



Notre réf.: 74C/022/2017, 18063/74C

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

Luxembourg, le 26 octobre 2017

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 ses séances du 5 juillet 2017 et 11 octobre 2017, auxquelles assistaient les membres Arno Van Rijswijck, Vanessa Schuvie et Frank Goeders, respectivement les membres Arno Van Rijswijck, Robert Wealer, Frank Goeders et Vanessa Schuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Parc Hosingen présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par les bureaux d'études Dewey Muller A.D.F., CO3 S.à r.l. Les représentants-experts Claude Wagner, Fabien Nimax, Olivier Jeitz, Christian Lahure et Sven Fiedler assistaient avec voix consultatives aux séances respectives.

En vertu de l'article 11 alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après dénommée « *la Loi* », « *la commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire dans les quatre mois de la réception du dossier complet.* »

I. Plans et programmes concernant l'aménagement du territoire

Le programme directeur d'aménagement du territoire, ci-après dénommé « *le PDAT* », intègre et coordonne des politiques sectorielles ayant un impact sur l'aménagement du territoire et arrête les orientations générales et les objectifs prioritaires du Gouvernement en ce qui



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

concerne le développement durable du cadre de vie de la population, la valorisation des ressources humaines et naturelles et le développement des activités économiques ainsi que les mesures principales à prendre en vue de leur réalisation.

Aux fins de pouvoir réduire les effets négatifs de l'évolution territoriale tendancielle et de favoriser une meilleure répartition des activités humaines sur le territoire ainsi qu'une structuration des flux de trafic, le PDAT revendique la mise en place d'une armature urbaine concentrée autour de plusieurs pôles de développement décentralisés, définis par le système des centres de développement et d'attraction (CDA). Il convient de prévoir une répartition de la population résidente, actuelle et future, en fonction de ce système des centres de développement et d'attraction.

La commune rurale de Parc Hosingen, issue de la fusion des communes de Consthum, Hoscheid et Hosingen, se caractérise par un territoire et une occupation du sol très hétérogènes. Tandis que l'espace central, caractérisé par des hautes terres planes cultivées, sont traversées du nord au sud par la Nationale 7 (N7), pénétrante majeure de l'Oesling à partir de la Nordstad, les parties est et ouest sont constituées des versants boisés des cours d'eau Sûre et Our ainsi que de leurs affluents. Ces espaces naturels d'une haute qualité comprennent d'importantes zones protégées d'intérêt communautaire faisant partie du réseau Natura 2000.

Une dizaine de localités dominant ces terres dont la majorité est située sur les hautes terres ; les plus importantes, Hosingen et Hoscheid, bordent la N7. La localité de Wahlhausen (433 habitants en 2017) fait exception, car d'une taille similaire à Hoscheid (455 habitants en 2017), celle-ci se situe à l'écart de la voie nationale.

L'espace bâti est extrêmement hétérogène, elle varie du petit hameau (Unterschlinder) à la localité (Hosingen) en passant par des localités rurales grossies par des accroissements récents de la population (Wahlhausen, Dorscheid, Consthum) au développement urbain non planifié bordant la N7 (Hoscheid-Dickt).

Le potentiel de développement dans le nouveau PAG de la commune de Parc Hosingen s'élève à plus de 2.500 habitants, ce qui dépasse de loin un développement susceptible d'être qualifié de durable.

D'un point de vue de l'aménagement du territoire, la croissance annuelle de la commune de Parc Hosingen – désignée comme CDA supplémentaire par l'IVL – devrait se situer entre 40 à 50 habitants/an ; le potentiel de croissance de la commune est donc largement suffisant pour 50



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

ans. En général, la commission recommande de limiter le potentiel de croissance total de la commune à 12 ans et de le focaliser prioritairement sur une localité. La localité de Hosingen concentre à elle seule un potentiel de 858 habitants, elle possède donc un potentiel suffisant pour accueillir une croissance durable pour toute la commune pour les 17 ans à venir. Partant de ce constat, il importe de concentrer le développement sur la localité de Hosingen, qui se caractérise également par le niveau de centralité le plus élevé de la commune (Annexe 1a). En effet, le chef-lieu de la commune, concentre également la majorité des services et constitue la seule localité avec une accessibilité moyenne par les transports communs (Annexe 1b). Le développement des autres localités devrait alors être limité à la densification et au comblement des dents creuses dans le bâti. Au niveau de Hosingen, le potentiel de développement doit impérativement être soumis à un phasage. En effet, contrairement au projet de PAG soumis à l'avis de la commission, non seulement le PAP « *Lausebourn* » devrait être classé en zone d'aménagement différé, mais au moins la moitié du potentiel, dont en particulier les nouvelles surfaces affectées au logement. En outre, il doit être veillé à limiter le développement en direction du couloir réservé au contournement de Hosingen.

En ce qui concerne le développement économique de la commune, la commission salue la concentration des activités économiques sur les sites « *Happerfeld* » et « *Op der Héi* » tout en attirant l'attention sur le fait que le développement des activités commerciales dans la zone ECO-c1 risque de faire concurrence aux commerces au centre de la localité de Hosingen. Dans ce cadre, il importe de veiller à ce que la localité n'évolue pas en direction d'une cité dortoir, d'autant plus que le centre scolaire Parc Hosingen et ses annexes extrait déjà une partie de la vie locale du centre de Hosingen.

Il en va de même avec les nombreuses zones spéciales pour stations-services éparpillées qui abritent également des commerces susceptibles de nuire au centre de la localité de Hosingen.

En outre, la commission invite les responsables de la commune de Parc Hosingen à reconsidérer le classement de terrains situés à l'écart des localités en zones d'activités économiques et/ou spéciales. En effet, il serait plus judicieux d'étudier l'opportunité d'un déplacement de ces activités dans les zones d'activités existantes. Tout comme les stations-services, ces activités isolées contribuent au mitage du paysage le long de la N7.

En ce qui concerne la mobilité active, sont à relever positivement les réflexions contenues dans le concept de mobilité pour la création d'une « *piste cyclable du Nord* ». Cela va dans le sens de l'objectif général de faciliter et promouvoir le recours de la mobilité active pour les déplacements quotidiens en reliant localités et points d'intérêt entre eux. Il serait dès lors



d'autant plus important que ce principe et ces liaisons figurent au final dans le PAG. De manière analogue, le réseau cyclable existant, et en particulier la PC 22 traversant la commune, devrait au même titre que le réseau routier être identifiables dans la partie graphique du PAG.

Finalement, pour la concrétisation de leur stratégie de développement, la commission encourage les responsables communaux d'opter pour une politique active de mobilisation de terrains mettant en œuvre un développement prioritaire des surfaces libres à l'intérieur des structures urbaines existantes, ceci en proposant des formes d'habitat plus denses et moins consommatrices d'espace et en préservant, restaurant et améliorant la trame écologique et paysagère inter- et intra-urbaine.

Pour conclure, le développement urbain étant un processus continu de caractère évolutif et dynamique, il convient, en vue d'une gestion proactive du développement territorial, d'évaluer et de contrôler régulièrement, à l'aide d'outils et d'indicateurs, la pertinence des stratégies de développement envisagées.

