

Notre réf.: 38C/020/2019

Dossier suivi par : Isabelle LUDWIG

Tél. 247-84689

E-mail isabelle.ludwig@mi.etat.lu

Commune de Mondercange Monsieur le Bourgmestre B.P. 50 L-3901 Mondercange

Luxembourg, le 3 juin 2021

### Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 30 octobre 2020 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Mondercange, présenté par les autorités communales.

La procédure d'adoption du projet d'aménagement général s'est déroulée conformément aux exigences des articles 10 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 5 mars 2021.

La Commission d'aménagement a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 17 mai 2021.

Conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, j'ai fait droit à certaines objections et observations formulées par les réclamants à l'encontre du projet d'aménagement général.

Les modifications ainsi apportées à la partie graphique sont illustrées dans la présente décision et en font partie intégrante. Les autorités communales sont tenues de me faire parvenir les plans et documents modifiés, ainsi que le shéma directeur, suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.





Il a été statué sur les réclamations émanant de Maître Marc Thewes au nom et pour le compte de Madame Anne-Louise JOACHIM (rec 1), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de la société LONGCHAMP (rec 2), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société AUTOMOBILES MIKE RIGALLI SARL, de Monsieur Micheal RIGALLI et Madame Axelle MULLER (rec 3), de Monsieur Roland METZLER (rec 4), de Madame Malou SCHEITLER (rec 5), de Mesdames Chantal BRADNEY-RUCKERT et Danielle RUCKERT (rec 6), de la société immobilière CITEM (rec 7), des consorts FELGEN (rec 8), de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société I.10 FOETZ « LE PHARE » SARL (rec 9), de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société H.16 STEEBRÉCKEN « NOVUS » SARL (rec 10), de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société H.07 BERGEM « NOVUS » SARL (rec <sup>11)</sup>, de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société <u>H.05 MONDERCANGE « NOVUS »</u> SARL (rec 12), de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société 1.30 FOETZ « AVENIR » SARL (rec 13), de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société L.18 PONTPIERRE « VILLA » SARL (rec 14), ainsi que de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société L.02 PONTPIERRE « NEW CALYX » SARL (rec 15), contre le vote du conseil communal du 30 octobre 2020 portant adoption de la refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondercange.

# Ad réclamation Anne-Louise JOACHIM (rec 1)

La réclamante s'oppose principalement au classement de la parcelle cadastrale n°439/2838 sise à Bergem, en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », mais ne critique pas l'affectation en « zone mixte villageoise [MIX-V] ». A titre subsidiaire, elle sollicite la suppression du classement de l'annexe à l'arrière de la parcelle en zone de servitude dite « gabarit d'une construction à préserver ».

En ce qui concerne le classement en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », il convient de constater que le PAG est cohérent, alors que les critères de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune se trouvent en l'espèce remplis. En effet, le tissu rural existant en ces lieux se caractérise par une morphologie rurale à caractère historique, qui est susceptible de générer une bonne qualité urbanistique dans l'espace public limitrophe.

Le moyen lié à l'application de la servitude « Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal "construction à conserver" » de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » est sans effet alors que cette servitude n'est pas applicable à la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » à laquelle la parcelle litigieuse est soumise.

La réclamation est partant non fondée.



# Ad réclamation société LONGCHAMP SARL (rec 2)

La réclamante conteste la superposition d'une zone de servitude « d'habitats et d'espèces protégées » en application des articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sur les parcelles cadastrales n°419/4745, 33/2806, et 33/2808 sises à Mondercange, classées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » soumise à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Elle sollicite également l'augmentation de la densité de logement à 30 au lieu de 25 et en conséquence l'adaptation du CUS de 0,7 à 0,8.

La réclamation est <u>non fondée</u> en ses deux branches.

