



Notre réf.: 42C/012/2019

Dossier suivi par : Isabelle LUDWIG
Tél. 247-84689
E-mail isabelle.ludwig@mi.etat.lu

Commune de Kehlen
Monsieur le Bourgmestre
15, rue de Mamer
L-8280 Kehlen

Luxembourg, le 27 octobre 2020

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 22 novembre 2019 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Kehlen, 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.

La Commission d'aménagement a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 25 septembre 2020.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 27 mai 2020.

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 schéma directeur à adapter, suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.

Il est statué sur les réclamations émanant de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur Henri HOSTERT (rec 01 et 43), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur Romain POULLES (rec 02 et 39), de Maître Mélanie Trienbach au nom et pour le compte de Madame Suzanne FEYDER-KREMER (rec 03, 05 et 45), de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte des conjoints BIVER (rec 07), de l'entreprise Thillens & Thillens au nom et pour le compte de la société RUE DE MERSCH S.A. (rec 08 et 47), de Maître Thibault Chevrier au nom et pour le compte de Madame Michou RECKINGER (rec 09), de Messieurs Larry Bonifas et André Noesen au nom et pour le compte de l'association DÉI GRÉNG KIELEN (rec 10), de Madame Tanja SIMON (rec 11), de Monsieur Christian SCHAAK (rec 12), de Madame Francine HILGERT (rec 13), de Madame Cécile PAULUS et Monsieur André THILL (rec 14), de Monsieur Manfred REINERTZ-BARRIERA (rec 15 et 36), de Mesdames Juliane et Karin ROMAIN (rec 16 et 35), de Monsieur Raymond FABER (rec 17), de Madame Monique GUTH-BOLMER (rec 18 et 44), de Messieurs Francis et Roland BIVER (rec 19), de Madame Mannette KREMER (rec 20), de Monsieur et Madame Paul et Josette CAURLA-RACH (rec 21), de Messieurs Philippe HOFFELT et Jérôme REUTER (rec 22 et 24), de Madame Berthy NEYS (rec 23), de Monsieur et Madame Marc et Martine GIORGIETTI-LAMESCH (rec 25), de Monsieur Xavier SCHMIT, de la famille KAPALA-KAPALOVA et conjoints, de Monsieur et Madame Branko BUNJEVAC et Madame Svetlana VUKOSAVLJEVIC, de Madame Simone NEU, de Monsieur et Madame Branislav et Ingrid KAPALA-CIMBALOVÁ et de Monsieur et Madame Xavier et Nancy SCHMIT-GRANDJEAN (rec 26, 28, 29, 30, 31 et 32), de Madame Lena BONIFAS (rec 27), de Madame Alida KOCSIS, de Monsieur Félix BOZSAR, de Madame Christine BURMEISTER-GRÜN, de Monsieur et Madame Amédée BAUDOUIIN, de Monsieur et Madame Thierry DELROISSSE et de Monsieur et Madame Steve CLAUDINO et Valentina PALMISANO (rec 33-1, 33-2, 33-3, 33-4, 33-5 et 33-6), de Messieurs et Mesdames Tom et Betty HANSEN rec 34-1, Gilbert ERNENS et Nicole KAUFMANN rec 34-2, Geoffrey DILSCHNEIDER et Philippe BUREL rec 34-3, SINFELD-HAIN rec 34-4, Pierre MERIS rec 34-5, IFYS-I/Geoffrey RIVET rec 34-6, Hugh RUSSELL rec 34-7, Maria et Latif LADID rec 34-8, Romina BINDELS-WELSKOP et Gilles BINDELS rec 34-9, Wolfgang et Ursula HUBER rec 34-10, Susanne et Ralph BAST rec 34-11, Peter GERRARD rec 34-12, Margot ENFLENER-HANS rec 34-13, Patricia PAULUS rec 34-14, Geert de BRUYNE et Béatrice CABAY rec 34-15, Pierre Marie-France JEGU rec 34-16, Yves BAGUET rec 34-17, Jean-Paul KIEFFER rec 34-18, Alain LEMAÎTRE rec 34-19, Ciaran et Nicola HOLLYWOOD rec 34-20, BIEWER-NOESEN rec 34-21, Corinne et Maarten VAN MECHELEN-REMOVILLE rec 34-22, Franz et Margot VAN MECHELEN-SIEBER rec 34-23, Anouk WOLFRAM rec 34-24, Guy HANSEN rec 34-25, Romain WALTER et Christiane WALTER-SCHMIT rec 34-26, Claude DEITZ rec 34-27, Camille ROMMELFANGAR rec 34-28, Hugues et Martine DUMONT rec 34-29, Danielle et Jean-Paul KIEFFER BODSON rec 34-30,



NEMOS s.à r.l. ^{rec 34-31}, Fernand SPELTZ ^{rec 37} et Monsieur René BELTGENS ^(rec 41), de Monsieur et Madame Eugène et Christine BIVER-FEYDER ^(rec 38), Monsieur Guy LANGENBACH ^(rec 40), de Monsieur et Madame Erwin et Milly FRIEDERES-KOEMPTGEN et de Monsieur Georges FRIEDERES ^(rec 42), ainsi que de Monsieur Carlo AHLBORN ^(rec 4, 6 et 46), contre le vote du conseil communal portant adoption de la refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Kehlen.

