTIE) |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nombre d'emplois                  | empl.                         |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Espace prioritaire d'urbanisation | <input type="checkbox"/>      |
| Remarques éventuelles                   | Reclassement d'une "Zone d'habitation 1 [HAB-1]" en "Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]"<br>Réduction d'une "Zone d'aménagement différé - PAP NQ"<br>Déplacement d'une "Zone de servitude urbanisation - coulée verte" et d'un "Couloir pour les projets de mobilité douce"<br>Identification comme "Habitats d'espèces protégées Art. 17+21" |                                   |                               |

| Potentiels de développement urbain (estimation)                     |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| Hypothèses de calcul                                                |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| Surface brute moyenne par logement                                  |                    |                           |                 | m²                         |                            |                  |                            |
| Nombre moyen de personnes par logement                              |                    | 2,5                       |                 | hab.                       |                            |                  |                            |
| Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités                |                    |                           |                 | m²                         |                            |                  |                            |
| Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation |                    |                           |                 | m²                         |                            |                  |                            |
|                                                                     | surface brute [ha] | situation existante [hab] | potentiel [hab] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl] | potentiel [empl] | croissance potentielle [%] |
| <b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>                          |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| <b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>                           |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| zones d'habitation                                                  | -0,79              |                           | -27             |                            |                            |                  |                            |
| zones mixtes                                                        |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| zones d'activités                                                   |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| zones de bâtiments et d'équipements publics                         |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| autres                                                              |                    |                           |                 |                            |                            |                  |                            |
| <b>TOTAL [NQ]</b>                                                   | -0,79              |                           | -27             |                            |                            |                  |                            |
| <b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>                                            | -0,79              |                           | -27             |                            |                            |                  |                            |

| Phasage            |                                 |                                    |                                 |                                   |                                 |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| surface brute [ha] |                                 | nombre d'habitants (selon DL max.) |                                 | nombre d'emplois (selon CUS max.) |                                 |
| Zone d'am. différé | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                 | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                | zone d'urbanisation prioritaire |
| -0,79              |                                 | -27                                |                                 |                                   |                                 |

| Zones protégées                                                    |  | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |                               |
|--------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC       |  | ha                                                    | Nombre d'immeubles à protéger |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN       |  | ha                                                    |                               |
| Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » |  | ha                                                    |                               |



## 2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                               |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>LE GOUVERNEMENT<br/>DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG<br/>Ministère de l'Environnement, du Climat<br/>et de la Biodiversité</p> | <p>COMMUNE DE SANEM<br/>COURRIER ENTRE LE</p> <p>22 MAI 2026</p> <p>Sub<br/>ass;</p> |
| <p>Références : D3-26-0072-NS/2.3<br/>Dossier suivi par : Nicolas Schmitz<br/>Tél. : (+352) 247-868 19<br/>E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                               | <p>Administration communale<br/>de Sanem<br/>B.P. 74<br/>L-4401 Belvaux</p>          |
| <p>Luxembourg, le 21 MAI 2026</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p><b>Objet :</b> Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p><b>Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de Sanem concernant le classement d'une zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP) à l'Ouest de la rue Nic Bieber à Belvaux</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p>Madame la Bourgmestre,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p>Je me réfère au dossier élargé qui m'a été soumis pour avis en date du 18 mai 2026 et vous informe que je partage l'appréciation comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p>Nonobstant, il y a lieu de rappeler que les fonds visés par le projet font partie de la surface 34b évaluée dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée pour la refonte du PAG et que les structures ligneuses le long du bord Est de cette surface respectivement le long de la rue Nic Bieber ont été identifiées dans l'étude chiroptérologique de 2017 du bureau d'études ProChirop en tant que corridor de déplacement essentiel du Murin à moustaches et/ou du Murin de Brandt (« Bartfledermäuse »).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p>Il est recommandé de clarifier avec un expert en chiroptères les mesures à réaliser pour maintenir cette fonctionnalité. Si cette fonctionnalité ne peut pas être maintenue, une mesure d'atténuation anticipée (« CEF ») selon l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'impose. Dans ce contexte, la création d'un corridor vert a été proposée dans le rapport environnemental d'avril 2018 et transposée dans la partie réglementaire du PAG moyennant la zone de servitude « urbanisation – coulée verte » (CV). Une partie de cette servitude se trouve sur le bord Ouest des fonds visés par le projet. Au cas où une mesure CEF s'avère nécessaire, les détails relatifs à cette mesure sont à spécifier avec l'expert en chiroptères. A noter que l'approche de combiner un</p> |                                                                                                                               |                                                                                      |
| <p>Adresse postale :<br/>L-2918 Luxembourg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Tél. (+352) 247-86824<br/>Fax (+352) 40 04 10</p>                                                                          | <p>sa@mev.etat.lu<br/>www.gouvernement.lu</p> <p>www.emwelt.lu<br/>www.klima.lu</p>  |



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

chemin pour la mobilité douce avec la création d'un corridor vert risque de compromettre l'idée d'y créer un corridor de déplacement pour les chiroptères, notamment si le chemin est équipé d'un éclairage non adapté aux chiroptères.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité



Gilles Biver  
Conseiller de Gouvernement 1<sup>ère</sup> classe

Copie : Ministère des Affaires intérieures  
Administration de la nature et des forêts

### 3      **Certificat PAG upload**

*sera introduit dans la version pour la procédure*







---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### SECTION 3: Schémas Directeurs

BELVAUX 04 + 05 + 06 + 07 « rue de Soleuvre / rue Belair + ënnert  
Zolwerwee 1, 2, 3 » (SD-Be04+Be05+Be06+Be07)

Juin 2026

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle n° 29 du PAG



**Zeyen+Baumann sàrl**

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



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

## Prémices

Développer des projets d'habitation et mixtes sur des terrains libres.

