



Notre réf.: 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

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



Luxembourg, le 29 avril 2020

## 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 5 février 2020, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Robert Wealer ainsi que Madame Vanessa Schuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondercange présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par Zeyen+Baumann S.à r.l.. Les représentants-experts Messieurs Philippe Peters, Olivier Jeitz, Sven Fiedler, Roland Fox et Fabien Nimax assistaient avec voix consultatives à la séance.

En vertu de l'article 11 alinéa 2 de la loi précitée « *la commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la 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 du territoire**

La loi du 17 avril 2018 précitée 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 ;





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

- d'orienter et de 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 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 programme directeur d'aménagement du territoire 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 concentrée autour de plusieurs pôles de développement décentralisés.

Le territoire de la commune de Mondercange se caractérise par un mélange d'espaces ruraux, d'espaces suburbanisés et d'espaces hautement artificialisés et fragmentés par des infrastructures d'ordre économique et routière d'envergure. Les villages avec un tissu urbain peu dense et par endroits excessivement tentaculaires comprennent des terrains urbanisables d'envergure permettant de densifier la structure urbaine et d'éviter d'importantes extensions dans le paysage ouvert, mais peut poser un problème sérieux pour la conservation respectivement la restauration d'un maillage écologique intra-urbain bien connecté au paysage environnant. La présence de zones protégées d'intérêt communautaires (Natura 2000) ainsi que la zone verte interurbaine au nord, ayant préservée une certaine cohérence, est en contraste avec le territoire urbanisé.

La commune de de Mondercange est considérée par le PDAT comme faisant principalement partie de l'espace urbain dense. Au nord de la commune, des parties de moindre envergure font partie de l'espace rural. (extrait typologie de l'espace PDAT) L'espace rural est un espace





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

initialement rural qui s'est progressivement transformé en zone résidentielle pour une population qui travaille dans les agglomérations urbaines.



Le potentiel de développement du projet de PAG, tel que renseigné sur la fiche de présentation, contient un potentiel estimé à 1.184 nouveaux habitants (dont 751 en zone d'aménagement différé) sur une population actuelle de 9.920 habitants, ce qui correspond à un potentiel qui risque d'être en-dessous d'un potentiel pouvant être qualifié de durable d'un point de vue de l'aménagement du territoire.

Par conséquent, la commission encourage vivement les responsables communaux d'opter pour une politique active de mobilisation des terrains d'ores et déjà désignés comme urbanisables en mettant 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.

En matière de développement économique, la 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 de concentrer le développement économique dans les 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



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

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. Dans ce contexte, la commission tient également à attirer l'attention des responsables communaux sur l'étude de cyclabilité réalisée dans le cadre de la convention territoriale Etat-Communes « Région Sud ». En effet, la réalisation du réseau identifié dans cette étude contribuera de façon significative à la promotion de la mobilité douce. (Plan de réseau fonctionnel en annexe)

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.

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.

### Convention territoriale Etat-Communes

La commune de Mondercange fait partie de la région Sud qui fait face à différents défis : l'étalement urbain, les déséquilibres régionaux dans l'utilisation des sols, une diminution de l'attractivité des villes. En outre, de la répartition inégale des logements abordables, le Luxembourg est confronté au risque d'une ségrégation sociale et spatiale accrue des groupes défavorisés. Une convention territoriale conclue entre l'État et le syndicat de communes régional pour la promotion et le développement de la région du sud « PRO-SUD » permet de soutenir la détermination et la mise en œuvre d'une stratégie de développement et d'aborder des projets en matière de mobilité, de planification territoriale, mais aussi de sensibilisation, d'information et de promotion du développement durable et de la qualité de vie, dans une dialogue intensif et sous un angle régional, national et transfrontalier. Un élément clef des travaux menés actuellement est la candidature programme Unesco « L'Homme et la Biosphère » qui identifie et promeut la région comme laboratoire vivant pour concilier le développement urbain et les activités humaines avec la mise en valeur et la conservation de notre patrimoine environnemental et culturel.





### I.B. Plan directeurs sectoriels secondaires déclarés obligatoires

Deux plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires par règlement grand-ducal ont vocation à s'appliquer au territoire de la commune de Mondercange. Il s'agit des plans « *Décharges pour déchets inertes* » et « *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 à l'état de projet

Les plans directeurs sectoriels primaires sont actuellement à l'état de projet de règlement grand-ducal. A ce stade, ils n'ont pas encore de valeur juridique, mais il importe de les prendre en considération dans le cadre du PAG étant donné qu'ils déploieront leurs effets une fois rendus obligatoires.

Dans ce contexte, la commission estime que le projet de PAG pourrait utilement faire l'objet des informations relatives à la délimitation des zones superposées découlant du projet des plans directeurs sectoriels pour ainsi répondre d'ores et déjà aux exigences de l'article 20 (5) de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

#### Projet de plan directeur sectoriel « *paysages* » (PSP)

D'importantes parties du nord du territoire de la commune de Mondercange sont recouvertes par la zone verte interurbaine. Une coupure verte interdit la jonction du bâti entre les extensions déjà tentaculaires de la localité d'Ehlerange et de la localité de Mondercange.

La commission constate que la commune n'a pas repris les limites de ces zones.

#### Projet de plan directeur sectoriel « *logement* » (PSL)

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

#### Projet de plan directeur sectoriel « *zones d'activités économiques* » (PSZAE)

Outre trois zones d'activités économiques nationale (Foetz) et régionale (Ehlerange, ZARE-Est et ZARE-Ouest) existantes, le projet de plan directeur sectoriel « *zones d'activités économiques* » désigne une nouvelle zone d'activités économiques régionale à Foetz sur le territoire de la commune.



Ces zones ont été reprises dans la partie graphique du PAG, conformément aux délimitations du PSZAE. Or, jusqu'à ce que celui-ci entrera en vigueur, le plan d'aménagement partiel portant création de zones industrielles à caractère national dans le sud du pays (Foetz et Ehlerange), déclaré obligatoire par règlement grand-ducal du 25 août 1978 reste en vigueur.

En outre, l'article 7 du PSZAE soumet la désignation de nouvelles zones ou le fait de procéder à l'extension de zones d'activités économiques communales existantes (zone spéciale Foetz et zone ECO-c1 au sud de Mondercange) aux conditions cumulatives suivantes :

- a) elles s'intègrent dans le tissu urbain existant et permettent de renforcer la mixité des fonctions dans la ou les localité(s) ou partie(s) de localité(s) ;
- b) elles ne contribuent pas au mitage manifeste du paysage ;
- c) elles ne contribuent pas à une disproportion manifeste entre les surfaces destinées principalement à l'habitation et celles destinées aux zones d'activités économiques communales.

Au lieu-dit « Béinert », le projet d'aménagement général renseigne une zone d'activités économiques régionale qui, bien que gérée par un syndicat intercommunal « Minett Kompost », ne constitue de fait pas une zone d'activités économiques régionale telle que définie par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Cette zone accueille en fait un centre de compostage et n'a par ailleurs pas été retenu dans le cadre du projet de PSZAE.

Aux fins de garantir sa conformité au projet de PSZAE une fois en vigueur, ladite zone serait à définir ou bien en tant que zone spéciale [SPEC] spécialement dédiée aux activités de compostage ou bien comme zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP].

Force est de constater que l'entrée de la zone d'activités économiques régionale ZARE-ouest, devant accueillir un centre d'accueil destiné à couvrir les besoins des entreprises et des salariés implantés dans les zones d'activités économiques ZARE-Ouest et ZARE-Est, est couverte par un PAP. Ce dernier, approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 30.08.2004, porte la référence 14132/38C et est énuméré dans le tableau de l'article 28 de la partie écrite du projet de PAG.

Actuellement, un projet d'implantation d'un centre d'accueil est en planification et nécessitera prévisiblement une modification du PAP en question.

Selon le PSZAE en procédure, en l'absence de l'existence du PAP en question, il serait également possible de définir une zone spéciale [SPEC] conformément à l'article 22 du règlement grand-





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

ducal du 8 mars 2017 pré mentionné à l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques régionale lorsqu'elle est en relation directe avec les besoins de celle-ci.

### Projet de plan directeur sectoriel « transports » (PST)

Le projet de directeur sectoriel « transports » prévoit plusieurs projets sur le territoire de la commune de Mondercange, à savoir :

Un projet pour lequel un couloir est réservé :

- 4.5 Optimisation de la Collectrice du Sud avec site propre bidirectionnel pour bus (A13-A4-A13)

Trois projets ou parties de projets sans couloir ni zone superposés :

- Corridor bus sur l'A4 entre Foetz et Leudelange-Sud sur bande d'arrêt d'urgence,
- Piste cyclable express entre Luxembourg-Ville et Belval,
- Ligne de tram rapide entre Boulevard de Cessange et Belvaux.

La commission recommande à la commune de reprendre les tracés schématiques des trois projets sans couloir ni zone superposée, mais surtout du projet d'optimisation de la Collectrice du Sud. En effet, au niveau de cette dernière, il existe une légère superposition avec la zone ECO-r au lieu-dit « Béinert ».

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

La commune de Mondercange est actuellement concernée par le plan d'aménagement partiel portant création de zones industrielles à caractère national dans le sud du pays (Foetz et Ehlerange), déclaré obligatoire par règlement grand-ducal du 25 août 1978.

Les zones d'activités à caractère national définies par celui-ci n'ont pas été correctement reprises dans la partie graphique du projet de PAG. Étant donné que le plan d'aménagement partiel en question restera en vigueur tant que le PSZAE n'a pas été déclaré obligatoire, la commission recommande à la commune de redresser la délimitation des zones en question.



