



Notre réf.: 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN
Tél. 247-84663
E-mail sonja.gompelmann@mi.etat.lu

Luxembourg, le 17 mars 2023

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 18 mai 2022, à laquelle assistaient les membres Monsieur Frank Goeders, Madame Myriam Bentz ainsi que Messieurs Claude Schuman, Yves Delcourt et Flavio Amado, a émis le présent avis au sujet du projet de refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Lenningen présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par Zeyen+Baumann S.à r.l.. Les représentants-experts Madame Cynthia Schneider ainsi que Messieurs Claude Wagner, Georges Gudenburg, Sven Fiedler, Olivier Jeitz et Jeff Bieber assistaient avec voix consultatives à la séance.

En vertu de l'article 11 alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après dénommée « *la Loi* », « *la commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et avec les objectifs énoncés à l'article 1 de la prédite loi.* »

I. Plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement général du territoire

La nouvelle loi du 17 avril 2018 sur l'aménagement du territoire a pour objectifs :

- d'assurer à l'ensemble de la population des conditions de vie optimales par une mise en valeur et un développement durable de toutes les parties du territoire national ;





- d'orienter et concentrer le développement territorial aux endroits les plus appropriés du territoire national ;
- de procéder à l'observation et au suivi de l'évolution territoriale et de veiller à la coordination des politiques sectorielles communales, intercommunales, nationales, transfrontalières et internationales ayant une répercussion sur le développement territorial ;
- de veiller à une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'à un développement urbanistique concentrique et cohérent et inciter les communes à développer des stratégies communes.

I.A. Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT)

Le PDAT définit une stratégie intégrée des programmations sectorielles ayant des répercussions sur le développement territorial et arrête les orientations, les objectifs politiques ainsi que les mesures du Gouvernement et des communes à prendre dans le cadre des objectifs de la loi susmentionnée. La loi précitée garantit le maintien en vigueur du PDAT de 2003 jusqu'à ce qu'un nouveau PDAT soit arrêté par le Conseil de Gouvernement.

Aux fins de pouvoir réduire les effets négatifs de l'évolution spatiale tendancielle et de favoriser une meilleure répartition des activités humaines sur le territoire ainsi qu'un regroupement des flux de trafic, le PDAT revendique la mise en place d'une armature urbaine qui ne concentre pas le développement exclusivement sur la capitale mais le répartit sur plusieurs pôles.

La commune de Lenningen est considérée par le PDAT comme faisant partie de l'espace rural, espace initialement rural qui s'est progressivement transformé en zone résidentielle pour une population qui travaille dans les agglomérations urbaines. Par conséquent, le développement futur de la commune devrait être de type endogène et se situer à un niveau très faible.

Or le potentiel de développement du projet de PAG, tel que renseigné sur la fiche de présentation du projet de PAG, contient un potentiel théorique estimé à 1.227 nouveaux habitants (dont 240 dans les quartiers existants et 987 dans les quartiers nouveaux), ce qui représente, selon un membre de la commission, plus que le quintuple d'un potentiel qualifié de durable d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Or un tel accroissement des habitants dans les douze prochaines années provoquerait une aggravation du trafic motorisé individuel et une



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

détérioration de la qualité de vie non seulement dans la commune, mais également dans les communes limitrophes.

Par conséquent, il est indiqué de faire judicieusement usage de l'instrument de la zone d'aménagement différé [ZAD] pour garantir un phasage durable du potentiel. D'ailleurs la commission note avec satisfaction que le projet de PAG prévoit déjà qu'une partie du potentiel (252 nouveaux habitants) est recouvert par des ZAD. Il convient ainsi de couvrir toutes les zones d'une certaine envergure, actuellement incluses dans le périmètre d'agglomération, de zones d'aménagement différé [ZAD].

En vue de favoriser un développement concentrique et cohérent des localités, la commission encourage les responsables communaux de mettre en œuvre un développement prioritaire des surfaces libres à l'intérieur des structures urbaines existantes à proximité de l'offre en transports en commun (Annexe 1) et des équipements (Annexe 2), ceci en proposant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace et en préservant, restaurant et améliorant la trame écologique et paysagère inter- et intra-urbaine.

Finalement, eu égard de ce potentiel de croissance, le projet de PAG doit impérativement faire abstraction de toute extension du périmètre d'agglomération, à l'exception de petites adaptations permettant ponctuellement un urbanisme de meilleure qualité.

En matière de développement économique, le PDAT recommande de limiter la création de zones économiques locales aux cas où elles sont indispensables pour permettre la relocalisation de petites entreprises locales et, tant que possible, de privilégier des zones d'activités régionales. En effet, le PDAT vise à concentrer le développement économique dans zones d'activités économiques régionales et nationales situées aux endroits les plus appropriés du territoire plutôt que dans des petites zones communales éparpillées.

En vue de réduire au maximum l'utilisation de la voiture privée au sein des localités, il importe également de relier les points d'intérêts tels que les infrastructures scolaires, les arrêts des transports publics, le commerce de détail, les sites de récréation culturelle, sportifs, naturels ou touristiques par des itinéraires cyclables et des cheminements piétonniers directs, sécurisés et aussi aisément praticables que possible. Il convient de relier le réseau communal d'itinéraires cyclables au réseau cyclable national par des raccordements au sens de l'article 3 de la loi du 28 avril 2015 relative au réseau cyclable national et aux raccordements de ce réseau vers les réseaux cyclables communaux.



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

En outre, étant donné que l'urbanisme et l'aménagement de l'espace public orientent considérablement le choix du mode de transport, il est indiqué d'utiliser les outils mis à disposition dans la stratégie pour une mobilité durable MODU 2.0.

Les gouvernements du Luxembourg, de la Sarre et de la Rhénanie-Palatinat ont arrêté en 2014 dans le cadre de leurs réunions conjointes le principe de développer conjointement et de manière transfrontalière l'espace de la Moselle supérieure. Ainsi, la décision a été prise d'entamer le développement d'un concept pour cet espace marqué par de nombreuses interdépendances transfrontalières. La commune de Lenningen se situe dans cet espace de planification du concept de développement de la Moselle supérieure EOM (Entwicklungskonzept Oberes Moseltal). Les lignes directrices du concept prévoient notamment le développement complémentaire des services et des équipements de proximité ainsi que des infrastructures afin d'éviter un double emploi et pour promouvoir la création de structures communes.

Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

Pour conclure, le développement urbain étant un processus continu de caractère évolutif et dynamique, il convient, en vue d'une gestion proactive du développement territorial, d'évaluer et de contrôler régulièrement, à l'aide d'outils et d'indicateurs, la pertinence des stratégies de développement envisagées ainsi que leur compatibilité avec les options d'aménagement régionales et nationales.

I.B. Plans directeurs sectoriels secondaires

Un plan directeur sectoriel secondaire déclaré obligatoire par règlement grand-ducal a vocation à s'appliquer au territoire de la commune. Il s'agit du plan relatif aux « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ».

Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

I.C. Plans directeurs sectoriels primaires

Plan directeur sectoriel « paysages » (PSP)

Le territoire communal de la commune de Lenningen est couvert par deux zones du PSP, à savoir la coupure verte « CV43 - Ehnen – Hëttermillen » et le grand ensemble paysager « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure », qui couvre la partie orientale du territoire communal englobant ainsi les localités de Lenningen et de Canach.



Outre le fait que le potentiel de développement est bien trop élevé, l'extension de la zone d'habitation à Lenningen, sise au lieu-dit « *am Guerbett* », est contraire au PSP, du moins en ce qui concerne la partie ouest constituant un développement tentaculaire. Si la commune entend maintenir cette extension du périmètre, la commission recommande toutefois de limiter l'extension à la limite ouest de la zone d'habitation au sud de la Rue des Vignes pour arrondir le périmètre local.

A Canach, l'extension du périmètre le long de la rue de Gostingen (SD-CA08 - ZAD) est contraire aux prescriptions de la zone des grands ensembles paysagers [GEP] dès lors qu'elle favorise un développement tentaculaire. La commission recommande donc à la commune de renoncer à cette extension.

Plan directeur sectoriel « *logement* » (PSL)

Le plan directeur sectoriel « *logement* » ne prévoit aucune zone prioritaire d'habitation sur le territoire de la commune. Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

Plan directeur sectoriel « *zones d'activités économiques* » (PSZAE)

Le plan directeur sectoriel « *zones d'activités économiques* » ne désigne pas de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de la commune.