I.A. Plans directeurs sectoriels primaire à l'état de projet

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

Les grands ensembles paysagers (GEP) « Haute-Sûre – Kiischpelt » et « Vallée de l'Our » de l'avant-projet de plan directeur sectoriel « paysages » (PSP) couvrent les parties ouest et est de la commune de Parc Hosingen. Ces GEP correspondent au versant gauche de la vallée de la Sûre et au versant droit de la vallée de l'Our y compris leurs affluents respectifs. En outre, deux coupures vertes affectent le terrain de la commune. Celles-ci visent à préserver libres de constructions les zones situées sur la Nationale 7 entre Hosingen et le rond-point Schinker ainsi que Poschend et Hoscheid-Dickt. Hormis le développement de certaines localités comprises dans les GEP dont les extensions ont – du point de vue de leur situation exposée – un impact négatif sur les paysages, il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

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



Le projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » (PSZAE) répertorie une zone d'activités économiques régionale existante sur le territoire de la commune de Parc Hosingen. La zone régionale désignée dans le PAG ne présente pas d'incompatibilités avec le projet de PSZAE.

Le projet de PAG reprend le projet 5.6 de l'actuel avant-projet de règlement grand-ducal rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transport » (PST), à savoir le contournement de Hosingen (E421/N7), projet prioritaire avec réservation de couloir actuellement classé en phase 2. Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

I.B. Plans directeurs sectoriels secondaires déclarés obligatoires

Deux plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires par règlement grand-ducal ont vocation à s'appliquer au territoire de la commune de Parc Hosingen. Il s'agit des plans « Décharges pour déchets inertes » et « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ». Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

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

Le plan d'aménagement partiel « Centrale hydroélectrique de Vianden », déclaré obligatoire par le règlement grand-ducal du 11 août 1996 affecte l'extrémité sud-est du territoire communal de Parc Hosingen aux lieux-dits « Haffaal », « Dachslecher » et « Sachsbiërg ». Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

I.D. Parcs naturels

La commune Parc Hosingen fait partie du Parc naturel de l'Our. Le règlement grand-ducal du 17 mars 2016 portant renouvellement et modification du statut du Parc naturel de l'Our stipule à l'article 14 que:

« Les communes dont le territoire fait partie du Parc naturel de l'Our s'engagent à un développement intégré et durable de la région et coordonnent leurs actions en ce qui concerne la réalisation de toute infrastructure ayant un impact régional. En outre, les communes veillent à une qualité élevée lors de la définition des prescriptions urbanistiques et paysagères pour les nouveaux quartiers d'habitation. »



Les communes procèdent dans un délai de deux ans à la révision de leurs plans d'aménagement communaux respectifs dans la mesure où ceux-ci ne sont pas compatibles avec les objectifs du Parc naturel, conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 10 août 1993. »

Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

II. Objectifs énoncés à l'article 2 de la Loi

« 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 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 ;*
- (c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables ;*
- (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 ;*
- (f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques. »*

Gestion de l'eau

Volet assainissement

Les informations relatives à la situation d'assainissement reprises dans l'étude préparatoire peuvent être considérées comme correctes et complètes. Le volet assainissement n'appelle pas d'autres observations.



Volet gestion des eaux pluviales

Le PAG s'aligne étroitement aux prescriptions du guide concernant la gestion des eaux pluviales (« *Regenwasserleitfaden* ») en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et ne donne pas lieu à observations.

Volet cours d'eau

La servitude « urbanisation - cours d'eau » [E] est essentielle pour atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau et pour protéger l'habitat de la moule perlière (*Margaritifera margaritifera*) et de la mulette épaisse (*Unio crassus*), espèces prioritaires de la directive habitats 92/43/CEE.

Pour ce faire, la commission propose de formuler la partie écrite y relative comme suit :

« La servitude « urbanisation - cours d'eau » [E] comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur à partir de la crête de la berge dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Si la largeur de la servitude [E] dépasse 10 mètres, les infrastructures de viabilisation telles que les chemins piétons, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau seront admises.

Exceptionnellement des constructions ou aménagements d'utilité publique tels qu'un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuelle », mais aussi des mesures de renaturation pourront y être autorisées. »

Concernant la localité de Hosingen, il faudrait prévoir une servitude « urbanisation - cours d'eau » [E] de 5 mètres à partir de la crête de la berge dans la zone PARC longeant la Weschbichsbaach (parcelles cadastrales n° 627/4605, 627/4139, 296/3820 et 551/782).

Concernant la localité de Rodershausen, la servitude « urbanisation » - cours d'eau [E] prévue sur la surface du nouveau quartier « RO-NQ-01 » devra respecter la largeur de minimum 10 mètres à partir de la crête de la berge. Cette servitude devra être intégrée au schéma directeur de ce quartier.

Les deux nouveaux quartiers « RO-NQ-02 » et « EB-NQ-05 » se situent dans des zones particulièrement vulnérables. L'Our présente ici une très bonne qualité hydromorphologique et des habitats particulièrement riches nécessitant une protection renforcée. Afin de ne pas



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

détériorer ces habitats, il faudrait pour le quartier RO-NQ-02 limiter la zone destinée à être urbanisée à sa partie ouest, c.-à-d. la zone située à l'ouest du bâtiment existant. Pour le quartier EB-NQ-05, sur les zones d'habitation 1 respectivement zones mixtes villageoises situées à une distance inférieure à 80 mètres de la crête de la berge de l'Our, il faudrait prévoir une servitude « urbanisation - cours d'eau » [E].

Le reclassement de certaines surfaces en zone de bâtiments et d'équipements publics « BEP » est susceptible d'avoir des influences négatives sur les cours d'eau et ainsi sur l'état de conservation de la population de moules perlières et de mulettes épaisses. Il est donc nécessaire de prévoir des servitudes « urbanisation » - cours d'eau [E] de minimum 5 mètres sur les parcelles cadastrales suivantes :

Pour la localité de Hosingen : 526/4451 et 568/3243

Lieu-dit Dasbourg Pont : 116/1251

Pour la localité de Eisenbach : 298/821

Pour la localité de Bockholtz : 111/1033 et 111/1009

Pour la localité de Neidhausen : 46/800 et 47/799

Pour les localités de Dorscheid et Lehmkaul : 364/1264

Pour la localité de Consthum : 313/986 et 314/1279

Pour la localité de Hoscheid : 93/613 et 92/1817

Pour la localité de Hoscheid Dickt : 1692/4704

Il est également nécessaire de prévoir des servitudes « urbanisation » - cours d'eau [E] de minimum 10 mètres sur les parcelles concernées par l'extension des zones de camping.

Volet zone inondable

Les zones inondables HQ10, HQ100 et HQ extrême actuellement en vigueur selon le règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation sont correctement indiquées dans la partie graphique.

A l'intérieur de ces zones une autorisation d'aménagement ou de construction peut être délivrée si les conditions suivantes sont respectées :

- chaque volume de rétention supprimé est à compenser localement ;
- toute construction ou aménagement constituant un obstacle hydraulique défavorable à l'écoulement des hautes eaux est strictement interdit ;



- les surfaces habitables ainsi que toute installation sensible doivent se trouver en-dessus des hautes eaux afin de réduire le risque de dommage pour les personnes, les biens et l'environnement ;
- les garages souterrains aux alentours des cours d'eau sont à construire de manière étanche avec rampes d'accès se trouvant en-dessus des hautes eaux.

La commission rend également attentif au fait que, conformément à l'article 39 (1) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, l'aménagement respectivement l'agrandissement de campings dans les zones inondables est interdit.