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

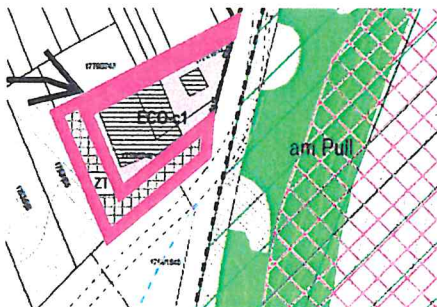
### Partie graphique

De prime abord, la commission recommande vivement de fixer une zone de servitude « urbanisation – couloir transport » [CT] au niveau de la partie graphique du projet de PAG de Foetz, Pontpierre et Mondercange – Z.A.R.E. aux fins de tenir compte des projets définis dans le cadre du projet de plan directeur sectoriel « transports », en l'occurrence la ligne de tram rapide, la piste cyclable expresse et les réaménagements nécessaires au niveau de la grande voirie. (Plans du projet de PAG adaptés joints en annexe)

La commission ne s'oppose pas au classement d'un certain nombre de zones de verdure [VERD] en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP], telles que rue du Parc, Am Weier à Mondercange, Um Waesseraach à Pontpierre ou encore rue de Schifflange à Bergem, sous condition de spécifier leur classement en une zone de bâtiments et d'équipements publics - espace vert public de manière à en limiter l'urbanisation à des aménagements et équipements légers de détente, de jeux etc.

### **Mondercange**

La zone de servitude « urbanisation – zone tampon » [ZT] entourant partiellement la zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] au sud du tentacule de Mondercange (rue d'Esch – crassier) ne garantit pas à suffisance la conservation de l'écran de verdure actuel. Par conséquent, la commission propose de maintenir la zone de verdure aux contours de ladite zone d'activités économiques.







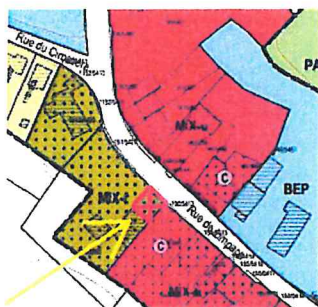
Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

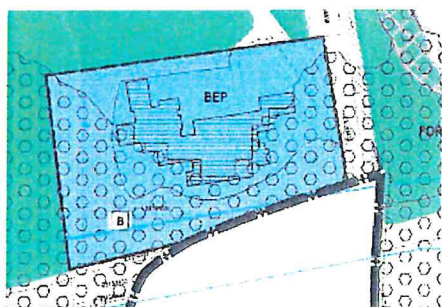
La zone de servitude « urbanisation – zone humide » [ZH] identifiée au lieu-dit « *an Breedëmt* » le long de la rue des Champs à Mondercange serait à étendre tel qu'illustré sur l'extrait ci-dessous.



La commission propose d'intégrer le corps de logis sis au 20, rue de Limpach (extrait ci-après) en zone mixte urbaine [MIX-u].



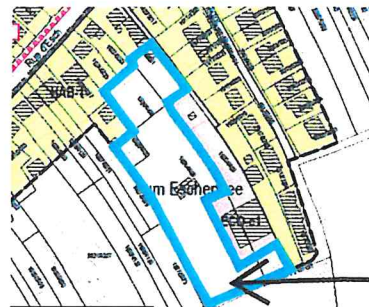
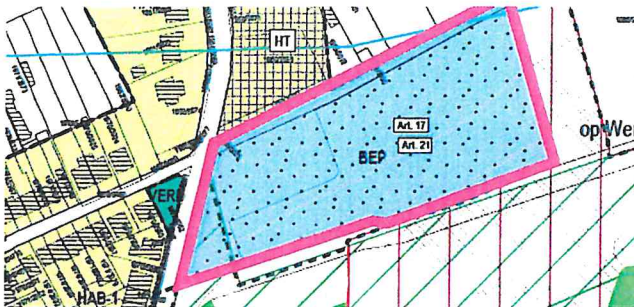
Quant à la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] située au lieu-dit « *am Härefeld* » à l'ouest du crassier, la commission préconise de reclasser la zone boisée en zone verte au vu des interdictions très strictes de la servitude « urbanisation – bois » [B].





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

La nouvelle zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] au lieu-dit « *op Werbett* » au nord du crassier pour les besoins du service technique de la commune, dont la construction a été préalablement au classement autorisé en zone verte (autorisation 92740 CD/fvh du 26.04.2019), est à considérer avec le reclassement d'une partie de la zone communale en zone verte.



Au vu de l'étendue de l'actuelle zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] située rues du Cimetière et de Limpach, la commission s'interroge quant à la nécessité d'y prévoir une extension à l'extrémité ouest sur une partie de la parcelle cadastrale n° 632/2382. Qui plus est, la haie existante le long de la limite ouest de la zone de bâtiments et d'équipements [BEP] existante serait à protéger par le biais d'une servitude « urbanisation ».

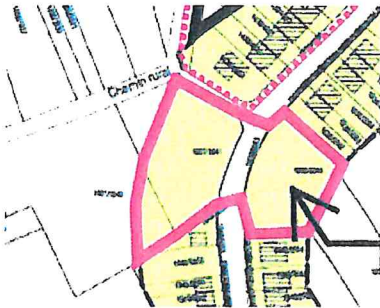


Force est de constater que le projet de PAG prévoit le reclassement en zone d'habitation 1 [HAB-1] de fonds sis au lieu-dit « *Molbett* », longeant la rue d'Esch au sud de la localité de Mondercange en direction du crassier. La commission ne s'oppose pas à la jonction de ces deux tentacules, mais elle conseille de sauvegarder certaines des structures vertes existantes contribuant à cet endroit au maillage écologique en superposant d'une servitude « urbanisation » les terrains à la limite des parcelles cadastrales n° 1939/5044 et 1943/3654 du côté ouest et à la limite des parcelles cadastrales n° 1907/1941 et 1948/5056.





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

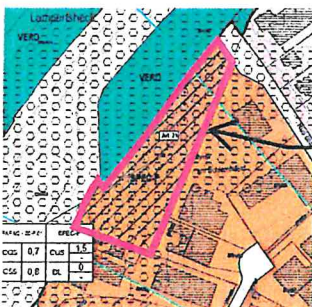


Au vu de la situation du terrain au sud de la piste Karting parsemé de différents types de biotopes protégés, contribuant également à l'intégration paysagère des infrastructures sportives adjacentes, le terrain devrait être plutôt reclassé en zone verte. Tout au moins, la partie écrite du PAG devrait être spécifiée pour y interdire la construction d'infrastructures de sport à l'exception d'équipements sportifs légers de plein air s'intégrant dans l'existant.

Qui plus est, une autre réserve de terrain sise au sud du terrain de foot, fort exposée dans le paysage, n'a pas été examinée dans le cadre de la SUP et la zone de sports et de loisirs [REC] n'a pas été précisée malgré la position sensible de la surface. Le manque de précision des dispositions réglementant les zones de sports et de loisirs [REC] vaut également pour le schéma directeur SD-M 11.

## Foetz

L'extension et le reclassement de terrains à l'ouest de la rue de l'Avenir, au lieu-dit « *am Schlammfeld* », en zone spéciale Foetz [SPEC-F] seraient à reconsidérer en raison des besoins pour des aménagements projetés dans le cadre du PST (ligne de tram, piste cyclable et autres réaménagements de voirie). A terme, le maillage écologique est aussi voué à être réduit voire à disparaître au vu des besoins concrets d'entreprises désireuses de s'y implanter ou de développer leurs activités.





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

En ce qui concerne la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » [EN] longeant partiellement la rue Théodore de Wacquant, la commission propose de préciser dans la partie écrite du projet de PAG quels éléments naturels sont à sauvegarder. Dans ce cas précis, seuls les arbres existants et si possible une partie des haies le long de ladite rue seraient à conserver.

D'une manière générale, la commission estime que la partie graphique fait une bonne application des deux régimes d'exécution du PAG, à savoir des zones soumises à l'élaboration d'un PAP « quartier existant » [PAP QE], respectivement d'un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ]. Il est en effet hautement recommandable de soumettre en principe toutes les zones entièrement viabilisées et majoritairement urbanisées au régime du PAP « quartier existant ».

En ce qui concerne 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.

Au sujet du « volet assainissement », force est de constater que des informations relatives à l'assainissement font actuellement défaut dans l'étude préparatoire et devraient y être complétées. De plus, certaines informations nécessitent une mise à jour comme tel est le cas pour l'agrandissement du STEP SIVEC Schiffflange qui prévoit une capacité de 135.000 équivalent-habitants et non pas de 90.000 équivalent-habitants.

Par contre, l'approvisionnement en eau potable est garanti par le syndicat SES (Syndicat des eaux du sud) ainsi que celui en eau d'extinction est assuré. Toutefois, pour tout développement de la zone commerciale et l'installation d'entreprises à forte intensité d'eau dans la zone industrielle à Foetz, l'évolution des futurs besoins en eau, pouvant être significativement plus élevée, devra être déterminée. A long terme, les quatre réservoirs « Château d'eau Mondercange », le « Château d'eau Foetz », le « Château d'eau Pontpierre » et le « réservoir enterré de Pontpierre » offriront une capacité suffisante.

En ce qui concerne le volet « cours d'eau », il y a lieu de relever que le projet de PAG prévoit dans sa partie écrite et graphique l'instauration de zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » [CE]. Toutefois, des zones de servitude urbanisation spécifique « cours d'eau » le long des cours d'eau seraient indiquées. Elles sont indispensables pour contribuer à atteindre un bon état





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

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.

Ainsi, il serait indispensable de prévoir une telle servitude sur les tronçons suivants :

- le long du cours d'eau « Kiemelbaach » à Mondercange, traversant les zones d'habitation situées dans la rue d'Esch et dans la rue des Champs ;
- le long du cours d'eau « Kazebaach » à Mondercange traversant les zones d'habitation localisées dans la Grand-Rue ;
- le long du cours d'eau « Kazebaach » à Mondercange traversant la zone de bâtiments et d'équipements publics située dans la rue de Limpach.