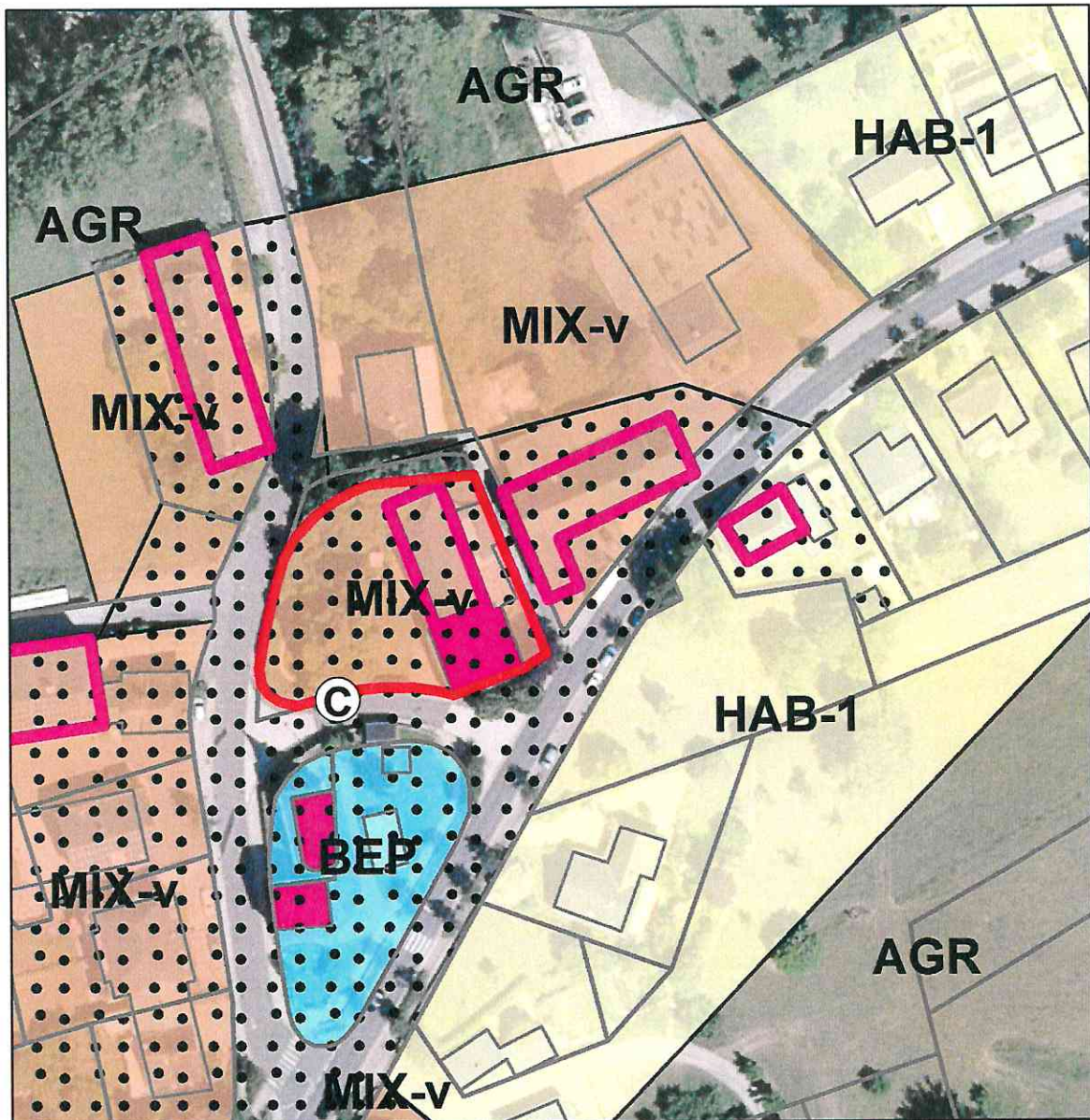
Les représentants-expert Messieurs Sven Fiedler et Christian Lahure assistaient à la séance.

Ad réclamations Henri HOSTERT ^(rec 01 et 43)




Le réclamant s'oppose aux servitudes « *construction existante à conserver* » et « *gabarit à conserver* » sur la parcelle cadastrale n°50/2502, sise à Olm, par ailleurs classée en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » et en « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* ». Il estime également que la prescription de l'article 11.2.2 de la partie écrite du plan d'aménagement général, afférente au « *gabarit à conserver* » et selon laquelle « *la réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve* » serait une source d'insécurité juridique.

A cet égard, il convient tout d'abord de constater que les servitudes « *construction existante à conserver* » et « *gabarit à conserver* » sont a priori cohérentes, alors que les immeubles en question répondent notamment aux critères de l'authenticité de la substance bâtie, de son aménagement et du témoignage de l'immeuble pour l'histoire locale, tels qu'énoncés par l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune. Toutefois, en ce qui concerne le « *gabarit à conserver* », il s'avère que la délimitation de la servitude inclut également des annexes non dignes de protection, de manière à ce qu'il convient de limiter la protection au volume principal de la dépendance. La partie graphique est partant remaniée suivant l'illustration reprise ci-dessous.

La réclamation est dès lors partiellement fondée à cet égard et la partie graphique est modifiée comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone mixte villageoise
-  gabarit d'une construction existante à préserver

Ensuite, c'est à bon escient que le réclamant critique la formulation de l'article 11.2.2 de la partie écrite du PAG, alors que cette prescription n'est pas claire et précise et n'a pas de portée normative, tout en étant par ailleurs difficile à mettre en œuvre de manière cohérente, ce qui met en cause la sécurité juridique. L'article précité est partant modifié comme suit :



« Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, le gabarit d'une construction existante à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit d'une construction existante à préserver.

Une marge maximale de 0,50m par rapport au gabarit existant peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de commodité.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture,
- rythmes entre pleins et vides,
- ouvertures typiques à orientation verticale ».

La réclamation est dès lors fondée sur ce point.

Ad réclamations Romain POULLES (rec 02 et 39)

Le réclamant s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°1951/5354, sise à Kehlen, en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] » et en « zone orange "vestiges archéologiques" », et conteste la servitude « construction à conserver ». Il estime également que l'article 11.2.1 de la partie écrite du plan d'aménagement général ne permettrait pas de tenir compte des droits acquis, en l'occurrence d'une autorisation de construire pour un carport de 2004. Le classement de base en « zone mixte villageoise [MIX-v] » n'est pas critiqué.

En ce qui concerne le classement en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] » ainsi que la servitude « construction à conserver », il convient de constater que le PAG est cohérent, alors que l'immeuble en question répond notamment aux critères de l'authenticité



de la substance bâtie, de l'exemplarité du type de bâtiment, de son aménagement et du témoignage de l'immeuble pour l'histoire locale, tels qu'énoncés par l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune. La réclamation est partant non fondée sur ce point.

