

Notre réf.: 32C/011/2019

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

Commune de Frisange  
Monsieur le Bourgmestre  
10, Munnerëferstrooss  
L-5750 Frisange

Luxembourg, le 1<sup>er</sup> septembre 2021

Monsieur le Bourgmestre,

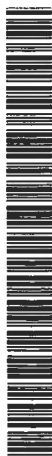
Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 6 janvier 2021 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Frisange, présenté par les autorités communales.

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 17 août 2021.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 28 avril 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 Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de Monsieur Pierre TOUSSAINT et de la société OTHON-SCHMITT SARL <sup>(rec 1)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de Monsieur Marco MEYSEMBOURG et de Madame Yvette PICCATTI <sup>(rec 2)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de Monsieur Pierre TOUSSAINT <sup>(rec 03)</sup>, de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société OFFICIO SCI ainsi que de Madame Blanche MOUTRIER et de Monsieur Henri GRETHEN <sup>(rec 04)</sup>, de Maître Steve Helminger au nom et pour le compte de Monsieur Alphonse GOUDEN <sup>(rec 05)</sup>, de Monsieur Guy Rollinger au nom et pour le compte de la société W.15 ASPELT « VICTUS » <sup>(rec 06)</sup>, de Messieurs Jean-Pierre MANGEN et Roger MOLITOR <sup>(rec 07)</sup>, de Monsieur Jean-Paul REUTER <sup>(rec 08)</sup>, de Monsieur Jean-Paul MEYER-KIEFFER <sup>(rec 09)</sup>, de Monsieur Romain RAUS <sup>(rec 10)</sup>, de Monsieur et Madame Edouard et Marie-José HANSEN-KIESSEL <sup>(rec 11)</sup>, de Monsieur Jean André RAUS <sup>(rec 12)</sup>, de Madame Marie-Louise AULNER <sup>(rec 13)</sup>, de Monsieur Fernand SCHNEIDER <sup>(rec 14)</sup>, de Madame Eliane Theis au nom et pour le compte de Madame Catherine THEIS-FISCHER <sup>(rec 15)</sup>, ainsi que de divers habitants de la rue HANNERT DEM DUERF <sup>(rec 16)</sup>.

### **Ad réclamation TOUSSAINT et OTHON SCHMITT SARL** <sup>(rec 1)</sup>

Le réclamant sollicite, concernant les parcelles cadastrales n°351/2768, 347/2748, 346/2757 et 351/2769, sises à Hellange, que la partie actuellement classée en « zone de verdure [VERD] » soit reclassée en « zone mixte urbaine [MIX-u] ».

La réclamation est partiellement fondée dans la mesure où il y a lieu de constater que le terrain en question ne présente pas d'éléments naturels de haute qualité écologique, méritant une protection.

Ainsi, pour des raisons de cohérence du plan, parties des fonds concernés sont à reclasser en « zone mixte urbaine [MIX-u] » et d'autres en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », cette dernière étant également soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Le degré d'utilisation du sol y applicable correspond à celui applicable dans la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » limitrophe.



La délimitation du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » couvrant la « zone mixte villageoise [MIX-v] » est également à modifier en conséquence.



Finalement, la partie graphique est adaptée comme suit :



**Légende**

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone mixte villageoise

**Ad réclamations MEYSEMBOURG-PICCATI et W.15 ASPELT « VICTUS »** (rec 2 et rec 6)

Les réclamants sollicitent le reclassement des parcelles cadastrales n°2103/4328 et 2103/4329, respectivement n°2103/4331, sises à Aspelt, en zone destinée à être urbanisée.

A titre liminaire, il convient de noter que les parcelles précitées sont toutes situées le long de la rue de Mondorf et que plusieurs immeubles existent déjà au bord de cette même rue.



Force est pourtant de constater que les constructions existantes caractérisent déjà un développement tentaculaire existant. Il n'est donc pas raisonnable d'accepter une densification supplémentaire non adaptée au tissu urbain existant qui ne ferai qu'aggraver le développement tentaculaire à cet endroit. Cette solution est d'ailleurs consacrée par la jurisprudence administrative (Cour administrative, 3 mai 2018, n° du rôle 40403C).

Les réclamations sont partant non fondées.

#### **Ad réclamation TOUSSAINT** (rec 3)

La réclamation porte sur les parcelles cadastrales n°290/3172, 396/3282 et 285/3272, sises à Hellange, actuellement classées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».

Le réclamant sollicite le reclassement des prédites parcelles dans une zone permettant l'implantation de maisons plurifamiliales, telle que la « zone mixte villageoise [MIX-v] ».