Enfin, en vue de protéger l'intégralité des cours d'eau et de maintenir la possibilité d'une renaturation future, même sur les tronçons actuellement canalisés ou fortement urbanisés, il serait judicieux d'instaurer ces servitudes [CE] de façon continue sur tous les cours d'eau.

Quant à la protection de l'environnement construit, la commission constate que les tissus villageois des différentes localités, et en particulier celui de Mondercange, ont subi des pertes considérables de leur patrimoine bâti lors des dernières décennies.

Ainsi, il serait certes judicieux de différencier les noyaux villageois des différentes localités composant le territoire de la commune de Mondercange et de ne pas prendre en compte les bâtiments qui ne sont pas dignes de protection. Toutefois, il convient de s'assurer que les immeubles bénéficiant actuellement d'une protection dans le PAG en vigueur, jouissent également de cette protection dans le cadre du projet de PAG.

Partant, la commission se permet de joindre en annexe une liste d'immeubles qui sont également à considérer pour combler certaines lacunes en ce qui concerne la sauvegarde du patrimoine bâti (Annexe 3).

Quant à l'immeuble sis au 11, rue de la Forêt à Bergem, celui-ci a d'ores et déjà connu des modifications substantielles et ne mérite plus d'être repris en tant que « construction à conserver ».

Qui plus est, la commission relève que les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » forment de nombreux îlots séparés par des ensembles de parcelles soumises à des prescriptions différentes de celles s'appliquant aux secteurs protégés. Etant donné que cette configuration risque de mener à un développement urbain peu harmonieux,



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

elle estime que les secteurs protégés devraient couvrir les tissus bâtis historiques de manière plus conséquente et continue, s'inspirant des secteurs du noyau définis dans l'ancien PAG.

Outre la définition des secteurs protégés, aucune indication graphique des immeubles et objets protégés ne se trouve dans la partie graphique du projet de PAG. Pour des raisons de cohérence, la commission propose de définir dans le cadre du PAG les seuls secteurs et « construction à conserver » ainsi que « petit patrimoine à conserver » pour ensuite intégrer les gabarits et à alignements à préserver dans les PAP « quartier existant » dès lors qu'il s'agit plutôt de règles urbanistiques plus générales.

Dans ce contexte, la commission tient toutefois 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.

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. En outre, les différents SD ont été représentés sur un plan d'ensemble, ce qui facilite la vue d'ensemble et la compréhension de l'interaction entre les SD et le contexte environnant. De plus, un extrait du PAG accompagne chaque SD pour une meilleure lisibilité.

La commission salue l'efficacité du tableau récapitulatif reprenant les schémas directeurs avec l'ensemble des informations nécessaires pour la planification d'un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ].

Toutefois, la commission constate que les parties graphiques de l'ensemble des SD sont incomplètes au niveau du concept d'infrastructures techniques. 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.





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Globalement, la commission relève que la densité de logements [DL] est souvent trop basse et suggère par conséquent de la revoir légèrement à la hausse pour certains SD. De plus, elle regrette l'absence de continuité du réseau routier dans certains nouveaux quartiers. La projection de culs-de-sac avec des aires de rebroussement est à éviter afin de lutter contre le gaspillage du sol et de générer une urbanisation rationnelle telle que définie à l'objectif (a) de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En vue d'une meilleure lisibilité et compréhension des différents SD, la commission suggère d'intégrer une esquisse de principe illustrant le potentiel du futur quartier.

En ce qui concerne plus particulièrement les différentes zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ], la commission souhaite soulever quelques considérations afin d'améliorer la qualité urbanistique des nouveaux quartiers projetés :

### **Localité de Mondercange**

#### **SD-M01 « Treisch »**

Au vu de la haute valeur écologique du terrain, la commission rend attentif au fait que le développement de la zone nécessitera d'importantes mesures CEF.

#### **Schéma directeur**

*Force est de constater que l'aménagement d'une voirie en cul-de-sac crée un quartier introverti sans relation avec le tissu urbain existant. En effet, il importe d'éviter de reproduire le même genre de lotissement que celui situé au sud du nouveau quartier. En outre, les infrastructures de viabilisation sont disproportionnées par rapport au nombre de logements qui en bénéficient. Par conséquent, la commission préconise de viabiliser le chemin situé au sud et d'urbaniser uniquement sous forme de front bâti le long des deux rues afin de générer une utilisation rationnelle du sol.*

#### **SD-M02 « Am Blach/Mausréck »**

De manière générale, il importe de rationaliser le territoire urbain afin de lutter contre le gaspillage du sol et l'étalement urbain. Dans ce contexte, la commission préconise d'augmenter la densité de logements de 17 à quelques 20-25 unités de logement par hectare.





Qui plus est, il convient de redéfinir la partie écrite de la servitude « urbanisation - coulée verte écologique » [CV] afin de permettre l'aménagement d'infrastructures nécessaires à la viabilisation du nouveau quartier garantissant une meilleure qualité urbanistique du projet. Dans ce contexte, la commission préconise de fixer un pourcentage minimal de quelques 80% de la coulée verte à sauvegarder ou à aménager afin de pouvoir garantir les liaisons nécessaires à la connexion des quartiers (rues résidentielles).

### Schéma directeur

*Il y a lieu de noter que les dessertes prévues dans le schéma directeur ne permettent pas la réalisation d'une liaison inter-quartiers. Dès lors, la commission préconise de relier le Reimerwee avec la rue op Blach à l'est de la zone.*

*Afin de rationaliser l'utilisation du sol et d'éviter les aires de rebroussement, il importe en outre de relier les deux zones résidentielles planifiées entre elles. Cette mesure permettrait également de garantir une liaison entre la partie nord et la partie sud du nouveau quartier.*

### **SD-M04 « Kummerhéicht »**

Tout en prenant en compte le PAP approuvé par le ministre de l'Intérieur (réf. n° 18003/38C), la commission suggère toutefois d'élargir le périmètre de la zone PAP NQ de quelques 15 mètres au nord-est de la limite du périmètre afin de créer une meilleure intégration paysagère du quartier. Dans ce contexte, la commission préconise d'établir une servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] sur cette même profondeur, dont 60% de la surface serait à maintenir en espace vert. Cette démarche permettrait de générer une intégration urbaine plus organique et moins linéaire dans le paysage.

Suite aux considérations émises ci-dessus, une modification ponctuelle du PAP approuvé serait possible. La plus-value urbanistique de cette mesure serait d'une part une meilleure intégration du quartier dans le paysage et, d'autre part, un agrandissement des jardins privatifs des maisons situées au nord-est du nouveau quartier.

### **SD-M05 « Hannert Thillen »**

Force est de constater que les fonds concernés disposent d'une grande variété de structures vertes dont seulement deux arbres isolés seront maintenus dans le SD projeté. La commission propose d'intégrer une certaine quantité d'espaces verts existants sans trop les fragmenter.



De manière générale, il importe de rationaliser le territoire urbain et d'augmenter la densité de logements pour ces terrains de 25 à quelques 30 unités de logement par hectare.

### Schéma directeur

*La commission est d'avis qu'il convient de revoir la viabilisation complète du nouveau quartier. Une réduction des voies de circulation motorisée est recommandée aux fins d'éviter un gaspillage du sol, tout en assurant une urbanisation rationnelle avec des connections entre les quartiers existants et projetés.*

### **SD-M06 « Rue Arthur Thinnes »**

De manière générale, la commission préconise d'urbaniser uniquement le long de la rue Arthur Thinnes. En effet, il y a lieu d'éviter une densification en intérieur d'îlot, telle que suggérée par le schéma directeur. L'intérieur d'îlot serait à maintenir en tant qu'espace vert.

### Schéma directeur

*Etant donné que le site se trouve à proximité de l'école de Mondercange, il importe de planifier certaines mesures d'apaisement de la circulation et d'éviter un front bâti rigide. Dès lors, il y a lieu d'aménager des séquences visuelles intéressantes et des agencements permettant de réduire la monotonie de la rue, tels que des placettes.*

### **SD-M07 « Rue d'Esch »**

Au vu de la proximité de la zone concernée avec le centre de la localité, la commission suggère de lever la zone d'aménagement différé [ZAD]. Par ailleurs, la densité de logements serait à augmenter considérablement de 15 à minimum 25 unités de logement par hectare afin de lutter contre l'étalement urbain.

En outre, il y a lieu de relever que deux accès au nouveau quartier ne sont pas inclus dans le périmètre de la zone soumise à un PAP « nouveau quartier ». Or, afin d'assurer une viabilisation cohérente en ces lieux, il est impératif d'élargir le périmètre du nouveau quartier de manière à intégrer les accès en question.

La commission rend également attentif au fait que certaines mesures CEF seront potentiellement nécessaires pour l'urbanisation de la zone.



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

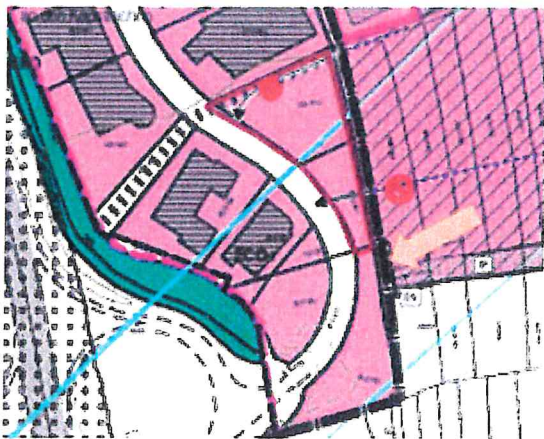
### **SD-M08 « vor Mauseréck »**

La commission estime qu'il y a lieu de revoir le périmètre d'urbanisation de la zone SD-M08. En effet, la zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] située au nord du SD en question est situé en plein milieu d'un quartier classé en zone d'habitation 1 [HAB-1]. La commission propose d'intégrer ladite zone [ECO-c1] au présent schéma directeur et de reclasser celle-ci en [HAB-1], tout en maintenant la zone d'aménagement différé [ZAD]. Dans ce contexte, il y a lieu de prévoir une disposition transitoire pour l'entreprise implantée actuellement en ces lieux.