Plan directeur sectoriel « *transports* » (PST)

Le plan directeur sectoriel « *transports* » ne prévoit pas de projet routiers ou ferroviaires sur le territoire de la commune. Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à émettre.

I.D. Plans d'occupation du sol / Plans d'aménagement partiel / Plans d'aménagement global

La commune n'est pas concernée par un plan d'occupation du sol. Il n'y a donc pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

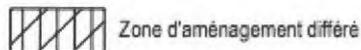


Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

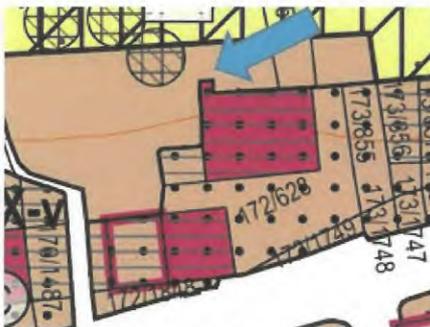
II. Règlement grand-ducal du 8 juillet 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Partie graphique

De prime abord, force est de constater que la signature dans la légende de la partie graphique renseignant une zone d'aménagement différé et un PAP NQ (extrait légende ci-dessous) est superfétatoire et partant à supprimer dès lors que des signatures pour chacune de ces zones superposées sont à définir dans la légende.



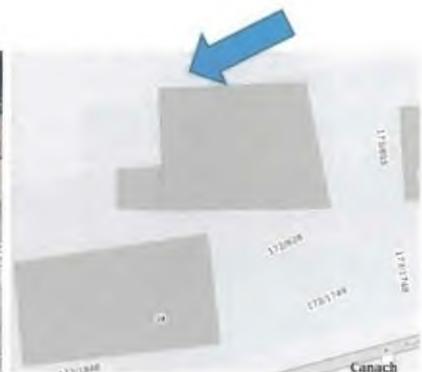
La partie graphique du projet PAG renseigne pour la parcelle cadastrale n° 172/628, sis au lieu-dit « An Hirschaker » à Canach, une petite annexe à l'arrière de la « construction à conserver » qui n'existe plus (cf. extraits ci-dessous).



Extrait du PAG en vigueur



Extrait du Geoportail



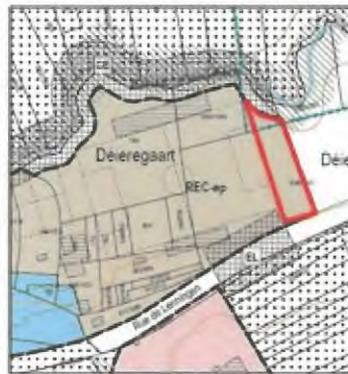
Il est également à noter que certains fonds sis en zone verte voire en une zone destinée à être urbanisée superposée d'un PAP « quartier existant » ont également été superposés d'une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] ou d'une zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » [CE]. La commission tient à émettre certains doutes quant à l'efficacité de ces mesures lors de leur mise en œuvre et plaiderait plutôt pour les supprimer.



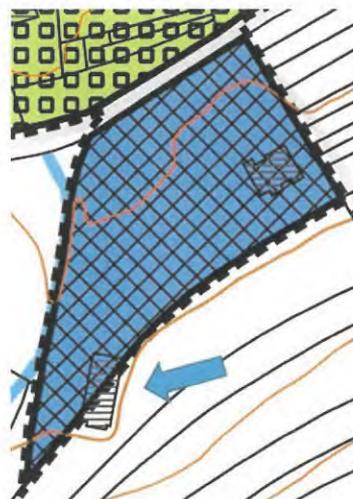
Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Localité de Canach

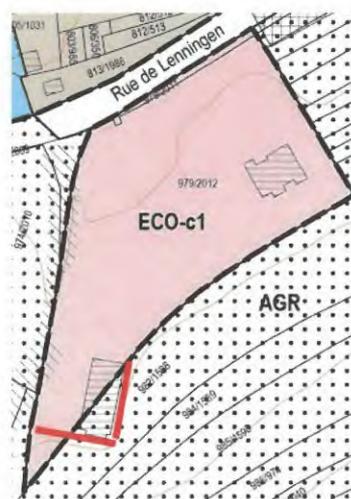
La partie est de la zone [REC-ép], sise au lieu-dit « Déiergaart », constitue une extension du périmètre en vigueur (liséré rouge ci-dessous), libre de toute construction et comprenant une rangée d'arbres forant un écran de verdure permettant une bonne intégration à l'entrée du village de Canach ainsi qu'une transition harmonieuse vers le paysage ouvert. Pour ces raisons, la commission est d'avis que la surface en question serait à maintenir en zone verte.



En ce qui concerne le hangar existant, partiellement localisé sur la parcelle cadastrale n°979/2012 ainsi que partiellement classé en une zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1], la commission recommande d'intégrer ledit bâtiment existant avec une marge de quelque 1 mètre dans le nouveau périmètre d'agglomération ainsi que de le classer également en une zone ECO-c1 (liséré rouge de l'extrait ci-dessous).



Extrait du PAG en vigueur



Extrait du projet de PAG



Localité de Lenningen

Un représentant-expert estime que les terrains, sis aux lieux-dits « *An der wäisser Uet/Uecht* », section C de Branebesch, et « *Am Bréil/An der Millen* » à Lenningen, seraient à classer en une zone d'aménagement différé [ZAD]. En effet, lesdits terrains ont été acquis par l'Etat en vue d'y réaliser un PAP afin d'y créer des logements à coûts modérés.

Par ailleurs, les analyses préalables ont montré qu'au niveau régional il existe un déficit en ce qui concerne l'offre de logements abordables. Ainsi, l'Etat a saisi l'opportunité d'acquérir des terrains classés en une zone d'aménagement différé [ZAD], d'autant plus que la création de ces logements abordables pourrait être réalisée à moyen terme.

En ce qui concerne le volet de la gestion de l'eau, la commission voudrait rendre attentif aux articles 42 (4bis) et 46 (3) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau dans sa version applicable à partir du 27 mai 2018 qui stipulent qu'une nouvelle zone destinée à être urbanisée ne peut être désignée et le statut d'une zone d'aménagement différé [ZAD] ne peut être levé que si les infrastructures d'approvisionnement en eau, respectivement d'assainissement sont assurées.

Pour ce qui est du **volet « assainissement »**, l'étude préparatoire indique que les eaux usées de la localité de Lenningen et Canach sont raccordées via Ehnen à un collecteur en direction de la station d'épuration de Grevenmacher. La construction et mise en service de la station de pompage à Ehnen sont projetées pour fin 2023/début 2024.

Selon le rapport UEP (SUP), la charge polluante réservée auprès de la station d'épuration de Grevenmacher est de 3.253 éh. Or la population actuelle de la commune de Lenningen compte 2.047 hab. (selon les fiches de présentation) et le développement communal prévu est de 3.337 habitants à l'horizon 2035 et de 3.629 habitants si les zones d'aménagement différé [ZAD] sont prises en compte. Cependant, la station d'épuration présente des réserves suffisantes outre les capacités épuratoires actuellement réservées par les communes y raccordées. Il est donc primordial que la commune assure le suivi de l'évolution des charges polluantes de sa commune et conserve un dialogue régulier avec les opérateurs des stations d'épuration en parallèle de l'urbanisation de nouvelles zones.

Les ouvrages tels que les bassins d'orage et les déversoirs d'orage sont des ouvrages essentiels et à développer en parallèle de nouvelle construction, car ils permettent de supprimer l'apport en eaux polluées dans les cours d'eau en cas de pluies fortes et en même temps réduiront un



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

apport élevé en eaux claires vers la station d'épuration, ils auront dès lors un impact positif sur la qualité des eaux de surface.

Au niveau du **volet « eaux pluviales »**, il est à signaler que le raccordement des eaux pluviales de nouvelles zones destinées à être urbanisées à un prochain cours d'eau doit être garanti.

Tel qu'abordé dans le rapport UEP, il n'existe pas de cartes des **zones inondables** et de cartes des risques d'inondation déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 5 février 2015 pour le PAG de la commune de Lenningen. Cependant, il ne faut pas négliger que toutes les zones se trouvant à proximité directe d'un cours d'eau peuvent être affectées par des inondations et/ou par la remontée de la nappe phréatique.

