

AI20\_AD\_PP\_64244

Luxembourg, le 20 février 2026

PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)

PAP NQ-SD LO 07« RUE EUGÈNE NICKELS » À LORENTZWEILER

PARTIE ÉCRITE

---

## Projet d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

### PAP NQ-SD LO 07« RUE EUGÈNE NICKELS » À LORENTZWEILER

Projet de plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).....	1
PAP NQ-SD LO 07« Rue Eugène Nickels » à Lorentzweiler .....	1
Projet d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).....	3
PAP NQ-SD LO 07« Rue Eugène Nickels » à Lorentzweiler .....	3
1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Conditions nécessaires pour la viabilisation du site.....	4
2.1 Zone de servitude « urbanisation-intégration jardin» IPj.....	4
2.2 Zone de bruit.....	4
3. Végétation existante .....	4
4. Domaine Privé .....	5
4.1 Aménagement des espaces extérieurs.....	5
4.2 Murs de soutènement.....	5
4.3 Emplacements de stationnement.....	5
4.4 Matériaux de façade .....	5
4.5 Délimitations.....	5
4.6 Jardins minéraux .....	5
4.7 Façades couleurs.....	5
4.8 Toitures.....	5
4.9 Revêtements voies et autres surfaces extérieures.....	6
5. Domaine Public .....	6
5.1 Concept de gestion des eaux pluviales.....	6
5.2 Niveau de référence.....	6
5.3 Cession .....	6

## Projet d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

### PAP NQ-SD LO 07« Rue Eugène Nickels » à Lorentzweiler

Le présent PAP NQ a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- à la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- aux parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de l'Administration communale de Lorentzweiler ;
- à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP comprend : une partie d'une parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Lorentzweiler, section A de Lorentzweiler, située Rue Eugène Nickels à Lorentzweiler

Contenance totale du PAP : 0ha 48a 08ca

Surface à céder au domaine public : 0ha 6a 86ca Terrain surface nette : 0ha 41a 22ca

La délimitation et la contenance des nouveaux lots ou parcelles sont définies dans la partie graphique, document « AI20\_PA\_PP1\_GE01\_S»

## 2. Conditions nécessaires pour la viabilisation du site.

### 2.1 Zone de servitude « urbanisation-intégration jardin » IPj

Une partie de la parcelle est greffé d'une servitude urbanisation : IP-J.

Cette zone vise à garantir des zones destinées à être urbaniser dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin. Y sont admis uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone.

### 2.2 Zone de bruit

Le site est répertorié sur les cartes de zones de bruit et des mesures spécifiques sont à envisager. Ainsi, des vitrages anti-bruit de la classe AR4 (affaiblissements acoustiques  $R_{A, tr}$  33dB) au moins sont à installer dans les immeubles.

## 3. Végétation existante

Les conditions énumérés dans l'avis du 26 juin 2024 (réf : 2024-000346) établi par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité sont à respecter.

Voir annexe 1 attenante à la partie écrite.

## 4. Domaine Privé

### 4.1 Aménagement des espaces verts extérieurs

Les plantations seront réalisées avec des espèces indigènes, en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les structures « abris vélo/jardinage » sont autorisés, hormis dans l'espace défini par la servitudes écologique – issue de la SUP IP-j jusqu'à une surface maximale de 8,00m<sup>2</sup>. La hauteur max. en est de 2,5m. Les toitures de tels abris sont plates ou à une pente.

### 4.2 Murs de soutènement

Des murs de soutènement sont autorisés sur la parcelle sous condition, qu'elles ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 1,5m.

### 4.3 Emplacements de stationnement

Les prescriptions concernant la clé de stationnement de la partie écrite du PAG de l'administration communale de Lorentzweiler en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de bâtir doivent être respectées.

### 4.4 Matériaux de façades

Les matériaux préconisés pour les façades sont : briques, bois, zinc, alu, béton, ou enduit. Les fenêtres seront du type bois, bois-alu, PVC-alu ou encore tout alu.

### 4.5 Délimitations et portes de garages

Les délimitations de type pare-vues, grillages et murets sont proscrits pour les reculs bordant la zone résidentielle.

### 4.6 Jardins minéraux

Les jardins minéraux ou synthétiques sont interdits, afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser la biodiversité et d'augmenter la qualité de vie des futurs résidents.