### **SD-M09 « a Wëntrent (ZARE) »**

De prime abord, la commission relève que les accès projetés à l'ouest de la zone ne fonctionnent pas dès lors que les fonds, sur lesquels ceux-ci sont prévus, se situent sur le territoire de la commune de Sanem et sont en cours d'urbanisation. L'unique accès possible à la zone se trouve à l'extrémité sud du ZARE-Est. Or, à cet endroit, les deux classements de zones d'activités économiques régionale [ECO-r] ne se rejoignent pas. En effet, une bande de zone verte et la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] risquent d'interdire la réalisation d'une route d'accès.

Le projet de PAG de Mondercange devrait classer une partie du chemin, actuellement classé en zone verte, en une zone [ECO-r] superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] de manière à permettre la jonction des deux zones constructibles. (Cf. flèche orange).







Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Indépendamment de la non-conformité de la délimitation de la zone avec le portant création de zones industrielles à caractère national dans le sud du pays (Foetz et Ehlerange), déclaré obligatoire par règlement grand-ducal du 25 août 1978, la commission estime que le PAG de Sanem devrait reclasser la parcelle la plus au sud du ZARE-Est et longeant la route d'accès en une zone PAP NQ afin de pouvoir réaliser l'accès à la zone PAP NQ sur le territoire de la commune de Sanem.

Par conséquent, la commission invite les autorités communales de Mondercange de se concerter avec la commune de Sanem aux fins de trouver un accès cohérent pour la zone d'activités économiques régionale [ECO-r] concernée.

Finalement, la commission tient à rendre attentif au fait que d'importantes mesures compensatoires CEF seront vraisemblablement nécessaires pour l'urbanisation de la zone.

#### Schéma directeur

*Dès lors que les accès depuis la rue ZARE-Est tels que projetés ne sont pas réalisables, il y a lieu de redéfinir un concept de mobilité pour l'ensemble de la zone en concertation avec l'administration communale de Sanem. Dans la mesure du possible, la commission recommande de planifier deux accès pour la nouvelle zone.*

#### **SD-M10 « Bëschgässel »**

La commission note qu'un PAP « nouveau quartier » a été introduit pour la présente zone. Il en ressort que ce dernier n'est pas conforme au coefficient de scellement du sol [CSS] et au nombre d'emplacements de stationnement définis par le projet de PAG.

#### **SD-M11 « Hennebësch »**

Etant donné que la présente zone est un îlot déconnecté du tissu urbain situé au milieu de la zone verte, il y a lieu de reclasser la zone concernée en PAP « quartier existant » [PAP QE].

#### **Localité de Pontpierre**

#### **SD-P01 « um Këmmert »**

Afin de rationaliser l'utilisation du sol et d'éviter l'étalement urbain, la commission préconise d'augmenter la densité de logements de 20 à quelques 25 unités de logement par hectare.



### Schéma directeur

*En vue de générer une utilisation rationnelle du sol, les culs-de-sac sont à éviter autant que possible. Les deux espaces minéralisés sont à relier par une zone résidentielle pour supprimer les aires de rebroussement tout en évitant de longues zones résidentielles linéaires et rigides.*

### **SD-P02 « um Wäissereech »**

La commission est d'avis que les deux zones d'habitation 2 [HAB-2] ne sont pas appropriées par rapport au contexte urbain. Compte tenu de la surface du nouveau quartier, une zone d'habitation 1 [HAB-1] permettrait de générer une mixité cohérente et harmonieuse. De plus, la commission préconise d'augmenter la densité de logements de 26 à quelques 30 unités de logement par hectare pour assurer une densité adéquate pour ce quartier.

Afin de générer une transition cohérente entre le nouveau quartier et le paysage ouvert au nord-est, la commission suggère de prolonger le périmètre de quelques 10 mètres et d'y superposer une servitude « urbanisation - intégration paysagère » [IP] dont 70% de la surface serait à maintenir ou aménager en espace vert.

### Schéma directeur

*La commission relève une certaine qualité urbanistique dans l'élaboration du présent schéma directeur. Néanmoins, il importe d'y apporter certains changements afin d'améliorer la situation urbanistique.*

*Il y a lieu de garantir une plus grande mixité dans les typologies de logements qui sont à répartir sur l'ensemble du site pour former une entité cohérente plutôt que des sous-quartiers. En outre, la commission préconise la création d'un front bâti le long de la Grand-Rue et de déplacer la place de manière centrale dans le nouveau quartier.*

*Au vu de la proximité avec l'école, la commission propose une requalification de la desserte locale située au nord-ouest en zone résidentielle. Dans ce contexte et afin d'assurer une continuité de la desserte locale, il y a lieu de relier la Huelgaass avec la nouvelle voirie située au nord-est du nouveau quartier. Cette mesure permettrait la suppression de l'aire de rebroussement existante avec un réaménagement rationnel de l'espace-rue en ces lieux. Par ailleurs, l'espace vert pourrait être réorganisé afin d'y aménager une aire de jeux.*

*La commission rend attentif au fait que l'évacuation des eaux pluviales au nord-ouest du nouveau quartier ne passe pas par un espace vert pouvant accueillir un bassin de rétention.*



*Un espace vert public en relation avec l'école dans la partie ouest de la zone apporterait également une plus-value paysagère en ces lieux.*

### **SD-P03 « Grand-Rue »**

Afin de rationaliser l'utilisation du sol et d'éviter l'étalement urbain, la commission préconise d'augmenter la densité de logements de 20 à quelques 25 unités de logement par hectare.

#### Schéma directeur

*Il y a lieu de constater que la zone résidentielle prévue dans le présent schéma directeur se termine en cul-de-sac. La commission estime qu'une liaison entre la rue Um Waissaraech et la Grand-Rue augmenterait la qualité urbanistique du nouveau quartier et éviterait la création d'une aire de rebroussement. De plus, la mixité des typologies d'habitation est à répartir de manière cohérente sur l'ensemble du nouveau quartier tout en garantissant un front bâti sur la Grand-Rue.*

### **SD-P07 « op Schockegaart »**

Au vu des contraintes paysagères, la commission préconise de réduire considérablement le périmètre de la zone soumise à un PAP « nouveau quartier » et de reclasser l'ensemble de la partie ouest en zone de bâtiments et d'équipements publics - espace vert public, de manière à limiter l'urbanisation à des aménagements et équipements légers de détente, de jeux ou autres installations similaires.

En limitant le périmètre du présent SD, la commission est d'avis que la zone d'aménagement différé [ZAD] pourrait être levée.

D'autre part, la commission préconise d'augmenter la densité de logements de 10 à quelques 15 unités de logement par hectare afin de ponctuer l'urbanisation avec un front bâti cohérent.

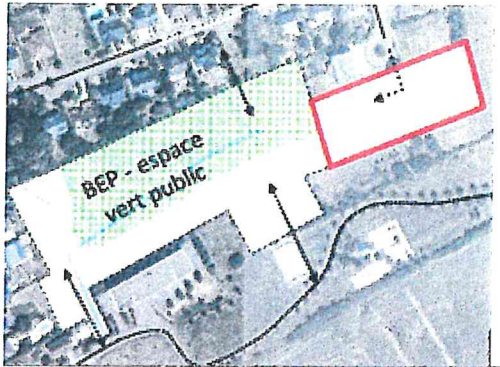
Dans le cadre de l'urbanisation des lieux, il convient de réaménager l'espace-rue et l'aire de rebroussement actuellement existante afin de générer un développement urbain harmonieux et cohérent.





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



### **SD-P08 « Am Hau »**

Force est de constater que le présent schéma directeur prévoit l'implantation d'une maison de retraite et d'un hôtel en ces lieux. La commission insiste sur le fait qu'il n'est pas approprié d'implanter une maison de retraite en ces lieux à la périphérie de la localité de Pontpierre. Afin de créer des interactions inter-générationnelles, ce type de fonction a tout intérêt à être implanté au centre d'une localité, en relation avec des infrastructures accueillant des enfants telles que des écoles, maisons relais ou crèches.

Qui plus est, la commission invite les autorités communales à réévaluer l'intérêt d'implanter des commerces en ces lieux. En effet, le commerce permet de vivifier le centre d'une localité. En implantant ce type de fonction à la périphérie d'une localité, le centre risque de perdre en attractivité. Par conséquent, la commission recommande de maintenir l'entrepôt existant et de créer une zone d'habitation dans la partie ouest du SD afin d'y aménager une entrée cohérente de la localité.

Enfin, une erreur matérielle a été constatée concernant la densité de logements fixée à 41 unités de logement/ha au niveau de la partie graphique du projet de PAG, qui diffère de celle renseignée dans la partie écrite du SD définie à 20 unités de logement/ha.

### **Localité de Bergem**

#### **SD-B01a et SD-B01b « Steebréckenerwee »**

Au vu de la proximité de la zone concernée avec le centre de la localité de Bergem, la commission préconise d'urbaniser une plus grande surface des zones concernées à court ou moyen terme. Par conséquent, il y a lieu de redéfinir la limite entre les SD-B01a et SD-B01b ainsi que de lever une partie de la zone d'aménagement différé [ZAD] projetée afin de renforcer le centre de



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Bergem. Dans ce contexte, il serait judicieux de développer un concept urbain d'ensemble pour les deux zones.

Par ailleurs, afin de lutter contre l'étalement urbain, la densité de logements serait à augmenter de 15 à quelques 25 unités de logement par hectare.

