



Notre réf.: 42C/017/2025

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

Luxembourg, le 31 juillet 2025

## 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 29 janvier 2025, à laquelle assistaient les membres Monsieur Frank Goeders, Mesdames Myriam Bentz, Elena Lalueza et Begzada Bahtijari ainsi que Messieurs Flavio Amado et Gaetano Castellana, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Kehlen concernant des fonds situés à Olm, au lieu-dit « *Elmen* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par LSC360. Le représentant-expert Monsieur Pit Steinmetz assistaient avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle de la **partie graphique** du PAG vise :

- l'adaptation de limites des zones du PAG au PCN récent ;
- le reclassement partiel de fonds sis en « *zone d'habitation 1 Elmen* » [HAB-1 Elmen] en une « *zone de bâtiments et d'équipements publics* » [BEP] impliquant une adaptation de la « *zone de servitude "urbanisation – coulée verte Siggelsriech 1"* » [CVS 1] ;
- le reclassement de fonds sis en « *zone d'habitation 1 Elmen* » [HAB-1 Elmen] en une « *zone d'habitation 2 Elmen* » [HAB-2 Elmen] ;
- la modification des délimitations des degrés d'utilisation du sol ainsi que la définition d'un degré d'utilisation du sol par nouvelle zone de base ;
- l'adaptation de la délimitation du PAP approuvé, portant la référence 17895/42C Elmen 01 et



Réf.: 42C/017/2025

- l'adaptation de la « zone de servitude "urbanisation – intégration paysagère Siggelsriech, Olm" » [IP S] suite au reclassement de fonds de la « zone agricole » en « zone d'habitation 2 Elmen » [HAB-2 Elmen].

La modification est sollicitée en vue de pouvoir accueillir un nouveau complexe sportif communal avec un degré d'utilisation du sol adapté par nouvelle zone de base ainsi que des légères adaptations de la délimitation des servitudes « urbanisation ».

L'adaptation de la délimitation du PAP approuvé, portant la référence 17895/42C Elmen 01 est sollicitée en vue d'une meilleure lisibilité afin de tenir compte du projet de PAP Elmen 02 en cours d'élaboration qui va abroger partiellement le PAP approuvé Elmen 01.

De prime abord, la commission rend attentif au fait que l'adaptation des limites des zones du PAG au PCN récent n'est pas possible dans le cadre de la présente modification ponctuelle du PAG.

En effet, le fond de plan de la partie graphique du PAG se doit d'être issu d'un PCN unique conformément à l'article 5 du règlement ministériel du 11 février 2022 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune :

**« Art. 5. Fond de plan »**

*Le fichier informatique relatif à la partie graphique du projet d'aménagement général doit comprendre une représentation des parcelles cadastrales et des bâtiments issus du plan cadastral numérique (PCN) ou des banques de données topographiques urbaines, conformément à l'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

*Lors d'une modification d'un plan d'aménagement général, le fond de plan doit être identique à celui utilisé lors de la dernière refonte respectivement mise à jour complète. »*

Si les autorités communales entendent utiliser un PCN plus récent sur la partie graphique du PAG, il convient alors d'effectuer ceci via une mise à jour complète du PAG.

Etant donné que la délimitation de la zone verte au nord du site sera modifiée par le projet de modification du PAG, le vote du conseil en vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain devra être soumis pour avis au ministre ayant l'environnement dans ses attributions conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



Réf.: 42C/017/2025

Le reclassement sollicité de fonds sis en zone verte en une zone d'habitation 2 est certes judicieux en vue d'y réaliser des résidences et ainsi générer une meilleure mixité des typologies de logements. La commission salue également l'augmentation du degré d'utilisation du sol, permettant dès lors une utilisation plus rationnelle du sol.

Toutefois, lors de l'exécution de la zone de servitude "urbanisation – intégration paysagère Siggelsriech, Olm" [IP S], la commission préconise de réduire la largeur de l'accès au nord du site de 6 à 3 mètres et de prévoir que l'aménagement de l'accès de la rue existante vers le complexe sportif devra être achevé avec la plantation de structures vertes des deux côtés de cet accès (de préférence des arbres).

La présente modification ponctuelle de la **partie écrite** du PAG vise :

- les articles 1 « *Zones d'habitation* » et 5.4 « *Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile en zone d'habitation 1 Elmen et en zone d'habitation 2 Elmen* » ;
- l'ajout de l'article 1.3 « *Zone d'habitation 2 Elmen [HAB-2 Elmen]* ».

La commission avise favorablement la modification ponctuelle précitée de la partie écrite du PAG.

Suite au présent avis, la commission d'aménagement prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire des parties graphique et écrite impactées par la présente modification lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la  
commission d'aménagement

  
Frank Goeders