### 4.7 Façades couleurs

Les façades de couleurs criardes sont interdites. La couleur des façades doit suivre la palette de l'annexe 2 attenante à la partie écrite « natural color system » NCS.

### 4.8 Toitures

Le recouvrement de toiture en pente est à réaliser en zinc, en tuiles ou en ardoises naturelles.

### 4.9 Revêtements des voies et autres surfaces extérieures

Les surfaces carrossables sont à réaliser en pavé de béton, pierre naturelle ou en enrobés bitumineux coloré. Le béton asphaltique est interdit.

Les surfaces d'accès piéton sont à réaliser en élément préfabriqué de béton ou en pierre naturelle. La couleur de ce matériau doit être différente de celle des surfaces carrossables du domaine public.

Les surfaces de stationnement sont à réaliser en revêtement perméable.

## 5. Domaine Public

### 5.1 Concept de gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau du présent site est réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées et un bassin de rétention.

### 5.2 Hauteur de constructions

La partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier établit des niveaux de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions des lots 1 à 9. Les niveaux de référence sont repris dans la partie graphique du présent projet.

Pour les constructions jumelées (lot 5 & lot 6) :

Leur hauteur maximale est toujours mesurée sur la limite mitoyenne entre les deux lots et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les constructions en bande (lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, lot 7, lot 8 et lot 9) :

- Pour les lots 1 à 4 inclus, la hauteur maximale est mesurée sur la limite mitoyenne entre les lots 2 et 3, et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.
- Pour les lots 7 à 9 inclus, la hauteur maximale est mesurée à l'axe du lot 8 et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Par ensemble bâti, sont à considérer comme susmentionné, les hauteurs à l'acrotère doivent être identiques.

### 5.3 Cession

Le projet prévoit une cession gratuite de 14,27% de la surface totale.

Luxembourg le 20/02/2026

Annexe 1 :

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

Luxembourg, le **26 JUN 2024**

REÇU LE 03 JUIL. 2024

Claude Konrath Promotions s.à.r.l.  
71, rue des Près  
L-7333 Steinsel

N/Réf.: 2024-000346

V/Réf.: 2023\_00051-Lorentzweiler

**Le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité,**

Vu la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ci-après « loi modifiée du 18 juillet 2018 » ;

Vu plus spécifiquement son article 17 aux termes duquel une autorisation du ministre est requise pour la réduction, la destruction ou la détérioration des biotopes protégés, des habitats d'intérêt communautaire, des habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces est évalué non favorable ;

Vu plus spécifiquement son article 27 relatif à la prescription de mesures d'atténuation anticipant les menaces et risques d'incidences significatives sur un site, une aire ou une partie d'un site ou d'une aire, afin de maintenir en permanence la continuité de la fonctionnalité écologique du site, de l'aire ou d'une partie du site ou de l'aire pour l'espèce mentionnée ci-dessus ;

Considérant la demande du 11 mars 2024 de la part du bureau Papaya pour Claude Konrath Promotions s.à.r.l. ayant pour objet la destruction de biotopes et d'habitats protégés en vertu des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 dans l'intérêt de la réalisation du PAP « nouveau quartier » (NQ) « Rue Eugène Nickels » sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Lorentzweiler: section A de Lorentzweiler, au lieu-dit « rue Eugène Nickels » sous le numéro 666/3200 ;

Considérant l'étude de terrain avifaunistique effectuée par le bureau Ecofirst en 2023 confirmant que les fonds en question comprennent une population de la sauge des près, espèce végétale protégée particulièrement, et que partant la mise en œuvre du PAP NQ « Rue Eugène Nickels » présuppose l'exécution anticipée de mesures d'atténuation au sens de l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 ;

Considérant le bilan écologique du projet de développement portant la référence 2023\_00051 - LORENTZWEILER élaboré en date du 5 mars 2024 par le bureau Papaya faisant état d'un déficit de 99.735 éco-points à compenser et générant 7.732 éco-points par des mesures compensatoires « *in situ* » ;

Considérant le bilan écologique du projet de développement portant la référence 2023\_00051-Lorentzweiler, élaboré en date du 5 mars 2024 par le bureau Papaya générant 92.004 éco-points par des mesures d'atténuation anticipées (mesures « CEF ») ;

**Arrête :**

**Mise en œuvre des mesures d'atténuation anticipées selon l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 pour la sauge des près :**

**Article 1.-** Les mesures d'atténuation sont réalisées préalablement à la destruction des habitats d'espèces végétales protégées conformément au document « Demande d'autorisation dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – PAP NQ Rue Eugène Nickels à Lorentzweiler » élaboré en date du 1<sup>er</sup> mars 2024 par le bureau Papaya et conformément au plan « Annexe 2 vue aérienne de la surface de compensation » élaboré en 2023 par le bureau Papaya.