Les surfaces Be04 (rue de Soleuvre / rue Belair) et Be06 (ënnert Zolwerwee 1) sont chacune soumises à un plan d'aménagement nouveau quartier.

Les surfaces Be05 (ënnert Zolwerwee 3) et Be07 (ënnert Zolwerwee 2) 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 de Belvaux.
- » **Superficie du PAP NQ:** Be04 = 0,24ha, Be05 = 10,44ha, Be06 = 2,67ha et Be07 = 0,58ha  
*(Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018)*
- » **Topographie:** pente entre 4 et 10 %.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande, maisons plurifamiliales, commerces et services.
- » **Accessibilité:** rue de Soleuvre (CR 178), rue Belair, rue Henri Tudor, rue Nicolas Bieber.
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Belvaux, Ënnert Zolwerwee » à 500 mètres maximum.
- » **Végétation:** groupes d'arbres, buissons, série d'arbres et haie naturelle, (articles 17).



Vues sur le site Be04 depuis la rue de Soleuvre



Vues sur les sites Be05, Be06 et Be07 depuis la rue de Soleuvre



Vues sur les sites Be05, Be06 et Be07 depuis la rue de Soleuvre

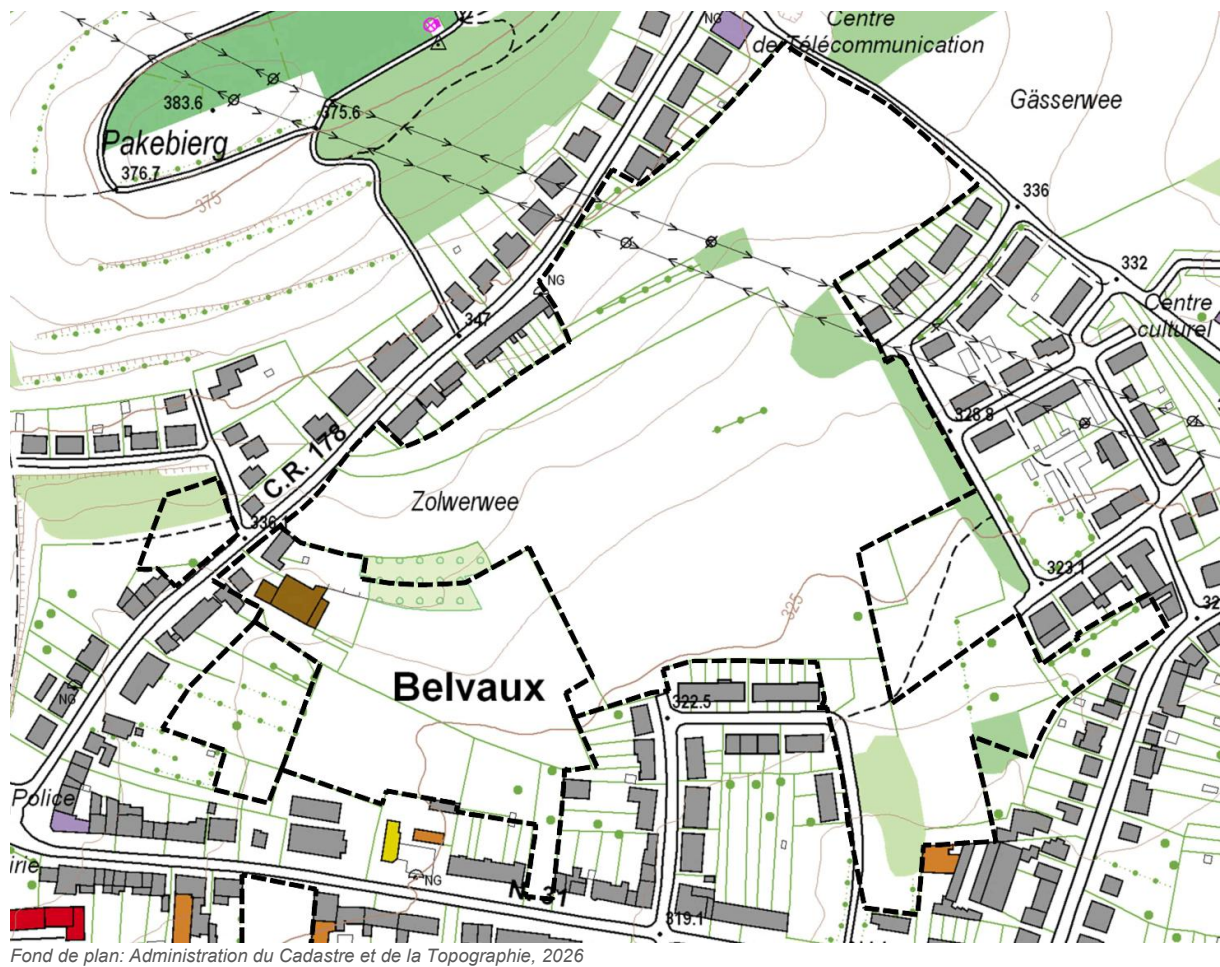


Vues sur les sites Be05, Be06 et Be07 depuis le chemin rural dit Geiselweg



Vues sur les sites Be05, Be06 et Be07 depuis la rue Edouard Thill

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2025

## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

---

- » Développer des terrains libres de grande envergure, situés à proximité du centre de la localité de Belvaux, à l'intérieur du tissu bâti, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Développer des projets contemporains qui proposent de nouveaux types d'habitation moins consommateurs de terrain, une implantation optimale et une grande qualité des espaces libres.
- » Développer le tissu bâti.
- » Renforcer l'offre en habitat dans la commune.
- » Proposer des projets à échelle humaine.
- » Assurer une mixité des fonctions.
- » 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.
- » Développer des logements abordables sur une partie du projet.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Créer des jonctions fonctionnelles entre les divers projets.
- » 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 des nouveaux projets.
- » Minimiser le trafic et éviter les bypass.
- » Connecter le nouveau quartier aux quartiers existants.
- » 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, vers les zones récréatives et vers la route d'Esch.