Suivant le prédit rapport, plusieurs zones ont été identifiées comme étant soumises à un risque de crue subite :

- SD-CA10 « Rue Hiehl » ;
- SD-CA01 « An Hirschaker / Rue de l'École » et SD-CA04-ZAD « Bréckestécker » ;
- les zones humides, sises au lieu-dit « *Leesebierg* », SD-LE09 et SD-LE10-ZAD ;
- SD-LE04 « Rue du Village » et
- SD-LE02 « Bei Pälches – Am Guerbett ».

En effet, les zones citées ci-dessus se trouvent dans une situation spécifique. Afin de répondre au risque de crue subite ainsi que pour assurer une continuité écologique, la présence du cours d'eau doit être préservée. A cette fin, une servitude « urbanisation – cours d'eau » [CE] a été fixée dans le projet de PAG pour l'évacuation des eaux de crues subites et pour contribuer au maintien des fonctionnalités naturelles du cours d'eau. La largeur de cette servitude devrait, dans le meilleur des cas, s'orienter vers la largeur de l'écoulement préférentiel de surface en cas de fortes pluies. Dans la plupart des cas, il est ainsi possible d'exclure que des enjeux (construction, biens, etc.) se trouvent sur le chemin d'écoulement et provoquent ou augmentent le potentiel de dommages.

Qui plus est, l'urbanisation de ces zones devra considérer les interactions et les effets des futures constructions sur la situation relative aux eaux de surfaces des zones riveraines (voisines et en aval) déjà bâties.

De manière générale, il est recommandé de mener pour les futurs projets de construction sur des surfaces exposées au risque de crues subite ou ayant un effet aggravant pour les zones



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

avoisinentes une analyse de l'interaction entre la situation projetée et le danger du ruissellement d'eaux de surface.

Concernant le **volet « eaux de surface »**, la commission salue l'initiative de l'autorité communale de mettre en place de servitudes « urbanisation – cours d'eau » [CE].

Dans la mesure du possible, la servitude [CE] serait à établir de part et d'autre du cours d'eau, ceci en vue de maintenir une zone rivulaire permettant d'assurer une protection efficace du cours d'eau ainsi que de sa berge et contribuera au maintien des fonctionnalités naturelles du cours d'eau.

Il est à rappeler que la distance minimale de 5 mètres est à mesurer à partir de la crête de la berge, comme précisé dans la partie écrite du projet de PAG. Ce point devrait aussi être précisé, le cas échéant, dans les schémas directeurs de l'étude préparatoire.

A Canach, l'affluent du « Lenningerbach » dénommé « Reezbaach », traversant le lieu-dit « Déieregaart » et longeant la zone ECO-c1 (parcelle cadastrale n° 979/2012) sise rue de Lenningen, n'est pas représenté dans sa totalité dans la partie graphique du projet de PAG. La partie graphique du PAG est à adapter en conséquence tout comme la servitude relative à ce cours d'eau, qui est également à indiquer.

Quant au cours d'eau « Kridelgriecht » à Lenningen, la largeur conseillée n'a pas été reprise pour l'ensemble du cours d'eau, notamment pour les zones SD-LE09 & LE10-ZAD, sises au lieu-dit « Leesebierg ». Pour ces zones, il convient donc de modifier la partie graphique du PAG, la servitude est à mesurer à partir de la crête de la berge et doit avoir une largeur de minimum 5 mètres.

Pour le cours d'eau « Lennéngerbaach », au lieu-dit « *am Weierchen* » à Lenningen, et notamment pour la zone SD-LE04, il convient d'établir une servitude mesurée à partir de la crête de la berge et ayant une largeur minimale de 5 mètres.

Les zones de servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE], comprenant le cours d'eau, sa berge et sa bande rivulaire, et leurs largeurs respectives sont à matérialiser dans la partie graphique du projet d'aménagement général.

Quant au **volet « protection des ressources en eau potable (eau souterraine) »**, il est à noter que la commune de Lenningen ne se situe :

- ni dans une zone de protection de captages utilisés pour la distribution d'eaux destinées à la consommation humaine,



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

- ni à proximité d'une installation de captage ou de prélèvement d'eau existant aux fins prémentionnées,
- ni à proximité d'un point de surveillance de l'état des masses d'eau souterraine.

Du point de vue de l'eau potable destinée à la consommation humaine, il est à relever que la commune de Lenningen ne dispose pas de propres sources d'eau potable. Les ménages des deux villages ainsi que les différentes fermes existantes sont raccordés aux deux réservoirs Houffeld, dont l'ancien réservoir d'une capacité de 250m³ et le nouveau réservoir Houffeld de 450m³. Tous deux sont alimentés par le syndicat SIDERE pour Canach et par le réservoir Randflaesch raccordé au réseau du SIDERE pour Lenningen.

L'approvisionnement en eau potable pour la consommation humaine de la commune de Lenningen est fourni par le syndicat SIDERE et est garanti à long terme pour toutes les zones du PAG à développer.

Afin d'éviter que la ressource « eau » devienne insuffisante ainsi que pour éviter un manque de sécurité au niveau de l'approvisionnement, notamment suite aux effets du changement climatique et à la constante augmentation de la consommation d'eau potable, la ressource « eau » doit faire l'objet d'une stratégie de gestion en vue d'une utilisation rationnelle et durable. En plus de la gestion qualitative, la gestion quantitative et la gestion informative doivent être accentuées.

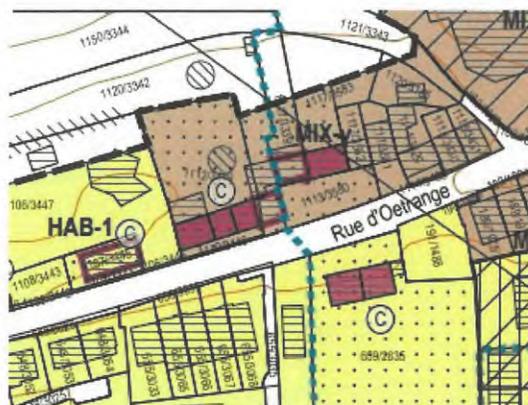
Quant à **la protection de l'environnement construit**, la commission tient à féliciter l'autorité communale par rapport au travail de reconnaissance effectué et aux mesures proposées pour préserver les éléments et ensembles bâtis ayant une valeur patrimoniale ainsi qu'un intérêt pour la sauvegarde des tissus bâtis historiques.

Toutefois, la commission relève que, d'une manière générale, la protection de type « alignement d'une construction existante à préserver » n'a pas été utilisée judicieusement dans le projet de refonte du PAG. Ainsi, elle préconise de vérifier si la superposition de certains immeubles voire groupements de bâtiments d'une telle protection s'avérerait judicieuse. A titre d'exemple, la commission tient à indiquer les constructions, sises sur les parcelles cadastrales n° 1117/3339, 1117/3582, 1117/3581 et 1114/3429, longeant la rue d'Oetrange dans la localité de Canach (cf. extrait ci-dessous).



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Afin de compléter utilement le volet de la protection du patrimoine culturel, la commission recommande de procéder aux adaptations suivantes :

- 1, Rue d'Oetrange à Canach : annexe agricole mitoyenne au corps de logis (= construction à conserver) ;
- 13, Rue d'Oetrange à Canach : revoir géométrie du gabarit à préserver ;
- 15, Rue Winkel à Canach : annexe mitoyenne au corps de logis (= construction à conserver) ;
- Numéro cadastral 94/758, Rue de l'Ecole à Canach : mur qui entoure le jardin (= mur à conserver) ;
- 3, Rue de Canach à Lenningen : annexe agricole entière longeant la rue de Canach (= gabarit à préserver) ;
- Numéro cadastral 423/0, Rue des Fleurs à Lenningen : dépendance (= construction à conserver) ;
- 28, Rue des Vignes à Lenningen : revoir géométrie du gabarit à préserver ;
- 33, Rue du Village à Lenningen : annexe avec toiture à pente unique (LUREF 94475 E | 74347 N) (= construction à conserver) ;
- 33, Rue du Village à Lenningen : mur longeant la limite de la parcelle 465/1955 des côtés sud-est et nord-est (= mur à conserver) ;
- LUREF 94867 E | 74958 N, Lenningen : pont appelé « *Deiwelsbreck* » (= construction à conserver) ;
- Kaffishaff : partie de la ferme (LUREF 89835 E | 75620 N) (= construction à conserver) ;
- Scheierhaff : parties de la ferme (LUREF 90640 E | 73092 N) (= construction à conserver).