Pour ce qui est de la « zone orange "vestiges archéologiques" », il y a tout d'abord lieu de constater que la section 5 de la partie écrite du PAG dans laquelle elle figure n'est qu'indicative et ne devrait dès lors créer aucune servitude. Or, l'article 19 relatif à la zone critiquée est rédigé de manière normative, ce qui laisse supposer qu'il s'agit d'une disposition engendrant des effets de droit. Par ailleurs, certaines formulations sont trompeuses, alors qu'il est inexact que les parcelles classées comme monuments nationaux sont *de plano* non aménageables. La réclamation est dès lors partiellement fondée à cet égard et les deux derniers alinéas de l'article précité sont à supprimer.

Finalement, en ce qui concerne les droits acquis, il convient de constater que l'article 11.2.1 n'interdit pas d'office toute construction et ne fait partant pas obstacle aux droits acquis, étant toutefois précisé que l'autorisation de construire invoquée est de toute manière périmée au sens de l'article 37 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ce volet de la réclamation est dès lors non fondée.

Ad réclamation Suzanne FEYDER-KREMER (rec 03, 05 et 45)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°1924/4609, sise à Nospelt, au lieu-dit « Bounenaker », en « zone agricole [AGR] » et sollicite l'intégration de celle-ci dans une « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », ainsi que la suppression de la « zone de servitude "urbanisation"[SU] ».

La réclamation est non fondée, alors que le site est excentrique par rapport au centre de la localité et que les études environnementales nécessaires à un reclassement ne sont pas à disposition du ministre. Par ailleurs, force est de constater qu'un reclassement d'une surface aussi considérable impacterait la logique intrinsèque du plan, qui doit être respectée par le ministre (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA).

Il s'y rajoute finalement que les réserves foncières actuelles de la commune s'avèrent d'ores et déjà suffisantes.



Ad réclamation consorts BIVER (rec 07)

Les réclamants s'opposent au classement d'une partie des parcelles cadastrales n°1942/4802, 1947/1462, 1947/1461, 1948 et 1949, sises à Nospelt, lieu-dit « *In Ropent* », en « *zone agricole [AGR]* » et demandent à ce que les terrains soient intégralement classés en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ».

S'il est exact que le développement des parcelles dans leur intégralité peut être envisageable à terme afin d'arrondir les développements tentaculaires qui s'étendent le long des voies publiques au nord et au sud du site, force est de constater que les études environnementales nécessaires à un reclassement ne sont pas à disposition du ministre.

Par ailleurs, un reclassement d'une surface aussi considérable impacterait la logique intrinsèque du plan, qui doit être respectée par le ministre (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA).

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation RUE DE MERSCH S.A. (rec 08)

La réclamante sollicite à ce que la densité de logement [DL] retenue pour la parcelle cadastrale n°265/3456, sise à Keispelt, classée en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* », en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » et en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"* », soit augmentée de 10 à 11 logements à l'hectare, afin de pouvoir y réaliser 3 maisons unifamiliales.

La demande est fondée, alors que l'adaptation sollicitée de la densité de logement permet à cet endroit une utilisation plus rationnelle du sol, ceci conformément à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie graphique du plan d'aménagement général est remaniée en conséquence. De même, il est conseillé, pour des raisons de sécurité juridique, de rectifier les informations y relatives au niveau du schéma directeur.

Ad réclamation Michou RECKINGER (rec 09)

La réclamante s'oppose à la servitude « *gabarit d'une construction existante à conserver* » sur la parcelle cadastrale n°2039/6450, sise à Kehlen, le terrain étant par ailleurs classé en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » et en « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* ».



La réclamation est non fondée dans la mesure où il importe à cet endroit de cerner l'espace public afin d'y garantir à terme l'attractivité ainsi que la sauvegarde de la typologie rurale de l'espace-rue.

Ad réclamation DÉI GRENG (rec 10)

La réclamante présente une multitude de doléances par rapport à la refonte du plan d'aménagement général (« PAG »).

Il y a d'emblée lieu de relever que bon nombre des critiques formulées ne sont pas suffisamment précises et concrètes et qu'elles ne peuvent dès lors donner lieu à une intervention du ministre, tandis que d'autres ont trait « *au plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* », pour lequel la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune possibilité de réclamation devant le ministre.

En ce qui concerne la demande ayant trait à voir réévaluer, respectivement réduire le nombre d'emplacements de stationnement requis par habitation, il y a lieu de constater que les chiffres retenus sont cohérents, alors qu'ils sont fixés en fonction de la surface habitable, de manière à ce que par exemple un studio ne nécessite pas deux emplacements. La réclamation est dès lors non fondée sur ce point.

En ce qui concerne la demande ayant trait à admettre l'exercice d'activités professionnelles dans les zones d'habitation, il convient de constater que l'article 1 relatif aux zones d'habitation ne s'y oppose nullement. La réclamation est dès lors non fondée sur ce point.

En ce qui concerne la demande visant à promouvoir le village de Kehlen en tant que localité principale de la commune moyennant une augmentation des densités de logement dans les « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ - Am Aker]* » et [PAP NQ - Beichel], il y a lieu de préciser qu'au vu des contraintes écologiques qui se présentent sur le site du [PAP NQ - Beichel], une telle augmentation ne serait pas conforme à la protection élevée de l'environnement naturel prônée par l'article 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En ce qui concerne le site du [PAP NQ - Am Aker], une augmentation du coefficient de densité de logement de 25 à 30 s'avère opportune dans un souci d'utilisation rationnelle du sol, ceci au vu de la position centrale dans la localité principale de la commune, ce d'autant plus que le site ne présente pas de contraintes majeures en matière d'exécution du futur plan d'aménagement particulier.



La réclamation est dès lors partiellement fondée sur ce point. La partie graphique du plan d'aménagement général est remaniée en conséquence. De même, il est conseillé, pour des raisons de sécurité juridique, de rectifier les informations y relatives au niveau du schéma directeur.

En ce qui concerne les revendications visant à réduire la vitesse au sein des localités, force est de constater que la réclamation n'est pas suffisamment concrète pour permettre à l'autorité de tutelle d'intervenir. La réclamation est dès lors non fondée sur ce point.

Les demandes visant à favoriser une meilleure qualité de l'air et à réduire les émissions sont irrecevables en ce qu'elles n'ont trait pas trait au PAG.

En ce qui concerne les revendications visant à promouvoir le logement à coût modéré au moyen de coefficients d'utilisation du sol harmonisés sur le territoire de la commune, il y convient de constater que les coefficients retenus sont cohérents alors qu'ils tiennent compte de la situation des sites en localité principale ou secondaire, de leurs spécificités topographiques, de leurs contraintes écologiques ou encore de leur intégration dans le tissu urbain existant. La réclamation est dès lors non fondée sur ce point.