**Article 2.-** Les mesures d'atténuation anticipées sont réalisées sur un fonds inscrit au cadastre de la commune de Lorentzweiler: section A de Lorentzweiler, au lieu-dit « Im Thaelchen » sous le numéro 816/1036.

**Article 3.-** La transplantation de la sauge de près se fait conformément au chapitre D3.2 du document « Demande d'autorisation dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – PAP NQ Rue Eugène Nickels à Lorentzweiler » élaboré en date du 1<sup>er</sup> mars 2024 par le bureau Papaya.

**Article 4.-** Les mesures d'atténuation visées par la présente sont à protéger contre la dent du bétail ou du gibier moyennant des clôtures de protection du type URSUS. La hauteur de la clôture se limite à une hauteur de 2 mètres.

**Gestion et entretien des mesures d'atténuation anticipées**

**Article 5.-** En cas de faible reprise des plantations, un regarnissage annuel est réalisé par les soins du requérant.

**Article 6.-** L'herbage est géré par pâturage extensif.

**Article 7.-** Le matériel de fauche est immédiatement enlevé après la réalisation des travaux de fauchage.

**Article 8.-** Tout emploi de fertilisants organiques ou minéraux ainsi que tout emploi de produits phytopharmaceutiques ainsi que le chaulage sur les surfaces accueillant les mesures d'atténuation anticipées sont interdits.

**Article 9.-** Après la réalisation des mesures d'atténuation, tout travail du sol, de labourage, de retournement, de sursemis et/ou d'ensemencement sont interdits.

**Article 10.-** La gestion et l'entretien des mesures d'atténuation anticipées imposées, qui sont entièrement à charge du requérant, doivent être faits pour une durée de vingt-cinq ans à compter de la date de la présente décision.

**Article 11.-** Le maître d'ouvrage planifie et surveille la bonne exécution des mesures d'atténuation anticipées. Un panneau explicatif informant le grand public des mesures d'atténuation peut être mis en place.

**Article 12.-** L'encadrement écologique, l'exécution, et la gestion des mesures d'atténuation mentionnées ci-dessus sur les surfaces réceptrices sont délégués à des experts en la matière. Le nom et les coordonnées des experts en charge sont soumis au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions avant le commencement des travaux, ainsi qu'au préposé de la nature et des forêts territorialement compétent. Le responsable du chantier et les responsables de l'encadrement écologique se concerteront avec le préposé de la nature et des forêts pour l'exécution des conditions de la présente décision.

**Article 13.-** Le contrat de la gestion « Convention biodiversité » versée au dossier entre Claude Konrath Promotions s.à.r.l. (maître d'ouvrage) et Geoplan II s.à.r.l. (propriétaire) pour la mise en œuvre et la gestion des mesures d'atténuation susmentionnées est à signer et à soumettre au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions au plus tard pour le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

#### **Surveillance des mesures d'atténuation anticipées :**

**Article 14.-** Une évaluation des mesures d'atténuation anticipées et des mesures de gestion et d'amélioration y relatives, entièrement à charge du requérant, est obligatoire moyennant un monitoring couvrant la période de végétalisation sur une durée totale de vingt-cinq ans suivant la mise en œuvre desdites mesures d'atténuation. Un rapport de cette évaluation (ci-après rapport de monitoring) qui est à charge du requérant est à établir par une personne agréée en application de la loi du 21 avril 1993 relative à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques autres que l'État pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de vérification dans le domaine de l'environnement. Ce rapport est à adresser pour validation par le requérant au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

**Article 15.-** Le premier rapport de monitoring est à élaborer immédiatement après la mise en œuvre des mesures d'atténuation anticipées (« Herstellungskontrolle ») pour vérifier leur conformité par rapport aux dispositions de la présente décision. Il est à envoyer pour validation au ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

**Article 16.-** Par la suite, un rapport de monitoring est à soumettre annuellement et pendant cinq ans consécutives (p.ex. 2025-2029) pour validation au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

**Article 17.-** Pour le cas où les résultats de l'évaluation imposée aux articles 14 à 16 ne seraient pas satisfaisants, le rapport de monitoring est à compléter par des propositions d'adaptation des mesures de gestion et d'amélioration, accompagné d'un échéancier pour leur réalisation. Ces mesures sont à charge du maître d'ouvrage.