Il convient d'abord de noter que la délimitation actuelle de la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » est cohérente. Un reclassement éventuel des parcelles en cause nécessiterait d'ailleurs, pour des raisons de cohérence, un reclassement des autres terrains situés dans la « zone d'habitation 1 [HAB-1] », ce qui porterait atteinte à la logique intrinsèque du plan d'aménagement général et aboutirait à une densification urbaine à l'extrémité du village, ce qui n'est pas souhaitable.

En tout état de cause, le réclamant dispose d'un droit acquis sur les immeubles existants, ainsi que sur les immeubles en voie d'achèvement, de sorte qu'un reclassement de la zone ne s'impose pas.

La réclamation est dès lors non fondée.

#### **Ad réclamation OFFICIO SCI** (rec 4)

La réclamation porte sur les parcelles cadastrales n°2751/4953, 2773/4954 et 2777/4963, sises à Hellange, classées en « zone de parc public [PARC] ». La réclamante sollicite le reclassement desdites parcelles en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », ainsi qu'en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Les terrains en cause se trouvent entièrement situés à l'arrière de constructions existantes, de sorte qu'ils ne s'appêtent pas à une densification.



Puis, en l'absence d'étude environnementale stratégique concernant cette zone, l'impact négatif sur l'environnement d'une éventuelle urbanisation des terrains ne peut être exclu à ce stade. Ce constat est encore accentué par l'existence de structures vertes potentiellement de haute qualité sur les terrains en cause.

La réclamation est donc non fondée.

#### **Ad réclamation GOUDEN** <sup>(rec 5)</sup>

Le réclamant demande à ce que la totalité de la parcelle cadastrale n°217/2744, sise à Aspelt, soit intégrée en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* ».

A titre liminaire, il convient de noter qu'il serait en principe opportun de développer à moyen ou long terme l'ensemble de la « *zone agricole [AGR]* » sise à l'intérieur d'îlot au vu de sa localisation au centre du village d'Aspelt.

Le développement rationnel de cette zone présuppose pourtant un concept de planification global moyennant l'établissement d'un « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* ».

Or, l'urbanisation seule de la partie faisant l'objet de la présente réclamation hypothéquerait la mise en place d'un concept cohérent et rationnel du site dans sa totalité notamment en matière de création et de maintien d'espaces verts et de réalisation d'accès efficace aux voiries publiques.

S'y rajoute que l'urbanisation du site nécessitera la réalisation des études environnementales non effectuées à ce jour.

La réclamation est donc non fondée.

#### **Ad réclamation MANGEN et MOLITOR** <sup>(rec 7)</sup>

Les réclamants formulent une réclamation en deux parties concernant les parcelles cadastrales n°1077/2510 et 1080/2511, sises à Hellange.

Premièrement, ils dénoncent le fait que la partie sud des parcelles soit marquée comme abritant des « *Habitats d'espèces protégés - art. 21* ».

Cette réclamation est non fondée alors que l'indication des habitats protégés 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).

Deuxièmement, les réclamants sollicitent le reclassement de l'ensemble des parcelles en zone destinée à être urbanisée. A ce titre, il convient de noter qu'un développement de la zone dite « *An der ënneschter Wiss* » jusqu'au centre de la localité est souhaitable à long terme. Un développement rationnel de cette zone présuppose pourtant un concept de planification d'ensemble moyennant l'établissement d'un « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* ». De ce fait, l'urbanisation seule des parcelles en cause hypothéquerait la mise en place d'un concept cohérent et rationnel du site dans sa totalité.

Qui plus est, à l'heure actuelle la commune dispose encore d'un potentiel d'urbanisation suffisant de sorte que le développement de cette zone ne s'impose pas à ce jour.

Finalement, l'urbanisation du site nécessitera la réalisation des études environnementales nécessaires non effectuées à ce jour.

La réclamation est partant non fondée à cet égard.

#### **Ad réclamation REUTER** (rec 8)

Le réclamant sollicite, concernant les parcelles cadastrales n°164/3739 et 215/3449, sises à Frisange, la suppression de la mention « *Habitats d'espèces protégés* ».

Cette réclamation est non fondée alors que l'indication des habitats protégés 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).

Puis, le réclamant dénonce la classification de la parcelle cadastrale n°215/3449 en « *zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]* ».

A titre liminaire, il convient de noter que sous l'empire du plan d'aménagement général en vigueur, la parcelle est classée en zone verte, de sorte que son intégration en « *zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]* » a déjà considérablement augmenté le potentiel constructible en ces lieux.



En ce qui concerne la réduction de la « zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] » suite au deuxième vote du conseil communal, celle-ci s'explique par le fait que le projet est délicat d'un point de vue paysager.

Une servitude a donc été prévue au sein du PAG, afin de mitiger l'impact négatif sur le paysage.