### Biotopes et habitats

---

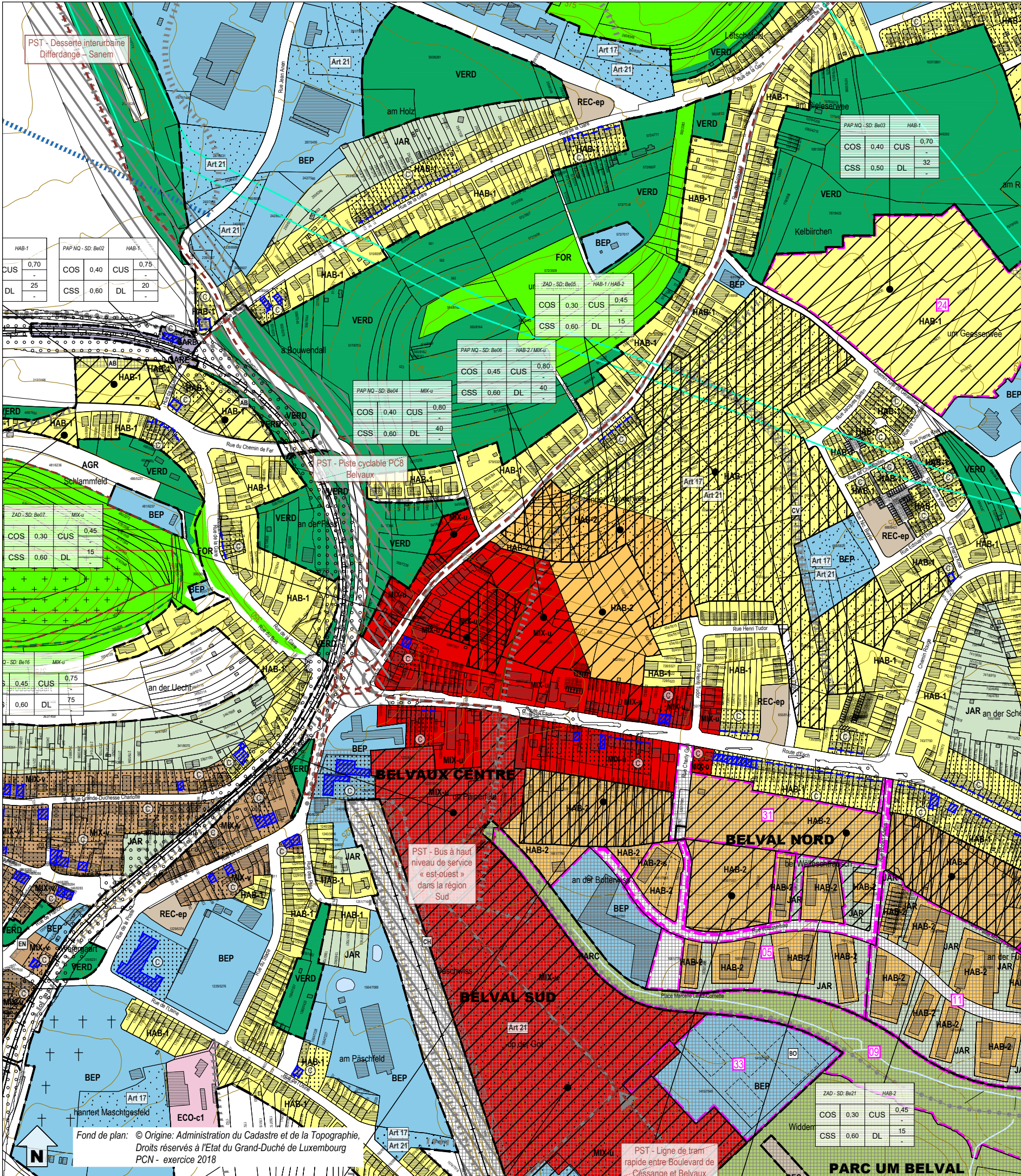
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17 et 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales (SUP phase 2).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et biotopes doit être faite avant la mise en œuvre des PAP NQ.
- » Préserver les éléments naturels existants et les intégrer au concept urbanistique le plus possible. Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.

### 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.
- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager, respectivement un recul est à respecter.

- » Au vu 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 zone d'observation archéologique » élaboré par l'Institut National de recherches archéologiques (INRA), une partie du site en nord est considéré comme « Zone d'observation archéologique », la majeure partie est considéré comme « Sous-zone de zone d'observation archéologique ». Avant tout projet d'aménagement, l'INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.



Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Délimitation de la zone verte

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

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

BEP-pa

Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon

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 + 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.                        |
| CSS max.             | DL max.                         |

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**

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"

Zone de bruit  $\geq 70$ dBa (5)

Secteur et éléments 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)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (6)

PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV) - Zone verte interurbaine (ZVI)

PDS Transports (PST): Couloir / bus - piste cyclable

PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques nationale existante - projetée Zone d'activités économiques régionale existante - projetée

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)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

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

Lignes ferroviaires (3)

Circulation et stationnement

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

Limite de la commune

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

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

PST - Ligne de tram rapide entre Boulevard de Cessange et Belvaux





Délimitation du schéma directeur

Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / de loisir / de 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 paysager et écologique

Coulée verte

Biotopes à préserver

Indications supplémentaires

Délimitation des différents PAP NQ

Ligne à haute tension

Fond de plan

Source

Version

Orthophoto

Administration du Cadastre et de la Topographie

2025

## Etude préparatoire du PAG

Be04 Be05 Be06 Be07 à Belvaux

Schéma directeur

Échelle 1:2.500  
Juin 2026

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg  
T +352 33 02 04  
www.zeyenbaumann.lu



## 2. Concept de développement urbain

Pour les zones Be05 et Be07, 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

---

Le développement de ces terrains constitue une opportunité de développer le tissu bâti de la localité de Belvaux en développant des projets résidentiels et mixtes.