Finalement, il convient de ne pas négliger que toutes les zones se trouvant à proximité directe d'un cours d'eau peuvent être affectées par des inondations et/ou par la remontée de la nappe phréatique, même s'il n'y a pas de zones inondables déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 5 février 2015.

Volet alimentation en eau potable

Du point de vue de la sécurité d'alimentation en eau potable, il sera nécessaire d'analyser les besoins supplémentaires en eau potable, la disponibilité des ressources ainsi que la capacité des réseaux pour alimenter les nouvelles zones projetées.

Enfin, la commission tient à rappeler que le dossier technique II, qui constitue une analyse des risques pour les infrastructures d'approvisionnement collectives, doit impérativement être réalisé conformément au règlement grand-ducal modifié du 7 octobre 2002 relatif à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Protection de l'environnement naturel et du paysage

L'analyse du projet de PAG fait apparaître qu'en ce qui concerne la consommation du sol inhérente à la programmation urbaine, le seuil d'orientation fixé par le Plan National pour un Développement Durable (PNDD) se trouve largement dépassé. A cela s'ajoute un certain nombre de surfaces sous statut de zone d'aménagement différé (ZAD) et une multitude de lacunes urbaines (« *Baulücken* »).

Dans ce sens, il est, d'une part, regretté que la commune n'ait pas davantage mis à profit le processus de la refonte du PAG en vue de démêler les conflits identifiés pour ces zones et de disposer ainsi d'une vision plus globale du potentiel réel de développement et de mieux pouvoir sélectionner les surfaces destinées à une viabilisation à court respectivement moyen



terme. D'autre part, et dans l'optique du PNDD, la commune devrait faire des efforts supplémentaires en ce qui concerne le maintien en zone verte respectivement de classement en zone d'aménagement différé de surfaces jugées sensibles des points de vue urbanistique et éco-paysager. Il conviendra dès lors de contenir l'urbanisation notamment au niveau de l'ensemble des villages dont l'évolution urbanistique ne devrait se faire que sous la seule perspective des besoins propres (« *Eigenentwicklung* »).

En revanche, la commission voudrait féliciter la commune pour avoir d'ores et déjà reclassé en zone verte certaines parties de terrains sensibles soit du point de vue paysager, soit difficilement viabilisables.

La partie graphique reprend d'une manière quasi exhaustive l'ensemble des biotopes et habitats d'espèces protégées. La commission regrette toutefois que le projet de PAG, dans sa partie réglementaire, n'affiche pas davantage de volonté spécifique dans l'intérêt de la conservation des biotopes existants alors qu'il semble évident que le seul fait d'esquisser leur conservation dans les schémas directeurs ne constitue qu'une mesure en demi-teinte et risque d'aboutir in fine à une logique de la table rase. Il convient de rappeler que la mise en œuvre de la programmation urbaine du projet de PAG de Hosingen impliquera en l'occurrence une perte substantielle de valeur écologique intra-urbaine que seule une volonté réglementaire affichée pourrait endiguer.

Respect du patrimoine culturel

La commission félicite la commune de Parc Hosingen par rapport au travail de reconnaissance effectué et aux mesures proposées pour préserver les éléments et ensembles bâtis ayant une valeur patrimoniale et un intérêt pour la sauvegarde des tissus bâtis historiques.

Toutefois, il convient de signaler que certains immeubles dignes de protection ne sont pas repris par la partie réglementaire soit comme « *construction à conserver* », soit comme « *gabarit à préserver* », soit comme « *alignement à préserver* ». Ceux-ci sont énumérés dans l'annexe 2 attachée au présent avis.

La commission tient toutefois à porter l'attention sur le fait que le choix des autorités communales d'administrer une servitude de protection aux immeubles devrait résulter d'une appréciation raisonnable prenant en compte la proportionnalité qui doit exister entre les servitudes patrimoniales projetées et la fin d'intérêt général qui induit une limitation du droit



de propriété. Il appartient dès lors aux autorités communales de se livrer, en usant de leurs atouts de connaissances du terrain et de proximité, à une appréciation de la situation gisant à la base de chaque immeuble qu'ils entendent protéger en prenant notamment en considération que les désagréments occasionnés pas les servitudes patrimoniales restent en commune mesure avec l'habitabilité et le confort que l'on peut raisonnablement attendre d'une bâtisse, notamment celles destinées au séjour prolongé de personnes.

En d'autres termes, les critères de rareté et d'authenticité de la bâtisse, qui certes sont susceptibles de satisfaire les intérêts de la collectivité en matière patrimoniale, ne peuvent systématiquement prévaloir sur les critères de l'habitabilité, de salubrité et de fonctionnalité de la bâtisse, mais doivent au contraire être mis en balance de manière circonstanciée avec la gêne ainsi occasionnée pour les usagers des bâtisses ainsi protégées.

Dans la partie graphique, les immeubles protégés sont marqués d'une étoile, ce qui ne permet pas nécessairement d'identifier d'une manière claire et précise les parties d'immeubles effectivement à conserver. La commission demande donc de remplacer les étoiles désignant les immeubles protégés par une représentation surfacique, tel que proposée par la légende-type du nouveau règlement grand-ducal du 8 mars 2017.

Afin de garantir une plus grande qualité et flexibilité architecturale, il serait souvent suffisant de protéger la façade au lieu de classer systématiquement tout le bâtiment. Pour ce faire, une nouvelle catégorie de superposition « *façade protégée* » serait à déterminer.

Trois immeubles, à savoir les corps de logis sis au 10 et 14, Haaptstrooss à Hosingen et au 22, Kraeizgaass à Hosingen, définis comme « *construction à conserver* » et « *gabarit à préserver* », méritent uniquement d'être repris en tant que « *construction à conserver* ».

III. Partie réglementaire : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

La commission voudrait rendre attentif au fait que le conseil communal lors de l'adoption du PAG, conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 peut y apporter des modifications qui soit sont proposées par la commission, soit répondent en tout ou en partie à l'avis émis par le ministre de l'environnement, soit prennent en compte en tout ou en partie des réclamations présentées. Or la Cour administrative, dans un jugement du 13 juillet 2017 (numéro du rôle : 39294C) admet cependant qu'en cours de procédure des éléments mineurs



(erreurs matérielles, renumérotation d'articles, etc.) peuvent être redressés par le conseil communal si le collège des bourgmestre et échevins le suggère. La commission recommande donc vivement de faire application de cette faculté pour redresser certaines erreurs matérielles notamment.

Dans ce contexte, il aurait été également utile d'insérer dans l'étude préparatoire des plans indiquant non seulement le périmètre en vigueur, mais aussi le nouveau périmètre tel qu'il est prévu dans le projet de PAG aux fins de mieux pouvoir comparer ceux-ci.

Partie graphique

En premier lieu, la commission relève que la partie graphique fait une bonne application des deux régimes d'exécution du PAG, à savoir des zones soumises à l'élaboration d'un PAP « quartier existant », respectivement d'un PAP « nouveau quartier ». Il est en effet, hautement recommandable de soumettre en principe toutes les zones entièrement viabilisées et majoritairement urbanisées au régime du quartier existant. Si par contre, de telles zones se prêteraient à une certaine densification répondant à l'objectif d'une utilisation plus rationnelle du sol et permettant d'améliorer la qualité urbanistique des localités, elles pourraient utilement être soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier ».

De même, la commission se réjouit du fait que les autorités communales aient renoncé à l'application de la zone d'habitation 2. En effet, ce type de zone génère essentiellement des logements collectifs. Ce type de logement n'étant guère compatible avec le caractère rural des localités rurales constituant le territoire de la commune.

En ce qui concerne les densités de logement (DL) fixées pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la commission constate que la majorité des densités de logement pour les zones d'habitation 1 est fort faible respectivement qu'elle varie entre 18 et 15 log./ha. De manière générale, la commission propose d'augmenter la densité de logement maximale autorisée à quelques 20 log./ha pour les localités secondaires et à 30 log./ha pour la localité de Hosingen afin de soutenir l'objectif politique de densification et de renouvellement urbain à l'intérieur des villes et villages existants.

La commission aimerait aussi porter l'attention sur une incohérence générale au niveau de la partie graphique concernant les zones d'aménagement différé (ZAD). En effet, la partie graphique doit également identifier les ZAD comme zones soumises à un PAP « nouveau



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

quartier » puisque seuls les PAP « nouveau quartier » disposent de coefficients d'utilisation du sol.

D'une manière générale, il y a lieu d'éviter des îlots déconnectés du tissu urbain existant. En ce qui concerne le classement en tant que zone d'aménagements et d'équipements publics « BEP » de plusieurs terrains déconnectés des localités et formant des îlots souvent exposés dans le paysage, la commission voudrait rappeler que le scénario de la création d'îlots déconnectés du tissu urbain est contraire à un urbanisme rationnel et cohérent et que ces surfaces devraient être maintenues en zone verte, ceci à plus forte raison qu'il s'agit d'espaces destinés à héberger des constructions d'utilité publique qui peuvent être respectivement ont été autorisées en zone verte selon la logique de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. La commission se permet de renvoyer dans ce contexte spécifique aux arrêts récents de la Cour Administrative (jugement CA du 13 juillet 2017, no 38.895C du rôle/jugement CA du 17 janvier 2017, no 38220C du rôle).

La localisation des biotopes de même que la délimitation des zones Natura 2000 et autres zones de protection nationale seraient à contrôler et, le cas échéant, à redresser.

Il est finalement proposé de recourir à une légende plus lisible au niveau de la partie graphique pour ce qui est des espaces inclus dans la zone Natura 2000 qui, en l'état, y est à peine déchiffrable.

Consthum

En raison de la situation exposée des fonds concernés, la zone d'habitation 1 « CT-ZAD-01 » au Nord du « Millewee » devrait être réduite à une bande longeant la rue Millewee tout en profitant des viabilisations y existantes.





Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

La zone d'habitation 1 « CT-ZAD-01 » au sud du « *Millewee* » devrait moyennant une servitude urbanisation imposer deux coulées vertes d'une largeur de 10 mètres chacune dans l'axe est-ouest dans l'intérêt d'une perméabilité écologique entre les espaces urbanisés et le milieu agricole environnant. Il est toutefois important de donner une certaine flexibilité en ce qui concerne la localisation définitive de l'emprise de cette servitude.

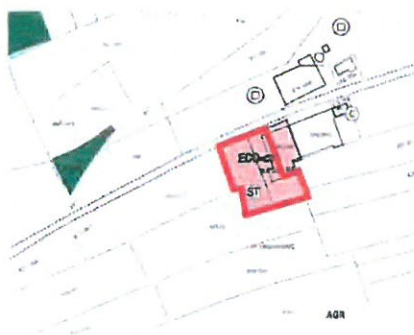
Pour la zone d'habitation 1 « CT-NQ-04 », il serait opportun d'urbaniser et d'implanter les maisons uniquement le long de la rue Kemel, définissant ainsi un tissu rural continu avec un nouveau front de rue.

La topographie du site permet l'implantation d'une typologie de maison disposant d'un socle pour les emplacements de voitures et offrant les espaces de vie au premier étage avec un rez-de-jardin.

Aussi, la végétation située en limite nord serait à sauvegarder.

La zone mixte villageoise au lieu-dit « *Im Pull* » comporte des murs en pierres sèches dignes de protection.

La commission s'interroge sur le fait que la zone d'activités économiques « ECO-c1A » au lieu-dit « *auf dem Rank* » à Consthum ne couvre qu'une partie de la construction y existante. Si la localisation de cette zone ne répond certainement pas aux objectifs d'un aménagement territorial cohérent, il serait toutefois acceptable de maintenir l'ensemble des bâtiments recevant actuellement des activités économiques en zone d'activités.





Holzthum

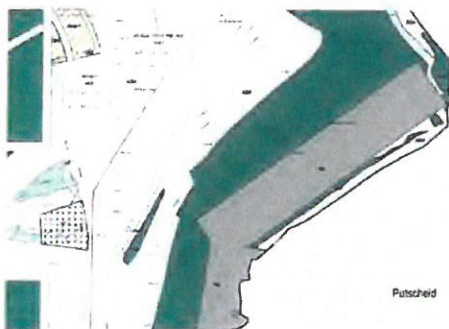
La commission recommande fortement de couvrir la zone d'habitation 1 « HT-NQ-01 » d'une zone d'aménagement différé alors que le potentiel de développement de la commune comporte des réserves foncières moins préjudiciables d'un point de vue paysager notamment.

La zone de jardins établie à l'ouest de Holzthum ne devrait apparemment pas concerner la parcelle cadastrale n° 52/1814.

Hoscheid

Pour la zone d'habitation 1 « HO-ZAD-02 » une coulée verte d'une largeur de 10 mètres dans l'axe NE-SO dans l'intérêt d'une perméabilité écologique entre les espaces urbanisés et le milieu agricole environnant pourrait être prévue. Il serait toutefois important de donner une certaine flexibilité en ce qui concerne la localisation définitive de l'emprise de cette servitude.

Outre quelques îlots déconnectés classés en zone de bâtiments et d'équipements publics, la commission estime qu'il y a également lieu de maintenir la zone militaire au lieu-dit « *Schilkeschleiden* » en zone verte, car la surface n'a pas fait l'objet d'une évaluation dans le cadre de l'évaluation stratégique environnementale tel que prévu par la loi modifiée du 22 mai 2008.



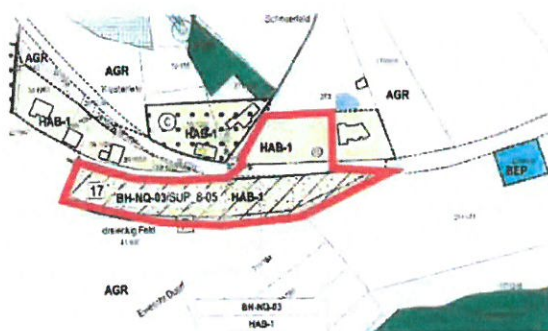
Bockholtz

La partie de la zone d'habitation 1 à l'extrémité est de la localité serait à maintenir en zone verte, à l'exception des constructions existantes. Il convient en effet de contenir le développement tentaculaire y amorcé.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Dorscheid et Lehmkaul

La zone d'habitation 1 au lieu-dit « *im Pestchen* » à l'est de la zone Rec-1 pourrait utilement être maintenue en zone verte puisqu'il convient de ne pas renforcer le développement tentaculaire y amorcé.



La zone d'habitation 1 « LK-NQ-01 » serait à couvrir d'une zone d'aménagement différé, car il convient de différer l'urbanisation des espaces plus vulnérables dès lors que le potentiel de développement de la commune comporte des réserves foncières moins préjudiciables d'un point de vue paysager.

Eisenbach

La zone d'habitation 1 au lieu-dit « *Pecherlein* » pourrait utilement être maintenue en zone verte puisqu'elle constitue un espace lineux à l'intérieur de la zone Natura 2000 « *Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont* » et se trouve en situation limitrophe d'une forêt.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



La zone d'habitation 1 à l'est de la rue Am Duerf alors que sa situation enclavée entre deux routes ne permet guère un urbanisme de qualité et que, de surcroît, elle est constituée d'une parure végétalisée dense contribuant à la typicité et l'identité du village.



L'indication Art.17 et/ou 20 « habitat » à l'ouest d'Eisenbach serait à supprimer, car une telle information serait d'une certaine utilité dans les seules zones destinées à être urbanisées.

Hosingen

La zone d'habitation 1 au lieu-dit « in der Muehlchen » serait à réduire à la seule parcelle cadastrale n°552 alors que les fonds concernés sont situés à proximité directe d'un cours d'eau.





La commission s'interroge sur la nécessité d'étendre le périmètre d'urbanisation au niveau de la zone d'habitation 1 « NQ-06b » alors qu'il s'agit d'un site à forte exposition paysagère dû à la topographie caractéristique. Aussi, le contournement de Hosingen une fois réalisé aurait un certain impact acoustique sur ce quartier.

Si les autorités communales entendent toutefois maintenir cette zone, la servitude urbanisation « N » devrait être portée à une largeur de 20 mètres afin de conserver le couloir de vol essentiel pour les chiroptères y identifiés. L'aménagement d'une voie carrossable devrait toutefois y être toléré. Le schéma directeur devra être adapté en conséquence.

La zone HAB1 « NQ-09 » devrait être maintenue en zone verte alors que l'urbanisation y impliquerait un développement tentaculaire et générerait des effets très négatifs sur le paysage. Aussi l'urbanisation risquera-t-elle de rentrer en conflit avec un éventuel contournement routier.



Pour ce qui est de la zone d'habitation « HS-NQ-08a » à Hosingen, la commission estime que la proximité directe de la zone d'activités économique régionale peut générer des nuisances allant au détriment de la qualité de vie des futurs habitants. Il importe dès lors de minimiser ces nuisances par des mesures urbanistiques à inscrire d'ores et déjà dans le schéma directeur respectif.

Aussi, certaines entreprises implantées actuellement dans la zone d'activités et bénéficiant d'une autorisation au titre de la loi sur les établissements classés risquent de rencontrer des problèmes concernant le contingent de bruit leur attribué.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

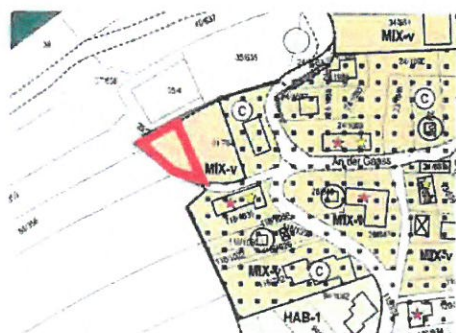
La commission estime que la viabilisation de l'ensemble des nouveaux quartiers à réaliser à l'est de la N7 (« HS-NQ-08a », « HS-NQ-08b » et « HS-NQ-10 ») devrait minimiser les nouveaux accès carrossables sur la route nationale N7. Pour ce faire, une conception globale visant également une réorganisation et une densification des quartiers existants adjacents devrait être élaborée.

Neidhausen

La zone d'habitation 1 « NH-NQ-06 » au sud de la localité serait à maintenir en zone verte alors qu'il y a lieu d'éviter la densification du tissu urbain en périphérie du village. Aussi, l'impact paysager serait considérable.



Une petite partie de la zone Mix-v au nord-ouest de la localité serait à maintenir en zone verte puisque l'urbanisation de cet espace périphérique impliquerait des effets paysagers préjudiciables.



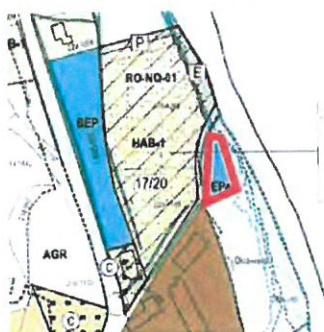


Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Rodershausen

Les quelques zones de bâtiments et d'équipements publics déconnectées seraient à maintenir en zone verte. S'y ajoute que les zones « BEP-et » au lieu-dit « Dickwies » et à l'extrémité sud sont localisées à l'intérieur d'un espace particulièrement sensible (Natura 2000) et à proximité immédiate d'un cours d'eau.



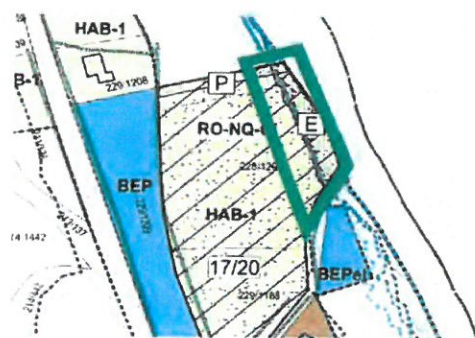
Les zones d'habitation 1 « RO-NQ-01 » et « RO-NQ04 » méritent d'être couvertes d'une zone d'aménagement différé, car il convient de ne pas porter l'accent sur le développement du village localisé dans la vallée de l'Our en plein milieu d'une zone Natura 2000.

La zone d'habitation 1 « RO-NQ-01 » devrait respecter une distance non-aedificandi plus importante par rapport à la berge de l'Our. Pour ce faire, une servitude d'urbanisation devrait consacrer le maintien de l'ensemble des arbres sur cette partie. Alternativement, la partie délimitée ci-dessous en vert serait à reclasser en zone verte.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



RO-NQ-01			
HAB-1			
COS	0.4	CUS	0.6
CSS	0.5	DL	15

En ce qui concerne la zone mixte villageoise longeant la rue du cimetière, la commission propose de sauvegarder, dans la mesure du possible, des éléments de verdure le long de la rue et à proximité de la zone forestière en amont.

Wahlhausen

L'urbanisation de la zone d'habitation 1 à l'extrémité ouest de la localité contribuerait sensiblement au développement tentaculaire du tissu urbain tout en y renforçant la fragmentation paysagère.

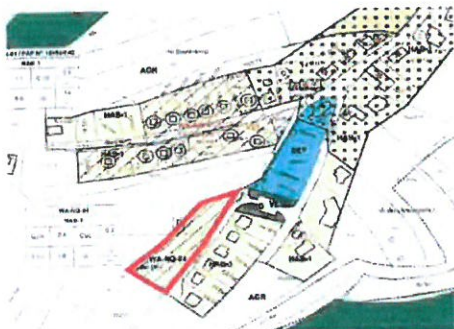


Bien que l'urbanisation de la zone d'habitation 1 « WA-NQ-04 » renforcera la densification urbaine en situation tentaculaire, force est toutefois de constater qu'elle longe une voie entièrement viabilisée.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Wahlhausen-Dickt

Suivant le PAG, le Centre Parc Hosingen restera toujours un îlot à part. Or il importe de veiller à une meilleure accessibilité du site à partir des villages de Wahlhausen et de Parc Hosingen. A cette fin, des chemins à pied et des pistes cyclables menant directement au Centre Parc Hosingen sont à aménager. Cet aménagement doit être de sorte à ce que les écoliers et les autres utilisateurs puissent accéder au site (à pied, en vélo) sans danger et dans les meilleures conditions. Le chemin à travers les champs entre le parc Hosingen et le Centre Parc Hosingen pourrait se prêter à un tel aménagement. Sachant que toutes les infrastructures scolaires et sportives se trouvent au Centre Parc Hosingen.

La commission relève que la densité de logements maximale projetée pour le nouveau quartier « WD-NQ-01 » a été omise. Pour tout PAP « nouveau quartier », la densité de logements maximale doit en effet être indiquée.

Brecher

La partie nord-est de la zone Rec-3.1 devrait être maintenue en zone verte en raison de sa localisation à l'intérieur d'un espace particulièrement sensible (Natura 2000) et à l'intérieur d'une zone potentiellement inondable.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Dasbourg-Pont

Le classement prévu au lieu-dit « *Dasbourg-Pont* » en zone « BEP-et » devrait se limiter à la partie du terrain d'ores et déjà scellée.

Partie écrite

A titre préliminaire, la commission est amenée à constater que les auteurs du projet ont fait en principe une juste application du libellé du règlement grand-ducal précité.

Il y a en effet lieu de limiter les logements de type collectif dans les localités à caractère rural constituant le territoire de la commune. La possibilité d'un développement du logement collectif devrait ainsi se limiter essentiellement aux zones centrales de l'espace prioritaire de Hosingen.

Dans ce même ordre d'idées, la commission estime que l'**article 3.1** devrait exiger pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » un minimum de 60-70% de logements de type unifamilial. La disposition y inscrite limitant le nombre maximum d'unités en bande à 4 unités serait pourtant à supprimer, car elle ne génère aucune plus-value urbanistique.

Vu la situation spécifique des fonds concernés, aussi l'**article 4.2** ayant trait à la zone mixte villageoise « *Dasbourg-Pont* » devrait être complétée par une disposition limitant l'habitation aux seules maisons unifamiliales.

Les dispositions ayant trait à la zone d'activités économiques communale type 1 (**article 6**) couvrent les seuls fonds situés à la périphérie de la localité de Hosingen. Or la commission estime que notamment les services administratifs ou professionnels ainsi que le commerce de



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

détail non directement liés à l'activité principale exercée sur place sont à y exclure. Les commerces de détail nécessaires à la vie quotidienne de la population doivent en effet avoir leur place dans les centres des agglomérations. Il en est de même pour les services administratifs ou professionnels.

La même observation s'impose pour l'**article 8**. Aussi y a-t-il lieu de supprimer les dispositions permettant des dérogations à ce sujet si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent. Il appartient précisément au présent texte d'arrêter si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent ou non. La commission estime que le commerce de détail ou les activités de prestations de services devraient en principe être exclus de la zone d'activités économiques régionale.

Le deuxième alinéa de l'**article 10.3** exigeant qu'en cas d'implantation d'abris ou de logements fixes réalisés par l'exploitant du terrain, ceux-ci restent en sa possession est difficilement exécutable, car il dépasse le cadre légal d'un PAG. Par conséquent, la commission plaide fortement pour que les abris et logements fixes soient interdits dans ce type de zone.

Le dernier tiret de l'**article 14.1** disposant que le bourgmestre fixe le nombre d'emplacements de stationnement est à supprimer alors qu'il commettrait ainsi un abus de pouvoir. En effet, il lui appartient simplement de constater, dans le cadre de la délivrance d'une autorisation de construire, que les aménagements ou constructions envisagés sont conformes aux règlements d'urbanisme adoptés par le conseil communal.

Le dernier alinéa de l'**article 15** disposant que les coefficients de densité fixés par le présent PAG ne représentent pas un droit acquis risque de générer une certaine insécurité juridique alors qu'il appartient au PAG de fixer des normes urbanistiques fiables fixant des seuils constructibles effectivement et entièrement réalisables.

Le troisième alinéa de l'**article 12** est à compléter par la mention que les zones y définies constituent des zones vertes au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Bien que les servitudes « urbanisation » constituent souvent un moyen approprié pour couvrir certaines parties des zones de base de règles spécifiques afin de tenir compte d'une situation particulière, la commission estime toutefois que certaines dispositions y fixées sont beaucoup trop floues et risquent de dépasser le cadre du PAG. Toujours dans le même esprit, il est renvoyé à une jurisprudence émanant de la Cour administrative (CA 29 juin 2006, n°20513C du



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

rôle et 21295C du rôle ; CA 23 novembre 2006, n°21856C du rôle ; CA 11 janvier 2007, n°21751C du rôle) confirmant que « *l'Etat de droit n'existe que si le citoyen peut se fier à la lettre du texte de loi (règlement), dans la mesure où celui-ci est clair et précis* ». Il s'agit essentiellement de la servitude « urbanisation-paysage ».

Le troisième alinéa de l'article 24.1 ayant trait à la servitude « urbanisation-milieu naturel » (N) serait à compléter par des conditions plus précises qui doivent être remplies pour que les éléments naturels qui bénéficient d'une protection communale puissent être détruits ou réduits.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 24.3 est à supprimer puisqu'elle ne contient aucune servitude précise qui s'imposerait aux administrés.

Il en est de même pour certaines dispositions telles que « *des essences indigènes sont à favoriser* » de la servitude « urbanisation - paysage P1 ». Aussi la commission estime que cette servitude est par endroits beaucoup trop floue et risque de dépasser le cadre réglementaire d'un PAG (« *Ces rigoles de rétention doivent s'intégrer à la topographie existante et accueillir une végétation extensive, l'eau doit pouvoir y séjourner assez longtemps de manière à ce qu'une végétation humide s'y développe* », « *implantation de bâtiments compacts* » ou encore « *les espaces verts doivent être gérés de manière extensive* »). De même, certaines dispositions sont trop détaillées, détails qui seraient soit à être intégrés dans les schémas directeurs, soit devraient faire l'objet du PAP ou de son projet d'exécution couvrant les fonds concernés.

En ce qui concerne encore la servitude « urbanisation – paysage », la commission voudrait rappeler que le simple renvoi à un manuel écologique est inacceptable, car celui-ci constitue de par sa forme nullement un texte normatif opposable aux tiers. Si les autorités communales entendent faire application du manuel écologique, il y a lieu de reprendre les dispositions qui s'y prêtent concrètement dans la partie réglementaire.

La servitude « urbanisation-paysage P 2 » serait à supprimer alors qu'elle dépasse le cadre légal d'un PAG.

Il en est de même pour la formulation « *procédés les plus performants en la matière au moment de la réalisation* » inscrite à l'article 24.5.

Au niveau de l'article 26.3, il y a lieu de faire abstraction de monuments nationaux puisqu'il s'agit de dispositions établies en exécution d'une disposition légale ou réglementaire spécifique. Ainsi, les monuments nationaux sont à inscrire à titre indicatif au chapitre 4 de la



partie écrite. Il en est de même pour l'article 26.4.

A l'article 26.5, il est recommandé de préciser qu'une dérogation à l'interdiction de démolition totale ou partielle d'une construction à conserver ne peut être accordée que pour des raisons de sécurité ou d'insalubrité.

Il y a finalement lieu d'aligner la définition du terme « *changement d'affectation ou de destination* » sur celle fixée dans la partie écrite des PAP « quartier existant ».

La commission préconise de compléter l'article 29 par l'indication de la base légale respectivement par l'indication de l'autorisation individuelle éventuellement nécessaire. A titre d'exemple, l'article 29.3 serait à compléter comme suit :

« Tous travaux, aménagements, ouvrages et installations dans ces zones doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément à l'article 23 (1) e) et k) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ».

IV. Schémas directeurs

En ce qui concerne les **schémas directeurs**, dénommés ci-après « SD », la commission apprécie le fait que chaque SD dispose d'une « fiche technique » reprenant toutes les informations nécessaires pour la planification d'un PAP « nouveau quartier ». Afin d'avoir une vision plus globale des sites destinés à être urbanisés, la fiche « contenu » de l'étude préparatoire, qui regroupe l'ensemble des SD par localité, pourrait être représentée sous forme de tableau récapitulatif complété par les coefficients de densité [CUS, COS, CSS, DL], les surfaces brut et net du terrain et par le type de la zone de base et de zones superposées du PAG. Il serait également apprécié que les différents SD soient représentés sur un plan d'ensemble, les regroupant par localité. Ceci faciliterait la lecture et la compréhension de l'interaction entre les SD et le contexte environnant.

De manière générale, la commission salue le fait que les SD soient complétés par une esquisse ou un schéma illustrant le concept urbanistique. Ceci permet en effet de garantir une bonne intégration dans la topographie du site et le tissu rural environnant et d'améliorer leur lisibilité pour les administrés. La commission salue particulièrement les esquisses représentées à main levée qui font preuve d'une réflexion urbanistique approfondie, spécifique au contexte environnant du site, ce qui est nécessaire dans le cadre d'une étude préparatoire.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

- EP3-CT-SD-03 « *Auf dem Pull* », localité de Consthum

Force est de constater que la situation telle que projetée dans le SD pose des problèmes de conformité au niveau de l'accessibilité du site. De plus, elle ne propose pas de liaison inter-quartier. Une connexion piétonnière reliant le nouveau quartier au reste de Consthum devrait y être projetée afin d'éviter la création d'un quartier introverti, coupé du contexte environnant.

- EP3-CT-SD-05 « *Im Dodeschberg* », localité de Consthum

La commission propose une simple urbanisation le long des rues afin d'y générer un front de rue plus attractif.

- EP3-SD-HT-01 « *Om Breitendriesch* », localité de Holzthum

La commission suggère l'aménagement d'une voirie desservante moins linéaire en vue de créer une séquence attrayante dans l'espace-rue, ce qui inciterait également à un ralentissement naturel de la circulation.

Par ailleurs, l'implantation identique de quatre regroupements de maisons autour d'une cour intérieure sous forme de stellite est à proscrire. Ceci accentue l'implantation de nano-quartiers introvertis sans liens avec le tissu rural environnant et l'espace-rue.

- EP3-HO-NQ-01 « *Im Burwee* », localité de Hoscheid

La commission salue l'esquisse illustrant le SD qui présente un aménagement urbain attractif. Néanmoins, il est à observer que la protection de l'ancien corps de ferme, malgré sa parfaite volumétrie, ne correspond guère aux critères relatifs aux éléments protégés d'intérêt communal et suggère d'enlever la protection du bâtiment tant au niveau PAG qu'au niveau du SD afin de garantir une plus grande qualité architecturale.



19, rue Beaumont
L-1219 Luxembourg



B.P. 10
L-2010 Luxembourg



- SD HD-NQ-02 « *Ronnebuesch* », localité de Hoscheid-Dickt

Il est à noter qu'une rupture d'échelle s'opère entre les immeubles du nouveau quartier et le tissu rural environnant, notamment avec l'église qui avoisine le site. Il y a lieu d'éviter une accumulation de gabarit isolés et imposants et d'y intégrer une plus grande mixité de typologie d'habitation.

- SD HS-NQ-08a « *Op der Héi* », localité de Hosingen

Actuellement, le terrain de football fait office de zone de tampon entre la zone d'habitation et la zone d'activités économiques régionale générant une douce transition cohérente entre les différentes fonctions. Aussi, la commission estime que le SD devrait prévoir un espace de transition entre la zone d'habitation et ladite zone d'activités par le biais d'une autre fonction que le logement afin d'éviter une dislocation abrupte du tissu urbain et de contenir les nuisances générées par la zone d'activités ; ceci, par exemple, par l'aménagement d'une ceinture verte intégrant une zone de récréation ou un autre espace vert similaire ouvert au public.

- SD HS-NQ-08b « *Op der Héi 2* », localité de Hosingen

La commission relève qu'il n'y a pas assez de mixité des fonctions à l'intérieur même du nouveau quartier et que la séparation des fonctions y est trop brutale. Il serait opportun d'intégrer une certaine mixité de typologie d'habitations. Par ailleurs, les gabarits semblent fort imposants et la place intérieure est hors échelle. Les immeubles devraient cadrer l'espace-rue ainsi que la place par un front bâti aux fins d'y générer un espace de rencontre convivial et accueillant.

- EP3-RO-SD-01 « *Dickwies* », localité de Rodershausen

Le principe du SD est viable, mais l'esquisse ne présente aucune qualité urbanistique. En ce qui concerne le bâtiment à conserver, la commission émet une certaine réserve par rapport à la l'intérêt de ce classement et suggère de préserver uniquement le gabarit du corps de ferme hors annexe.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



- EP3-SD-WD-01 « *Spec sapinère* », localité de Wahlhausen-Dickt

Il serait opportun d'utiliser la voirie existante au nord-ouest du périmètre afin de desservir le nouveau quartier. Ceci éviterait une viabilisation du site trop importante. De plus, une implantation des bâtiments parallèle aux courbes de niveaux est souhaitable, ce qui induit une implantation perpendiculaire à la rue comme tel est le cas pour le tissu urbain existant au nord du site. La surface scellée existante en contre bas de la rue An der Deckt pourrait servir d'emplacement pour car-port faisant par la même occasion office d'écran par rapport à la voirie.

- EP3-SD-WD-03 « *Zwischen den Strassen / Dimmer* », localité de Wahlhausen-Dickt

La commission constate que l'étendue du périmètre d'urbanisation au sud-ouest du site induit un développement tentaculaire et suggère de restreindre le développement au niveau de la rue An der Deckt. Néanmoins, si la commune opte pour une urbanisation du site dans son intégralité, il convient de lever la protection de type « *gabarit d'une construction existante à préserver* » tant au niveau du PAG qu'au niveau du SD, cette protection d'intérêt communal n'étant nullement justifiée.



19, rue Beaumont
L-1219 Luxembourg



B.P. 10
L-2010 Luxembourg



- EP3-SD-WD-04 « *Auf der Schneedell* », localité de Wahlhausen-Dickt

La commission s'interroge sur la pertinence du classement de l'ancien corps de ferme et suggère de protéger uniquement la façade avant (sud-est) du corps de logis afin de garantir une plus grande qualité et flexibilité urbanistiques et architecturales. En effet, le reste du corps de ferme ainsi que le bâtiment annexe ne correspondent guère aux critères relatifs aux éléments protégés d'intérêt communal.



Par ailleurs, le SD prévoit la préservation de l'arbre en front de rue. Or cette prescription empêche toute flexibilité urbanistique et impose une implantation du bâtiment distante par rapport à la rue, induisant la mise en place du jardin en front de rue diminuant sensiblement la qualité de vie de l'usager.

En ce qui concerne le classement de l'ancien corps de ferme situé en zone mixte rurale jouxtant le périmètre du SD, la commission suggère également de préserver uniquement la façade avant (sud-est) selon les mêmes critères.





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

Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Le Président de la
commission d'aménagement

Arno VAN RIJSWIJCK

Le Vice-Président suppléant
de la commission d'aménagement

Robert WEALER

Ref: 74C/022/2017, 18063/74C
Objet: Avis de la commission d'aménagement

Annexe 1a: Méthode d'appréciation du degré de centralité¹ s'appuyant sur un décompte des différents types d'équipements collectifs, services et commerces pouvant être trouvés dans une localité et qui sont susceptibles d'être utilisés par les citoyens.

Type d'équipement	Pays / Région									
	Allemagne	Autriche	Belgique	Danemark	Espagne	France	Grèce	Irlande	Italie	Pays-Bas
1. Supermarchés (plus de 1000 m ²)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Supermarchés (moins de 1000 m ²)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3. Supermarchés (moins de 500 m ²)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4. Magasins de vêtements et de chaussures	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5. Magasins de jouets et de livres	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6. Magasins de bricolage et de jardinage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7. Magasins de meubles	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8. Magasins de produits électroménagers	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9. Magasins de produits de beauté	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10. Magasins de produits de santé	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11. Magasins de produits alimentaires	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12. Magasins de produits de nettoyage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13. Magasins de produits de construction	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14. Magasins de produits de jardinage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15. Magasins de produits de décoration	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19. Magasins de produits de musique	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20. Magasins de produits de cinéma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21. Magasins de produits de télévision	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22. Magasins de produits de radio	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
23. Magasins de produits de presse	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
24. Magasins de produits de jeux	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
25. Magasins de produits de voyage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
26. Magasins de produits de transport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
27. Magasins de produits de communication	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
28. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
29. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
31. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
32. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
33. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
34. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
35. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
36. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
37. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
38. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
39. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
40. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
41. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
42. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
43. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
44. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
45. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
46. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
47. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
48. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
49. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
50. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
51. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
52. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
53. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
54. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
55. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
56. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
57. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
58. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
59. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
60. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
61. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
62. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
63. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
64. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
65. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
66. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
67. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
68. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
69. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
70. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
71. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
72. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
73. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
75. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
76. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
77. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
78. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
79. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
80. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
81. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
82. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
83. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
84. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
85. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
86. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
87. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
88. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
89. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
90. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
91. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
92. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
94. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
95. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
96. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
97. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
98. Magasins de produits de sport	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
99. Magasins de produits de loisirs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
100. Magasins de produits de culture	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Des telles démarches ont été adoptées dans d'autres régions ou pays européens à des fins similaires, comme en Bavière ou dans le Salzburger Land, en Autriche.



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Annexe 1b :

Annexe 1

Appréciation de l'accessibilité en transports en commun des localités de la commune de Parc
Hosingen:



Berechnung des Kursintervall:

Die Abfahrten an einer Haltestelle werden aus dem elektronischen Fahrplan ermittelt. Alle Abfahrten werden zwischen 6.00 und 20.00 Uhr gezählt, da die Hauptstrichrichtung nicht automatisch abgeleitet werden kann. Anschließend wird die Anzahl halbiert. Daraus ergibt sich die Haltestellenkategorie wie in Tabelle 1 abgebildet.

Kursintervall und Haltestellenkategorien (Tabelle 1):

Kursintervall	Bahn	Bus
0-9 min	I	II
10-19 min	II	III
20-39 min	III	IV
40-60 min	IV	IV

Ausgehend von der Haltestellenkategorie und der Distanzen ergeben sich 4 Güteklassen (A bis D):

Distanz zur Haltestelle	0-200 m	200-300 m	300-500 m	500-750 m	750-1000 m
Kategorie I	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D	Kategorie D
Kategorie II	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D	Kategorie D	Kategorie D
Kategorie III	Kategorie C	Kategorie D	Kategorie D	Kategorie D	Kategorie D
Kategorie IV	Kategorie D	Kategorie D	Kategorie D	Kategorie D	Kategorie D

ÖV Güteklassen

- Güteklasse A: Sehr gute Erschließung
- Güteklasse B: Gute Erschließung
- Güteklasse C: Mittelmäßige Erschließung
- Güteklasse D: Geringe Erschließung



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Annexe 2 : Immeubles et objets non protégés par le projet d'aménagement général de la commune de Parc Hosingen qui méritent d'être repris en tant que « construction à conserver », « gabarit à préserver » (suivi d'un « G ») ou « alignement à préserver » (suivi d'un « A ») dans les parties graphique et écrite du PAG

Hoscheid

Haaptstrooss : 17 (G), 21-21a (G), 23, 45 (G), 46 (corps de logis), 46 (annexes: A)

Geisseck : 3

Burewee : 1

Hoscheid-Dickt

Haaptstrooss : 19 (corps de logis)

Unterschlinder

Maison : 5

Holzthum

Rue Principale : 4 (G), 14, 15 (G), 16, 27 (G), 33, n° cad. 23/2244 (G), 35a (G)

Place de l'Eglise : LUREF 73098 E | 116722 N (mur de soutènement avec le grand arc)

Consthum

Rue de Kautenbach : 12a (G), 16 (grange côté nord-est), n° cad. 46/105, 13 (ferme entière sur les deux parcelles, chapelle, croix de chemin), 17 (A)

Rue Knupp : LUREF 71663 E | 115591 N (grotte), 13 (G)

Kemel : 18+18a (G), 21 (corps de logis), 22 (G), 24 (annexe: A)

Gaessel : 1 (G), 3 (G)

Wahlhausen

Am Duerf : n° cad. 199/2172 (chapelle), 55 (corps de logis), LUREF 76955 E | 116891 N (corps de logis)

Wahlhausen-Dickt

An der Deckt : n° cad. 610/2899

Veianerstrooss : n° cad. 659/2472, 2 (G), 3 (corps de logis), 3 (communs : G), 9 (corps de logis), 9 (annexe : G), 15 (corps de logis)



Réf : 74C/022/2017, 18063/74C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Hosingen

Haaptstrooss : LUREF 74444 E | 119895 N (pierre avec plaque commémorative), 9, 18, 20 (A), 22 (immeuble en 1^{ère} position: A), 22 (immeuble en 2^e position: G) 30, 38, 47 (corps de logis), 47 (annexe: G), 54, 67 (corps de logis et chapelle), 67 (annexe: G)

Lieu-dit « Im Thiergart » : n° cad. 294/4653

Lieu-dit « Vor Pintzebiarg » : n° cad. 976/3682 + 977/3683 (tumulus)

um Knupp : 1, 3-17 (A)

Holzbicht : 8 (corps de logis)

Kraeizgaass : 11+12 (G), 15 (G), 16 (A), 22a/n° cad. 63/4733 (ne mérite pas d'être protégé), 28 (G), 33, 34 (corps de logis), 34 (annexe: G), 36 (G), 37-40 (A), 45 (A), 46, 47-50 (A)

Bockholtz

Ewescht Duerf : n° cad. 21/1042

Ennescht Duerf : 5, 8 (corps de logis)

Dasbourg-Pont

Dosberbréck : 2-6

Neidhausen

An der Gaass : 3 (A)

Rodershausen

Haaptstrooss : 28 (corps de logis), 28 (annexe : G), 34 (G)

Kiirfechtsstrooss : n° cad. 382/1069