**Article 18.-** Après la délivrance des rapports de monitoring visés aux articles 14 à 17, des rapports de monitoring sont à envoyer pour validation au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions dans un rythme de cinq ans.

**Article 19.-** Les données faunistiques et floristiques récoltées lors des évaluations à effectuer susmentionnées sont à encoder dans la base de données du Musée National d'Histoire Naturelle Luxembourg (<https://data.mnhn.lu/>).

**Travaux sur les fonds du PAP NQ « Rue Eugène Nickels » et destruction des biotopes et habitats protégés :**

**Article 20.-** La destruction des biotopes et habitats protégés sur les fonds du PAP NQ « rue Eugène Nickels » est uniquement autorisée après validation du premier rapport de monitoring (« Herstellungskontrolle ») par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions

**Article 21.-** Après validation du rapport de monitoring par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, le requérant est autorisé à détruire les biotopes et habitats protégés sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Lorentzweiler: section A de Lorentzweiler, au lieu-dit « rue Eugène Nickels » sous le numéro 666/3200.

**Article 22.-** Le PAP NQ « Rue Eugène Nickels » est réalisé sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Lorentzweiler: section A de Lorentzweiler, au lieu-dit « rue Eugène Nickels » sous le numéro 666/3200 conformément au plan ajouté p. 11 du document susmentionné.

**Article 23.-** L'abattage et le débroussaillage se font entre le 1<sup>er</sup> octobre et fin février.

**Article 24.-** L'élimination du matériel abattu et débroussaillé par incinération est interdite.

**Article 25.-** Un gabarit inamovible identifiant la végétation à enlever sur le terrain est installé sur les lieux par le requérant avant et pendant la phase de ces travaux.

**Article 26.-** Toutes les mesures sont à prendre afin d'éviter une pollution des eaux, du sol et du sous-sol.

**Article 27.-** Toutes les mesures sont à prendre afin d'éviter un quelconque dommage aux propriétés voisines.

**Article 28.-** L'entreposage et le déversement des eaux usées, de l'huile ou d'autres matières susceptibles de polluer l'eau ou le sol sont interdits.

**Mise en œuvre des mesures compensatoires « in situ » en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 :**

**Article 29.-** Les mesures compensatoires *in situ* sont réalisées conformément au projet de développement portant la référence 2023\_00051 - LORENTZWEILER élaboré en date 05 mars 2024 par le bureau Papaya.

**Article 18.-** Après la délivrance des rapports de monitoring visés aux articles 14 à 17, des rapports de monitoring sont à envoyer pour validation au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions dans un rythme de cinq ans.

**Article 19.-** Les données faunistiques et floristiques récoltées lors des évaluations à effectuer susmentionnées sont à encoder dans la base de données du Musée National d'Histoire Naturelle Luxembourg (<https://data.mnhn.lu/>).

**Travaux sur les fonds du PAP NQ « Rue Eugène Nickels » et destruction des biotopes et habitats protégés :**

**Article 20.-** La destruction des biotopes et habitats protégés sur les fonds du PAP NQ « rue Eugène Nickels » est uniquement autorisée après validation du premier rapport de monitoring (« Herstellungskontrolle ») par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions

**Article 21.-** Après validation du rapport de monitoring par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, le requérant est autorisé à détruire les biotopes et habitats protégés sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Lorentzweiler: section A de Lorentzweiler, au lieu-dit « rue Eugène Nickels » sous le numéro 666/3200.

**Article 22.-** Le PAP NQ « Rue Eugène Nickels » est réalisé sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Lorentzweiler: section A de Lorentzweiler, au lieu-dit « rue Eugène Nickels » sous le numéro 666/3200 conformément au plan ajouté p. 11 du document susmentionné.