En ce qui concerne les mesures visant à promouvoir la vie au sein des localités, il y a lieu de constater que les demandes ayant trait à des « *shared space* » ne sont pas suffisamment précises et concrètes. En ce qui concerne l'admission de « *start-ups* » et de mini-crèches, rien n'interdit actuellement leur implantation. Pour ce qui est de l'aménagement de dépendances plus importantes qu'actuellement prévu, il y a lieu de constater que la question relève du PAP QE et que le ministre ne saurait partant intervenir sur ce point. La réclamation est dès lors non fondée, respectivement irrecevable sur ce point.

Pour ce qui est des demandes visant à favoriser l'égalité entre citoyens au moyen de zones uniformes, il est renvoyé aux explications *supra* concernant l'harmonisation des coefficients d'utilisation du sol. En ce qui concerne le dimensionnement des corps principaux, l'harmonie entre la toiture et le reste du bâtiment ainsi que la « dominante verticale », il y a lieu de constater qu'ils relèvent du PAP QE et que le ministre ne saurait partant intervenir sur ces sujets. La réclamation est dès lors non fondée, respectivement irrecevable à cet égard.

En ce qui concerne les revendications « générales », il y a lieu de constater qu'elles ont exclusivement trait au PAP QE et que le ministre ne saurait partant intervenir sur ces sujets, hormis la question de l'aménagement des anciennes fermes qui n'est pas suffisamment précise et concrète. La réclamation est dès lors non fondée, respectivement irrecevable à cet égard.



Ad réclamations Tanja SIMON, Philippe HOFFELT et Jérôme REUTER (rec 11, 22 et 24)

Les réclamants sollicitent à ce qu'un nombre significatif de bâtiments figurant en annexe de leurs réclamations soient soumis à des servitudes « *construction existante à conserver* », respectivement « *gabarit à conserver* ».

Les réclamations sont non fondées, alors que l'envergure de la demande est à ce point importante qu'elle intervient dans la logique intrinsèque du plan, à laquelle le ministre ne peut pas atteindre (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA). Ceci vaut d'autant plus que les constructions visées n'appartiennent pas aux réclamants et qu'un reclassement à ce stade priverait les propriétaires de la phase d'enquête publique précontentieuse. Il est également à noter que la commune a d'ores et déjà annoncé dans son avis pris sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qu'elle envisage une modification ponctuelle du plan d'aménagement général sur cette question, ce qui permet de tenir au moins partiellement compte des réclamations introduites, tout en assurant aux propriétaires concernés une participation utile à l'enquête publique.

Ad réclamation Francine HILGERT (rec 13)

La réclamante conteste le classement des parcelles cadastrales n°2217/7181 et 2217/6993, sises à Kehlen, en « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* », par ailleurs classées en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* ».

Or, ce classement est cohérent dans la mesure où les terrains en question font partie d'un ensemble harmonieux digne de protection et dont il convient d'assurer la pérennité. Par opposition, les constructions évoquées par la réclamante sur les terrains avoisinants au sud ne sont ni en elles-mêmes dignes de protection, ni ne font-elles partie d'un ensemble plus large, de manière à ce que la délimitation du « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* » s'avère cohérente à cet endroit.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation Cécile PAULUS et André THILL (rec 14)

Les réclamants estiment que la protection des nombreuses bâtisses dont ils dressent la liste en annexe de leur réclamation ne serait pas suffisante, que le nouveau plan d'aménagement général ne prévoirait pas suffisamment d'espaces verts intra-urbains, que « *certaines extensions* » du PAG emporteraient « *des effets négatifs* », que le « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [Op Strachen]* » ne respecterait pas le seuil légal de 10% des habitations réservées au logement social, que l'axe de pluie projeté dans le cadre de ce PAP ne



relierait pas toutes les constructions et que, en général, chaque nouvelle construction dans la commune devrait disposer d'un bassin de rétention.

La réclamation est irrecevable sur ces trois derniers points, alors que ceux-ci n'ont pas trait au PAG.

La réclamation est ensuite non fondée en ce qui concerne la liste de bâtiments à protéger, alors que l'envergure de la demande est à ce point importante qu'elle intervient dans la logique intrinsèque du plan, à laquelle le ministre ne peut pas atteindre (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA). Ceci vaut d'autant plus que les constructions visées n'appartiennent pas aux réclamants et qu'un reclassement priverait les propriétaires de la phase d'enquête publique précontentieuse. Il est également à noter que la commune a d'ores et déjà annoncé dans son avis pris sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qu'elle envisage une modification ponctuelle du plan d'aménagement général sur cette question, ce qui permet de tenir au moins partiellement compte des réclamations introduites, tout en assurant aux propriétaires concernés une participation utile à l'enquête publique.

Pour ce qui est des espaces verts et des extensions du PAG, il y a lieu de constater que les considérations des réclamants ne sont pas suffisamment claires et précises pour permettre au ministre d'intervenir dans le plan.

La réclamation est partant non fondée sur ces volets.

Ad réclamation Manfred REINERTZ-BARRIERA (rec 15 et 36)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°133/598 et 135/567, sises à Dondelange, en « zone agricole [AGR] » et en « zone forestière [FOR] » et sollicite leur intégration en zone destinée à être urbanisée.