Une extension plus grande de la zone accentuerait dès lors encore d'avantage l'impact négatif paysager et se heurterait notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

### **Ad réclamation Meyer-Kieffer** (rec 9)

Les réclamations portent sur les parcelles cadastrales soumises au « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP-NQ H NQ 8] ».

Les réclamants formulent, dans un premier temps, une réclamation relative à la distance maximale entre les emplacements isolés et la construction à laquelle ils se rapportent.

Cette réclamation est irrecevable alors qu'elle concerne exclusivement les dispositions de la partie écrite du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » contre lesquelles aucune réclamation devant le ministre n'est prévue par la loi.

Ils sollicitent, dans un deuxième temps, à ce que les arbres situés des côtés sud et ouest de la rue Schoulstrooss à Hellange se voient octroyer le statut de biotopes protégés.

Cette réclamation est non fondée alors que l'indication des biotopes protégés 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).

De plus, les arbres en question se trouvant dans la zone verte, ils ne seraient aucunement impactés par une urbanisation de la zone « [PAP-NQ H NQ 8] ». Il n'y a dès lors pas lieu de les faire bénéficier d'une protection supplémentaire.

Puis, les réclamants font valoir un certain nombre d'observations qui sont étrangères aux dispositions du PAG, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y prendre position.



### **Ad réclamation RAUS** (rec 10)

Le réclamant soulève des observations concernant les parcelles cadastrales n°145/3663 et 45/3664, sises à Frisange.

Il convient de noter à cet égard qu'en l'espèce, le libellé obscur de la réclamation rend une analyse des demandes formulées très difficile.

J'ai cru comprendre que le réclamant sollicite le reclassement des parcelles précitées en zone destinée à être urbanisée. Cette réclamation ne saurait être retenue alors que les parcelles en cause se trouvent déjà en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* ».

La délimitation de cette zone étant pourtant cohérente, la réclamation est sans objet, sinon non fondée.

### **Ad réclamation HANSEN-KIESSEL** (rec 11)

Les réclamations portent sur les parcelles cadastrales se trouvant à l'est de la zone soumise au « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP-NQ H NQ 8]* ».

Les réclamants sollicitent l'intégration des parcelles en cause dans le *[PAP-NQ H NQ 8]*.

Cette réclamation est non fondée alors que les terrains en question abritent une haie composée d'arbres d'une valeur écologique très élevée et qu'il convient de conserver. Puis, il convient de noter que les terrains sont situés à l'entrée du village laquelle acquiert, de par la présence de la prédite haie d'arbres, une qualité certaine.

Il n'est donc pas souhaitable, pour les raisons d'intérêt général, de détruire ces éléments naturels d'autant plus qu'une densification urbaine est plutôt à rechercher au centre de la localité.

### **Ad réclamation RAUS** (rec 12)

Le réclamant sollicite l'intégration en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » des parcelles cadastrales n°399/2524 et 399/2534, sises à Aspelt.

Il est pourtant manifeste que les parcelles cadastrales litigieuses constituent un îlot non connecté à la localité, entouré de parcelles bénéficiant du même classement. Les parcelles concernées sont en outre éloignées du noyau central de la localité. Aucun argument d'intérêt général ne justifierait une extension de la zone destinée à être urbanisée à cet endroit.





Au contraire il est manifeste qu'une extension supplémentaire contribuerait au développement tentaculaire et désordonné de la localité.

La réclamation est donc non fondée.

#### **Ad réclamation AULNER** (rec 13)

Le réclamant demande, concernant la parcelle cadastrale n°33/0, sise à Aspelt, que l'indication d'un biotope protégé soit supprimée de la partie graphique du PAG.

Cette réclamation est non fondée alors que l'indication des biotopes protégés 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 SCHNEIDER** (rec 14)

La réclamation porte sur les parcelles cadastrales n° 330/3265, 330/1316 et 2796/4996, sises à Aspelt.

Premièrement, le réclamant sollicite, pour les parcelles cadastrales n° 330/3265 et 2796/4996, sises à Aspelt, la suppression de l'indication de biotopes et habitats protégés.

Cette réclamation est non fondée alors que l'indication des biotopes protégés 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).

Deuxièmement, en ce qui concerne les parcelles cadastrales n° 330/3265 et 330/1316, sises à Aspelt, le réclamant sollicite la suppression des servitudes dont sont grevés le mur situé sur la parcelle cadastrale n°330/3265 et la construction située sur la parcelle cadastrale n°330/1316.

En ce qui concerne la servitude « *Mur à conserver* », la réclamation est non fondée alors que les critères de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune se trouvent en l'espèce remplis, le mur en question se caractérisant par son authenticité de la substance bâtie.



En ce qui concerne les servitudes « *Gabarit d'une construction existante à préserver* » et « *Construction à conserver* », il convient de noter que la structure fermière est à conserver alors qu'elle contribue à la conservation du milieu historique de la localité, remplit les critères de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune et augmente l'attractivité de l'espace public.