Le site (Be04) doit être caractérisé par un projet résolument mixte. La densité de logements doit être relativement élevée. La desserte du site doit se faire à partir de la rue de Soleuvre (CR 178), le domaine public (trottoir et infrastructures) est à aménager pour la rue Belair.

De manière générale, les concepts d'aménagement pour les sites Be05, Be06 et Be07 doivent proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin d'assurer la bonne intégration des projets dans le quartier existant. Des espaces publics de quartier, véritable lieux de rencontre, de convivialité et d'ambiance, sous forme de place publique, sont à aménager au sein de ces nouveaux projets. Des coulées vertes sont à prévoir à travers l'ensemble du projet, aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local. Elles doivent structurer ce futur quartier et être des espaces récréatifs. Les concepts urbanistiques doivent traduire l'importance de ces espaces pour les nouveaux projets. 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, il est important d'aménager des espaces verts conviviaux et attractifs sur le site. Des liaisons de mobilité douce sont à prévoir, elles doivent structurer le futur quartier.

Le site (Be06) doit globalement être caractérisé par un projet d'habitation sauf la partie Ouest qui est à développer en projet mixte (équipement public). Le projet doit proposer une mixité de logement. La densité de logements doit être relativement élevée. La desserte du site doit se faire sous forme d'un trafic apaisé à partir de la rue de Soleuvre (CR 178). Le projet doit prévoir la possibilité de réaliser une extension de la desserte interne et du réseau de mobilité douce vers les projets projetés à long terme, situés à l'Ouest et au Nord Est du site.

Des structures naturelles ponctuelles et linéaires sont existantes sur le site et sont importantes pour les espèces protégées. 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).

Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager, respectivement un recul est à respecter.

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

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

---

- » (Be04) Le PAP NQ est situé aux abords d'une rue existante donc il y a peu de cession à faire.
- » (Be06) 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.
- » 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 des relatives à l'exécution des PAP NQ.

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

### PAP Be04

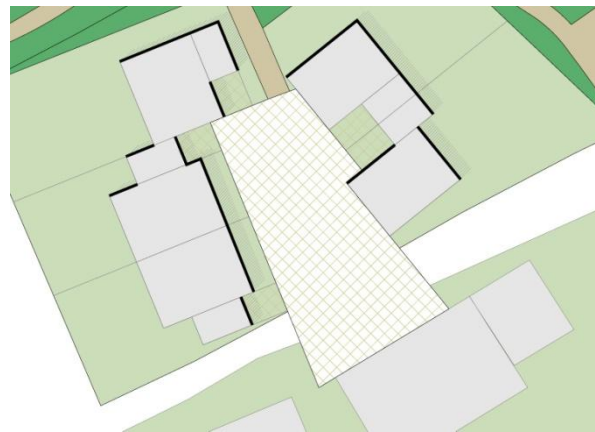
- » Pour la viabilisation de ce nouveau projet des surfaces sont à prévoir pour l'aménagement du trottoir et les infrastructures publiques.

### PAP Be06

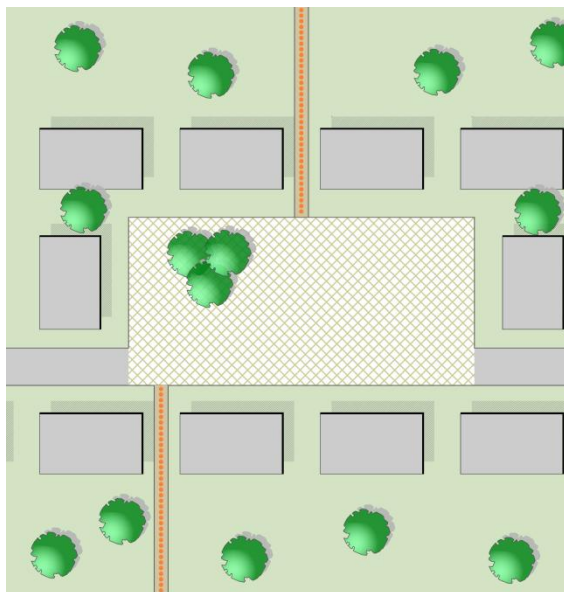
- » Pour la viabilisation de ce nouveau projet des surfaces sont à céder à la commune pour aménager la desserte interne, des liaisons pour la mobilité douce, des infrastructures publiques, des coulées vertes, des équipements publics, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces de détente de qualité 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.



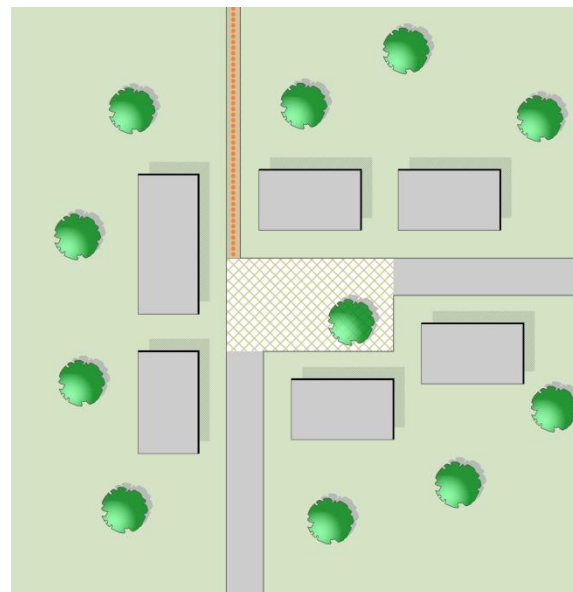
*Exemple d'une placette cernée rectangulaire*



