



ELLIOT Promotions SA
24, rue Leon Laval
L-3372 Leudelange

N/Réf.: 2026-000743-M1

V/Réf.: LSC-20251992-ENV-NAT

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 » ;

Considérant la demande et les annexes du 17 juillet 2026, complétées en date du 31 juillet 2026, de la part de la société ELLIOT Promotions SA ayant pour objet une destruction de biotopes et d'habitats protégés au sens des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 dans l'intérêt de la réalisation du PAP nouveau quartier (NQ) « Zolwerfeld IV » sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Mamer, section D de Cap, sous les numéros 68/1541, 68/1539 et 68/1540 ;

Considérant l'étude de terrain avifaunistique du bureau LSC360 confirmant que le fonds en question constitue un site de reproduction du moineau domestique et que partant la mise en œuvre du PAP NQ « Zolwerfeld IV » 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 soumis « 2025_01137 – Mamer », dressé par bureau LSC360 le 9 juillet 2026 lequel fait état d'une destruction de 73 655 éco-points au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 ;

Considérant que le requérant est autorisé à réaliser des mesures compensatoires *in situ* définies avec une valeur de 20 177 éco-points dans le bilan écologique soumis « 2025_01137 - Mamer » du 9 juillet 2026 conformément à l'article 63.3 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 ;

Considérant qu'en raison des mesures compensatoires *in situ*, le déficit à compenser s'élève à 53 478 éco-points,

Arrête :

Mise en œuvre des mesures d'atténuation anticipées selon l'article 27 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 pour le Sérin cini :

Article 1.- Les mesures d'atténuation sont réalisées préalablement à la destruction des habitats d'espèces protégées conformément au chapitre 6 du document « Addendum zur Anfrage auf Naturschutzgenehmigung im Rahmen des PAP „Zolwerfeld IV“, Capellen, Gemeinde Mamer Réf. 2026-000743 » élaboré en juillet 2026 par le bureau LSC360.

Article 2.- Les mesures d'atténuation sont réalisées l'intérieur de la zone de servitude d'urbanisation de type « urbanisation paysagère P2 » (ci-après : SU-P2) et conformément à la mesure « *Sicherung / Entwicklung von Bruthabitaten (W1.1, W7)* » du guide d'application « *Leitfaden Maßnahmen zur Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität* » élaboré en avril 2026 par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

Article 3.- Toute destruction des thuyas à l'intérieur de la SU-P2 est interdite. Par dérogation à ce qui précède et lorsque leur état phytosanitaire se dégrade à un point tel qu'ils dépérissent, meurent ou présentent un risque de chute, leur destruction est autorisée à condition que chaque conifère abattu soit remplacé au plus tard dans la prochaine saison de plantation, par un autre conifère ou par un arbre de première grandeur adapté à la station. Afin de garantir en permanence la fonctionnalité écologique du site de reproduction du sérin cini, au moins trois conifères sont à maintenir dans la SU-P2.

Gestion et entretien des mesures d'atténuation anticipées :

Article 4.- 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 5.- 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 anticipées peut être mis en place.

Suivi des mesures d'atténuation anticipées :

Article 6.- 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 reproduction sur une durée totale de vingt-cinq ans suivant la mise en-œuvre desdites mesures d'atténuation anticipées. 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 7.- 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. Ce rapport est à envoyer pour validation au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

Article 8.- Par la suite, les évaluations sont à réaliser et les rapports de monitoring y afférents sont soumis au Service autorisations de l'Administration de la nature et des forêts durant 5 ans.

Article 9.- Pour le cas où les résultats de l'évaluation imposée aux articles 7 et 8 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 10.- Les données faunistiques 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/>).

Article 11.- Le monitoring est à introduire au Service Autorisations de l'Administration de la nature et des forêts conformément au formulaire « Monitoring » disponible sur www.emwelt.lu.

Travaux sur les fonds du PAP NQ « Zolwerfeld IV » et destruction des biotopes et habitats protégés :

Article 12.- Après validation du rapport de monitoring (« Herstellungskontrolle ») par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, le requérant désigné ci-avant est autorisé à détruire les biotopes et habitats protégés sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Mamer, section D de Cap, sous les numéros 68/1541, 68/1539 et 68/1540 conformément au bilan écologique du projet de développement soumis « 2025_01137 - Mamer », dressé par bureau LSC360 le 9 juillet 2026 et dans le respect des conditions définies par le présent arrêté.

Article 13.- Le PAP NQ « Zolwerfeld IV » est réalisé sur des fonds inscrits au cadastre de la commune de Mamer, section D de Cap, sous les numéros 68/1541, 68/1539, 68/1540 conformément au plan « LSC-20220492-URB-PLA-0001-PAP plan et coupes-06 » élaboré en date du 12 novembre 2024 et modifié en date du 14 juillet 2025 par le bureau LSC360.

- Article 14.- 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 15.- L'abattage et le débroussaillage se font entre le 1^{er} octobre et fin février.
- Article 16.- L'élimination du matériel abattu et débroussaillé par incinération est interdite.
- Article 17.- Durant toute la phase-chantier, aucun autre biotope protégé et habitat protégé que ceux visés par la présente décision au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 et de son règlement d'exécution modifié du 1^{er} août 2018 n'est réduit, détruit ou détérioré aussi bien dans la partie aérienne que dans son système racinaire.
- Article 18.- Toute coupe et tout élagage des structures vertes à rester sur place sont interdits. Si des branches des arbres sont jugées gênantes ou dangereuses, une taille préventive peut être effectuée par des spécialistes en la matière en concertation avec le préposé de la nature et des forêts.
- Article 19.- La végétation destinée à rester sur place est protégée par une clôture en bois fixée au sol, inamovible et d'une hauteur d'au moins 2 mètres. L'emplacement de la clôture ne se rapproche pas au-delà de la projection verticale de la couronne de l'arbre ou des arbres.
- Article 20.- Le remblai, la circulation au pied de la végétation destinée à rester sur place, le dépôt de matériaux provisoire sur le périmètre des racines ainsi que des coups sur le tronc et l'arrachage des branches des arbres par des engins mécaniques sont interdits.
- Article 21.- La végétation destinée à rester sur place est protégée du gel et est arrosée régulièrement durant les périodes de sécheresses
- Article 22.- Toute construction en zone verte est interdite.
- Article 23.- Toutes les mesures sont à prendre afin d'éviter une pollution des eaux, du sol et du sous-sol.
- Article 24.- 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.
- Article 25.- Il est recommandé d'aménager les emplacements de parkings selon le principe d'un aménagement écologique (substrat maigre et infiltrante ou dalles de gazon, éclairage adapté aux insectes et aux chauves-souris, etc.).

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

Article 26.- Les mesures compensatoires *in situ* sont réalisées conformément au bilan écologique du projet de développement soumis « 2025_01137 - Mamer » dressé par bureau LSC360 le 9 juillet 2026 et dans le respect des conditions définies par le présent arrêté.

Article 27.- La végétation spontanée développée dans les joints des rues, chemins et places pavés fait l'objet d'une gestion extensive par fauchage ou désherbage mécanique ponctuel.

Article 28.- Le bassin de rétention ouvert est aménagé de façon écologique. Les bords du bassin présentent une pente douce et la plantation se compose d'un mélange de semences régionales spécifiques aux types « milieux et prairies humides » ou « pelouses fleuries ».

Article 29.- La hauteur du substrat de la toiture végétale monocouche est entre 5 et 15 cm. Les aménagements végétalisés sont conçus de manière à garantir leur pérennité, même en période de sécheresse prolongée. La végétalisation se compose d'un mélange de semences régionales spécifiques aux types « végétation rudérale persévérante riche en espèces », « végétation rudérale des sites secs et chauds » ou « pelouse maigre ».

Article 30.- La plantation des arbres à haute tige se fait moyennant d'essences indigènes adaptées à la station.

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

Article 31.- En cas de faible reprise des plantations, un regarnissage annuel est réalisé par les soins du requérant.