Il en résulte que la réclamation est non fondée.

### **Ad réclamation THEIS-FISCHER** (rec 15)

Les réclamants demandent, concernant la parcelle cadastrale n° 365/2747, sise à Hellange, la suppression de la servitude « *Gabarit d'une construction existante à préserver* ».

La réclamation est partiellement fondée.

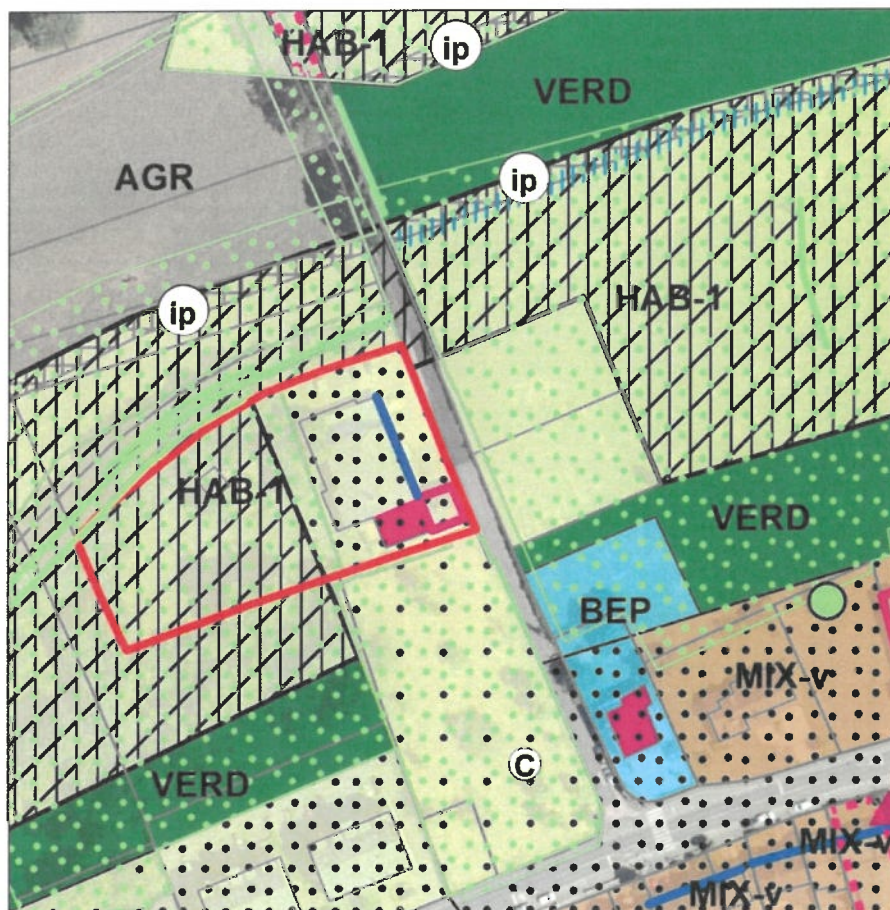
En premier lieu, il convient de supprimer la servitude « *Gabarit d'une construction existante à préserver* » pour l'annexe de la grange disposant la toiture en tôle alors que celle-ci ne remplit pas les critères de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

Puis, il convient de noter qu'en cas de réaffectation du gabarit, et plus particulièrement en cas de réaffectation pour y implanter des logements, la profondeur existante de la grange risque de causer des problèmes de luminosité naturelle.




Il en résulte qu'il serait préférable de prévoir une servitude « *Alignement d'une construction existante à préserver* » sur la face avant de la construction. Ceci permettrait de conserver la structure de la ferme tout en ne pas hypothéquant une nouvelle réaffectation.

En ce qui concerne le reste, il convient de maintenir la servitude dans l'état dans lequel elle se trouve.

La partie graphique est partant modifiée comme suit :



### Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Alignement d'une construction existante à conserver



**Ad réclamation HABITANTS DE LA RUE HANNERT DEM DUERF** (rec 16)

La réclamation concerne les parcelles cadastrales soumises au « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ A NQ1 - HAB-1 ]* », sises à Aspelt.

Les réclamants sollicitent la mise en place d'une interdiction d'un accès de voiture dans la zone, la conservation de la rue Hannert dem Duerf en tant que voie sans issue avec un seul accès de voiture depuis la Fëlschdrefferstrooss et la mise en place d'une liaison de mobilité douce entre les deux quartiers.

La réclamation est non fondée alors que le plan d'aménagement général n'a pas traité la réglementation de la circulation.

De même, si, au moment du développement et de la planification du site, un accès par la route principale s'avèrerait plus avantageux, il serait toujours possible de déroger au schéma directeur.

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