*Exemple d'une placette cernée irrégulière*

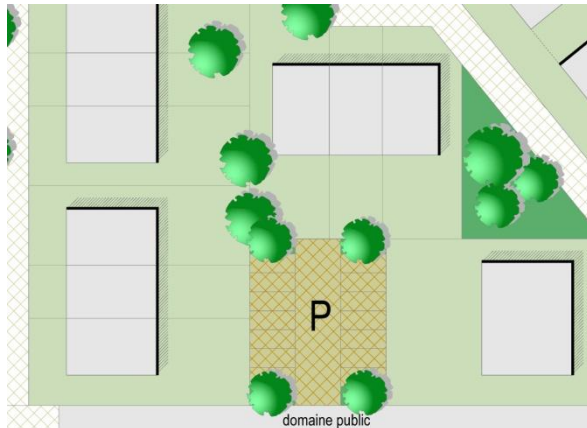


*Exemple d'une place centrale rectangulaire*

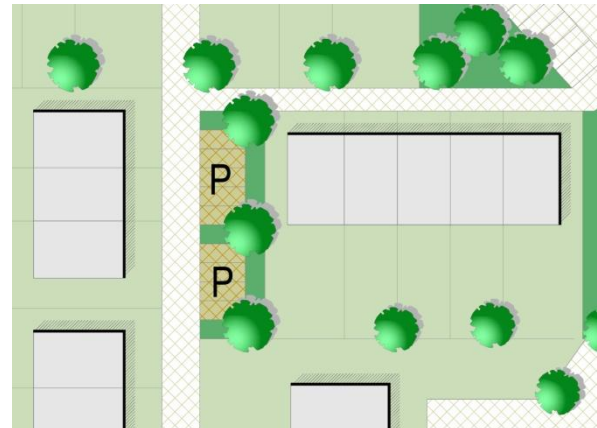


*Exemple d'une placette cernée rectangulaire*

- » Pour garantir des espaces rue de qualité et sans encombrement, le concept de mobilité du projet de 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.
- » 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.
- » Des espaces publics doivent être aménagés. Les espaces publics de qualité sont bien structurés et animés, accueillent des manifestations, sont le lieu d'échanges sociaux et économiques et participent à la rencontre d'individus et au mélange des cultures.
- » Le PAP NQ définira un ou plusieurs emplacements pour l'aménagement d'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.
- » Une ou deux trames vertes sont à aménager à l'Ouest du nouveau projet vers la route d'Esch.

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

- » Les concepts urbanistiques doivent 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**

##### **PAP Be04**

- » Il s'agit d'un projet mixte de petite envergure.

##### **ZAD Be05+ PAP Be06+ZAD Be07**

- » Il s'agit de projets à vocation résidentielle qui doivent garantir une mixité des fonctions et une bonne qualité des aménagements des espaces publics.

- » Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisant, à destination de tous et générer la vie urbaine.
- » Des places et des placettes sont à aménager pour créer des centralités au sein de ce quartier urbain. Des trames vertes traversant le quartier de part et d'autre sont à aménager pour structurer le nouveau quartier.
- » Des coulées vertes, aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local sont à aménager à travers le site. Elles doivent structurer ce futur quartier et être des espaces récréatifs.

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

### PAP Be04

| MIX-u |      |      |     |      |      |
|-------|------|------|-----|------|------|
| COS   | max. | 0,40 | CUS | max. | 0,80 |
|       |      |      |     | min. | -    |
| CSS   | max. | 0,60 | DL  | max. | 40   |
|       |      |      |     | 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 0,24 ha, avec une densité brute de 40 logements par hectare, il y a un potentiel de 9 nouveaux logements.

Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

### ZAD Be05

| HAB-1 / HAB-2 |      |      |     |      |      |
|---------------|------|------|-----|------|------|
| 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 10,44 ha, avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 156 nouveaux logements.

**PAP Be06**

| HAB-2 / MIX-u |      |      |            |      |      |
|---------------|------|------|------------|------|------|
| <b>COS</b>    | max. | 0,45 | <b>CUS</b> | max. | 0,80 |
|               |      |      |            | min. | -    |
| <b>CSS</b>    | max. | 0,60 | <b>DL</b>  | max. | 40   |
|               |      |      |            | 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 2,67 ha, avec une densité brute de 40 logements par hectare, il y a un potentiel de 106 nouveaux logements.

Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

**ZAD Be07**

| MIX-u      |      |      |            |      |      |
|------------|------|------|------------|------|------|
| <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 0,58 ha, avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 8 nouveaux logements.

**g – Typologie et mixité des constructions**

- » Les nouveaux projets doivent être caractérisés par une mixité de maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- » Les constructions unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » Une mixité des fonctions doit être garantie, commerces ou services de proximité, équipement publics, (...).
- » L'implantation des maisons plurifamiliales est à choisir en fonction de leur taille. Il est important que le concept architectural évite la monotonie d'une longue rue, construite en continue.
- » Le concept urbanistique doit garantir une proportion de minimum 20% de logements dans des maisons unifamiliales.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 80%.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, locaux collectifs, éclairage naturel des parties communes, espaces libres de qualité, (...)).
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans les concepts urbanistiques et architecturaux des PAP NQ.

- » Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible des logements et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.
- » Conformément à l'article 29bis de la loi relative à l'aménagement communal et au développement urbain<sup>1</sup>, un PAP NQ qui prévoit la réalisation de 10 unités de logement ou plus doit réserver au moins 15% de la surface construite brute destinée au logement pour des logements abordables. Cet objectif doit être mis en œuvre dans le PAP NQ.