En outre, certaines structures vertes actuellement existantes méritent d'être intégrées dans la zone concernée pour le développement urbain projeté.

Pour finir, la commission suggère d'urbaniser les lieux à moyen terme et d'éviter le maintien de la zone d'aménagement différé [ZAD] pendant une période prolongée.

#### Schéma directeur

*Il y a lieu de constater que l'accès par la rue de la Forêt n'apporte pas de plus-value pour le nouveau quartier. De plus, cet accès risque de générer des incidences négatives notamment en matière de sécurité routière et de fluidité de trafic étant donné que celui-ci se situe proche d'un croisement existant. Dès lors, la commission recommande d'y implanter un front bâti sur la rue de la Forêt.*

#### **SD-B02 « Grand-Rue »**

##### Schéma directeur

La commission suggère de lever la protection de la maison sise au 2, rue de Noertzange au niveau du schéma directeur afin de garantir une plus grande flexibilité urbanistique dans le cadre d'un aménagement urbain cohérent.

#### **Localité de Foetz**

##### **SD-F01 « Rue des Artisans »**

La commission attire l'attention sur l'étude en cours concernant le tracé du tram rapide entre les Villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette. Le tracé exact n'étant pas défini, celui-ci passera potentiellement en périphérie de la présente zone ou par la zone en question. De ce fait, la commission estime qu'à ce stade de l'étude, cette zone n'est pas favorable à une urbanisation.

##### **SD-F02 « ZAE régionale Foetz »**

L'extension prévue dans le PSZAE n'a pas été prise en compte dans la SUP (problème procédural). La commission tient à relever que les conclusions élaborées dans la SUP relative au PSZAE n'ont



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

pas été considérées au niveau du PAG en ce qui concerne notamment l'intégration paysagère, l'adaptation des hauteurs des bâtiments en fonction de la topographie du terrain.

De toute manière, l'extension en question nécessitera des mesures d'intégration substantielles et il importe d'identifier la zone en tant que terrain de chasse tombant sous les dispositions de l'article 17 et, le cas échéant, de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée.

### Schéma directeur

*La commission constate que la viabilisation de la présente zone n'est pas cohérente et qu'une étude plus approfondie est nécessaire. Des esquisses de principe permettraient d'évaluer l'intégration des bâtiments en ces lieux. Pour la présente zone, il est important que les hauteurs maximales de bâtiments soient déjà définies dans le SD, ceci afin de minimiser l'impact paysager du futur projet.*

### Partie écrite

De prime abord, force est de constater que le dispositif des zones ne s'aligne pas parfaitement sur le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 précité. Le législateur a en effet précisé dans l'exposé des motifs accompagnant le règlement grand-ducal précité que « (...) les zones, telles que définies dans le présent règlement, peuvent au plus être précisées. Tout complément ou modification de ces zones est exclu afin de garantir une certaine cohérence entre les dispositions des plans d'aménagement général des différentes communes ».

Ensuite, la commission estime qu'il y a lieu de renoncer dans la mesure du possible à la zone d'habitation 2 [HAB-2] (article 2) dès lors que ce type de zone provoque des quartiers d'habitation majoritairement voire exclusivement composés de maisons plurifamiliales. Cette mesure ne serait pas compatible avec le caractère rural des localités composant le territoire communal. Au cas où les autorités communales entendent toutefois maintenir ce type de zone, il importe d'exiger, pour tout PAP « nouveau quartier », un minimum de maisons unifamiliales pour ainsi garantir une certaine mixité des différentes typologies de logements.

Dans ce même ordre d'idées, il pourrait également être rajouté une disposition aux articles 3 et 4 exigeant, pour chaque PAP « nouveau quartier », un minimum d'autres fonctions urbaines que l'habitat. Cette mesure serait essentielle afin de garantir l'objectif premier consistant dans la mixité des fonctions visées par ce type de zone.





Pour ce qui est de l'**article 7**, la commission constate que les crèches et structures d'accueil sont autorisées dans les zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]. Or cette disposition est en principe à éviter puisqu'il s'agit d'une activité compatible avec les quartiers d'habitation et autre zones mixtes constituant l'espace urbain d'une commune. Il s'agit également d'une disposition complétant et modifiant le contenu de l'article 11 du règlement grand-ducal pré mentionné.

Toutefois, la commission est d'avis que les activités litigieuses pourraient y être tolérées au même titre que les établissements de restauration et autres services s'ils sont en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Aussi, le terme « *surface de vente* » serait à remplacer par « *surface construite brute* ».

L'**article 7** fait référence aux services administratifs ou professionnels alors que le règlement grand-ducal précité fait référence aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux.

Qui plus est, les **articles 7, 8, 9 et 10** devraient également mentionner les logements de service à l'usage du personnel tels que prévus par les articles 11, 12, 13 et 14 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 précité.

L'**article 9** omet de préciser en son 2<sup>ème</sup> alinéa que les zones d'activités économiques régionales [ECO-r] sont *principalement* réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

L'**article 10** précise que les zones d'activités économiques nationales [ECO-n] sont prioritairement destinées à accueillir des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle alors que le règlement grand-ducal pré mentionné précise que les zones d'activités économiques nationales sont réservées à de telles activités.

La zone spéciale « Foetz » [SPEC-F] (**article 11**) serait à éviter puisqu'il s'agit en principe d'une zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]. S'il est vrai que nombreux de commerces de détail, services et établissements de restauration y existent actuellement, la commission estime toutefois qu'il y a lieu d'éviter l'implantation de nouvelles activités de ce type. Il s'agit en effet d'activités susceptibles de renforcer la centralité et l'attractivité des localités. Aussi l'article 16 prévoit-il des dispositions transitoires, qui permettent que les constructions et aménagements existants et non conformes à la nouvelle réglementation puissent valablement



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

continuer d'exister. Dans cet ordre d'idées, il serait utile d'y inscrire que ces constructions et aménagements puissent également faire l'objet de légères extensions.

Conformément aux remarques formulées plus haut, la commission estime que l'**article 12** devrait être supprimé dès lors que les conditions de l'article 7 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 ne sont pas remplies. En fait, la création de zones spéciales n'est admise qu'exceptionnellement si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Le commerce de détail admis dans la zone spéciale « station à essence » [SPEC-E] (**article 13**) devrait être limité dans la mesure où il devrait également être lié aux activités principales de la zone concernée.

L'**article 17** fixe un dispositif assez strict pour la fixation des emplacements de stationnement en ce qui concerne notamment l'obligation de prévoir un minimum de 2 emplacements par maison unifamiliale et par logement collectif de plus de 50 m<sup>2</sup> à aménager sur la même parcelle à laquelle elle se rapportent.

La commission préconise de compléter l'**article 17.2** par une disposition en réduisant le nombre d'emplacement de stationnement pour les logements à coût modérés. En outre, il y a lieu de remplacer le terme « *surface au sol* » par « *surface construite brute* ».

La commission approuve néanmoins le mécanisme de dérogations prévu à l'**article 17.4**.

Aussi, la commission accueille favorablement la possibilité de pouvoir regrouper les emplacements, car cette mesure permet en effet des solutions alternatives afin de promouvoir efficacement la réduction du trafic automobile à l'intérieur des nouveaux quartiers notamment. De telles solutions pourraient en effet trouver application dans la réalisation de projets d'une certaine envergure. Il est ainsi proposé de renoncer au principe que cette mesure ne peut qu'*exceptionnellement* être appliqué et de supprimer également à la condition que ces emplacements doivent se situer dans un rayon de 50 mètres. Il en est de même pour la dernière phrase du même alinéa dès lors qu'il s'agit d'une disposition qui peut également aller à l'encontre d'une certaine flexibilité des PAP concernés.

L'**article 17.3** devrait faire abstraction de l'obligation d'aménager 1 emplacement par chambre de colocation, faute de base légale.

La commission est également d'avis qu'il n'est pas pertinent de fixer le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par rapport au nombre de places ou sièges, d'enfants ou de chambres, données non vérifiables par le bourgmestre au moment de la délivrance de l'autorisation, mais par rapport à leur surface construite brute.





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Il serait finalement utile d'élargir le champ d'application fixé au premier tiret ayant trait aux emplacements pour les commerces à tous les commerces de proximité projetés notamment dans les zones centrales des localités.

La commission recommande également de fixer des maxima d'emplacements de stationnement pour certaines activités. Ainsi, elle préconise de fixer à 1 emplacement de stationnement maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les services et/ou bureaux.

Il serait finalement apprécié que l'article 17 soit complété par l'obligation d'aménager des emplacements pour vélos pour certains modes d'utilisation du sol. Pour ce faire, la commission propose de s'aligner sur le schéma suivant pour fixer le nombre minimal d'emplacements :

Utilisation	Nombres minima d'emplacements pour vélos	Remarques
Maisons d'habitation	1 empl. par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute <sup>1</sup>	Sont exclues les maisons unifamiliales, bi-familiales et tri-familiales.
Immeubles administratifs et activités de services professionnels	1 empl. par 500 m <sup>2</sup> de surface construite brute Supplément de 1 empl. par 70 m <sup>2</sup> de surface construite brute pour activités générant un taux de visiteurs élevé	Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieur d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Immeubles de commerce à partir de 1.000 m <sup>2</sup> de surface de vente*)	1 empl. par 200 m <sup>2</sup> de surface de vente*)	

\*)surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

En ce qui concerne les constructions d'utilité publique en zone verte (**articles 19 à 22**), il y a lieu de préciser qu'elles ne peuvent être autorisées si leur lieu d'emplacement s'impose par la finalité

<sup>1</sup> Bâtiments d'habitation, net 1/50m<sup>2</sup>, mais 1/chambre à coucher





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

de la construction pour ainsi se conformer au troisième paragraphe de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions relatives à la zone agricole (**article 19**) et à la zone forestière (**article 20**) sont à préciser de manière à ce que seules des constructions ayant un lien certain et durable avec les activités énumérées sont autorisables.

L'**article 21** ayant trait à la zone de parc public [PARC] est contraire à la loi du 18 juillet 2018 précitée puisque celui-ci autorise des constructions (buvettes, aires de jeux ... ou constructions similaires) sans préciser que ces constructions doivent avoir un caractère d'utilité publique. Il en est de même pour la zone de verdure [VERD] (**article 22**).

La dernière phrase de l'**article 23** est superfétatoire puisque les constructions existantes dans les zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » bénéficient d'un droit acquis. De plus, cette disposition ferait double emploi avec l'article 16.

Bien que les servitudes « urbanisation » (**article 25**) constituent souvent un moyen approprié pour couvrir de règles spécifiques certaines parties de zones de base afin de tenir compte d'une situation particulière, certaines servitudes appellent des observations.

La servitude « urbanisation – anti-bruit » [AB] serait de préférence à remplacer par une zone de bruit conformément à l'article 35 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Au niveau de la servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE], il serait indiqué de compléter la deuxième phrase par l'interdiction de procéder à des travaux de remblai ou de déblai, à l'exception des travaux de renaturation.

Quant à la servitude « urbanisation – bois » [B], la commission recommande d'intégrer celle-ci dans la servitude « urbanisation - éléments naturels » [EN].

Pour ce qui est de la zone de servitude « urbanisation - coulée verte écologique » [CV], la commission estime que sa délimitation précise et son contenu strict risquent d'aller à l'encontre d'une certaine flexibilité, toutefois indispensable pour que notamment les PAP « nouveau quartier » puissent faire l'objet de planifications cohérentes au niveau de leur viabilisation notamment. De ce fait, la commission propose d'intégrer ces zones de préférence dans les schémas directeurs respectifs. Il en est de même pour les couloirs pour projets de canalisation pour eaux usées et pour les couloirs pour projets de mobilité douce (**articles 26 et 27**).



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

La dernière phrase de la servitude « urbanisation - éléments naturels » [EN] devrait comporter des conditions pour que le bourgmestre puisse accorder une dérogation au principe que l'élément naturel concerné doit être sauvegardé.

Puis, la commission s'interroge quant à l'opportunité de créer, moyennant une disposition réglementaire (servitude « urbanisation - intégration paysagère » [IP]) des écrans de verdure autour des futurs quartiers. Cette disposition provoquerait en effet une séparation stricte et linéaire du paysage et du nouveau quartier à créer. Il serait plus utile d'inscrire dans le schéma directeur respectif la variabilité de cet écran de verdure visant un engrenage du paysage naturel et de l'urbanisation.

Alternativement, la commission préconise de modifier la servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] par la mise en place d'une servitude sur une profondeur de 10 mètres, dont 40% respectivement 70% pour la zone P02 à Pontpierre doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée. Dans ce cas de figure le deuxième alinéa ayant trait aux constructions autorisées dans cette zone serait superfétatoire.

La servitude « urbanisation - zone tampon » [ZT] pourrait être utilement remplacée par la servitude « urbanisation - éléments naturels » dès lors qu'il s'agit essentiellement, à l'image de la zone d'activités économiques communale longeant la route d'Esch à Mondercange, de fonds couverts de structures vertes à maintenir.

Pour des raisons de sécurité juridique, il serait opportun de compléter le deuxième alinéa de l'article 28 comme suit : « *Tout projet d'aménagement particulier (PAP), pour lequel la procédure d'adoption est entamée avant ou pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.* »

Qui plus est, le numéro de référence 10404 du PAP, sis aux lieux-dits « ZARE – Lankhëlzerwues » à Mondercange approuvé en date du 30.05.1994 par le ministre de l'Intérieur, n'est pas correct et serait à remplacer par la référence 10405 dans le tableau de ce même article 28.

Les dispositions de l'article 29 concernant les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit - C » devraient garantir la protection efficace d'immeubles dignes de protection ainsi que le développement harmonieux de l'ensemble du tissu urbain dans ce secteur. Pour des raisons de cohérence, la commission propose de fixer, dans le cadre du PAG, en-dehors des seuls secteurs protégés de type « environnement construit » également la conservation des immeubles définis comme « construction à conserver » actuellement repris par le PAP « quartier existant ». D'autant plus que le premier alinéa du même article dispose que les



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

secteurs protégés constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger. Par contre, les gabarits et alignements de constructions existantes à préserver peuvent être maintenus dans les PAP « quartier existant » précités dès lorsqu'il s'agit plutôt de règles urbanistiques plus générales.

L'article 29.3 serait à supprimer puisque l'obligation d'être en possession d'une autorisation du bourgmestre résulte de l'article 37 de la Loi respectivement du règlement sur les bâtisses. Il y a également lieu d'éviter un mélange de compétences étatiques et communales de sorte que le bout de phrase « ... soumettre le projet pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux [...] » est à biffer. En effet, il appartient au bourgmestre de décider, si les travaux envisagés sont conformes ou non aux dispositions du présent article sans que ledit avis puisse servir de référence pour une telle décision.

Il en de même pour l'article 30 qui définit essentiellement des bandes de protection le long des cours d'eau. Les fonds concernés seraient plutôt à couvrir d'une servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE] conformément à l'article 25 de la présente partie écrite.

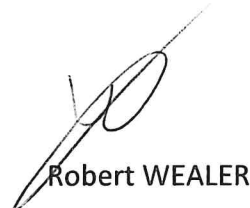
Pour des raisons de transparence, l'article 32 pourrait utilement être complété par les détails de la base légale applicable et par l'indication des autorisations individuelles éventuellement requises.

Le Président de la  
commission d'aménagement



Frank GOEDERS

Le Vice-Président suppléant de la  
commission d'aménagement



Robert WEALER



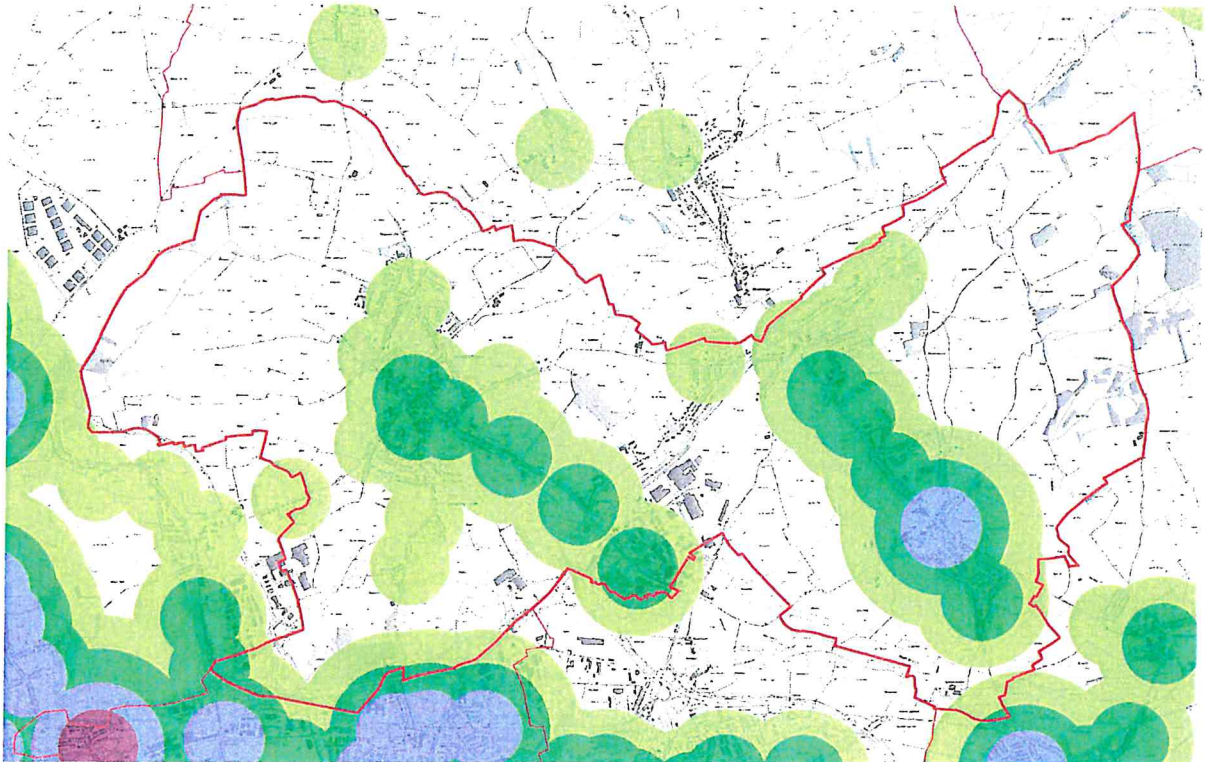


Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

## Annexe 1

### Appréciation de l'accessibilité en transports en commun de la commune de Mondercange:



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 : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C  
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 : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

## Annexe 2 :

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.