Concernant les biotopes, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Quant à la fixation du seuil de densité de logement à 25, force est de constater qu'il est de nature à générer un tissu urbain adapté au vu de la contrainte environnementale consistante à cet endroit, de manière à ce qu'une augmentation ne s'avère pas opportune à ce stade. Une augmentation à quelque 30 unités à l'hectare brut ne pourra être envisagée qu'à partir du moment où des études plus approfondies en matière de conception urbanistique et de mesures environnementales dites « CEF » auront été effectuées et démontrent qu'une telle densité soit compatible avec les mesures compensatoires environnementales à effectuer obligatoirement en ces mêmes lieux.

# Ad réclamation société AUTOMOBILES Mike RIGALLI Sàrl, Axelle MULLER et Michael RIGALLI (rec 3)

Les réclamants sollicitent le classement des parcelles cadastrales n° 1920/5021, 1920/4409, 1924/4406 et 1924/4408, sises à Mondercange, au lieu-dit « Um Escherwee », affectées en « zone spéciale dite « Rue d'Esch » [SPEC-RE] » (la parcelle 1920/5021 en partie), en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » soumise à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

La réclamation est <u>non fondée</u>, alors qu'une densification en extrémité de la localité n'est pas appropriée et contraire aux objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### Ad réclamation Roland METZLER (rec 4)

Le réclamant conteste l'affectation en « zone agricole [AGR] » de la parcelle cadastrale n° 1233/2696, sise à Bergem, et sollicite principalement son classement total en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » sinon à titre subsidiaire le classement de la parcelle située hors coupure verte selon le plan sectoriel en « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».



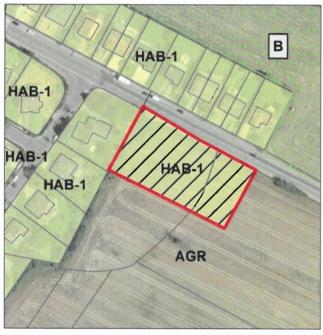
### La réclamation est partiellement fondée.

En effet, il s'avère être cohérent d'intégrer la partie de la parcelle sise en face des constructions d'ores et déjà existantes et ceci sur une profondeur de 40 mètres en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » soumise à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » étant donné qu' un tel classement permettra d'améliorer la situation existante en termes de qualité urbanistique de l'entrée de localité.

De même, le classement en zone soumise à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » s'avère nécessaire afin de ne pas hypothéquer à long terme un développement au sud de la parcelle, en y prévoyant dès lors l'aménagement d'une voirie d'accès aux terrains sis en seconde position par rapport à la Grand-Rue.

Pour le surplus, toute extension supplémentaire sur cette parcelle contribuerait au développement tentaculaire et désordonné de la localité. Cette extension est en outre dépendante de la coupure verte prévue au projet de plan directeur sectoriel « paysages » (PSP) qui avait justement pour objectif d'interdire la jonction du bâti entre les extensions déjà tentaculaires de la localité d'Ehlerange et de la localité de Mondercange.

La partie graphique est partant modifiée comme suit :



Légende

Délimitation des fonds concernés par la décision ministèrielle relative à la réclamation susmentionnée

Zone d'habitation 1

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier



Les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol sont à fixer comme suit :

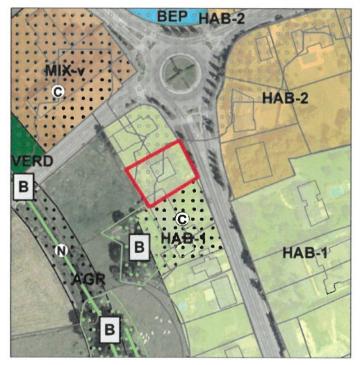
Densité de logement (DL) : 25
 Coefficient d'utilisation du sol (CUS) : 0,7
 Coefficient d'occupation du sol (COS) : 0,4
 Coefficient de scellement du sol (CSS) : 0,5

### Ad réclamation Malou SCHEITLER (rec 5)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°59/2294, sise à Pontpierre, en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] ».

La construction existante et l'aménagement en ces lieux ne répond cependant pas aux critères énoncés à l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG et le classement de ladite parcelle en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] n'est partant pas justifiée.

La réclamation est donc <u>fondée</u> et la partie graphique est modifiée comme suit :



#### Légende

Définitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée

Zone d'habitation 1



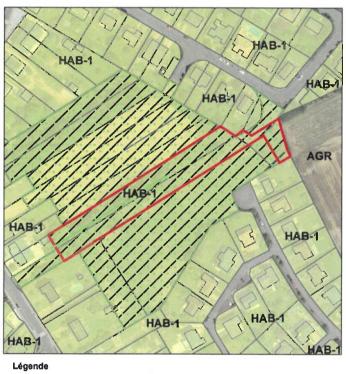
### Ad réclamation Chantal BRADNEY-RUCKERT et Danielle RUCKERT (rec 6)

Les réclamantes s'opposent à la servitude « *urbanisation coulée verte écologique* » recouvrant la parcelle cadastrale n°494/2349, sise à Mondercange.

La partie écrite n'est effectivement pas compatible avec le schéma directeur alors qu'on ne peut prohiber totalement toute construction du fait de l'existence de cette servitude.

La servitude « urbanisation coulée verte écologique » est partant supprimée sur les fonds couverts par la « zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier " nouveau quartier" » concernée.

La réclamation est donc fondée et la partie écrite graphique est adaptée comme suit :



Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée

Zone d'habitation 1

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

zone de servitude "urbanisation" - coulée verte écologique



### Ad réclamation société immobilière CITE Sàrl (rec 7)

La réclamante évoque diverses doléances quant au classement de la parcelle cadastrale n° 271/864, sise à Foetz, affectée en « zone spéciale Foetz [SPEC-F] ». En effet, elle conteste 5 points précis.

Tout d'abord, elle s'oppose à l'interdiction d'établissement de crèche dans la « zone spéciale Foetz [SPEC-F] ».

Puis, elle conteste la limitation des emplacements par tranche entamée de 4 places pour enfants pour les crèches ou autres structures d'accueil pour petite enfance.

Ensuite, elle conteste que les établissements de restauration ne soient pas autorisés en « zone spéciale Foetz [SPEC-F]».

Qui plus est, elle conteste que la compétence du seul bourgmestre soit consacrée à titre dérogatoire à l'article 11 du PAG pour rénover ou transformer un bâtiment existant dont les prescriptions ne sont plus autorisables.

Enfin elle conteste la légalité de l'article 15 du PAG alors que ces différents points sont du ressort du Ministre de l'Education.

La réclamation est <u>irrecevable</u> sur les points 1,3,4 et 5, alors qu'ils concernent les prescriptions du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant"* [PAP QE] » pour lequel la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre de l'Intérieur.

Concernant le second point, relatif à la limitation des emplacements par tranche entamée de 4 places pour enfants pour les crèches ou autres structures d'accueil pour petite enfance, la réclamation est partiellement fondée, sachant que la disposition actuelle du projet génère un nombre excessif d'emplacements de stationnement.

Subsidiairement, il y a lieu de rappeler les dispositions de l'article 25 du règlement grand-ducal précité qui stipulent que « Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public. ».

Ainsi, la fixation du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures par rapport au nombre d'enfants est à proscrire. Il s'agit d'ailleurs de données non vérifiables au moment de la demande d'autorisation de construire. Il y a donc lieu de définir le nombre d'emplacements de stationnement suivant la surface (brut ou d'exploitation) de la crèche. Compte tenu du fait que la commune de Mondercange dispose d'une bonne qualité desserte par le transport public, le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires pour une crèche à un emplacement de stationnement par  $40\text{m}^2$  de surface brute.



Partant, l'avant-dernier point de l'article 18.3 a) est à modifier comme suit :

« 1 emplacement par tranche de 40  $m^2$  de surface construite brute pour les crèches ou autres structures d'accueil pour la petite enfance, avec un minimum de 3 emplacements par établissement ».

### Ad réclamation Consorts FELGEN (rec 8)

Les réclamants contestent l'affectation des parcelles cadastrales n°455/926 et 455/927, sises à Mondercange, en « zone agricole [AGR] » et requièrent leur inclusion en zone destinée à être urbanisée.

Ils contestent l'affectation de leurs parcelles et en demandent l'inclusion dans le périmètre constructible tel que cela fut le cas avant le PAG en vigueur.

Ils contestent la présence de biotopes protégés sur les parcelles alors que la haie concernée est présente sur la parcelle n°454/2438 avoisinante

Concernant les biotopes, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Une densification en extrémité de la localité n'est pas appropriée et contraire aux objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Son urbanisation n'est également pas opportune au vu de l'exposition paysagère du site.

En tout état de cause, le défaut de l'étude d'évaluation environnementale « SUP » sur cette parcelle ne permet actuellement pas de projeter une quelconque urbanisation du site.

La réclamation est donc non fondée.

Egalement, les réclamants contestent l'absence de protection des bâtiments construits sur la parcelle cadastrale n°265/814 classée en « zone mixte urbaine [MIX-u] » superposée d'un « secteur protégé de type « environnement construit » [C] ».

Il y a lieu de souligner que les autorités communales ont opté pour une réglementation de la protection du patrimoine au niveau du PAP QE et non pas du PAG, de sorte qu'une inclusion de la seule construction mentionnée par la réclamante irait à l'encontre de l'agencement des servitudes du PAG et des PAP QE.

Partant, cette réclamation est <u>irrecevable</u> alors qu'elle a trait, dans le cadre du présent projet de PAG, aux prescriptions du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » pour lesquelles la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre de l'Intérieur.



Puis, les réclamants demandent la représentation graphique d'une haie importante à la faune aviaire dans le PAG, faisant actuellement défaut.

Concernant les biotopes, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Subsidiairement, il y a lieu de souligner que la représentation des biotopes ne constitue qu'un instantané.

La réclamation est donc non fondée.

Encore, les réclamants souhaitent savoir pour quelles raisons aucune haie n'ait été plantée sur la parcelle cadastrale n°592/2603, sise à Mondercange.

Mais, force est de constater que la demande ne fait pas l'objet du PAG, de sorte qu'elle est irrecevable.

Puis, les réclamants demandent l'intégration en zone destinée à être urbanisée des parcelles cadastrales n°362/4743 et 362/471, sises à Mondercange. Cette demande a été introduite par *omisso medio*, alors qu'elle n'a pas été formulée dans le cadre de l'enquête publique menée par les autorités communales, pourtant indispensable selon les aux articles 12 et 13 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Les réclamants étant dès lors forclos à introduire leurs doléances à ce stade, la réclamation est <u>irrecevable</u>.

De même, les réclamants contestent la représentation graphique du cours d'eau Kazebach. Cette réclamation n'a également pas été faite auprès de la commune de sorte que les réclamants sont forclos à agir. La réclamation est <u>irrecevable</u>. Il y a toutefois lieu de préciser à titre subsidiaire qu'il ne s'agit que d'un biotope qui ne constitue qu'une simple information. Aucune servitude ne sortirait de cette information.

Ensuite, les réclamants expriment des doléances relatives à l'aliénation d'un bien. Mais, vu qu'il ne s'agit pas d'une réclamation en soi mais de simples doléances, la demande est <u>irrecevable</u>.

Qui plus est, les réclamants émettent plusieurs réclamations et observations qui ne concernent pas le PAG et qui sont de ce fait <u>irrecevables</u>. En effet, notamment le prétendu non-respect de plusieurs points du règlement des bâtisses en vigueur, l'inexistence de base scientifique pour la représentation de chauves-souris sur le plan graphique ne relèvent pas du plan d'aménagement général.

Finalement, les réclamants estiment qu'il existe des contradictions entre l'article 30 de la partie écrite du PAG et la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les dispositions de l'article 30 de la partie écrite sont cependant conformes à ladite Loi, de sorte que la réclamation est <u>non fondée</u>.



Les réclamants contestent encore l'existence d'une base légale pour la norme de protection européenne LIAS MOYEN LU0002017.

Il s'agit d'une « zone d'intérêt communautaire - Réseau NATURA 2000 » provenant d'une base réglementaire qui doit être représentée à titre informatif sur le PAG. Aucune servitude n'est cependant générée par le PAG. La réclamation est partant non fondée.

Enfin, les réclamants demandent une indemnisation à la commune du fait de l'existence de coupures vertes sur leurs parcelles. La réclamation ne concerne pas le PAG et est dès lors <u>irrecevable</u>.

#### Ad réclamation société I.10 FOETZ « LE PHARE » Sàrl (rec 9)

La réclamante conteste que la parcelle cadastrale n°271/1134, sise à Foetz, soit classée en partie en zone soumise à un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » et en partie en zone soumise à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Elle souhaite que l'ensemble de la parcelle soit soumise à un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] ». Subsidiairement elle demande la fixation du CUS au taux de 1,8.

La réclamation est <u>non fondée</u>, alors que la typologie du terrain d'une forme allongée justifie la soumission d'une partie de la parcelle litigieuse à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». En effet, un tel classement permettra le développement en profondeur des fonds litigieux. La soumission de l'entièreté de la parcelle à un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » serait contraire à l'article 2 de la loi en ce que le développement du terrain sous cette norme ne favoriserait pas un développement rationnel du sol.

Concernant le coefficient CUS, le taux de 1,5 est actuellement cohérent mais pourra éventuellement être augmenté selon le projet concret qui sera par la suite présenté. La réclamation est également <u>non fondée</u> sur ce point.

Pour le surplus, la réclamation, sur les prescriptions du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] », est <u>irrecevable</u>, alors que la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre en cette matière.

#### Ad réclamation société H.16 STEEBRECKEN « NOVUS » (rec 10)

La réclamante requiert la suppression de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » sur les parcelles cadastrales n°195/1415 et 573/2269, sises à Pontpierre.

Par ailleurs, elle estime que le classement en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » constituerait une limitation trop importante au regard du potentiel constructible des parcelles et sollicite leur affectation en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » tout en leur appliquant des coefficients de densité sensiblement plus élevés.

10/16



Par contre, il convient de noter que les parcelles en question se trouvent en situation excentrique dans la localité, de sorte qu'il n'est, à ce stade, pas opportun d'en prioriser l'urbanisation. Dès lors il s'agit de les maintenir en « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

En ce qui concerne le degré d'utilisation du sol, il y a lieu de souligner que les coefficients y fixés font actuellement preuve de cohérence. Subsidiairement, il faut souligner que ceux-ci pourront être adaptés, le cas échéant en présence d'un concept de développement plus précis, lors de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

Finalement, pour les raisons déjà évoquées ci-dessus et en raison de la cohérence du plan en ces lieux, le classement en « zone d'habitation 1 [HAB-1] s'avère parfaitement justifié, ceci également en cas de levée ultérieure de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

La réclamation est partant non fondée.

### Ad réclamation société H.07 BERGEM « NOVUS » (rec 11)

La réclamante sollicite la suppression de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » sur les parcelles cadastrales n°443/3262 et 443/3263, sises à Bergem, et requiert pour la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » une augmentation des coefficients d'urbanisation applicables.

Il convient de noter que les parcelles de la réclamante se trouvent à proximité de la zone SD-B 01a, pour laquelle la « zone d'aménagement différé [ZAD] » a été levée.

Or, au vu de la taille considérable de la surface formée par ladite zone SD-B 01a et des parcelles en question, il convient de procéder à un développement en plusieurs phases, ceci afin de permettre une augmentation démographique contrôlée.

Il convient de prioriser l'urbanisation de la zone SD-B 01a par rapport aux parcelles litigieuses au vu de leur situation plus centrale dans la localité. L'option prise par les auteurs du projet de ne pas couvrir les fonds sis dans la partie sud de la zone concernée par une « zone d'aménagement différé [ZAD] » répond à cette nécessité de développement en phase de ce futur quartier résidentiel.

En ce qui concerne le degré d'utilisation du sol, il y a lieu de souligner que les coefficients y fixés font actuellement preuve de cohérence.

Subsidiairement ceux-ci pourront être adaptés, le cas échéant en présence d'un concept de développement plus précis, lors de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

La réclamation est partant non fondée.



# Ad réclamation société H.05 MONDERCANGE « NOVUS » Sàrl (rec 12)

La réclamante conteste pour la parcelle cadastrale n°150/3885, sise à Mondercange, les servitudes relatives au classement en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », applicables au bâtiment existant dont le gabarit doit être conservé.

La réclamation est <u>non fondée</u>, alors que le classement en « secteur protégé de type "environnement construit" [C"] » est cohérent à cet endroit au vu de la qualité du tissu urbain existant. Ce classement a manifestement un impact positif sur le quartier avoisinant étant donné qu'il y garantit la réalisation de constructions qui s'intègrent de manière harmonieuse dans le tissu rural susmentionné.

# Ad réclamation société I.30 FOETZ « AVENIR » (rec 13)

La réclamante introduit diverses doléances quant au classement de la parcelle cadastrale n°271/897, sise à Foetz qui, classée en « zone spéciale FOETZ [SPEC-F] ». Elle conteste 4 points précis.

D'après la réclamante, les affectations autorisées pour la « zone spéciale Foetz [SPEC-F] » seraient trop limitatives. Elle sollicite dès lors la possibilité (i) de prévoir de nouvelles crèches dans cette zone, (ii) de créer 2 sous-sols et (iii) d'y installer des bureaux non liés à l'activité artisanale. Puis, la réclamante sollicite la suppression de l'article 6.4 du « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] »

La réclamante demande encore d'augmenter la hauteur maximale totale des constructions de 12,00 mètres à 14,00 mètres.

Elle demande finalement à voir reformulé l'article 17 a), deuxième phrase comme suit : « Tous les travaux de transformation, de conversation et d'entretien, ainsi que les changements d'affectation, sont autorisés pour les constructions et aménagements existants ou dûment autorisés. ». La réclamante fait encore remarquer qu'il n'existe aucune disposition réglant la situation dans laquelle plusieurs bâtiments sont situés sur une même parcelle.

La réclamation sur les points 1, 2, 3, est <u>irrecevable</u>, alors qu'elle concerne les prescriptions du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » pour lesquelles la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre de l'Intérieur.

Concernant la réclamation sur le point 4, il convient de noter que la modification proposée par la réclamante serait susceptible de porter atteinte à la logique intrinsèque du PAG qui a comme finalité de définir le mode de développement futur d'une commune. Ainsi, un changement d'affectation d'une construction existante ne saurait intervenir que dans la mesure où elle serait conforme aux règles urbanistiques en vigueur.

La réclamation est partant non fondée.



# Ad réclamation société I.18 PONTPIERRE « Villa » (rec 14)

La réclamante formule une réclamation en 3 points.

Premièrement, elle sollicite que la parcelle cadastrale n°576/1701, sise à Pontpierre, classée partiellement en en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », soit incluse entièrement dans la zone destinée à être urbanisée d'agglomération.

Pourtant, la réclamation est non fondée, car il convient de noter que la délimitation de la zone verte est cohérente en ce que l'ensemble des terrains avoisinants n'ont pas été intégralement classés en zone destinée à être urbanisée. La délimitation du périmètre d'agglomération est dès lors adaptée au reste de la zone.

Elle demande ensuite à ce que soit revu à la hausse la surface maximale sur laquelle l'exercice d'une profession libérale est admis.

La réclamation est <u>irrecevable</u>, alors qu'elle concerne les prescriptions du « *plan d'aménagement* particulier "quartier existant" [PAP QE] » pour lesquelles la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre de l'Intérieur.

Finalement, elle tend à voir reformulé l'article 17 a), deuxième phrase comme suit : « Tous les travaux de transformations, de conversation et d'entretien, ainsi que les changements d'affectation, sont autorisés pour les constructions et aménagements existants ou dûment autorisés. ».

La réclamation est pourtant <u>non fondée</u>, alors que la modification proposée par la réclamante serait susceptible de porter atteinte à la logique intrinsèque du PAG qui a comme finalité de définir le mode développement futur d'une commune. Ainsi, un changement d'affectation d'une construction existante ne saurait intervenir que dans la mesure où elle serait conforme aux règles urbanistiques en vigueur.

### Ad réclamation société L.02 « NEW CALYX » (rec 15)

Premièrement, la réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n° 636/2484, sise à Pontpierre « zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] » et requiert son reclassement en « zone spéciale Am Hau ».

Puis, la réclamante sollicite à ce que des activités de commerces, dont notamment celle d'un concessionnaire automobile disposant d'un *showroom* jusqu'à une surface brute totale de 4.500 m2 soient autorisées sur la parcelle. Acte en est donné à la réclamante. Il convient ainsi de créer une zone spéciale limitant l'affectation à une activité en relation avec les automobiles.

En effet, la réclamation est <u>fondée</u>, de sorte qu'il convient de reclasser le terrain litigieux en « *zone spéciale Am Hau* ».



Afin de garantir un développement urbain harmonieux en ces lieux et partant en conformité avec les objectifs énoncés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, il importe cependant de réduire les activités économiques de sorte à y éviter des nuisances non compatibles avec le quartier d'habitation avoisinant.

Partant, les parties écrite et graphique du PAG sont à modifier comme suit :



#### Légende

Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée

SPEC - Am Hau

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"



#### « Art. 14bis Zone spéciale « Am Hau »

La zone spéciale « Am Hau » est destinée à accueillir un garage automobile ainsi que les activités complémentaires, ayant un lien direct avec la destination principale de la zone, telles quedes surfaces de vente et de services.

Y sont cependant interdits les crèches et structures d'accueil pour la petite enfance, les logements de service ainsi que les stations-service, à l'exception des stations-service à bornes électriques. Des infrastructures de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou de plusieurs entreprises sur place sont autorisées.

Le stockage de marchandise ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale. »

Deuxièmement, d'après la réclamante, les coefficients d'urbanisation ne seraient pas assez élevés, de sorte qu'elle demande à ce que le CUS soit porté à 2,60. A titre subsidiaire, la réclamante demande un CUS minimal porté à 2,00.

Pourtant, le CUS, tel que prévu au stade actuel, s'avère être suffisant et ceci d'autant plus que la parcelle se situe au bord de la localité. En effet, une densification urbaine aux bords des localités n'est pas opportune. Il en résulte que la réclamation est <u>non fondée</u> à cet égard.

Subsidiairement, il y a lieu de souligner, d'une part, que le potentiel constructible prévu dans la zone est entièrement réglé par les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol et que partant il ne s'avère point nécessaire de déterminer les surfaces exploitables admises, telles que les surfaces de vente, au niveau de la partie écrite du PAP. D'autre part, il y a lieu de relever qu'en cas de construction d'un parking à étages, dont le traitement de façade reste majoritairement ouvert, cette construction ne saura être qualifiée d'espace clos et partant ne sera pas prise en compte en tant que surface construite brute lors du contrôle de conformité du projet par rapport au CUS.

Finalement, la réclamante demande à ce que la surface totale de la parcelle en question soit classée en zone destinée à être urbanisée. A ce titre, il convient de noter que la parcelle en question est située à l'extrémité de la localité de sorte qu'un agrandissement du périmètre d'urbanisation n'est pas opportun à cet endroit. Cette réclamation est donc non fondée.

Cette décision est basée sur l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif



peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding