LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Notre réf.: 59C/010/2019

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

Ville d'Esch-sur-Alzette
Monsieur le Bourgmestre
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Luxembourg, le 29 octobre 2021

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 5 janvier 2021 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 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 27 septembre 2021.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 11 juin 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 modifiés suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature, ainsi que le schéma directeur.

Il est statué sur les réclamations émanant de Monsieur Jim Clemes au nom et pour le compte de Madame Inès LILLA (rec 1), de Sœur Lidwina Norta au nom et pour le compte de la CONGRÉGATION DES SŒURS DE SAINTE ELISABETH (rec 2), de Madame Lydie Polfer au nom et pour le compte du conseil d'administration du CORPS GRAND-DUCAL INCENDIE & SECOURS (rec 03), de Monsieur Abilio DOS SANTOS et de Madame Ana DOS REIS (rec 04), de Madame Josée Renée HAUPERT et Monsieur Pierre Alfred SCHERTZ (rec 05), de Monsieur Jean-Michel NOESEN (rec 06), de Monsieur René ZIMMER (rec 07), de Monsieur Lucien MALANO (rec 08), de Madame Lily LUCIUS-SUNNEN (rec 09), de Monsieur Claude LOSCH et de Madame Annette SCHROEDER (rec 10), de Madame RAGAUT et de Monsieur KISSEN (rec 11) , de Madame Christiane Werné au nom et pour le compte de Madame Marguerite WERNÉ-WANGEN (rec 12), de Monsieur le Ministre Franz Fayot au nom et pour le compte du MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE (rec 13), de Madame Joëlle SENAULT (rec 14), de Madame Evelyne FRIEDERICH et de Monsieur Nico HELMINGER (rec 15), de Messieurs Patrick BARROSO et Domingos GONCALVES-BARROSO (rec 16), de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte des sociétés L.14 LANKELZ SARL et L.15 LANKELZ SA (rec 17), de Madame Tessa THEISEN-TURMES (rec 18), de Maître Thibault Chevrier au nom et pour le compte des consorts BAULESCH-HAAS (rec 19), de Maître Raffaëla Ferrandino au nom et pour le compte de Monsieur Marc HOFFERLIN (rec 20), de Maître Raffaëla Ferrandino au nom et pour le compte de la société CIMALUX SA (rec 21), de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de la société GIGA PRO SA (rec 22), de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de Monsieur Yichuan HU et de Madame Emanuelle MAILLARD (rec 23), de Maître Anne-Marie Schmit au nom et pour le compte de Madame Léonie GRETHEN (rec 24), de Maître Hervé Hansen au nom et pour le compte de la société M IMMOBILIER SA (rec 25 et rec 26), de Maître Serge Marx au nom et pour le comte de la SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS (rec 27), de Maître Serge Marx au nom et pour le comte de la société civile immobilière ESCH (rec 28), de Maître Nathalie Prüm-Carré au nom et pour le compte des sociétés OP DER HART I SA et OP DER HART II SA (rec 29 et rec 30), ainsi que de Monsieur Alen KOZAR (rec 31).

Ad réclamation Inès LILLA (rec 01)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°634/10060 sise à Esch-sur-Alzette en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* alors qu'il caractériserait une contrainte au développement de la parcelle.

Or la parcelle se situe vis-à-vis d'une zone superposée en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* et son classement s'avère être cohérent, étant donné que les prescriptions du *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* garantissent en outre l'intégration d'éventuelles nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, qui se caractérise notamment par une richesse certaine en termes de patrimoine architectural.

Subsidiairement, il faut constater que la démolition de la construction reste possible, même si la bâtisse se trouve dans le secteur protégé.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation CONGRÉGATION DES SŒURS DE SAINTE ELISABETH (rec 02)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°2655/12601, n°2655/12600, n°2655/12599, n°2655/12598 et n°2655/12597 sises à Esch-sur-Alzette en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* et en sollicite le classement en *« zone de bâtiments et équipements publics [BEP] »* au lieu d'une *« zone d'habitation 2 [HAB-2] »*.

Elle estime que ce classement ne lui permet plus de mettre en œuvre le projet en question, à savoir la construction d'un foyer pour jeunes enfants.

Le classement en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* est adapté à la situation de lieu des parcelles qui sont en vis-à-vis d'un tel secteur. Il faut donc garder cette cohérence au vu de l'homogénéité de la rue qui est le témoin des quartiers après-guerre typique de l'ARBED et en conserver la substance.

Les prescriptions du *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* garantissent en outre l'intégration d'éventuelles nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, qui se caractérise notamment par une richesse certaine en termes de patrimoine architectural.

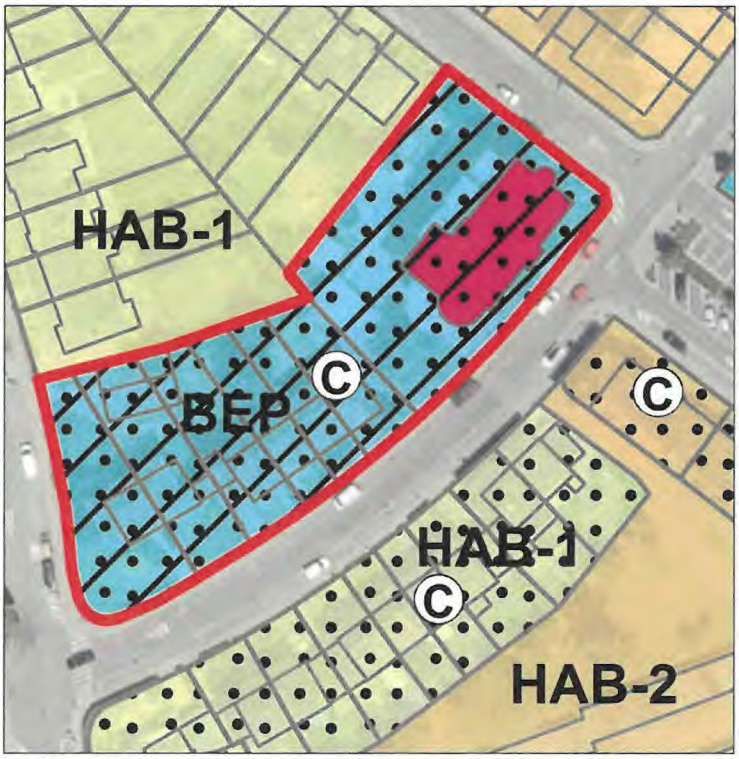
La réclamation est donc non fondée sur ce point.

La suggestion d'un classement en *« zone de bâtiments et équipements publics [BEP] »* est par contre adaptée mais doit être superposée d'une *« zone soumise à un plan d'aménagement*

particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » afin de pouvoir intégrer un projet plus spécifique et garantir une intégration harmonieuse dans son environnement.

En vue de garantir un développement urbain cohérent en ces lieux, le classement en une telle zone ne saura cependant pas se limiter aux parcelles précitées, mais devra englober également les terrains adjacents.

La réclamation est donc <u>partiellement fondée</u> et la partie graphique est remaniée en conséquence comme suit :



Légende

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

Zone de bâtiments et d'équipements publics

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

Les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol qui permettent de garantir une intégration harmonieuse dans son environnement sont les suivants :

CUS : 1,5

COS : 0,5

DL : 10

CSS : 0,7

Ad réclamation CORPS GRAND-DUCAL INCENDIE & SECOURS (rec 03)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales n° 303/3006 et n°303/2489 sises à Esch-sur-Alzette en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* et souhaite leur classement en *« zone de bâtiments et équipements publics [BEP] »* au vu notamment du projet d'implantation du nouveau bâtiment du CGDIS.

Il sollicite également le classement en zone soumise à l'élaboration d'un « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] »* unique dédié aux terrains étatiques et la modification du *« coefficient d'utilisation du sol [CUS] »* à 1.5 au lieu de 1.3, du *« coefficient d'occupation du sol [COS] »* à 0.8 au lieu de 0.4 et du *« coefficient de scellement du sol [CSS] »* à 0.9 au lieu de 0.7.

Il faut effectivement retenir que les parcelles litigieuses se prêtent à la mise en place des nouvelles infrastructures du CGDIS au vu de la bonne accessibilité du site au réseau routier d'Esch-sur-Alzette.

Partant, la réclamation est fondée en ce point et les fonds précités sont dès lors classés en *« zone de bâtiments et équipements publics [BEP] »* soumise à l'élaboration d'un « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».*

Or, étant donné que ledit projet a fait l'objet d'un certain nombre de modifications depuis l'entrée en procédure du projet d'aménagement général et notamment depuis l'introduction de la présente réclamation, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol, tels qu'initialement proposés par le réclamant, ne s'avèrent plus être adaptés au projet précité.

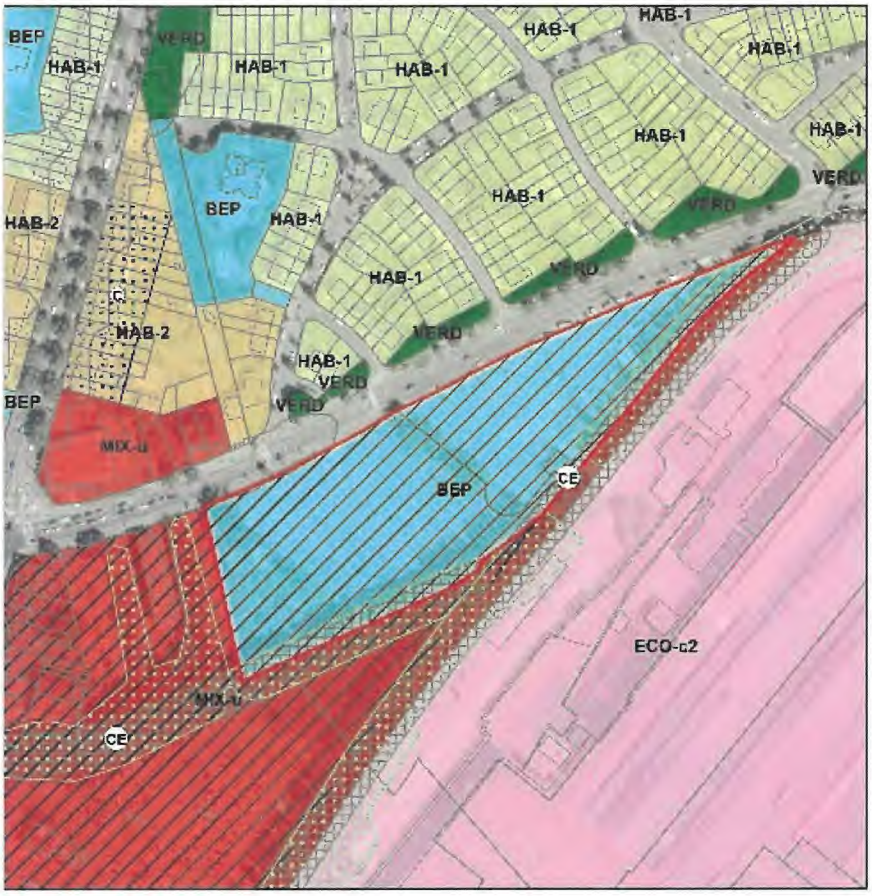
Ceci dit, compte tenu du dernier projet d'architecture, les coefficients suivants sont retenus pour le présent site :

CUS : 0,5

COS : 0,4

CSS : 0,8

La partie graphique est remaniée en conséquence comme suit :



Légende

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

Zone de bâtiments et d'équipements publics

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

<u>Ad réclamations Abilio DOS SANTOS et Ana DOS RÉIS, Josée Renée HAUPERT et Pierre Alfred SCHERTZ, Jean-Michel NOESEN, Marguerite WERNÉ-WANGEN, consorts BAULESCH-HAAS, ainsi que Marc HOFFERLIN</u> **(rec 04, rec 05, rec 06, rec 12, rec 19 et rec 20)**

Les réclamants DOS SANTOS-DOS REIS souhaitent que la parcelle n°2407/14320 sise à Esch-sur-Alzette soit maintenue à l'identique de la version de la mise sur orbite du *« plan d'aménagement général [PAG] »* et contestent le classement en *« zone de verdure [VERD] »*.

Les réclamants HAUPERT-SCHERTZ s'opposent au classement des parcelles n° 2403/14302, n°2404/14311 et n°2404/14312 sises à Esch-sur-Alzette en *« zone de verdure [VERD] »* alors qu'ils souhaitent qu'au moins une de leurs parcelles soit constructible.

Le réclamant NOESEN s'oppose au classement de la parcelle n°2403/13173 sise à Esch-sur-Alzette en *« zone de verdure [VERD] »*.

La réclamante WERNÉ-WANGEN s'oppose au classement de la parcelle n°2410/13182 sise à Esch-sur-Alzette en *« zone de verdure [VERD] »* et souhaite qu'elle soit maintenue en zone destinée à être urbanisée.

Les réclamants BAULESCH-HAAS contestent le classement de la parcelle n°2410/17754 en *« zone de verdure [VERD] »* alors qu'il était envisagé une urbanisation par un classement en *« zone d'habitation 2 [HAB-2] »*. Ils qualifient ce classement contraire à une urbanisation cohérente et caractérisant une expropriation.

Le réclamant HOFFERLIN conteste le classement de la parcelle n°2406/14316 sise à Esch-sur-Alzette en *« zone de verdure [VERD] »* alors qu'il était envisagé une urbanisation par un classement en *« zone d'habitation 2 [HAB-2] »* et qu'elle était classée en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »*.

Les réclamations sont pourtant <u>non fondées</u>.

En effet, l'instauration de la *« zone de verdure [VERD] »* est actuellement nécessaire au vu de la présence avérée d'espèces particulièrement protégées.

En outre avant toute urbanisation, la réalisation d'études environnementales afin d'étudier l'impact paysager ainsi que les mesures nécessaires par rapport aux espèces protégées est nécessaire.

Or, il n'existe à ce stade aucune étude sur ces terrains qui fixerait les mesures de compensation.

Enfin le maintien d'un maillage vert à cet endroit est pertinent ayant un effet positif sur l'apport d'air frais vers la Ville d'Esch-sur-Alzette.

A ce stade, une urbanisation ne peut donc être envisagée.

Quant à l'indication *« biotopes protégés »*, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. 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).

Ad réclamation René ZIMMER (rec 07)

Le réclamant ne conteste pas directement le classement de la parcelle cadastrale n° 1260/8452 sise à Esch-sur-Alzette en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* superposée à une zone en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* mais souhaite être assuré qu'il peut qualifier son immeuble comme un immeuble mixte d'habitation aux trois étages et de local commercial au rez-de-chaussée.

La réclamation est sans objet alors que les prescriptions du « *plan d'aménagement général [PAG]* » et du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » ne s'opposent pas à la répartition des affectations demandées par le réclamant alors que la mixité des fonctions y est prévue.

Ad réclamation Lucien MALANO (rec 08)

Le réclamant mène des réflexions sur les potentialités de développement du territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette sans pour autant formuler une réclamation claire et précise à l'encontre du projet.

A défaut d'une demande déterminée, il n'est pas possible de modifier le plan d'aménagement général sans violer la logique intrinsèque du plan à laquelle le ministre ne peut pas attenter (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA).

Pour le surplus, il faut souligner que c'est en conformité avec l'article 2 a) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain que le plan d'aménagement général a été voté. En effet, cet article contraint à une *« utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux »*.

Ne pas procéder à une certaine urbanisation à l'intérieur du périmètre d'agglomération serait contraire aux objectifs de la loi et de l'intérêt général. Le contraire n'est en tout état de cause pas démontré par le réclamant.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation Lilly LUCIUS-SUNNEN (rec 09)

La réclamante ne conteste pas le classement de la parcelle cadastrale n° 2401/14406 sise à Esch-sur-Alzette en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* mais la qualification de maison unifamiliale et souhaite qu'elle soit définie en maison bifamiliale.

En ce qui concerne le classement plus spécifique en « maison unifamiliale », il y a lieu de constater que cette disposition figure au niveau du *« plan d'aménagement particulier "quartier existant" »*.

Or la réclamation est irrecevable en ce qu'elle porte sur le *« plan d'aménagement particulier "quartier existant" »* 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.

A titre subsidiaire, il faut souligner l'existence d'un droit acquis au bâti existant avec le nombre de logements déjà créés.

Ad réclamation Claude LOESCH et Annette SCHROEDER (rec 10)

Les réclamants contestent la qualification de maison unifamiliale de l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrale n° 364/4035 sise à Esch-sur-Alzette alors qu'elle caractérise une moins-value. La parcelle est classée en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* soumise à *un « plan d'aménagement particulier " quartier existant" [PAP QE] »*.

La réclamation est irrecevable en ce qu'elle porte sur le *« plan d'aménagement particulier "quartier existant" »* 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.

A titre subsidiaire, il faut cependant relever d'une part que la *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* accepte en son sein la mixité des fonctions y inclus les professions libérales.

Ad réclamation consorts RAGAUT-KISSEN (rec 11)

Les réclamants contestent le classement de la parcelle cadastrale n°634/8194 sise à Esch-sur-Alzette en ce qu'ils retiennent une servitude « construction à conserver » mais acceptent le classement en *« zone mixte urbaine [MIX-u] » superposée en « secteur protégé de*

type "environnement construit" [C] ». Ils sollicitent le remplacement de la servitude « *construction à conserver* » en « *gabarit d'une construction existante à préserver* ».

Le classement litigieux est pourtant cohérent alors qu'il s'agit d'une maison de maître réalisée par l'architecte Paul Flesch architecte et urbaniste reconnu qui fut nommé en 1901 architecte de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

L'ouvrage caractérise cette époque de développement de la Ville d'Esch-sur-Alzette du début du 20e siècle.

Conformément à l'article 32.2 de la partie écrite du plan d'aménagement général, l'immeuble constitue bien une construction à conserver au vu de l'authenticité de la substance bâtie et de l'exemplarité de la construction. Il est un témoignage de l'histoire locale du fait de l'importance de l'œuvre de l'architecte FLESCH, œuvre qui est à conserver.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE (rec 13)

Le réclamant constate le classement des parcelles cadastrales n° 2178/16988, n°2178/18023 n°2178/18025 et n°1/3151 en « *zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2]* ». Il conteste la définition de ladite zone d'activités décrite à l'article 8, alinéa 3, de la partie écrite du plan d'aménagement général en ce qu'elle serait contraire à l'article 12 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

En effet, la réclamation est fondée sur ce point alors que l'article 8, alinéa 3, de la partie écrite du « *plan d'aménagement général [PAG]* » instaure une disposition additionnelle qui autorise des fonctions supplémentaires au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Conformément à l'article 7 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, les modes d'utilisation du sol sont précisés en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site. Ils doivent toutefois être conformes aux dispositions dudit règlement ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Partant, l'alinéa 3 de l'article 8 est supprimé.

Le réclamant conteste également l'instauration d'une zone de servitude « *urbanisation-rétention* ».

La réclamation n'est cependant pas fondée sur ce point.

En effet, en cet endroit, il existe un maillage écologique où la présence de biotopes et d'habitats d'espèces protégées est avérée. La servitude est également nécessaire pour garantir la liaison fonctionnelle écologique. L'absence d'une étude complète sur le site justifie également le maintien de cette servitude.

Toutefois, en présence d'études complètes du site en vue de son urbanisation, une modification ponctuelle pourrait être envisagée dans l'avenir lorsque toutes les conditions seront réunies pour envisager une urbanisation adaptée aux particularités du site et des espèces et biotopes y présents.

Ad réclamations Joëlle SENAULT et Léonie GRETHEN (rec 14 + rec 24)

La réclamante SENAULT conteste le classement de la parcelle cadastrale n° 3047/16143 en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »*, la qualification de maison unifamiliale mais aussi la servitude *« construction à conserver »*.

La réclamante GRETHEN conteste le classement de la parcelle cadastrale n°3152/17771 sise à Esch-sur-Alzette en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »*, la qualification de maison unifamiliale et le classement en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* pour être incohérent et en sollicite le classement en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »*.

Il faut effectivement retenir pour les deux cas que malgré leurs gabarits assez volumineux des constructions existantes, le classement en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* est cohérent en ces lieux.

En effet, en vue de garantir à moyen et long termes le maintien d'une certaine mixité des typologies de logements conformément aux objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il importe notamment de sauvegarder des immeubles d'une certaine envergure comme maisons d'habitation unifamiliales.

Ainsi, le classement de ces fonds en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* est justifiée et les réclamations sont donc non fondées sur ce point.

Puis, la réclamation en lien avec la qualification de maison unifamiliale est irrecevable en ce qu'elle porte sur le *« 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.

Qui plus est, la qualité des immeubles justifie le classement des parcelles en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* avec la servitude *« construction à conserver »*.

En effet les critères de l'article 32 du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général sont remplis alors que les bâtisses présentent une authenticité de la substance bâtie mais aussi une exemplarité du bâtiment.

Cependant, il faut ajouter que le plan d'aménagement général n'a pas vocation à réglementer l'intérieur des immeubles.

Les réclamations sont est donc partiellement fondées sur ce point.

Ainsi, l'alinéa suivant de l'article 32.2 de la partie écrite du *« plan d'aménagement général [PAG] »* de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à supprimer :

« A l'intérieur de la construction, ces composantes sont :

- la structure portante

- les éléments de décoration ou d'ornementation

- les éléments fonctionnels historiques

- les matériaux historiques ».

Ad réclamation Evelyne FRIEDERICH et Nico HELMINGER (rec 15)

La parcelle cadastrale n° 1852/16215 sise à Esch-sur-Alzette a été classée en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »*. Les réclamants s'interrogent sur la politique d'aménagement à l'appui de l'instrument du *« plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] »* au sein du centre-ville.

Force est de constater que la réclamation n'est ni claire ni explicite. Or, l'imprécision des objections ne permet pas de prendre position quant à la réclamation du 24 février 2021.

En application d'une jurisprudence constante (CA 5 mars 2019, 41889C notamment), il faut en effet retenir qu'*« en matière d'approbation le ministre de l'Intérieur dispose certes d'un pouvoir de tutelle spéciale qui lui confère un pouvoir de réformation de la délibération communale portée devant lui, et ce dans les limites des réclamations afférentes (conformément à l'arrêt n° 111/14 du 20 juin 2014 de la Cour constitutionnelle). Or, la jurisprudence administrative (N° de rôle : 33257CA) a pris soin de préciser que l'étendue de ce pouvoir de réformation ministériel doit toujours rester dans le cadre de l'autonomie communale consacrée par l'article 107 de la*

Constitution, ainsi que par le droit international en retenant notamment que : « le système ainsi instauré (NDLA : pouvoir de réformation) comporte nécessairement que le ministre, en statuant sur la réclamation, prenne sa décision en tenant compte de la logique intrinsèque du plan, de la différenciation des options urbanistiques épousées par la commune, de la systématique des options opérées et de la cohérence surtout du système global instauré. »

De même, répondre à une telle réclamation générale et théorique impliquerait une refonte du plan d'aménagement général qui n'est pas compatible avec la cohérence et la logique intrinsèque du plan initial.

La réclamation est partant irrecevable sinon non fondée.

Ad réclamation Patrick BARROSO (rec 16)

Le réclamant conteste le classement de la parcelle cadastrale n° 1733/4675, sise à Esch-sur-Alzette, en *« zone forestière [FOR] »* et souhaite qu'elle soit classée en zone destinée à être urbanisée au vu du bâti existant.

D'abord, force est de constater qu'il existe un droit acquis à la construction existante.

Pour le surplus, il faut cependant souligner que la *« zone forestière [FOR] »* se justifie au vu des contraintes environnementales non négligeables à cet endroit qui rend une urbanisation possible mais dans des conditions complexes. Cela est accru avec la jonction à une *« zone d'intérêt communautaire - Réseau NATURA 2000 ».*

Enfin accorder ce reclassement caractériserait un développement tentaculaire du périmètre urbain.

Or, dans une optique d'urbanisation concentrique et cohérente tel qu'exigée par les objectifs d'utilisation rationnelle du sol et de développement harmonieux des structures urbaines, inscrits à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il convient d'éviter de créer des asymétries.

Le classement demandé caractériserait manifestement un prolongement de la localité en direction d'un espace non construit, contraire aux exigences d'un urbanisme concentrique et cohérent et sous l'égide de contraintes environnementales trop importantes.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation L.14 LANKELZ SARL et L.15 LANKELZ SA (rec 17)

Les réclamantes contestent la densité de logement [DL] fixée à 62 sur les parcelles cadastrales n° 2859/118096 et n° 2859 / 18099, sises à Esch-sur-Alzette, et classées en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* et regrettent une diminution de 40% du taux de densité de logement [DL] envisagé. Cette baisse ne serait ni recevable, ni fondée.

La décision des autorités communales ne peut être critiquée pour avoir diminué d'une manière plus réduite que l'avis de la commission d'aménagement la densité de logement [DL] la fixant à 62 en lieu et place de 100. Il est rappelé qu'il ne s'agit que d'observations de la commission d'aménagement qui en tout état de cause visaient une diminution de ce taux, ce qui a été respecté.

Le coefficient relatif à la densité de logement [DL] constitue l'outil principal pour gérer le nombre de logements qui seront créés dans les zones d'habitation et les zones mixtes.

Conformément à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales notamment par : « *(a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural, (d) le développement d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités.* »

Les parcelles se situant en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »*, l'objectif est bien de garantir la mixité des fonctions urbaines et non simplement la création de logements. Le taux de densité de logement [DL] à 62 remplit cette finalité. La mixité fonctionnelle est d'autant plus requise au vu de la proximité avec la rue de Luxembourg.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation Tessa THEISEN-TURMES (rec 18)

La réclamante conteste la servitude *« construction à conserver »* et la qualification de maison unifamiliale dans le cadre du *« plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] »* du bâtiment érigé sur la parcelle cadastrale n° 1294/5167, sise à Esch-sur-Alzette, classée en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* et en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »*.

La réclamation en lien avec la qualification de maison unifamiliale est irrecevable en ce qu'elle porte sur le *« 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 la servitude *« construction à conserver »*, l'immeuble en question remplit les critères d'authenticité de la substance bâtie et d'exemplarité du type de bâtiment de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

En effet, les éléments d'encadrement, les corniches, les mansardes, les fenêtres sont autant de composantes de l'immeuble qui sont à conserver.

La superposition d'un *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* est cohérente à cet endroit au vu des caractéristiques du quartier et de la nécessité d'intégrer toute nouvelle construction ou modification de manière harmonieuse avec les constructions existantes.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation CIMALUX S.A. (rec 21)

La réclamante conteste le classement d'une partie des parcelles cadastrales n° 507/3463 et n° 507/3461, sises à Esch-sur-Alzette, en *« zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] »* et souhaite obtenir pour l'entièreté des parcelles le classement en *« zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2] »*. A titre subsidiaire, elle souhaite voir reclasser la partie de la parcelle litigieuse ne concordant pas avec la *« zone d'intérêt communautaire - Réseau NATURA 2000 »*.

Elle demande également la suppression de la servitude *« urbanisation-intégration paysagère »* à l'instar des parcelles voisines.

Concernant l'information relative à la présence d'une zone Natura 2000, cette dernière provient d'une base réglementaire qui doit être représentée à titre informatif sur le PAG. Aucune servitude n'est cependant générée par le biais du PAG. La réclamation est non fondée sur ce point.

La *« zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2] »* est réservée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation en opposition à la *« zone d'activités économiques communale type 1[ECO-c1] »* qui est réservée aux établissements d'industrie légère et d'artisanat dont les conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène ainsi que du bruit. Fixer à cet endroit une *« zone d'activités économiques communale*

type 2 [ECO-c2] » n'est pas cohérent alors qu'au vu de la proximité de la zone de protection nationale mais aussi de la « *zone d'intérêt communautaire - Réseau NATURA 2000* », aucune construction n'est possible.

La réclamation est <u>non fondée</u> sur ce point.

Enfin, la servitude « *urbanisation -intégration paysagère* » n'est effectivement pas nécessaire à cet endroit au vu de la situation du terrain litigieux et des parcelles voisines.

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

Légende

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

Zone d'activité économique communale type 2

zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Ad réclamation GIGA PRO S.A. (rec 22)

La réclamante conteste la servitude « *environnement construit" [C]* » sur la parcelle cadastrale n°1852/18882, sise à Esch-sur-Alzette, classée en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ». Elle sollicite également la suppression du paragraphe 8 de l'article 32.1 de la partie écrite du PAG.

La suppression de la servitude « *environnement construit" [C]* » n'est pas cohérente alors qu'il existe dans ce secteur un certain nombre d'immeubles qui répondent aux exigences de l'article 32 du règlement grand-ducal. Ainsi il est logique que toute nouvelle construction sinon agrandissement s'intègre dans le tissu bâti existant environnant d'autant plus au vu de la présence particulière sur les lieux d'un mur délimitant l'ensemble des immeubles à conserver dont la parcelle litigieuse fait partie.

La réclamation est non fondée sur ce point.

Concernant la procédure du paragraphe 8 de l'article 32.1 de la partie écrite du plan d'aménagement général, il faut souligner que l'avis de la « *commission de femmes et hommes de l'art* », bien qu'il puisse être d'une certaine utilité ne pourra servir de base pour la délivrance de l'autorisation de construire. Même si le bourgmestre peut toujours solliciter des avis, il doit vérifier la conformité du projet lui soumis aux seuls plan ou projet d'aménagement général, plan ou projet d'aménagement particulier ou encore au règlement sur les bâtisses. Son refus ou son autorisation ne peut reposer que sur cette base légale. Toutes autres considérations échappent à la compétence du bourgmestre.

Or les dispositions de l'article 32.1 ne sont pas contraire à la loi et partant la réclamation est non fondée sur ce point.

Ad réclamation HU-MAILLARD (rec 23)

Les réclamants ne contestent pas le classement de la parcelle cadastrale n°1474/7856, sise à Esch-sur-Alzette en « *zone mixte urbaine [MIX-u]* » superposée d'un « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* » mais demandent de supprimer toutes les dispositions qui encadrent et sinon interdisent la colocation, sous-location, cohabitation, ayant pour effet la création indirecte de lots ou de logements séparés tant dans le cadre du plan d'aménagement général que du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* ».

La réclamation est irrecevable en ce qu'elle porte sur le « *plan d'aménagement particulier "quartier existant"* » 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.

La réclamation est sans objet en ce qu'elle porte sur le plan d'aménagement général, alors que celui-ci ne réglemente pas la sous-location, colocation ou cohabitation.

Ad réclamations M Immobilier S.A. (rec 25 + rec 26)

La réclamante conteste le classement des parcelles cadastrales n°626/9232, n°626/10605 et n°626/9230, sises à Esch-sur-Alzette, en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* superposée en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* alors qu'elle estime que les contraintes émanant du *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* vont rendre toute construction impossible.

Les réclamations sont pourtant non fondées alors que l'apposition d'un *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* est cohérente à cet endroit au vu de la qualité du tissu urbain existant. La contrainte est dès lors raisonnable et tous travaux devront se faire dans le respect de l'article 32 de la partie écrite du plan d'aménagement général afin de garantir l'objectif d'une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des travaux sur les constructions existantes.

Ad réclamation SOCIÉTÉ NATIONALE DE CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS (rec 27)

La réclamante conteste le classement de la parcelle cadastrale n°585/4882, sise à Esch-sur-Alzette, en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* et sollicite son maintien *« zone d'habitation 2 [HAB-2] »*.

La zone en question était initialement classée en secteur à étude dont l'urbanisation en partie des fonds concernés est effectivement opportune, mais constitue néanmoins une extension du de la zone destinée à être urbanisée. Cependant, au vu de la topographie prégnante et abrupte du site, la partie Sud est à maintenir en zone verte déjà délimitée en partie par un mur.

La rue Jean-Pierre Bausch, côté quartier existant, dispose d'un front bâti cohérent à échelle humaine qu'il importe de reprendre pour l'aménagement du nouveau quartier.

Dans ce contexte, la densité de logements était baissée lors de la procédure d'adoption du PAG et le classement de la zone concernée en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* est jugé cohérent afin de générer un urbanisme qui s'inscrit de manière harmonieuse dans le contexte urbain existant.

L'existence d'un trafic dense justifie également une urbanisation pondérée en termes de nombre de logements.

Concernant encore la partie Sud du site, en sus de la qualité du terrain, il faut relever un maillage écologique existant hébergeant en outre des espèces protégées dont des lézards de murailles. Les contraintes pour l'urbanisation du site sont dès lors trop importantes.

Sur ce point, il faut aussi reconnaître que l'urbanisation de cette zone caractériserait un développement tentaculaire du périmètre urbain ce qui est contraire à une optique d'urbanisation concentrique et cohérente tel qu'exigée par les objectifs d'utilisation rationnelle du sol et de développement harmonieux des structures urbaines, inscrits à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En conclusion, le classement en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »* est conforme aux exigences de l'article 2 de loi modifiée de 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en ce que ce classement garantit le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par:

« (a) *une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux;*

(b) *un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire;*

(d) *le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités;*

(e) *Le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus. »*

La réclamation est donc <u>non fondée</u>.

Ad réclamation SCI ESCH (rec 28)

La réclamante conteste le classement de la parcelle cadastrale n°1258/6464, sise à Esch-sur-Alzette, en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* superposée d'un *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* alors qu'elle estime qu'aucun critère de sauvegarde n'est caractérisé.

Or le classement en *« secteur protégé de type "environnement construit" [C] »* est cohérent et opportun du fait que l'immeuble visé est une façade d'ensemble de la maison jumelée qui remplit les critères de l'article 32, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune à savoir l'authenticité de la substance bâtie et l'exemplarité du type de bâtiment.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation OP DER HART I SA et OP DER HART II SA (rec 29)

Les réclamantes ne contestent pas le classement de la parcelle cadastrale n° 3157/16451, sise à Esch-sur-Alzette, en *« zone mixte urbaine [MIX-u] »* superposée d'une *« zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] »* mais sollicitent la modification de l'article 5 du plan d'aménagement général pour que la surface autorisée de vente par immeuble bâti pour les activités de commerce et d'artisanat soit portée à 10.000m^2, la modification du schéma directeur SD-05 à divers titres dont notamment au niveau du *« coefficient d'utilisation du sol [CUS] »* et de la *« densité de logement [DL] »*, la mise en conformité des articles 42 et 43 du plan d'aménagement général pour l'utilisation de la notion de *« surface construite brute »* en lieu et place de *« surface nette »* et enfin le bénéfice du même nombre d'emplacements de stationnements pour voitures.

En application de l'article 7 du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, il est rappelé que pour chaque zone ou partie de zone, les modes d'utilisation du sol peuvent être précisés en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site. La limitation retenue est adaptée au tissu urbain limitrophe et aux commerces existants.

La réclamation est donc non fondée sur ce point.

Concernant les demandes de modification du schéma directeur, la réclamation est irrecevable, alors que cette question relève du schéma directeur, qui fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général.

Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le plan d'aménagement général [PAG] et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il convient de considérer que le schéma directeur peut de toute manière encore être modifié dans le cadre de l'adoption du *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* ».

Concernant le « *coefficient d'utilisation du sol [CUS]* » et la « *densité de logement [DL]* », il faut retenir qu'ils sont cohérents au vu d'une bonne intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain existant.

En effet, une densité plus élevée est à bannir pour conserver l'échelle humaine et le rythme architectural caractéristique des quartiers existants afin d'éviter une mutation profonde du tissu bâti et d'éviter un changement radical de l'image et donc du patrimoine de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Augmenter de manière trop dense ces coefficients serait contraire aux exigences de l'article 2 de loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en ce que cela violerait notamment l'objectif d'une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux mais aussi de développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités.

Concernant la conformité des articles 42 et 43 de la partie écrite du plan d'aménagement général, il faut souligner que l'article 25 du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général définit l'emplacement de stationnement comme suit : « *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* ». Il n'existe pas d'exigence quant à une surface nette sinon une surface construite brute et la commune est dès lors libre de choisir sa référence.

La réclamation est donc <u>non fondée</u>.

Enfin la demande de bénéficier du même nombre d'emplacements de stationnement pour voitures tel qu'il existe actuellement est <u>sans objet</u> alors qu'il faut retenir un droit acquis à cette situation.

Ad réclamation OP DER HART I S.A. et Op DER HART II S.A. (rec 30)

Les réclamantes contestent le classement des parcelles cadastrales n°192/3594 et 192/3595, sises à Esch-sur-Alzette, en *« zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] »* et souhaitent qu'elles soient classées en *« zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] »*. Elles demandent la possibilité de prévoir 800 à 900 emplacements de parkings pour le développement de la zone commerciale. Elles sollicitent la mise en conformité des articles 42 et 43 du *« plan d'aménagement général [PAG] »* pour l'utilisation de la notion de *« surface construite brute »* en lieu et place de *« surface nette »*.

Etant donné que le terrain est d'ores et déjà viabilisé et que, conformément à la prise de position de la commune, le terrain en question a déjà fait l'objet d'une autorisation de construire, il est tout à fait justifié d'y couvrir l'ensemble des fonds sis en zone commerciale par une *« zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] »*.

Ainsi, la réclamation est fondée en ce point et la partie graphique est modifiée comme suit :

Il y a cependant lieu de préciser dans ce contexte qu'aucun *« plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] »* dispose des prescriptions nécessaires pour permettre de cadrer efficacement les autorisations de constructions qui seront, le cas échéant, demandés pour le site litigieux.

Ainsi, il est demandé aux autorités communales d'entamer dans les meilleurs délais une procédure d'adoption d'un *« plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] »* couvrant ladite zone commerciale.

En ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement, il y a lieu de souligner que la zone commerciale se caractérise par une localisation centrale et que partant une augmentation significative du nombre d'emplacements est jugé non opportune.

En effet, une telle modification risque d'être générateur de nuisances supplémentaires dans les quartiers limitrophes.

La réclamation est donc non fondée sur ce point.

Ad réclamation Alen KOZAR (rec 31)

Le réclamant conteste la classification de maison unifamiliale de l'immeuble érigé sur la parcelle cadastrale n° 364/1045, sise à Esch-sur-Alzette, classée en *« zone d'habitation 1 [HAB-1] »*.

La réclamation est irrecevable car hors délai alors qu'elle est entrée au Ministère de l'Intérieur le 10 mars 2021 soit plus de 15 jours après la notification du projet voté par le conseil communal .

A titre subsidiaire, il est souligné pour autant que de besoin qu'il existe un droit acquis aux appartements déjà existants dans l'immeuble.

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