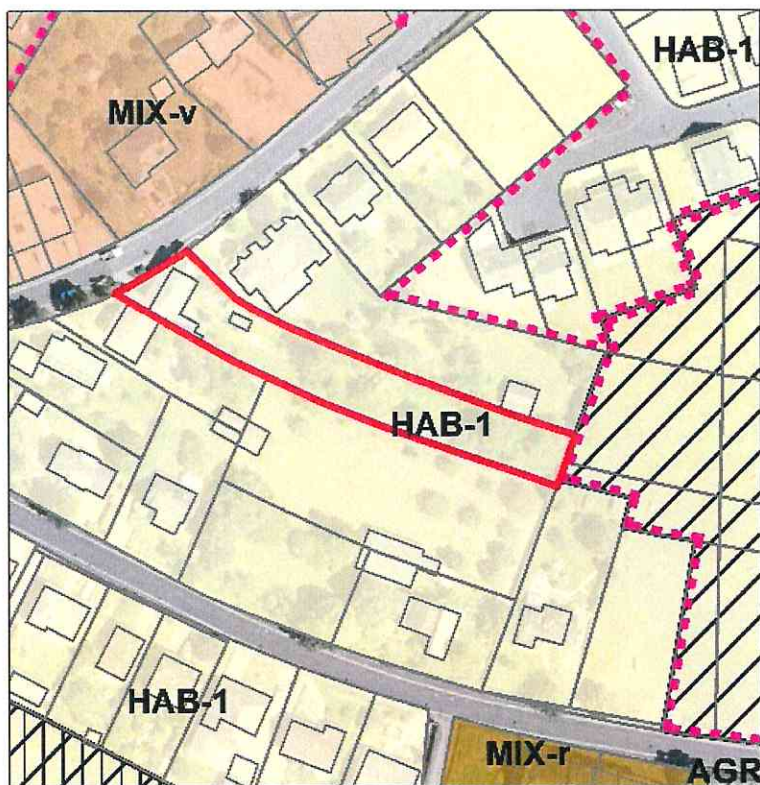
La réclamation est non fondée, alors que le classement est cohérent dans la mesure où le site est excentrique, isolé et déconnecté du tissu urbain existant.

Ad réclamation Juliane et Karin ROMAIN (rec 16 et 35)




Les réclamants contestent la servitude « construction à conserver » sur la parcelle cadastrale n°591/4167, sise à Nospelt, par ailleurs classée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».

La réclamation est fondée, alors que les critères énoncés par l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG ne se trouvent en l'espèce pas remplis.

La partie graphique est adaptée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la cession ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  construction à conserver

Ad réclamation Raymond FABER (rec 17)

Le réclamant s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n° 415/3313, sise à Keispelt, en « zone agricole [AGR] » et sollicite à ce qu'elle soit intégrée en zone destinée à être urbanisée, en vue de la création d'habitations supplémentaires.

La réclamation est non fondée, alors qu'au vu de la situation foncière et des prescriptions du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" », une éventuelle extension du périmètre à cet endroit ne pourra donner lieu à la création des habitations supplémentaires sollicitées.



Par ailleurs, il y a lieu de considérer qu'une densification du tissu urbain à cet endroit ne s'avère pas opportune.

Ad réclamation Monique GUTH-BOLMER (rec 18 et 44)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n° 962/2312, 1281, 1282/2725 et 1282/2726, sises à Meispelt, en « zone agricole [AGR] » et sollicite leur intégration en « zone mixte villageoise [MIX-v] ». Elle conteste ensuite le classement de certaines bâtisses en tant que « constructions à préserver » et demande à ce que la maison d'habitation soit classée comme « gabarit d'une construction existante à conserver ». Finalement, elle s'oppose à l'indication de la mention « biotopes surfaciques », respectivement « verger à hautes tiges ».





A cet égard, il convient en premier lieu de souligner que la réclamante dispose d'un droit acquis sur les constructions existantes. Par contre, il n'y a pas lieu de créer des extensions tentaculaires pour raccorder au tissu urbain existant ces constructions isolées et excentriques. La délimitation actuelle de la zone verte s'avère dès lors cohérente à cet endroit.

En ce qui concerne la protection du patrimoine bâti, il y a lieu de constater que la partie graphique comporte une erreur matérielle, alors que l'annexe à la maison d'habitation se trouve classée comme « construction à conserver » au lieu de la maison elle-même. Il convient partant de redresser cette erreur en supprimant toute servitude en ce sens sur l'annexe et en limitant la servitude « construction à conserver » au corps de logis, alors que l'immeuble en question répond notamment aux critères de l'authenticité de la substance bâtie, de son aménagement et du témoignage de l'immeuble pour l'histoire locale, tels qu'énoncés par l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune. Le classement de la grange comme « gabarit d'une construction existante à conserver » est maintenu pour les mêmes motifs.

La réclamation est partant partiellement fondée et la partie graphique est donc modifiée comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  zone agricole
-  construction à conserver
-  gabarit d'une construction existante à préserver

Finalement, en ce qui concerne les mentions « *biotopes surfaciques* », respectivement « *verger à hautes tiges* », force est de constater qu'elles ont été supprimées à l'occasion de l'adoption du plan d'aménagement général, de manière à ce qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.



Ad réclamation Francis et Roland BIVER (rec 19)

Les réclamants s'opposent à la servitude « *gabarit à conserver* » sur les parcelles cadastrales n°1862/1977 et 1862/1978, sises à Kehlen, et demandent son remplacement par une servitude d'alignement, le terrain étant par ailleurs classé en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » et en « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* ».

La réclamation est non fondée dans la mesure où il importe à cet endroit de cerner l'espace public afin d'y garantir à terme l'attractivité ainsi que la sauvegarde de la typologie rurale de l'espace-rue.

Ad réclamation Mannette KREMER (rec 20)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°582/1129 et 577/1679, sises à Olm, en « *zone agricole [AGR]* » et sollicite à ce que la partie inférieure du site soit intégrée en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ».

La réclamation est non fondée, alors que les structures végétales existantes à cet endroit participent à l'intégration paysagère et assument une fonction de liaison entre les massifs forestiers « *Pëntebësch* » et « *Wéierbësch* ». Par ailleurs, l'extension du périmètre demandée favoriserait le développement urbain tentaculaire et particulièrement désordonné en ces lieux. Finalement, les parcelles en question sont à considérer comme habitats essentiels protégés au titre de l'article 18 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Ad réclamation Paul et Josette CAURLA-RACH (rec 21)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°116/580 et 112/659, sises à Dondelange, en « *zone agricole [AGR]* » et demandent à ce qu'elles soient intégrées en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ».

A cet égard, force est tout d'abord de constater que les parcelles dans la rue de la Montée qui demeurent actuellement non construites présentent généralement une topographie fortement accidentée. Cependant, pour ce qui concerne les parcelles en question, le dénivelé moins accentué de leur partie inférieure permet encore d'y ériger des constructions de manière encore relativement aisée.