Type d'équipement		Présence / absence				Source / remarques
Commerces		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	
Type d'équipement		Présence / absence				Source / remarques
Commerces		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	
1	Boulangers	1	1	1	0	Source GWS20
2	Supermarchés inférieurs à 500 m <sup>2</sup> et/ou magasins d'alimentation générale	0	1	1	0	Supermarchés & épiceries. Source Editus
3	Stations-services	0	1	0	1	
4	Magasins de vêtements et de chaussures	0	1	0	0	
5	Supermarchés (supérieurs à 500 m <sup>2</sup> )	0	1	0	0	
6	Grandes surfaces spécialisées	0	1	0	1	Magasin de Peinture à Pontpierre
7	Commerces spécialisés	0	1	1	0	
8	Garagistes	1	1	1	1	Source Editus
	Coiffeurs	0	1	1	0	Source GWS20
	Boucheries	0	1	0	0	Source Editus
Services		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
9	Services à la personne, banques, assurances	1	1	1	0	Source GWS19
10	Distributeurs automatiques de billets	0	1	1	0	Source SIX payment services
11	Bureaux de poste	0	0	1	0	Source GWS20 (Bureaux & Points Post)
12	Notaires	0	0	0	0	Source www.notariat.lu
Services publics		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
13	Mairie	0	0	1	0	Source site commune
14	Commissariat de proximité	0	0	0	0	Source site Police
15	Offices sociaux	0	0	1	0	source Min. Fam.
16	Agences de la Caisse nationale de santé	0	0	0	0	
17	Agences pour l'emploi	0	0	0	0	source Adem
18	Centres de secours	0	0	0	1	Source site 112
Education		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
19	Ecoles fondamentales (publiques, privées, européennes et internationales)	0	0	1	1	Source Site Commune
20	Lycées (publics, privés, européens et internationaux)	0	0	0	0	Source MEN
21	Facultés	0	0	0	0	
Social		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
22	Crèches	1	1	1	1	Source MEN
23	Maisons relais	0	1	1	1	Source MEN
	CIPA (Centres intégrés pour personnes âgées)	0	0	0	0	Source Min. Fam.
	Maisons de jeunes	0	0	1	0	Source EGMJ & Communes





Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Santé et domaine paramédical		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
24	Médecins généralistes	0	0	1	0	Source DS & Editus
25	Dentistes	0	0	1	0	Source DS & Editus
26	Kinésithérapeutes	0	1	1	1	Source DS & Editus
27	Laboratoires de prise de sang	0	0	1	0	
28	Pharmacies	0	0	1	0	Site <a href="http://www.pharmacie.lu">www.pharmacie.lu</a>
29	Vétérinaires	0	0	0	0	Source DS & Editus
30	Médecins spécialistes	0	0	0	0	Source DS & Editus
31	Maisons médicales	0	0	0	0	
32	Hôpitaux	0	0	0	0	
Restaurants, cafés		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
33	Cafés, bars	0	1	1	1	Source Editus
34	Restaurants	1	1	1	1	Source Editus
Culture, sport et loisirs		Bergem	Foetz	Mondercange	Pontpierre	Source / remarques
35	Centres sportifs	0	0	1	1	Source MS
36	Piscines	0	0	1	0	
37	Musées, galeries d'art	0	0	0	0	
38	Bibliothèques	0	0	0	0	
39	Théâtres, salles de spectacle	0	0	0	0	
40	Cinémas	0	0	0	0	
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	



Réf : 38C/020/2019, PAP QE 18740/38C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

**Annexe 3 : Immeubles et objets non protégés par le projet d'aménagement général de la commune de Mondercange qui méritent d'être repris en tant que « construction à conserver » respectivement « petit patrimoine à conserver » ou « gabarit à préserver » (suivi d'un « G »)**

Note : Les coordonnées LUREF, indiquées dans la liste, se réfèrent à l'orthophoto de 2013 de l'administration du cadastre et de la topographie.

**Mondercange**

Rue de Reckange : 12, 28, 48

Rue du Cimetière : n° cad. 623 / 2831(LUREF 66555 E | 66772 N : partie ancienne du cimetière)

Rue de Limpach : 20

Rue d'Ehlerange : 11 (corps de logis), 11 (annexe mitoyenne = G)

Rue des Champs : 5 (corps de logis)

Rue d'Esch : 9, 11 (annexe agricole mitoyenne)

**Bergem**

Rue de Noertzange : 2

Rue de l'Église : 9 (distillerie), 9 (LUREF 70562 E | 65437 N = adapter géométrie du gabarit à préserver en s'alignant aux reculs avant et postérieur du N° 11) – alignements pour les deux

Grand-Rue : 93 (annexe agricole)

Rue de Schifflange : 22

**Foetz**

Rue Théodore de Wacquant : 50 + 52 (n° cad. 153/944 + 153/1034 : immeubles + murs privatifs)

**Pontpierre**

Grand-Rue : 31 (Fräiheetsbam), 35 (corps de logis), 41

Rue d'Esch : 6 (corps de logis)

Route de Schifflange : 1+1A (corps de logis), 1+1A (annexe agricole : réduire géométrie du gabarit à préserver), 3

Route de Luxembourg : 24 (corps de logis)

Rue de l'École : 10 (corps de logis), 24



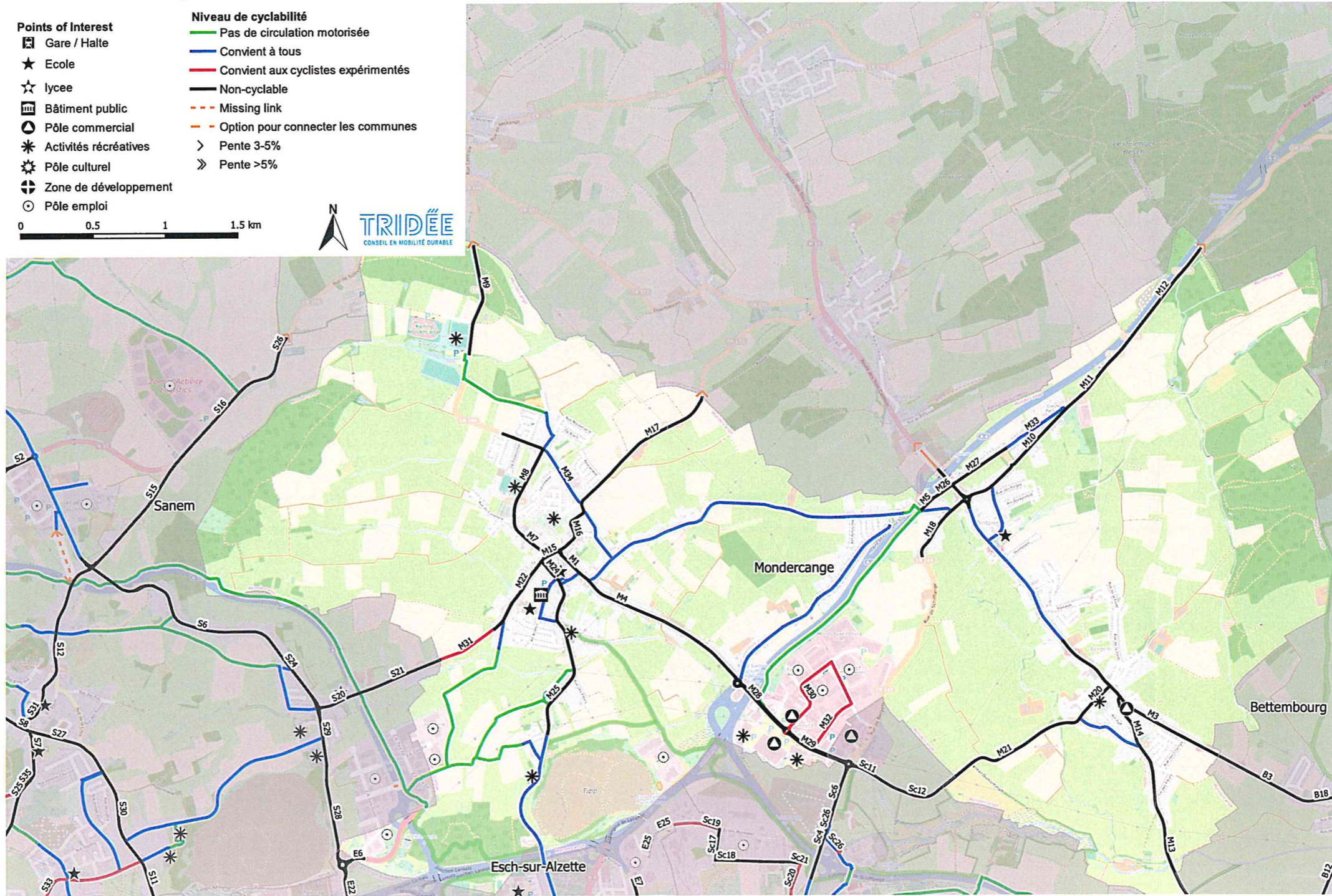
# Mondercange Cyclabilité du réseau cyclable fonctionnel

Date: Novembre 2019

<b>Points of Interest</b>	<b>Niveau de cyclabilité</b>
🚉 Gare / Halte	🟢 Pas de circulation motorisée
★ Ecole	🟡 Convient à tous
☆ lycée	🔴 Convient aux cyclistes expérimentés
🏢 Bâtiment public	⚫ Non-cyclable
🏪 Pôle commercial	⚪ Missing link
🌳 Activités récréatives	🟠 Option pour connecter les communes
🌳 Pôle culturel	> Pente 3-5%
🏡 Zone de développement	» Pente >5%
🏠 Pôle emploi	

0 0.5 1 1.5 km

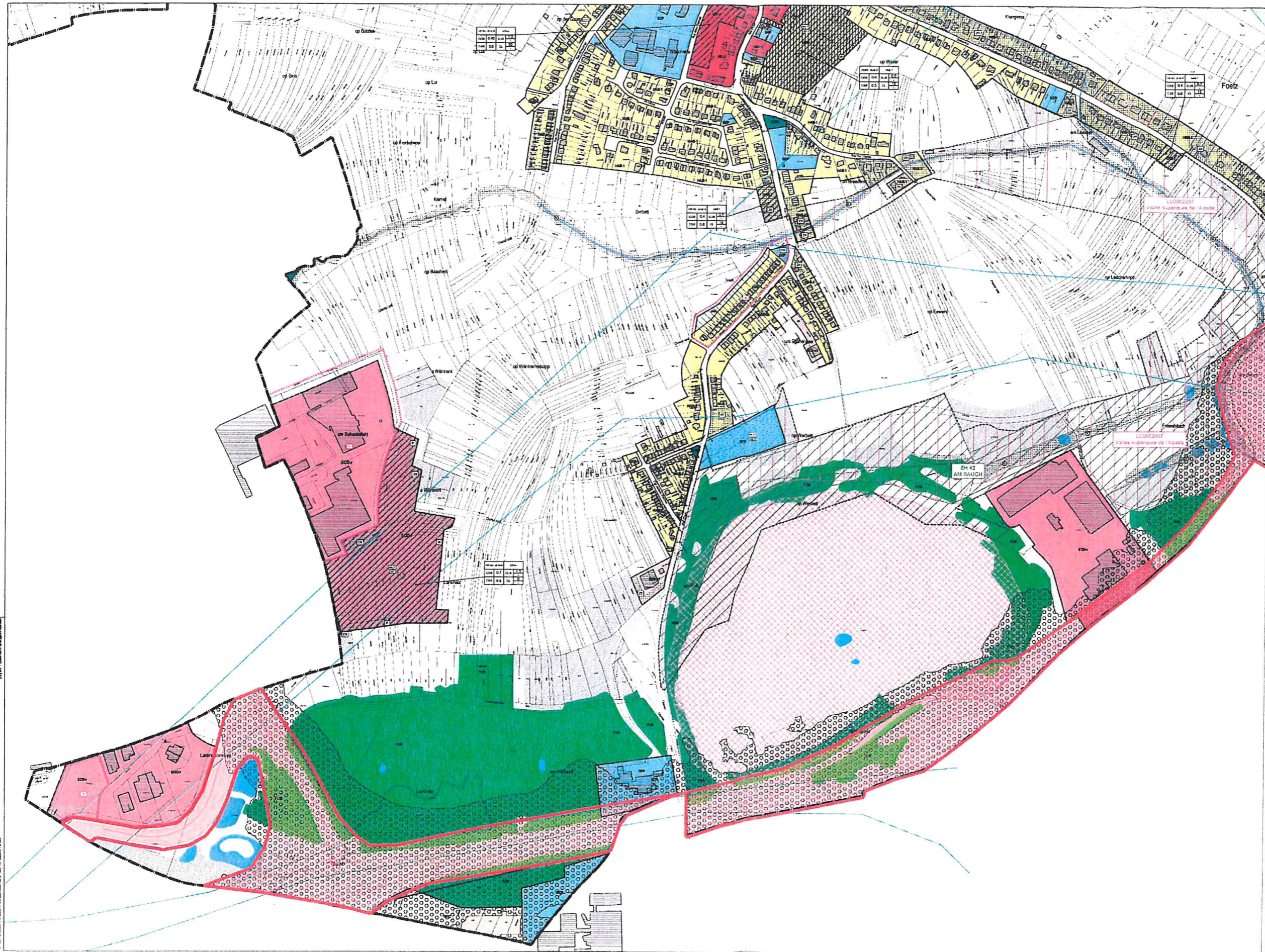
**TRIDÉE**  
CONSEIL EN MOBILITÉ DURABLE











**Légende: PAG**

**Zones urbaines ou destinées à être urbanisées**

UBA1	Zone d'habitat individuel	UBA11	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA2	Zone d'habitat individuel	UBA12	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA3	Zone d'habitat individuel	UBA13	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA4	Zone d'habitat individuel	UBA14	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA5	Zone d'habitat individuel	UBA15	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA6	Zone d'habitat individuel	UBA16	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA7	Zone d'habitat individuel	UBA17	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA8	Zone d'habitat individuel	UBA18	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA9	Zone d'habitat individuel	UBA19	Zone d'habitat individuel avec jardin
UBA10	Zone d'habitat individuel	UBA20	Zone d'habitat individuel avec jardin

**Zones vertes**

AV	Forêt agricole	PARC	Zone de parc urbain
AV1	Zone agricole	PARC1	Zone de parc urbain

**Zones super-protection**

**Zones ou espaces définis en fonction de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:**

**Indications complémentaires et remarques:**

**Commune de Mondercange**

**MONDERCANGE**

**Plan d'aménagement général**

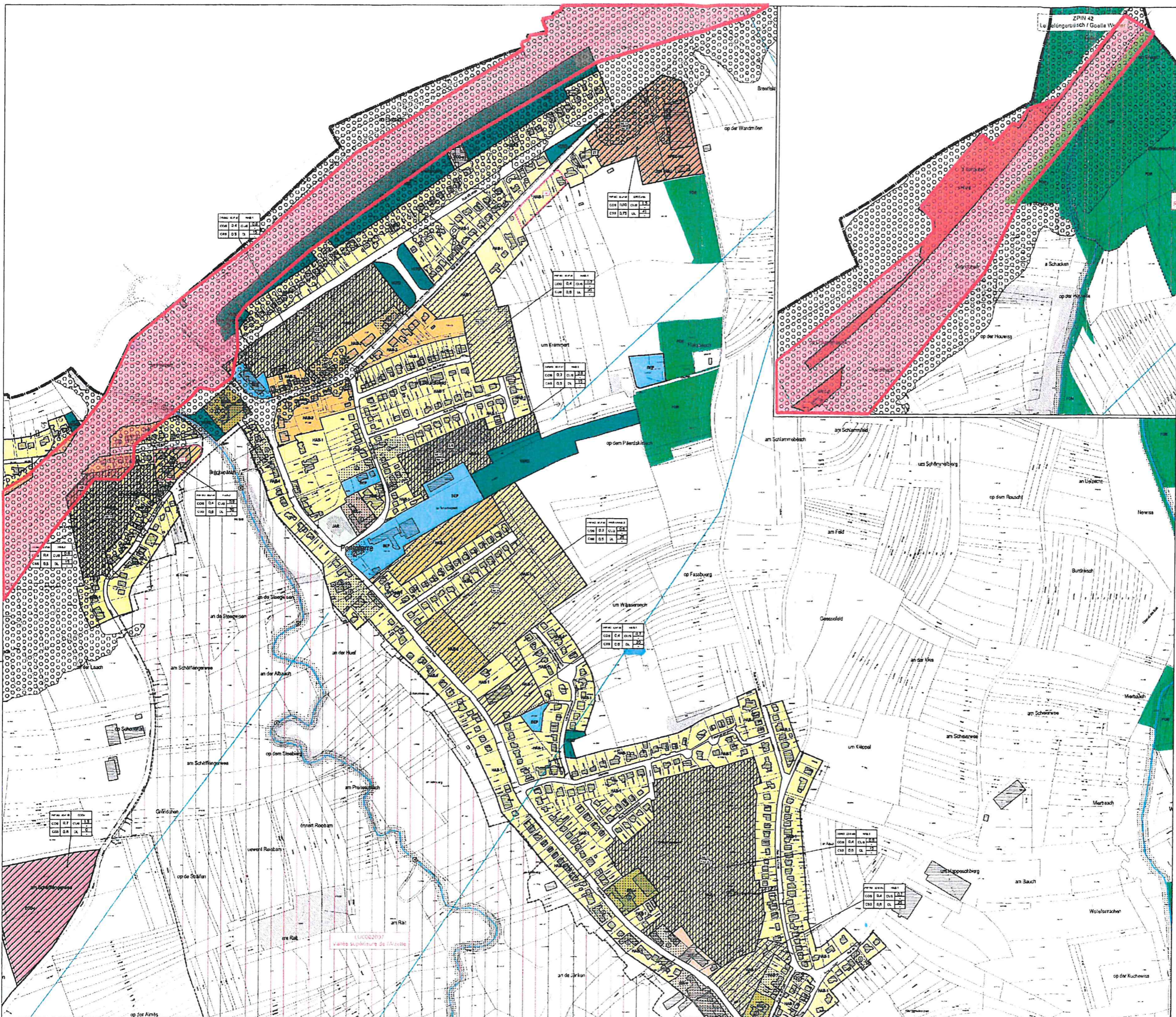
projet pour la séance du conseil communal

**Monnerech - Z.A.R.E.**

**ZB ZEYEN BAUMANN**

Plan N° 02  
septembre 2019  
échelle 1:2 500





- Légende: PAG**
- Parcels
  - Cémentation de la zone verte
  - Zone verte
  - Zones urbaines ou destinées à être urbaines
  - Zones rurales
  - Zones superposables
  - Zones ou espaces définies en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:
  - Indications complémentaires à ce schéma
- |              |                  |              |                             |
|--------------|------------------|--------------|-----------------------------|
| <b>MAB-1</b> | Zone d'habitat 1 | <b>ECO-1</b> | Zone d'habitat rural type 1 |
| <b>MAB-2</b> | Zone d'habitat 2 | <b>ECO-2</b> | Zone d'habitat rural type 2 |
| <b>MAB-3</b> | Zone d'habitat 3 | <b>ECO-3</b> | Zone d'habitat rural type 3 |
| <b>MAB-4</b> | Zone d'habitat 4 | <b>ECO-4</b> | Zone d'habitat rural type 4 |
| <b>MAB-5</b> | Zone d'habitat 5 | <b>JAR</b>   | Zone de services            |
| <b>MAB-6</b> | Zone d'habitat 6 | <b>SP</b>    | Zone de services publics    |
| <b>MAB-7</b> | Zone d'habitat 7 | <b>REC</b>   | Zone de services publics    |
| <b>MAB-8</b> | Zone d'habitat 8 | <b>PARC</b>  | Zone de services publics    |
| <b>MAB-9</b> | Zone d'habitat 9 | <b>PAUC</b>  | Zone de services publics    |

Commune de Mondercange  
**Plan d'aménagement général**  
 projet pour la saison du conseil communal

**Steebrécken**  
**ZB ZEYMAN BAUMANN**  
 Plan N° 03 septembre 2019  
 échelle 1:2.500