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Cette liste a été soumise par le représentant-expert de l'Institut national pour le patrimoine architectural (INPA), sous réserve des changements qui ont pu avoir lieu entretemps dans le tissu bâti existant.

Dans ce contexte, la commission tient à porter l'attention sur le fait que le choix émis par les autorités communales de couvrir certaines constructions d'une servitude de protection doit résulter d'une appréciation raisonnable prenant en compte la proportionnalité qui doit exister entre les servitudes patrimoniales projetées et l'intérêt général qui engendre une limitation du droit de propriété. Il appartient dès lors aux décideurs politiques de se livrer, en usant de leurs atouts de connaissance du terrain, à une appréciation de la situation gisant à la base de chaque immeuble qu'ils entendent protéger en prenant notamment en considération que les désagréments occasionnés par les servitudes envisagées restent en commune mesure avec l'habitabilité et le confort que l'on peut raisonnablement attendre d'une bâtisse, notamment celles destinées au séjour prolongé de personnes.

Finalement, toutes les indications du PAG relatives à la loi abrogée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux sont à reformuler de manière qu'elles se réfèrent à la nouvelle loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.

De manière générale, en ce qui concerne **les schémas directeurs**, dénommés ci-après « SD », la commission relève la qualité et la bonne structuration du dossier. En effet, les parties écrites des SD sont claires et concises. La commission salue également l'efficacité du tableau récapitulatif reprenant les schémas directeurs avec l'ensemble des informations nécessaires pour la planification d'un PAP « nouveau quartier ».

En outre, les différents SD ont été représentés sur un plan d'ensemble ce qui facilite la vue d'ensemble ainsi que la compréhension de l'interaction entre les SD et le contexte environnant. Il est également apprécié qu'un extrait du PAG accompagne chaque SD améliorant ainsi la lisibilité du dossier.

Toutefois, la commission constate que les parties graphiques de l'ensemble des SD sont incomplètes au niveau du concept d'infrastructures techniques. En fait, les SD illustrent uniquement les axes principaux pour l'écoulement des eaux pluviales et non les emplacements des rétentions d'eaux. Dès lors, il importe de compléter les SD tel que défini à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.



La commission attire également l'attention sur le fait qu'il importe de planifier le territoire communal d'une manière réfléchie, rationnelle et économe afin de lutter contre le gaspillage du sol et l'étalement urbain inutile. En effet, si la viabilisation de certaines zones apporte certes un intérêt pour les futurs quartiers, il y a lieu de l'éviter pour des fonds dont l'emprise de la voirie risque d'être surdimensionnée pour les habitations qui peuvent finalement en profiter. A ce sujet, la commission rappelle qu'une viabilisation sous forme de cul-de-sac est à éviter autant que possible.

En outre, la commission relève que le rapport entre le coefficient d'utilisation du sol [CUS] et la densité de logements [DL] n'est pas cohérent pour un grand nombre de SD. En effet, le CUS est trop élevé, ce qui risque de générer des logements trop grands et de créer ainsi une défragmentation sociale au niveau du territoire de la commune. Il est donc **essentiel** de revoir les coefficients de densité de l'ensemble des SD de manière à garantir un développement harmonieux des structures rurales et une bonne mixité des typologies de logements telles que définies aux objectifs (b) et (d) de la Loi.

En ce qui concerne plus particulièrement les différentes zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », la commission souhaite soulever quelques considérations afin d'améliorer la qualité urbanistique des nouveaux quartiers projetés. Il importe toutefois de noter que ces observations ne portent pas préjudice aux orientations stratégiques de l'aménagement général du territoire développées au début du présent avis.

Localité de Canach

SD-CA01 « An Hirschacker / Rue de l'Ecole » et SD-CA04 - ZAD « Bréckstécker »

Comme évoqué auparavant au sujet des zones inondables, ces deux surfaces sont exposées à un risque de crues subites. Afin de trouver une solution adéquate à cette problématique, la commission préconise de ne pas superposer le SD-CA04 d'une zone d'aménagement différé [ZAD] et d'urbaniser les deux surfaces simultanément de sorte à créer un nouveau quartier cohérent pour la localité. En effet, la surface SD-CA04 se situe à proximité du centre de la localité, favorisant ainsi une urbanisation à court ou moyen terme. Qui plus est, la commission rend attentif au fait que l'urbanisation des deux surfaces séparément risque d'hypothéquer une partie de la surface SD-CA04 en raison du risque de crues subites plus accru sur le SD en question.



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Schéma directeur

De prime abord, il est important de rappeler que les deux surfaces sont exposées à un risque de crues subites. Par conséquent, il y a lieu de réagir à cette problématique en assurant une urbanisation en équation avec la problématique.

Ensuite, la commission émet des doutes non seulement quant à l'utilité de la nouvelle voirie reliant la rue de l'Ecole à la rue d'Oetrange, mais aussi quant à l'utilité de la place prévue le long de la rue d'Oetrange. En effet, cette dernière n'apporte aucune plus-value au nouveau quartier ou à la localité. De plus, la surviabilisation du nouveau quartier engendrera des coûts d'entretien non négligeables à charge de la commune. En outre, tel que prévu dans l'esquisse de la partie écrite du SD, la création d'une aire de rebroussement aux dimensions insuffisantes et pour une seule maison est quelque peu excessif.

En somme, la commission propose de créer un front bâti le long de la rue de l'Ecole et de la rue d'Oetrange afin d'assurer une intégration du nouveau quartier dans le tissu bâti existant. Ensuite, l'implantation d'une place centrale dans le futur quartier en relation avec le cours d'eau permettrait de réduire la surface scellée d'une part et d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants d'autre part. Cette place permettrait aussi de desservir plusieurs maisons et pourrait servir de lieu de rencontre aux futurs résidents.



SD-CA02 - ZAD « Bei der Haart »

Force est de constater qu'une grande partie des fonds en question constitue une extension du périmètre du PAG en vigueur. Fortement exposée à la vue lointaine et entièrement localisée à l'intérieur d'un grand ensemble paysager conformément au plan directeur sectoriel « paysages », la commission recommande de maintenir ladite surface en zone verte.



Finalement, la commission attire l'attention sur le fait que la localité de Canach dispose actuellement d'un potentiel de développement suffisant et ne nécessite pas un élargissement du périmètre d'agglomération.

SD-CA05 - ZAD « Hannert Weilend »

La commission relève que la densité de logements [DL] projetée de 28 unités de logement par hectare risque d'être trop élevée pour la présente zone superposée d'une zone d'aménagement différé [ZAD]. Dans un premier temps, il est recommandé de réduire la densité de logements pour éventuellement l'adapter au moment de la levée de la zone d'aménagement différé [ZAD], ceci en adéquation avec un projet cohérent pour la surface.

Qui plus est, le coefficient d'utilisation du sol [CUS] est à mettre en adéquation avec la densité de logements [DL]. En effet, un CUS est trop élevé risque de générer des logements beaucoup trop grands.

SD-CA06 « Rue de Lenningen »

La commission estime qu'une densification en intérieur d'îlot en ces lieux n'est guère judicieuse. En effet, une densification en ces lieux risque de ne pas s'intégrer au tissu bâti existant. Partant, la commission préconise de maintenir l'ensemble de la surface plutôt en PAP « quartier existant ».

SD-CA08 - ZAD « Rue de Gostingen »

Localisés à l'extrémité nord-est de la localité de Canach, les fonds concernés constituent une extension du périmètre en vigueur.

Qui plus est, les terrains sont sensibles d'un point de vue éco-paysager avec une pente nord-sud (17%) et présentent aussi une certaine qualité écologique vu la présence de biotopes protégés, d'un site de reproduction avéré et d'un habitat d'espèces protégées avéré pour plusieurs espèces (chauves-souris et avifaune).

Par ailleurs, comme évoqué au chapitre des plans directeurs sectoriels primaires, ladite extension est en contradiction avec les prescriptions des grands ensembles paysagers [GEP] définies dans le plan sectoriel « *paysages* » (PSP) puisqu'elle favorise un développement tentaculaire.

Au vu de ce qui précède, mais aussi du développement tentaculaire et déconnecté du tissu bâti existant, qui en découleraient et qui sont contraires aux objectifs (a), (b) et (d) de l'article 2 de la



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Loi, la commission ne saurait émettre un avis favorable au sujet de cette extension et recommande donc de maintenir les fonds en zone verte. En effet, il importe de planifier le territoire communal de manière réfléchie et rationnelle aux fins de lutter contre le gaspillage du sol et l'étalement urbain inutile.



SD-CA09 « Am Bongert »

Il y a lieu de noter que le coefficient d'utilisation du sol [CUS] est largement trop élevé pour la densité de logements [DL] prévue pour le présent SD. En effet, les CUS projetés correspondent potentiellement à une densité de logements de 60 unités de logement/hectare pour un quartier situé en zone mixte avec une part de surface construite brute [SCB] affectée au logement de 75%. Pour donner un ordre d'idée, une DL de 20 unités de logement/hectare avec un CUS de 0,6 correspond à une surface construite brute moyenne par logement d'environ 294m². Afin d'éviter la planification de logements surdimensionnés, il y a lieu de revoir le CUS en fonction de la densité de logements. Partant, la commission propose de réduire le CUS à quelque 0,5 - 0,6.

Schéma directeur

L'esquisse jointe au présent SD prévoit l'urbanisation d'un quartier introverti, ce qui va à l'encontre de l'objectif (b) de la Loi visant un développement harmonieux des structures urbaines et rurales. De manière générale, la commission préconise de favoriser la création de fronts bâtis le long des voiries existantes autant que possible, notamment pour ce quartier longeant la rue Am Bongert.

En outre, la proposition d'aménager deux places sous former d'aire de rebroussement est quelque peu excessif et engendrera des coûts d'entretien à charge de la commune non négligeables. Il est donc primordial de limiter la viabilisation au stricte nécessaire. Ainsi, la commission propose de relier les rues Am Bongert et Op den Aechen par une zone résidentielle



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

et de rationaliser ainsi la viabilisation du nouveau quartier tel que proposé dans l'esquisse ci-dessous.

Enfin, au vu de la présence de plusieurs rangées d'arbres protégés selon les dispositions de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, il convient d'identifier la surface en tant que fonds soumis aux articles 17 et 21 de la prédite loi modifiée du 18 juillet 2018 dans la partie réglementaire du PAG.



Localité de Lenningen

SD-LE02 « Bei Pälches / Am Guerbett »

En premier lieu, il est à relever que le présent SD constitue majoritairement une extension du périmètre en vigueur. La partie ouest du SD (contour rouge dans l'extrait ci-dessous) est localisée en pente (entre 15 et 23 %) avec une très haute qualité écologique et dont le maillage écologique y existant se présente d'une façon harmonieuse. Son urbanisation risque de renforcer l'impact négatif sur le paysage tout en accentuant sa fragmentation.

Qui plus est, la partie sud de la surface en question est concernée par un risque de crues subites et son urbanisation risque d'entraîner des impacts négatifs sur le sol puisque des remblais et déblais importants seront nécessaires. Au vu de ce qui précède, la commission recommande de maintenir cette surface en zone verte.

Quant à la partie sud de la zone (contour bleu ci-dessous) constituant également une extension du périmètre en vigueur, il y a lieu d'y prévoir l'aménagement du bassin de rétention et d'un espace vert public vu le risque lié aux crues subites et la proximité avec le cours d'eau « Lénningerbaach ». Cette mesure serait à définir dans la partie écrite réglementaire du projet de



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

PAG moyennant la définition d'une servitude appropriée dans laquelle toute construction d'habitation y est interdite.

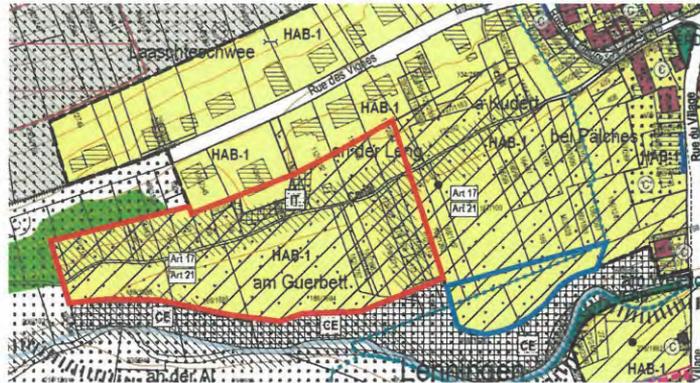


Schéma directeur

Au vu de ce qui précède, l'ensemble du SD serait à revoir de sorte à créer un nouveau quartier plus harmonieux et cohérent avec le tissu bâti environnant. Qui plus est, l'esquisse proposée est surviabilisée et il serait primordial de limiter la viabilisation au strict nécessaire afin de lutter contre le gaspillage du sol.

SD-LE03 « Gaassegaarden »

L'urbanisation en profondeur telle que projetée dans le présent SD ne permet pas une utilisation rationnelle du sol telle que définie à l'objectif (a) de l'article 2 de la Loi. En effet, la création d'une voie de circulation avec une aire de rebroussement en cul-de-sac pour deux maisons d'habitation est quelque peu excessive. De plus, il y a lieu de rappeler l'entretien de cette nouvelle voie engendrera des coûts d'entretien non négligeables pour la commune. Ainsi, la commission plaide fortement pour limiter l'urbanisation de ces lieux le long de la rue du Village et de reclasser ainsi l'ensemble de la surface en PAP QE.

SD-LE04 « Rue du Village »

La commission constate que la présente surface constitue partiellement une extension du périmètre en vigueur. L'extension à l'ouest crée une profondeur de terrain qui, tel que projeté dans le SD, générerait une urbanisation en seconde position. Cette urbanisation en seconde position générerait la création d'une voirie à l'arrière des maisons projetées le long de la rue du Village, ce qui risque de diminuer fortement la qualité de vie des futurs habitants. De plus, l'esquisse jointe au dossier du SD omet le fait qu'une aire de rebroussement serait



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

éventuellement nécessaire, ce qui créera une surface non négligeable à dédier à la circulation automobile et automatiquement des coûts d'entretien supplémentaires à charge de la commune. Par conséquent, la commission ne saurait émettre un avis favorable quant à l'extension du périmètre à l'ouest.

En outre, la commission recommande fortement de superposer la surface d'un PAP « quartier existant » dès lors que l'urbanisation des fonds concernés serait à limiter sous forme de front bâti le long de la rue du Village.

SD-LE06 « An der Wollefskaul I » et SD-LE07 « An der Wollefskaul II »

De prime abord, il est à noter que le SD-LE06 considéré dans le dossier du SD comme PAP approuvé en date du 3 septembre 2009 (réf. 15976/90C) n'a pas fait l'objet d'une approbation par le ministre de l'Intérieur. En effet, la date évoquée comme date de l'approbation est en réalité la date de l'avis du ministre de l'Intérieur émis pour le PAP mis en procédure. La décision ministérielle date du 5 octobre 2011 dans laquelle le ministre de l'Intérieur n'avait pas été en mesure d'approuver le PAP en question puisque le PAP n'était pas conforme au PAG en vigueur et que la procédure réglementaire d'adoption n'avait pas été respectée entre autres.

Aussi, le plan d'illustration du PAP fourni dans le dossier du SD ne représente pas le PAP introduit pour approbation, mais il s'agit davantage du PAP introduit en procédure pour avis.

Au vu de ce qui précède, les fonds concernés sont à considérer comme superposés d'une zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]. Partant, le SD fait actuellement défaut pour la présente surface. En outre, le PAP en question est également à supprimer de la liste des PAP approuvés et à maintenir en vigueur dans le cadre de la refonte du PAG, en l'occurrence de l'article 16 de la partie écrite du projet de PAG.

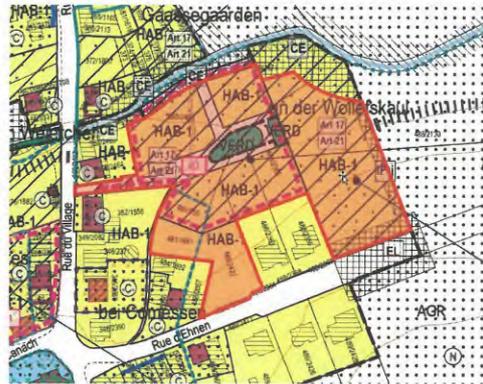
Deuxièmement, le SD-LE07 constitue dans sa globalité une extension du périmètre du PAG en vigueur. La commission estime qu'il y a lieu de limiter l'extension à la surface qui sera réellement urbanisable et par conséquent de maintenir toute la surface superposée d'une servitude « urbanisation – cours d'eau » [CE] d'une profondeur de 30 mètres en zone verte afin de protéger la haute qualité écologique du cours d'eau.

En toute connaissance de cause, la commission préconise d'étudier les deux SD simultanément en les superposant d'une seule zone soumise à un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ] avec des coefficients de densité uniques pour l'ensemble de la surface. Afin d'éviter la création d'un nouveau quartier introverti et de rationaliser la viabilisation du nouveau quartier en évitant l'aménagement d'aires de rebroussement, la commission recommande fortement d'intégrer les



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

parcelles cadastrales n° 481/1691 et 488/2422, sises au sud du SD-LE06, dans le périmètre du nouveau quartier tel que proposé dans l'extrait PAG ci-dessous.



Il y a également lieu de reclasser l'ensemble de la surface en une zone d'habitation 1 [HAB-1] afin d'assurer une urbanisation cohérente de l'ensemble du quartier. En effet, la fragmentation, telle que définie dans le PAP mis en procédure, risque d'entraver l'étude du nouveau quartier. De plus, cette fragmentation n'a pas lieu d'être étant donné que le projet de PAP mis en procédure n'a pas été approuvé.

Finalement, la commission relève que la densité de logements [DL] est trop basse et suggère de la revoir légèrement à la hausse. En outre, le coefficient d'utilisation du sol [CUS] est trop élevé par rapport à la DL. Afin d'éviter la planification de logements surdimensionnés, il y a lieu de revoir le CUS en fonction de la densité de logements. En effet, il y a lieu de lutter contre le gaspillage du sol et de générer une urbanisation rationnelle tels que définis à l'objectif (a) de l'article 2 de la Loi. Ainsi, la commission propose une DL de quelques 20 unités de logement/hectare avec un CUS de 0,5 à 0,6.

Schéma directeur

Dans son avis du 3 septembre 2009 pour le PAP mis en procédure concernant le SD-LE06, le ministre de l'Intérieur avait déjà émis un avis défavorable quant à la viabilisation ayant pour conséquence une consommation excessive d'espace, entraînant à long terme des coûts d'infrastructures élevés à charge de la commune. De plus, le ministre avait constaté que l'espace public était peu attractif et se composait uniquement d'espace résiduaire qui génèreraient des coûts d'entretien importants pour la commune.



Au vu de ce qui précède, il y a lieu de revoir l'ensemble de la surface (SD-LE06 et SD-LE07) de sorte à créer un nouveau quartier harmonieux et plus cohérent avec le tissu bâti environnant tout en respectant les objectifs de l'article 2 de la Loi.

SD-LE08 « Rue de Canach »

Etant donné qu'il s'agit ici d'une lacune dans le tissu bâti existant (« Baulücke »), la commission est d'avis de superposer les fonds en question plutôt d'un PAP « quartier existant » et d'y réaliser une urbanisation sous forme de front bâti (« Straßenrandbebauung »).

SD-LE09 / LE10-ZAD « Leesebierg »

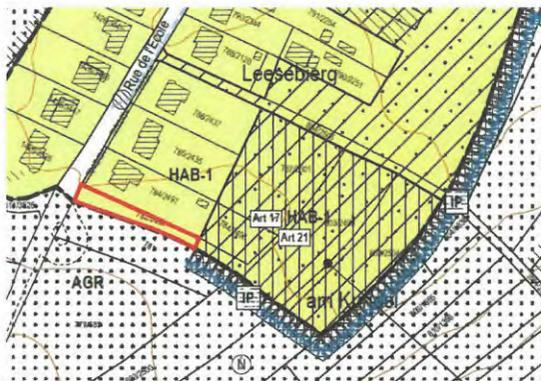
De prime abord, la commission tient à renvoyer aux recommandations émises lors des réunions avec la Plateforme de concertation du 12 février 2015 (Référence : PCE/90C/045/2015) et du 17 novembre 2016 (Référence : PCE/90C/060/2016).

Ensuite, il est à relever que le CUS de 0,75 pour une DL de 20 générera en moyenne des logements avec une surface nette d'environ 253m², ce qui est trop élevé pour permettre une mixité sociale adéquate. Ainsi, la commission recommande de réduire le CUS à quelque 0,5 ce qui correspondrait à une surface nette moyenne par logement d'environ 184m².

De plus, la commission remet en question les coefficients de densité du SD-LE10-ZAD en question. En effet, la surface est superposée d'une zone d'aménagement différé [ZAD] et dispose des mêmes coefficients que le SD-LE09. La commission recommande de réduire légèrement les coefficients afin d'esquiver un droit acquis sur la surface en question avant même la levée de la ZAD.

Aussi, elle suggère d'intégrer le parcellaire cadastral sis au sud-ouest du SD-LE10-ZAD dans le périmètre du nouveau quartier en vue de permettre la création d'un accès supplémentaire pour l'ensemble du quartier « Leesebierg » (liséré rouge ci-dessous).

Finalement, il existe une incohérence dans la dénomination des deux SD entre le tableau récapitulatif et le dossier du SD. Il s'agit probablement d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.



Partie écrite

Remarque préliminaire :

Il y a lieu de prévoir une disposition transitoire qui confère la possibilité pour les propriétaires et tenanciers de droits réels de constructions existantes de modifier celles-ci, dans une mesure moindre, dans une optique de durabilité et de continuation des activités sous réserve que ces travaux n'ont pas d'impact de nature urbanistique. Une telle disposition transitoire pourrait être libellée comme suit :

« Sont autorisables dans une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sans qu'il n'y ait besoin de soumettre le prédit plan à la procédure d'adoption prévue à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les travaux suivants :

- *les travaux de conservation, de réparation et d'entretien des constructions ;*
- *les travaux d'assainissement énergétique ;*
- *les travaux d'extension qui génèrent une augmentation de la surface construite brute qui est égale ou inférieure à 25 mètres carrés et*
- *les travaux à l'intérieur des constructions. »*

Le dernier alinéa de l'article 3 ayant trait à la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] est à supprimer puisqu'il n'appartient pas aux autorités communales de réglementer la qualité du maître d'ouvrage respectivement de l'initiateur du projet.



La dernière phrase de l'**article 7** est à biffer dès lors qu'il n'appartient pas au bourgmestre d'exiger la mise en conformité des « *parties non conformes de l'immeuble* », mais uniquement d'effectuer le contrôle de légalité prévu à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En ce qui concerne l'**article 8** relatif aux emplacements de stationnement, il y a lieu de supprimer le troisième alinéa du **point a)** et de transférer son contenu dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites prévu par l'article 39 de la Loi.

La définition de la clé de répartition des emplacements de stationnement aux **points b) et c)** serait certainement plus prospective avec la fixation d'un maximum au lieu d'un simple minimum.

Toutefois, la fixation d'un ratio pour les emplacements pour vélos au **point e)** est à saluer.

Au **point b)**, premier tiret, il convient de préciser qu'il s'agit de mètres carrés de surface construite brute respectivement de surface habitable (Norme ILNAS). Cette remarque vaut également pour les autres valeurs exprimées en mètres carrés.

Pour ce qui est du **point c)**, il y a lieu de rehausser la valeur de la tranche entamée, car la valeur actuellement retenue risque de générer un nombre excessif d'emplacements. Qui plus est, il y a lieu de définir précisément le terme « *surface d'étage* ».

En ce qui concerne le quatrième tiret du point c), le terme « *10 enfants* » est à supprimer puisque le nombre d'enfants est une valeur qui n'est pas forcément connue lors du contrôle de légalité opéré par le bourgmestre en vertu de l'article 37 précité de la Loi.

Il y a lieu de supprimer les premier et deuxième alinéas du point c) dès lors qu'une telle disposition ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme ayant un caractère normatif et risque de générer des situations arbitraires.

Par conséquent, il y a lieu de déterminer un nombre précis d'emplacements de stationnement autorisables pour chaque fonction.

Au niveau du **chapitre 3** relatif à la zone verte et en particulier à l'**article 9** (zone agricole), il convient de se référer de manière précise aux articles 6 et 7 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, qui visent les règles concernant les nouvelles constructions ainsi que celles concernant les constructions existantes en zone verte.



Il importe également d'éviter des formulations qui risquent d'être en infraction avec les dispositions précitées. A titre d'exemple, « [...] *les installations servant à l'élevage ou à l'hébergement de chiens et autres animaux domestiques, ainsi que toutes les autres installations nouvelles sources de nuisances importantes [...]* » ne constituent pas une activité d'exploitation visée par l'article 6 (1) de la loi précitée et ne sont donc pas autorisables en zone verte.

Au niveau de l'alinéa 5 de l'article 9, il est conseillé de supprimer la formulation « *périmètre minimum* ».

En effet, le maintien d'un tel « *périmètre* » risque de créer des cas de figure dans lesquels certaines constructions agricoles, accessoires à une exploitation agricole, devront être implantées à un emplacement qui risque d'être excessivement éloigné par rapport à l'exploitation agricole à laquelle elles sont rattachées. De surcroît, un tel mécanisme a pour conséquence de nécessiter des infrastructures de viabilisation démesurées.

Les alinéas 7 et 8 sont superflus et partant à éliminer. En fait, de telles dispositions ne tombent pas sous le champ d'application d'un plan d'aménagement général. Conformément à l'article 5 de la Loi, le champ d'application d'un plan d'aménagement général est défini comme suit : « *Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire [...] et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.* »

Quant à l'article 14 alinéas 4 et 5, il y a lieu de supprimer la formulation « *autorisés temporairement* » dès lors que le concept « *d'autorisation temporaire* » n'est pas prévu par la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cette observation vaut également pour les alinéas 5 et 6 de l'article 15.

Il y a lieu de vérifier la complétude de la liste renseignant les plans d'aménagement particulier maintenus en vigueur. De surcroît, l'article 16 serait à reformuler de la manière suivante :

« Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur et ceux en cours de procédure avant l'entrée en vigueur de présent projet de refonte du PAG perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique.

Les PAP maintenus en vigueur et énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.



Tout projet d'aménagement particulier (PAP) énuméré dans le tableau ci-après, pour lequel la procédure d'adoption a été entamée avant ou pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité, sous condition d'être conforme avec le présent PAG. »

Le second alinéa de l'article 16 est à maintenir tel quel dans la partie écrite du projet de PAG.

Le numéro de référence de chaque plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent projet de PAG et maintenu en vigueur est à reprendre de la manière suivante dans le tableau : 14205/90C.

L'article 17 ayant trait aux zones de servitudes « urbanisation » tente de répondre à certains enjeux urbanistiques et environnementaux, ce qui est en principe apprécié. Toutefois, la commission tient à émettre certaines observations.

En ce qui concerne la définition de la **zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP]**, il est proposé de rajouter la phrase suivante :

« Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles. »

Au sujet de la définition de la **zone de servitude « urbanisation – intégration jardin » [IP-j]**, il y a lieu de s'interroger sur la pertinence d'une telle servitude puisqu'elle est quasiment identique à la servitude [IP]. Par conséquent, il serait judicieux de regrouper en une seule servitude les servitudes visant à préserver la transition paysagère et de remplacer également dans la partie graphique les servitudes [IP-j] en servitudes [IP].

Quant à la **zone de servitude « urbanisation-cours d'eau » [CE]**, il y a lieu de la définir tel que préconisé ci-dessous :

« La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE] contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau, dont la largeur est adaptée au cours d'eau est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau si le cours d'eau est à ciel ouvert sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.



Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

Il est à noter que tout projet de mobilité douce doit respecter pour son implantation une distance minimale de 5 mètres, voire 10 mètres suivant la situation pour ne pas empiéter sur les bandes rivulaires protégeant le cours d'eau. »

Concernant la définition de la **zone de servitude « urbanisation - éléments naturels » [EN]**, le dernier alinéa est à biffer dès lors qu'un tel libellé ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme ayant un caractère normatif et risque de générer des situations arbitraires lors de l'exécution du plan d'aménagement général.

Au niveau de la définition de la **zone de servitude « urbanisation - stationnement écologique » [Pé]**, il est nécessaire de rajouter que le choix des arbres se fait parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

La commission estime que le deuxième alinéa de l'**article 19.2** risque d'avoir des effets négatifs sur la sauvegarde du patrimoine bâti et il serait donc à biffer. Au cas où l'autorité communale entendrait néanmoins maintenir l'alinéa 2, la formulation « *suivant l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux* » est à éliminer de l'alinéa 2.

En effet, le bourgmestre ne saurait se baser sur un avis externe lors du processus de délivrance de l'autorisation de construire sous peine de commettre un excès de pouvoir. Le bourgmestre est uniquement tenu d'exercer son contrôle de légalité conformément aux prescriptions de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée et de rester ainsi dans sa sphère de compétence. Lors du contrôle de légalité d'une autorisation de construire lui soumis le bourgmestre est uniquement tenu de vérifier sa légalité par rapport au plan d'aménagement général, aux plans d'aménagement particulier et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.



Les termes « *de manière exceptionnelle* » et « *exceptionnellement* » utilisés à l'alinéa 4 de l'**article 19.3** sont superfétatoires et partant à supprimer. Cette remarque s'applique également à l'alinéa 2 de l'**article 19.4** et pour le terme « *exceptionnel* » de l'alinéa 3 de l'**article 20**. Il en est de même du terme « *imposée* ». En effet, il n'appartient pas au bourgmestre d'imposer des mesures, car il ne dispose, en vertu de l'article 37 de la Loi, que d'un pouvoir de contrôle de la légalité des autorisations de construire lui soumises.

Il y a lieu de supprimer le terme « *de qualité* » est également à biffer de l'**article 19.7**. En effet, le libellé de cette disposition ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme normatif et risque de générer des situations arbitraires.

L'**article 19.8** est à modifier en tenant compte de l'abrogation des anciens règlements grand-ducaux du 30 novembre 2007 et du 31 août 2010. Ceux-ci ont été remplacés par le nouveau règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments.

Pour ce qui est de l'**article 19.9**, le premier alinéa est à supprimer dès lors que la démolition d'un immeuble ne saurait être dépendante du fait que le propriétaire soit également titulaire d'une autorisation de construire portant sur les mêmes fonds.

Le deuxième alinéa n'a pas sa place dans la partie écrite du projet de PAG et devrait être transféré dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites prévu par l'article 39 de la Loi, car la disposition en question a trait au contenu du dossier de demande d'autorisation de construire.

A l'**article 20**, il est conseillé de mentionner explicitement la conservation des murs en pierre sèche qui présentent des valeurs à la fois écologique et culturelle.

Au **chapitre 5**, il importe de supprimer la numérotation par articles, car ce chapitre ne contient pas de contenu normatif à proprement parler.

Enfin, il est salué que les biotopes et les habitats d'espèces protégés selon l'article 17 de même que les sites de reproduction et les habitats de chasse essentiels protégés selon l'article 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont repris à titre indicatif et non exhaustif sur le projet de PAG et que sa partie écrite (**chapitre 6**) reprend ces informations complémentaires afin d'expliquer leur fonction. Néanmoins, il est indiqué de revoir ledit chapitre alors que ladite loi a entretemps été modifiée.



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Le Président de la
commission d'aménagement



Frank GOEDERS

Le Vice-Président de la
commission d'aménagement



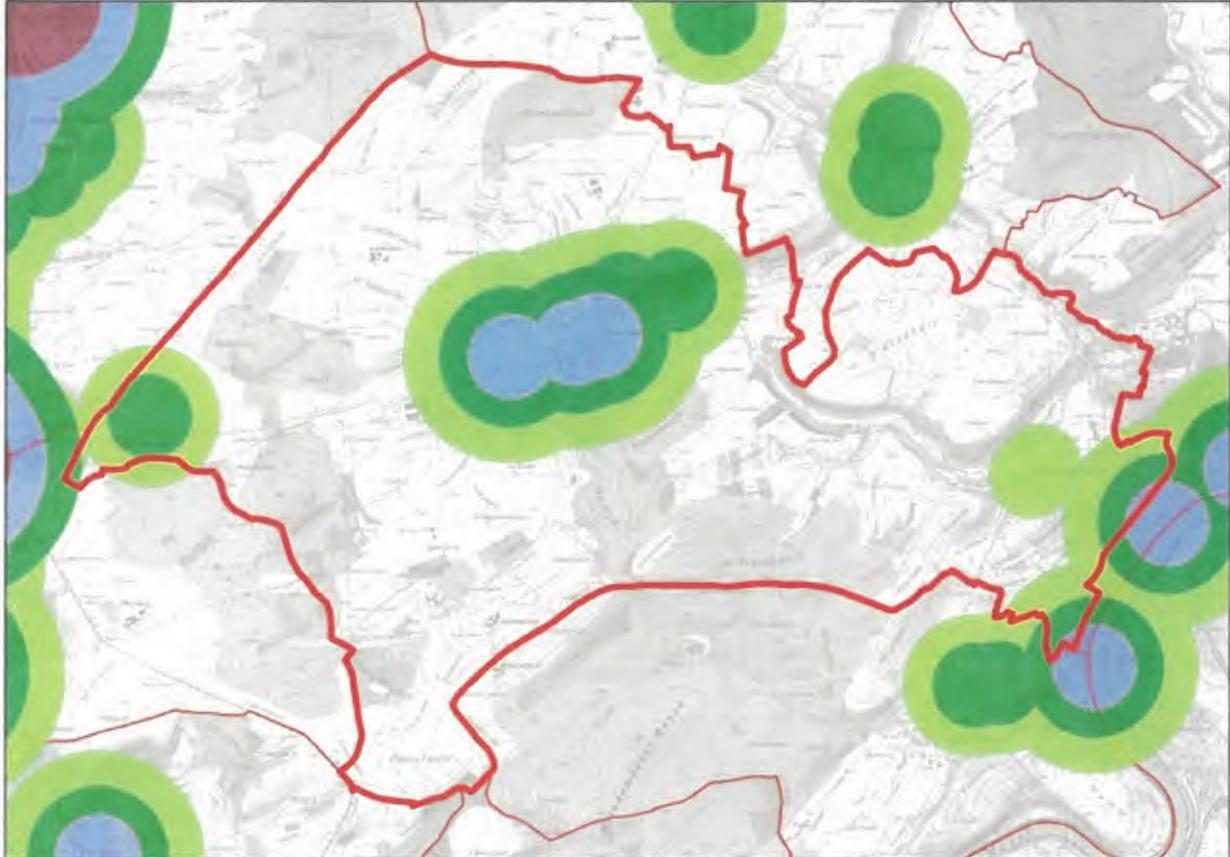
Myriam BENTZ



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Annexe 1

Appréciation de l'accessibilité en transports en commun de la commune de Lenningen :



Berechnung des Kursintervall:

Die Abfahrten an einer Haltestelle werden aus dem elektronischen Fahrplan (Auskunft mobiliteit.lu) ermittelt. Alle Abfahrten werden zwischen 6.00 und 20.00 Uhr gezählt, da die Hauptlastrichtung nicht automatisch abgeleitet werden kann. Anschließend wird die Anzahl halbiert. Daraus ergibt sich die Haltestellenkategorie wie in Tabelle 1 abgebildet.

Kursintervall und Haltestellenkategorien (Tabelle 1):

Kursintervall	Bahn	Bus
0 -9 min	I	II
10-19 min	II	III
20-39 min	III	IV
40-60 min	IV	V



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Ausgehend von der Haltestellenkategorie und der Distanzen ergeben sich 4 Güteklassen (A bis D):

Haltestellenkategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen im m)			
	< 300 m	300 – 500 m	501 – 750 m	751 – 1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	–
IV	Klasse C	Klasse D	–	–
V	Klasse D	–	–	–

ÖV Güteklassen

	Güteklasse A: Sehr gute Erschliessung
	Güteklasse B: Gute Erschliessung
	Güteklasse C: Mittelmässige Erschliessung
	Güteklasse D: Geringe Erschliessung



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Annexe 2 :

Type d'équipement		Présence / absence		
Commerces		Canach	Lenningen	Source / remarques
Type d'équipement		Présence / absence		
Commerces		Canach	Lenningen	Source / remarques
1	Boulangers	0	0	Source Editus; Internet
2	Supermarchés inférieurs à 500 m ² et/ou magasins d'alimentation générale	1	0	Source Editus; Internet
3	Stations-services	0	0	Source Editus; Internet
4	Magasins de vêtements et de chaussures	0	0	Source Editus; Internet
5	Supermarchés (supérieurs à 500 m ²)	0	0	Source Editus; Internet
6	Grandes surfaces spécialisées	0	0	Source Editus; Internet
7	Commerces spécialisés	0	0	Source Editus; Internet
8	Garagistes	0	0	Source Editus; Internet
	Coiffeurs	1	0	Source Editus; Internet
	Boucheries	0	0	Source Editus; Internet
Services		Canach	Lenningen	Source / remarques
9	Services à la personne, banques, assurances	0	0	Source Editus; Internet
10	Distributeurs automatiques de billets	1	0	Source SIX payment services
11	Bureaux de poste	1	0	Source site Post Janv. 2021 (Bureaux & Points Post) Point Post in Canach
12	Notaires	0	0	Source www.notariat.lu
Services publics		Canach	Lenningen	Source / remarques
13	Mairie	1	0	Source Site commune
14	Commissariat de proximité	0	0	Source Site Police
15	Offices sociaux	0	0	Source Min. Fam.
16	Agences de la Caisse nationale de santé	0	0	Source CNS
17	Agences pour l'emploi	0	0	Source Adem
18	Centres de secours	1	0	Source site 112
Education		Canach	Lenningen	Source / remarques
19	Ecoles fondamentales (publiques, privées, européennes et internationales)	1	1	Source Communes Canach Cycle 1 et 2; Lenningen Cycle 3 et 4
20	Lycées (publics, privés, européens et internationaux)	0	0	Source MEN
21	Facultés	0	0	Source MEN
Social		Canach	Lenningen	Source / remarques
22	Crèches	1	0	Source MEN
23	Maisons relais	1	0	Source MEN
	CIPA (Centres intégrés pour personnes âgées)	0	0	Source Min. Fam.
	Maisons de jeunes	0	0	Source EGMJ & Communes



Réf : 90C/013/2021, PAP QE 19225/90C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Santé et domaine paramédical		Canach	Lenningen	Source / remarques
24	Médecins généralistes	1	0	Source DS & Editus
25	Dentistes	1	0	Source DS & Editus
26	Kinésithérapeutes	1	0	Source DS & Editus
27	Laboratoires de prise de sang	0	0	Source Sites laboratoires
28	Pharmacies	0	0	Source www.pharmacie.lu
29	Vétérinaires	0	0	Source DS & Editus
30	Médecins spécialistes	0	0	Source DS & Editus
31	Maisons médicales	0	0	Source Min. Santé
32	Hôpitaux	0	0	Source Min. Santé
Restaurants, cafés		Canach	Lenningen	Source / remarques
33	Cafés, bars	1	1	Source Editus; ONT; Internet
34	Restaurants	1	1	Source Editus; ONT; Internet
Culture, sport et loisirs		Canach	Lenningen	Source / remarques
35	Centres sportifs	1	0	Source Min. Sports
36	Piscines	0	0	Source Min. Sports
37	Musées, galeries d'art	0	0	Source www.visitluxembourg.com; Editus; Internet
38	Bibliothèques	0	0	Source www.bibnet.lu
39	Théâtres, salles de spectacle	0	0	Source Sites commune
40	Cinémas	0	0	Source: Sites cinémas, Min. Cult, Internet
Total		15	3	

Source : Méthode d'appréciation du degré de centralité s'appuyant sur un décompte des différents types d'équipements collectifs, services et commerces pouvant être trouvés dans une localité et qui sont susceptibles d'être utilisés par les citoyens. De telles démarches ont été adoptées dans d'autres régions ou pays européens à des fins similaires, comme en Bavière ou dans le Salzburger Land, en Autriche.