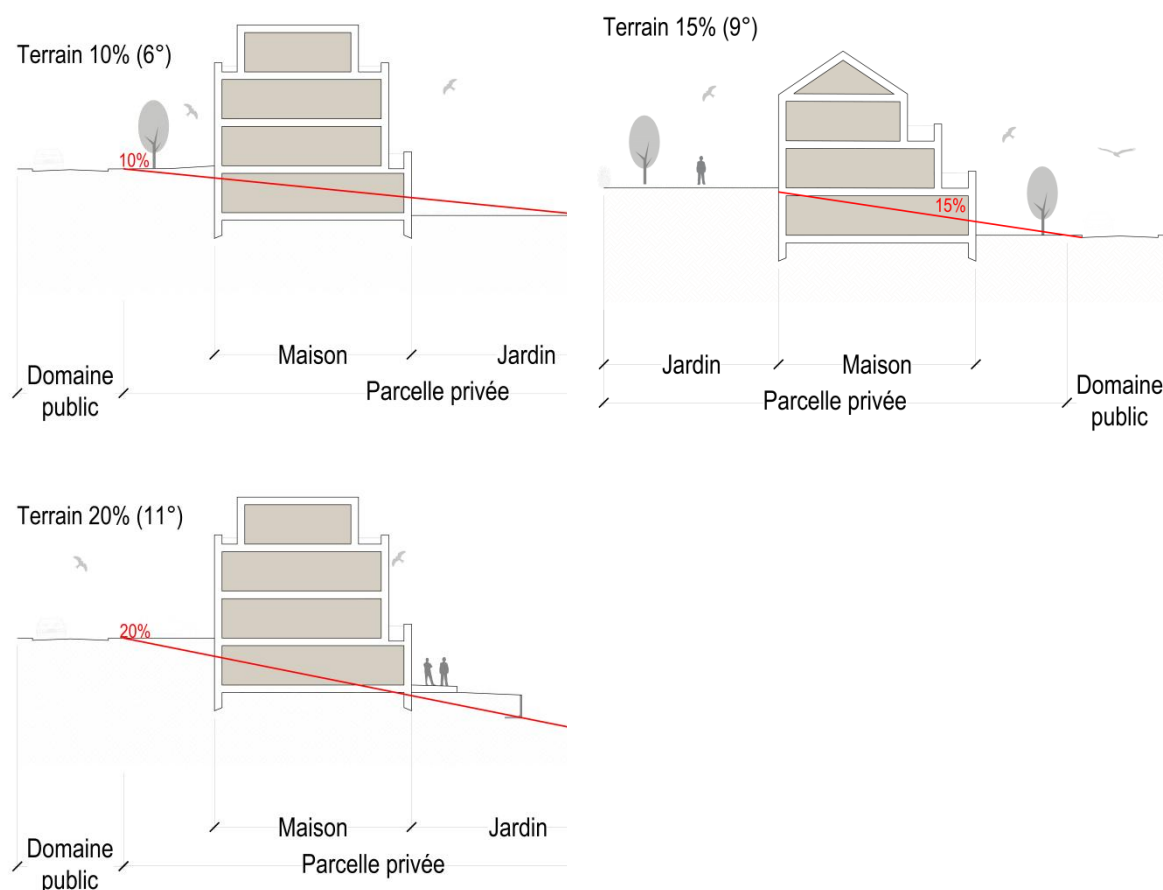
## h – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

### 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,
  - (...).

### Topographie

- » En fonction de la topographie du terrain, des aménagements spécifiques pour des terrains en pente peuvent être envisagés.



*Exemples d'implantation dans un terrain en pente*

<sup>1</sup> loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.

**Environnement**

- » Les concepts d'aménagement doivent 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.
- » 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.

**Eléments naturels, biotopes et habitats**

- » Les éléments naturels existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement le plus possible. Des structures naturelles ponctuelles et linéaires sont existantes sur le site et sont importantes pour les espèces protégées. 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 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales (SUP phase 2).

**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.
- » 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.
- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager (Be05).

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

---

- » Le concept d'aménagement ne doit pas obstruer les axes visuels (ni par l'aménagement, ni par l'équipement, ni par du mobilier) et créer des vues intéressante, tout en respectant l'intimité des résidents.
- » Des séquences visuelles (voiries élancées, subdivision de la marche par l'intermédiaire de places ou placettes le long des rues, (...)) sont à créer.

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

---

- » D'après le « Plan de zone d'observation archéologique » élaboré par l'Institut National de recherches archéologiques (INRA), une partie du site en nord est considéré comme « Zone d'observation archéologique », la majeure partie est considéré comme « Sous-zone de zone d'observation archéologique ». Avant tout projet d'aménagement, l'INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

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

Pour les zones Be05 et Be07, 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

---

##### PAP Be04

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue de Soleuvre (CR 178) et la rue de Belair (le domaine public est à aménager).
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.

##### ZAD Be05

- » Ce nouveau quartier doit être desservi par une rue à créer à partir de la rue Soleuvre (CR 178).
- » Des dessertes supplémentaires sont également à prévoir depuis le chemin rural « Geiselweg », la rue Jacques Battin, la rue Edouard Thill et la Route d'Esch (N31).
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » La desserte interne doit se faire selon un ou deux niveaux hiérarchiques, la zone résidentielle « zone 20 » et/ou la desserte locale « zone 30 ».
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager, vers la rue Henri Tudor, vers les réseaux de transport public et les pistes cyclables ainsi que vers les réseaux récréatifs, respectivement et les espaces publics.
- » 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, dans la coulée verte 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.

##### PAP Be06

- » Ce nouveau quartier doit être desservi par une rue à créer à partir de la rue Soleuvre (CR 178).
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager, vers les réseaux de transport public et les pistes cyclables ainsi que vers les réseaux récréatifs, respectivement et les espaces publics.
- » Le projet doit prévoir la possibilité de réaliser une extension de la desserte interne et du réseau de mobilité douce vers les quartiers projetés à long terme, situés au Nord (Be05) et au Sud-ouest (Be07) du site.
- » La desserte interne doit se faire selon un ou deux niveaux hiérarchiques, la zone résidentielle « zone 20 » et/ou la desserte locale « zone 30 ».
- » 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, dans la coulée verte 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.