Ensuite, il convient également de considérer que les parcelles sont entièrement viabilisées et que les terrains en face accueillent d'ores et déjà des constructions, de manière à ce que leur urbanisation ne doit pas être entrevue comme renforçant une situation tentaculaire certes existante, mais plutôt comme un arrondissement de ce développement, favorisant une urbanisation saine et cohérente (Tribunal administratif, 19 mai 2020, 42067).

La réclamation est dès lors partiellement fondée. Les parties graphiques du plan d'aménagement général de même que du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" » sont adaptées comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1

Ad réclamation Berthy NEYS (rec 23)

Le réclamant s'oppose au classement partiel de la parcelle cadastrale n°344/2870, sise à Keispelt, en « zone d'aménagement différé [ZAD] », par ailleurs classée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone mixte villageoise [MIX-v] » et en « zone soumise à établissement d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" ».



La réclamation est non fondée, alors que la délimitation de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » s'avère cohérente à cet endroit et qu'une modification pourrait avoir ultérieurement un impact sur l'utilisation rationnelle du sol pour les surfaces à développer. De plus, les profondeurs maximales admissibles selon le « plan d'aménagement particulier "quartier existant" » ne permettent de toute manière pas d'ériger des constructions principales sur la partie de terrain concernée.

Subsidiairement, il est toutefois précisé que la « zone d'aménagement différé [ZAD] » ne constitue pas un obstacle à la construction de dépendances tel qu'un abri de jardin.

Ad réclamation Marc et Martine GIORGETTI-LAMESCH (rec 25)

Les réclamants s'opposent à la mention « zone ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives à la gestion de l'eau - zone de protection des sources provisoire » sur les parcelles cadastrales n° 114/5926, 140/114, 140/40 et 140/108, sises à Dondelange, au lieu-dit « Kéihbierg », et demandent à ce que celle-ci soit supprimée.

La réclamation est fondée, alors que l'article 33 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune prévoit uniquement la reprise de dispositions adoptées et, partant, impératives dans la partie graphique du PAG, et non pas de celles en cours d'élaboration.

La partie graphique est adaptée de sorte à supprimer l'ensemble des zones qui se trouvent actuellement à l'état de projet.

Ad réclamations Xavier SCHMIT, famille KAPALA-KAPALOVA et consorts, Branko BUNJEVAC et Svetlana VUKOSAVLJEVIC, Simone NEU, Branislav et Ingrid KAPALA-CIMBALOVÁ et Xavier et Nancy SCHMIT-GRANDJEAN (rec 26, 28, 29, 30, 31 et 32)

Les réclamants s'opposent à la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" Beichel [PAP NQ] » à Kehlen.

Plus particulièrement, ils s'interrogent pourquoi le PAP NQ serait exécuté en contradiction avec les études réalisées et pourquoi la végétation sur ce site aurait d'ores et déjà été détruite alors qu'aucun PAP n'aurait encore été exécuté. Ils souhaitent ensuite savoir si des études seraient planifiées pour éviter des coulées ou glissements de terrain et si des mesures compensatoires seraient prévues (rec 26). Ils demandent à ce que la partie est du site soit désignée comme « zone de servitude urbanisation » et/ou « zone de servitude d'intégration paysagère » et/ou comme



« zone de servitude coulée verte », à ce qu'elle soit entièrement replantée et à ce qu'aucune autorisation ne soit délivrée pour le [PAP NQ *Beichel Phase 2*] ^(rec 28). Les réclamants sollicitent finalement à ce que la « zone de servitude "urbanisation" - coulée verte » soit rétablie et relèvent que le PAP NQ inclurait des terrains privés, ce qui rendrait impossible une utilisation rationnelle du sol adaptée à la topographie du site ^(rec 30 et 32).

A cet égard, il convient tout d'abord de rappeler que ni les questions d'exécution du PAG, ni celles ayant trait au plan d'aménagement particulier ne sont recevables à ce stade. Les réclamations sont partant irrecevables pour autant qu'elles concernent ces points.

En ce qui concerne la destruction des biotopes, il convient de rappeler que lors de la délivrance des autorisations individuelles y relatives, le ministre de l'Environnement ne saurait faire dépendre son autorisation des procédures d'adoption relatives au « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » en question.

Finalement, en ce qui concerne le classement proprement dit du site, il y a lieu de souligner que l'urbanisation des surfaces en question permet d'arrondir le tissu urbain et qu'il est partant opportun de les développer, d'autant plus qu'elles sont situées dans la localité principale de la commune et à proximité des infrastructures scolaires. Hypothéquer des surfaces importantes d'un tel site avec des servitudes serait dès lors contraire à l'utilisation rationnelle du sol, prônée par l'article 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En ce qui concerne la délimitation du PAP NQ, il convient de constater qu'elle semble cohérente et que les limites parcellaires peuvent, le cas échéant, être modifiées au moyen d'un remembrement urbain.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation Lena BONIFAS ^(rec 27)

La réclamante estime que les prescriptions des « plans d'aménagement particulier "quartier existant" » concernant les servitudes « construction existante à conserver » et « gabarit à conserver » devraient être formulées de manière plus restrictive, afin d'assurer une meilleure protection du patrimoine bâti et du caractère rural des localités. Par ailleurs, elle sollicite à ce que les bâtiments figurant en annexe de sa réclamation soient soumis à des servitudes « construction existante à conserver », respectivement « gabarit à conserver ».

A cet égard, il y a tout d'abord lieu de préciser 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 matière de PAP QE. La réclamation est partant irrecevable sur ce point.

Ensuite, la réclamation est non fondée en ce qui concerne la liste de bâtiments à protéger, alors que l'envergure de la demande est à ce point importante qu'elle intervient dans la logique intrinsèque du plan, à laquelle le ministre ne peut pas atteindre (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA). Ceci vaut d'autant plus que les constructions visées n'appartiennent pas à la réclamante et qu'un reclassement à ce stade priverait les propriétaires de la phase d'enquête publique précontentieuse. Il est également à noter que la commune a d'ores et déjà annoncé dans son avis pris sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qu'elle envisage une modification ponctuelle du plan d'aménagement général sur cette question, ce qui permet de tenir au moins partiellement compte des réclamations introduites, tout en assurant aux propriétaires concernés une participation utile à l'enquête publique.