Article 32.- La végétation du bassin de rétention fait l'objet d'une gestion extensive comprenant au maximum 2 fauches par an. Le produit de fauche est évacué immédiatement après la coupe

Article 33.- La végétation spontanée développée dans les joints des rues, chemins et places pavés fait l'objet d'une gestion extensive par fauchage ou désherbage mécanique ponctuel.

Article 34.- Le matériel de fauche est immédiatement enlevé après la réalisation des travaux de fauchage.

Article 35.- La période d'entretien des éléments du milieu naturel créés suite à la mise en œuvre des mesures compensatoires est de vingt-cinq ans à compter de la réalisation de chaque mesure compensatoire.

Article 36.- La réalisation concrète des mesures compensatoires *in situ* doit se faire au moins endéans le même délai que celui relatif à la réalisation du projet pour lequel ces mesures sont prescrites.

Suivi des mesures compensatoires *in situ* :

Article 37.- Une évaluation des mesures compensatoires *in situ* et des mesures de gestion y relatives, entièrement à charge du requérant, est obligatoire moyennant un monitoring couvrant la période de reproduction 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 38.- En cas de cession des terrains accueillant des mesures compensatoires *in situ* en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018, le maître d'ouvrage doit informer préalablement le cessionnaire - en l'occurrence la commune de Mamer - des obligations d'entretien et de suivi des mesures compensatoires. La cession n'est autorisée qu'après information préalable par écrit du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

Article 39.- L'encadrement écologique, la gestion des travaux de destruction, et l'exécution des mesures d'atténuation mentionnées ci-dessus sont déléguées 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 40.- Le préposé de la nature et des forêts (Triage de Mamer, tél : 621 202 185) :

- est associé à la mise en œuvre des mesures compensatoires *in situ* et des mesures d'atténuation anticipées,
- est averti avant le commencement et après l'achèvement des travaux,
- réceptionne les gabarits inamovibles identifiant la végétation à enlever sur le terrain et la végétation à rester sur place.

Taxe de Remboursement

Article 41.- Le requérant est autorisé à débiter la valeur de 53 478 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 53 478 (cinquante-trois mille quatre cent soixante-dix-huit euros) sur le compte de l'Etat tel que précisé sur le formulaire intitulé « taxe de remboursement » annexé à la présente décision.

Article 42.- La présente décision ne prend effet qu'après le règlement de l'intégralité de la taxe de remboursement définie à l'article 41.

Recours

Contre la présente décision, un recours peut être introduit auprès du Tribunal administratif statuant comme juge du fond. Ce recours doit être intenté par requête signée d'un avocat à la Cour dans un délai de trois mois à partir de la notification de la présente décision.

Dans le délai précité, un recours gracieux peut être introduit par écrit auprès du Service Autorisations de 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.

Une réclamation auprès du Médiateur – Ombudsman peut également être introduite. A 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.

Informations

La présente décision 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.

Transmission

Une copie de la présente est adressée à l'administration communale ou aux administrations communales territorialement compétente(s).

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

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement



Taxe de remboursement

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

Considérant le règlement grand-ducal du 1^{er} août 2018 déterminant la valeur monétaire des éco-points ;

Considérant la décision ministérielle portant référence 2026-000743-M1 de ce jour ;

Considérant le bilan écologique portant référence « 2025_01137 – Mamer », dressé par le bureau LSC360 le 9 juillet 2026 ;

Vu ce qui précède, vous êtes prié de verser la somme de :

53 478,00 €

sur le compte bancaire : CCPLLULL IBAN LU53 1111 7126 2159 0000

du bénéficiaire : TS-CE MDDI Environnement
mesures compensatoires
L-2918 Luxembourg

avec la communication : 2026-000743-M1 / 2025_01137 – Mamer

Le virement de cette somme doit avoir lieu avant le commencement des travaux de destruction, de réduction ou de détérioration de biotopes protégés, des habitats d'intérêt communautaire et/ou des habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation a été évalué non favorable et au plus tard dans les trois mois de la signature de la présente, qui devient caduque en cas de non-respect de ce délai. Les frais bancaires sont à charge du requérant.