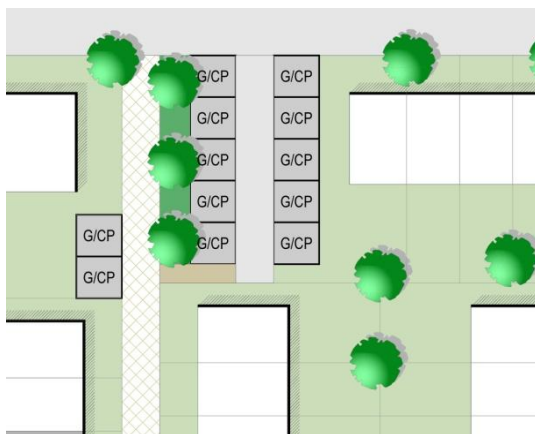
##### ZAD Be07

- » Ce nouveau quartier doit être desservi par une rue à créer à partir du projet Be06.
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » La desserte interne doit se faire selon un ou deux niveaux hiérarchiques, la zone résidentielle « zone 20 » et/ou la desserte locale « zone 30 ».

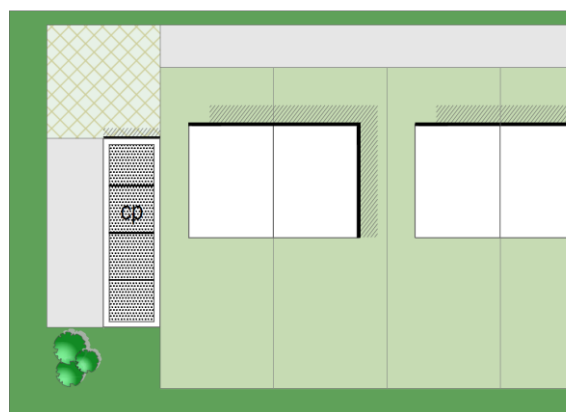
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale aménagée en zone résidentielle et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre, dans la coulée verte ou entre les constructions.
- » La configuration des voies de circulation et de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

## b – Concept de stationnement

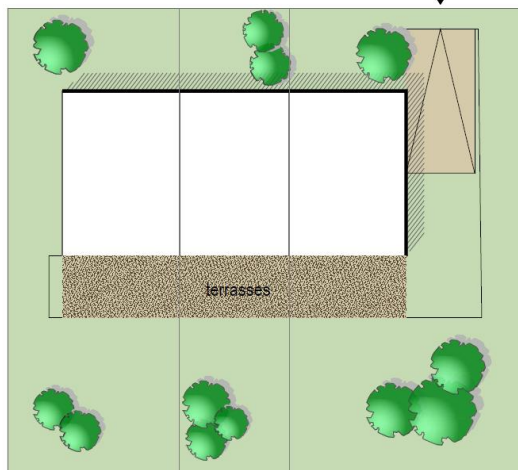
- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Pour réduire l'effet visuel négatif de la succession de rampes d'accès aux garages individuels dans le cas de maisons en bande, il est préférable de proposer des car-port groupés à l'entrée des ensembles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



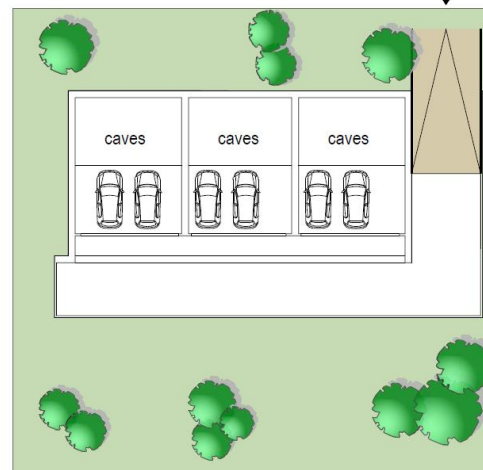
*Exemple de garages ou car-ports privés regroupés en site propre*



*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, « Belvaux, Ènnert Zolwerwee », sur la rue de Soleuvre (CR 178) est situé à 500 mètres maximum du site (distance parcourue).
- » La gare de Belvaux - Soleuvre se situe à 1,4 km maximum (distance parcourue).

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

---

- » Les détails relatifs aux restrictions concernant l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront à consulter dans le concept d'assainissement de la commune.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant l'approvisionnement en eau potable seront à consulter dans le concept d'approvisionnement de la commune.
- » 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 réalisation des PAP NQ est inhérente à l'aménagement d'une canalisation pour eaux pluviales dans la Route d'Esch, actuellement en cours d'étude.
- » 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 bassin de rétention
- » La capacité d'approvisionnement en eaux potables est à augmenter dans les conduites de la route d'Esch et de la rue de Soleuvre.

## 4. Concept paysager et écologique

### a – Intégration au paysage

---

- » 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

---

#### ZAD Be05 + PAP Be06 + ZAD Be07

- » Des coulées vertes, aspect important pour le climat, les couloirs à air frais et l'agrément local sont à aménager à travers le site. Elles doivent structurer ce futur quartier et être des espaces récréatifs.
- » 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.
- » Des trames vertes sont à aménager à travers le site pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air.

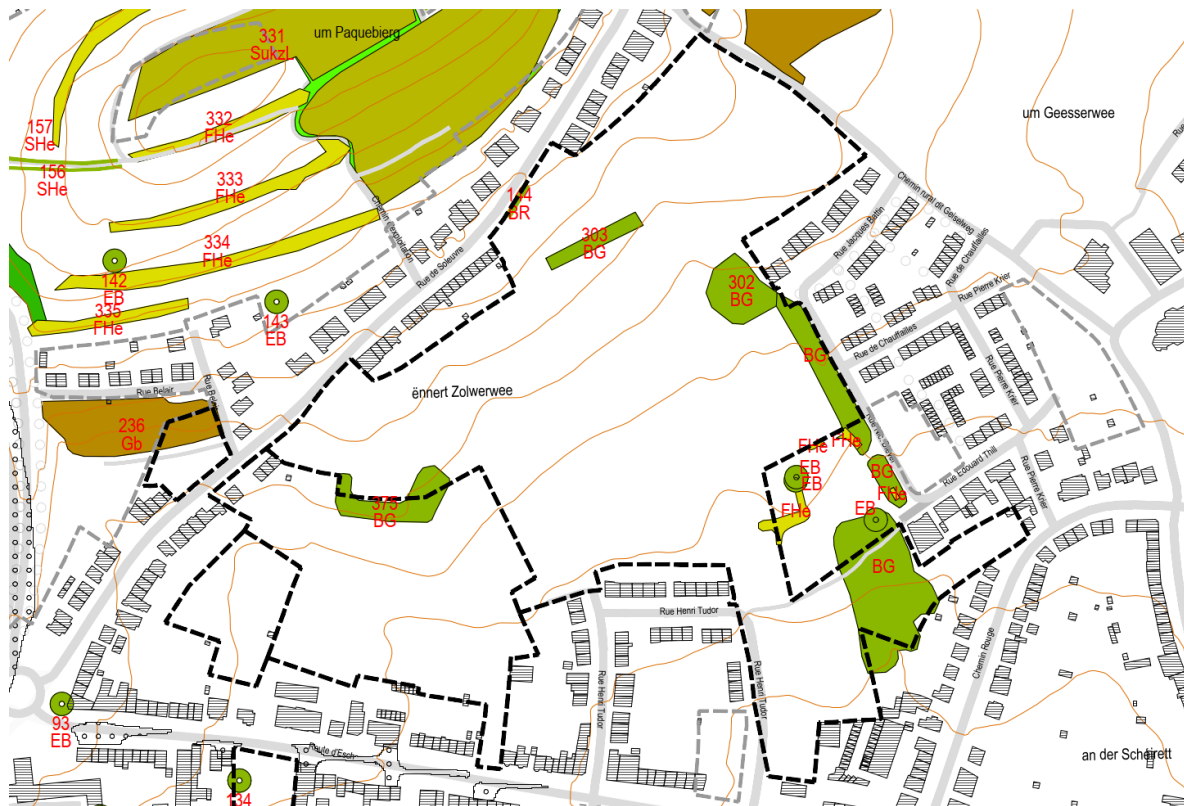
### c – Biotopes à préserver et Habitats

---

#### PAP Be04 + ZAD Be05 + PAP Be06

- » Des éléments naturels, groupes d'arbres, buissons, série d'arbres et haie naturelle (articles 17) et des structures naturelles ponctuelles et linéaires sont existantes sur le site et sont importantes pour les espèces protégées. Ils sont à maintenir 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. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes, notamment leur statut, doit être réalisée 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   | Schnitthecke                   |
| FG    | Fließgewässer permanent        |
| FG    | Fließgewässer temporär         |
| TM    | Trockenmauer                   |
| S     | Streuobst                      |
| Cal   | Sumpfdotterblumenwiese         |
| Gbf   | Gebüsch feuchter Standort      |
| Gb    | Gebüsch mittler 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                                                                                            | Quelle                                                                                            |
| Streuobst                                                                                         | Streuobst                                                                                         |
| Artenreiche Glatthaferwiese                                                                       | Artenreiche Glatthaferwiese                                                                       |
| Sumpfdotterblumenwiese                                                                            | Sumpfdotterblumenwiese                                                                            |
| Röhricht                                                                                          | Röhricht                                                                                          |
| Großseggenried                                                                                    | Großseggenried                                                                                    |
| Nassbrache                                                                                        | Nassbrache                                                                                        |
| Quelle                                                                                            | Quelle                                                                                            |
| Stillgewässer                                                                                     | Stillgewässer                                                                                     |
| Périmètre d'agglomération en vigueur sans zone de verdure - PCN exercice 2011 (à titre indicatif) | Périmètre d'agglomération en vigueur sans zone de verdure - PCN exercice 2011 (à titre indicatif) |
| Limite de section                                                                                 | Limite de section                                                                                 |
| Limite de la commune                                                                              | Limite de la commune                                                                              |
| Limite d'état                                                                                     | 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 Waldbiotope wurden flächendeckend für die gesamte Gemeinde aus der "Phytosoziologischen Karte der Waldegenschaften" übernommen. Sie sind zur besseren Übersichtlichkeit vereinfacht nach übergeordneten Waldegenschaften zusammengefasst dargestellt.

- Aufgrund des Kartiemaßstabes 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) MCD: Biotopkataster für den Außenbereich der Gemeinde Sanem, 2013  
3) Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et des Forêts, Phytosoziologische Walddarstellung

Source: Extraits du plan « Biotopkataster », Zeyen + Baumann, mai 2026

## 5. Concept de mise en œuvre

### a – Programme de réalisation du projet

---

#### PAP Be04 + PAP Be06

Les PAP NQ doivent être réalisés 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,
- » l'Institut Nationale de recherches archéologiques (INRA).

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 Be05 + ZAD Be07

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 Be04 + PAP Be06

- » 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 (articles 17 et 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales (SUP phase 2).
- » Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » 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.
- » 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.
- » Avant tout projet d'aménagement, l'INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

#### ZAD Be05 + ZAD Be07

- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager (Be05).
- » 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).
- » 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.
- » Avant tout projet d'aménagement, le INRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

- » 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 Be04 + PAP Be06**

- » Les sites concernés par le présent schéma directeur pourront, chacun, faire 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.

#### **ZAD Be05 + ZAD Be07**

- » 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)