**Article 23.-** L'abattage et le débroussaillage se font entre le 1<sup>er</sup> octobre et fin février.

**Article 24.-** L'élimination du matériel abattu et débroussaillé par incinération est interdite.

**Article 25.-** Un gabarit inamovible identifiant la végétation à enlever sur le terrain est installé sur les lieux par le requérant avant et pendant la phase de ces travaux.

**Article 26.-** Toutes les mesures sont à prendre afin d'éviter une pollution des eaux, du sol et du sous-sol.

**Article 27.-** Toutes les mesures sont à prendre afin d'éviter un quelconque dommage aux propriétés voisines.

**Article 28.-** L'entreposage et le déversement des eaux usées, de l'huile ou d'autres matières susceptibles de polluer l'eau ou le sol sont interdits.

**Mise en œuvre des mesures compensatoires « in situ » en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 :**

**Article 29.-** Les mesures compensatoires *in situ* sont réalisées conformément au projet de développement portant la référence 2023\_00051 - LORENTZWEILER élaboré en date 05 mars 2024 par le bureau Papaya.

**Article 30.-** Le choix des 7 arbres indigènes à planter se fait moyennant d'essences feuillues autochtones adaptées à la station.

**Taxe de remboursement :**

**Article 31.-** Le requérant est autorisé à débiteur la valeur de 92.004 éco-points du registre prévu à l'article 66 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 moyennant paiement d'une taxe de remboursement à hauteur de EUR 92.004 (quatre-vingt-douze mille quatre euros) sur le compte de l'Etat tel que précisé sur le formulaire intitulé « taxe de remboursement » annexé à la présente décision.

**Article 32.-** La présente décision ne prend effet qu'après le règlement de l'intégralité de la taxe de remboursement définie à l'article 31.

**Gestion et entretien des mesures compensatoires « in situ » :**

**Article 33.-** La période d'entretien des éléments du milieu naturel créés suite à la mise en œuvre des mesures compensatoires est de 25 ans à compter de la réalisation de chaque mesure compensatoire.

**Article 34.-** La réalisation concrète des mesures compensatoires doit se faire au moins endéans le même délai que celui relatif à la réalisation du projet pour lequel ces mesures sont prescrites.

**Remarques d'ordre général :**

**Article 35.-** Le préposé de la nature et des forêts (M. Cédric Farinon, tél : 621 202 139) :-

- est associé à l'exécution de la présente décision,
- est averti avant le commencement et après l'achèvement des travaux du PAP NQ,
- réceptionne le gabarit inamovible identifiant la végétation à enlever sur le terrain,
- est associé à la mise en œuvre des mesures compensatoires « in situ »,
- est associé à la mise en œuvre des mesures d'atténuation anticipées,
- réceptionne l'ensemble des mesures d'atténuation anticipées et des mesures compensatoires « in situ » réalisées.

**Recours :**

**Article 36.-** Vous pouvez introduire un **recours contentieux** contre la présente décision devant le tribunal administratif. Ce recours doit être intenté par requête signée d'un avocat à la cour dans les trois mois à compter de la notification de la présente. Dans le même délai, vous pouvez adresser un recours gracieux par écrit à l'Administration de la nature et des forêts. Dans ce cas, le délai pour introduire le recours contentieux est suspendu. Si dans les trois mois à compter de l'introduction du **recours gracieux** une nouvelle décision intervient ou si aucune décision n'intervient, un nouveau délai de trois mois pour introduire le recours contentieux devant le tribunal administratif commence à courir.

Vous pouvez également introduire une **réclamation auprès du Médiateur — Ombudsman**. Veillez noter que cette réclamation n'interrompt ni ne suspend les délais

légaux des recours gracieux et contentieux. Le médiateur ne peut pas modifier la décision prise, mais peut intervenir auprès de l'autorité compétente afin d'essayer de trouver un arrangement.

Pour plus d'informations concernant vos droits en matière de recours, il vous est loisible de consulter la rubrique « Recours contre un acte administratif » sur le site ci-après : <https://guichet.public.lu/fr.html>.

La présente vous est accordée sans préjudice d'autres autorisations éventuellement requises.

Toute modification par rapport au bilan écologique et des mesures compensatoires soumis doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation auprès du service Autorisations de l'Administration de la nature et des forêts.

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



Marianne MOUSEL  
Premier Conseiller de Gouvernement

Copies pour information :

- Arrondissement CENTRE-OUEST
- Commune de Lorentzweiler
- Papaya

Annexe 2 :

natural color system