Ad réclamations Alida KOCSIS, Félix BOZSAR, Christine BURMEISTER-GRÜN, Amédée BAUDOUIN, Thierry DELROISSE et Steve CLAUDINO et Valentina PALMISANO (rec 33-1, 33-2, 33-3, 33-4, 33-5 et 33-6)

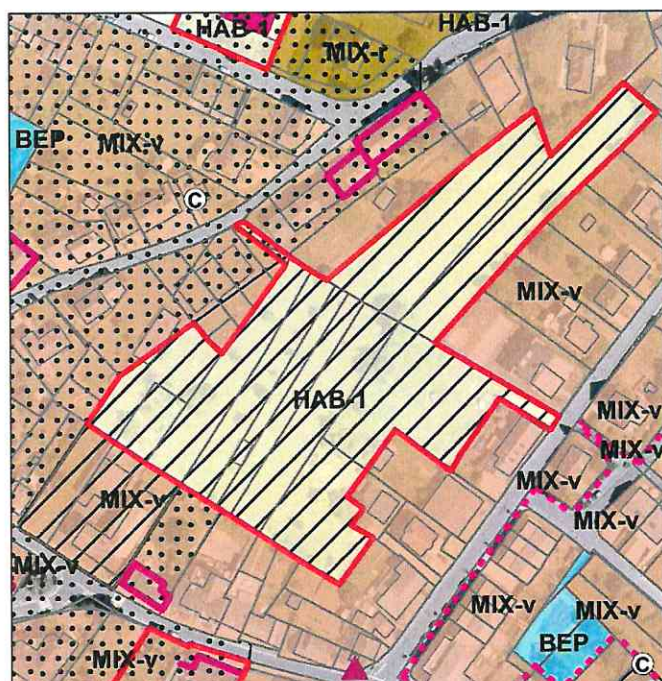
Les réclamants s'opposent au « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ - Bei Schmaddskräiz]* », situé en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » à Kehlen.

Plus particulièrement, ils estiment qu'une « *zone mixte-villageoise [MIX-v]* » à cet endroit ne serait pas appropriée, que la densité retenue serait trop élevée et que leur qualité de vie risquerait de se dégrader. Ils craignent également que le projet tel que conçu dans le cadre du schéma directeur ne produise des inondations et des glissements de terrain et demandent la réalisation d'études complémentaires. Finalement, ils demandent à ce qu'il soit dérogé à l'obligation de prévoir au minimum 2 emplacements de stationnement par maison.




C'est tout d'abord à bon escient que les réclamants critiquent le recours sur ce site à une « *zone mixte villageoise [MIX-v]* ». En effet, celle-ci n'est pas adaptée en ce qu'elle pourrait engendrer un aménagement du site exclusivement au moyen de maisons plurifamiliales tout en admettant encore des affectations autres que résidentielles, qui pourraient être à l'origine de nuisances indésirables. Cette zone ne permet par ailleurs pas de réaliser l'abaissement de la densité à l'intérieur de l'îlot qui est généralement préconisé et risque de poser des difficultés lors de l'intégration dans le tissu urbain existant, comme d'ailleurs déjà épinglé dans l'avis de la commission d'aménagement pris sur base de l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Les réclamations sont dès



lors partiellement fondées dans la mesure où un classement du site en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » sur l'ensemble des fonds litigieux s'avère être plus approprié, hormis sur la surface au sud attenant à la rue de Kopstal. La partie graphique est donc adaptée comme suit :



Légende

-  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"

Les réclamations sont non fondées en ce qui concerne les revendications ayant trait à la réalisation d'études supplémentaires, alors que celles-ci sont à effectuer non pas au stade du plan d'aménagement général, mais à l'occasion de procédures ultérieures.

En ce qui concerne le dernier point de la réclamation, il y a lieu de souligner que la réglementation relative au nombre d'emplacements de stationnement requis pour les maisons unifamiliales est cohérente et répond à une optique de réalisme. En effet, la majeure partie du territoire communal ne dispose pas d'une desserte suffisante par le



transport en commun, permettant de justifier de manière générale l'obligation de réaliser seulement un emplacement par maison unifamiliale.

Ad réclamations *Brameschhaff* (rec 12, 34-1 à 34-31 et 37) :

Christian SCHAAK rec 12,
Tom et Betty HANSEN rec 34-1,
Gillbert ERNENS et Nicole KAUFMANN rec 34-2,
Geoffrey DILSCHNEIDER et Philippe BUREL rec 34-03,
SINFIELD-HAIN rec 34-4,
Pierre MERIS rec 34-5,
IFYS-I/Geoffrey RIVET rec 34-6,
Hugh RUSSELL rec 34-7,
Maria et Latif LADID rec 34-8,
Romina BINDELS-WELSKOP et Gilles BINDELS rec 34-9,
Wolfgang et Ursula HUBER rec 34-10,
Susanne et Ralph BAST rec 34-11,
Peter GERRARD rec 34-12,
Margot FLENER-HANSEN rec 34-13,
Patricia PAULUS rec 34-14,
Geert de BRUYNE et Béatrice CABAY rec 34-15,
Pierre Marie-France JEGU rec 34-16,
Yves BAGUET rec 34-17,
Jean-Paul KIEFFER rec 34-18,
Alain LEMAÎTRE rec 34-19,
Ciaran et Nicola HOLLYWOOD rec 34-20,
BIEWER-NOESEN rec 34-21,
Corinne et Maarten VAN MECHELEN-REMOVILLE rec 34-22,
Franz et Margot VAN MECHELEN-SIEBER rec 34-23,
Anouk WOLFRAM rec 34-24,
Guy HANSEN rec 34-25,
Romain WALTER et Christiane WALTER-SCHMIT rec 34-26,
Claude DEITZ rec 34-27,
Camille ROMMELFANGAR rec 34-28,
Hugues et Martine DUMONT rec 34-29,
Danielle et Jean-Paul KIEFFER BODSON rec 34-30,
NEMOS s.à r.l. rec 34-31



Fernand SPELTZ ^{rec 37} et
René BELTGENS ^(rec 41).

Les réclamants s'opposent au classement du lieu-dit « *Brameschhaff* » en « zone d'habitation 1 [HAB 1] » et souhaitent voir appliquer les prescriptions de l'ancien plan d'aménagement particulier établi pour ce site, au lieu des prescriptions du « plan d'aménagement "quartier existant" », alors que celui-ci permettrait de remplacer les maisons unifamiliales actuelles par davantage d'unités. Certains réclamants s'opposent encore à la délimitation de la zone destinée à être urbanisée, qui aurait été réduite.

Sont irrecevables les réclamations qui n'ont pas été précédées par une objection préalable à la commune, tel que prévu par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à savoir les réclamations suivantes :

- Craig SINFIELD-HAIN ^(rec 34-4/M001),
- IFYS-I/Geoffrey RIVET ^(rec 34-6/M002),
- Romina BINDELS-WELSKOP et Gilles BINDELS ^(rec 34-9/M003),
- Margot FLENER-HANSEN ^(rec 34-13/M005),
- Yves BAGUET ^(rec 34-17/M006),
- Alain LEMAÎTRE ^(rec 34-19/M008),
- Patricia PAULUS ^(rec 34-14/M009),
- et Fernand SPELTZ ^(rec 37/M0010).

Généralement parlant, les réclamations sont irrecevables pour autant qu'elles concernent les prescriptions du PAP QE pour lequel la loi n'a prévu aucune faculté de réclamation devant le ministre.

Du reste, les réclamations sont non fondées, alors que le ministre ne saurait réinstaurer les prescriptions de l'ancien PAP sur une surface aussi importante, sous peine de violer la logique intrinsèque du plan (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA). Par ailleurs, en l'absence d'indications plus précises de la part des réclamants, une réduction de la zone destinée à être urbanisée n'a pas pu être vérifiée.

Ad réclamation Christine et Eugène BIVER-FEYDER ^(rec 38)

Les réclamants sollicitent à ce que la servitude « *construction à conserver* » sur la parcelle cadastrale n°155/3911, sise à Nospelt, soit supprimée et que seule la servitude « *gabarit d'une construction existante à conserver* » soit maintenue, le terrain étant par ailleurs classé en



« zone mixte villageoise [MIX-v] » et en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] ».

La réclamation est non fondée, alors que les critères énoncés par l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG se trouvent rencontrés, de manière à ce que le classement est cohérent.

Ad réclamation Guy LANGENBACH (rec 40)

Le réclamant s'oppose au « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ - Am Aker] » situé en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et en « zone mixte villageoise [MIX-v] » à Kehlen. Il estime que celui-ci risquerait d'augmenter la délinquance, qu'il créerait des raccourcis pour rejoindre les zones industrielles et commerciales environnantes, générant par là des nuisances en termes de trafic, de pollution et de bruit, et que les réseaux publics seraient insuffisamment dimensionnés à cet endroit.

La réclamation est non fondée, alors que l'urbanisation du site permet une densification conséquente à l'intérieur de la localité, de même qu'un arrondissement du tissu urbain ainsi que la réalisation d'interconnexions entre quartiers.

Son urbanisation est partant conforme aux préceptes de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En ce qui concerne les réseaux, leur dimensionnement est étudié et adapté, le cas échéant, lors de procédures ultérieures.

Ad réclamation Erwin et Milly FRIEDERES-KOEMPTGEN et Georges FRIEDERES (rec 42)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°1634/4583, 1634/4584 et 1634/4326, sises à Nospelt, en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et souhaitent un classement permettant la transformation de granges en appartements.

La réclamation est non fondée, alors que la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » est cohérente à cet endroit, d'autant plus qu'il s'agit d'une situation excentrique par rapport au noyau du village, de manière à ce qu'une densification conséquente ne s'y avère pas opportune.

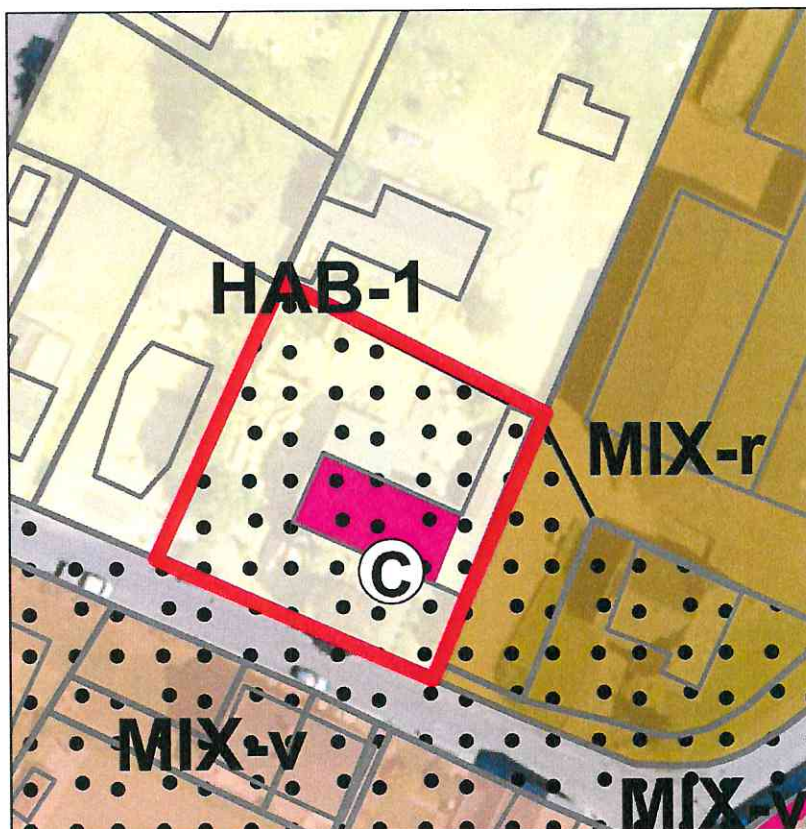


Ad réclamation Carlo AHLBORN (rec 46, 4 et 6)




Le réclamant s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°802/6852, sise à Kehlen, en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] » ainsi qu'à la servitude « construction existante à conserver ». La « zone d'habitation 1 [HAB-1] » n'est pas critiquée.

Le classement opéré est *a priori* 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 rencontrés. Par contre, il s'avère que l'annexe latérale s'étendant en profondeur le long de la limite parcellaire n'est pas digne de protection.

La réclamation est dès lors partiellement fondée. La partie graphique du PAG est remaniée comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  zone d'habitation 1
-  construction à conserver



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.

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

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding