



Notre réf.: 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN  
Tél. 247-84663  
E-mail [sonja.gompelmann@mi.etat.lu](mailto:sonja.gompelmann@mi.etat.lu)

Luxembourg, le 19 mars 2020

## AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 6 novembre 2019, à laquelle assistaient les membres Monsieur Arno Van Rijswijck, Madame Myriam Bentz ainsi que Monsieur Frank Goeders et Madame Vanessa Sckuvie, 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 Habscht présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par Luxplan S.A.. Les représentants-experts Messieurs Philippe Peters, Olivier Jeitz, Roland Fox et Sven Fiedler assistaient avec voix consultatives à la séance.

En vertu de l'article 11 alinéa 2 de 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 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et avec les objectifs énoncés à l'article 1 de la prédite loi.* »

### **I. Plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement général du territoire**

La nouvelle loi du 17 avril 2018 sur l'aménagement du territoire a pour objectifs :

- d'assurer à l'ensemble de la population des conditions de vie optimales par une mise en valeur et un développement durable de toutes les parties du territoire national ;





Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

- d'orienter et concentrer le développement territorial aux endroits les plus appropriés du territoire national ;
- de procéder à l'observation et au suivi de l'évolution territoriale et de veiller à la coordination des politiques sectorielles communales, intercommunales, nationales, transfrontalières et internationales ayant une répercussion sur le développement territorial ;
- de veiller à une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'à un développement urbanistique concentrique et cohérent et inciter les communes à développer des stratégies communes.

#### I.A. Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT)

Le Programme directeur d'aménagement du territoire définit une stratégie intégrée des programmations sectorielles ayant des répercussions sur le développement territorial et arrête les orientations, les objectifs politiques ainsi que les mesures du Gouvernement et des communes à prendre dans le cadre des objectifs de la loi susmentionnée. La loi précitée garantit le maintien en « vigueur » du programme directeur d'aménagement du territoire de 2003 jusqu'à ce qu'un nouveau PDAT soit arrêté par le Conseil de Gouvernement.

Aux fins de pouvoir réduire les effets négatifs de l'évolution spatiale tendancielle et de favoriser une meilleure répartition des activités humaines sur le territoire ainsi qu'un regroupement des flux de trafic, le PDAT revendique la mise en place d'une armature urbaine concentrée autour de plusieurs pôles de développement décentralisés.

La commune de Habscht est considérée par le PDAT comme faisant partie de l'espace rural, espace initialement rural qui s'est vu transformé progressivement en zone résidentielle pour une population qui travaille dans les agglomérations urbaines.

Le potentiel de développement du projet de PAG, tel que renseigné sur la fiche de présentation du projet de PAG, contient un potentiel estimé à 1.946 nouveaux habitants (dont 235 en zone d'aménagement différé [ZAD]), c.-à-d. le double d'un potentiel qualifié de durable d'un point de vue de l'aménagement du territoire.

En effet, étant donné que l'accessibilité en transports en commun de la commune de (Annexe 1) ainsi que le niveau de centralité (Annexe 2) doivent être considérés comme faible, un accroissement des habitants de cet ordre de grandeur dans les douze prochaines années



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

provoquera une aggravation du trafic motorisé individuel qui entraînera une détérioration de la qualité de vie non seulement dans la commune, mais également dans les communes limitrophes.

Pour répondre aux orientations stratégiques de l'aménagement du territoire, il est indiqué que la commune limite son développement au potentiel situé à l'intérieur du tissu bâti tout en mobilisant en priorité le potentiel à l'intérieur des localités de Eischen et de Hobscheid qui présentent un certain niveau de centralité. Cette mesure serait à matérialiser dans la partie réglementaire par l'emploi plus systématique de zones d'aménagement différencié [ZAD].

Ainsi, la commission encourage les responsables communaux d'opter pour une politique active de mobilisation des terrains d'ores et déjà désignés comme urbanisables en mettant en œuvre un développement prioritaire des surfaces libres à l'intérieur des structures urbaines existantes à proximité de l'offre en transports en commun (Annexe 1) et des équipements (Annexe 2), ceci en proposant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace et en préservant, restaurant et améliorant la trame écologique et paysagère inter- et intra-urbaine.

En vue de réduire au maximum l'utilisation de la voiture privée au sein des localités, il importe également de relier les points d'intérêts tels que les infrastructures scolaires, les arrêts des transports publics, le commerce de détail, les sites de récréation culturelle, sportifs, naturels ou touristiques par des itinéraires cyclables et des cheminements piétonniers directs, sécurisés et aussi aisément praticables que possible. Il convient de relier le réseau communal d'itinéraires cyclables au réseau cyclable national par des raccordements au sens de l'article 3 de la loi du 28 avril 2015 relative au réseau cyclable national et aux raccordements de ce réseau vers les réseaux cyclables communaux.

En outre, étant donné que l'urbanisme et l'aménagement de l'espace public orientent considérablement le choix du mode de transport, il est indiqué d'utiliser les outils mis à disposition dans la stratégie pour une mobilité durable MODU 2.0.

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 ainsi que leur compatibilité avec les options d'aménagement régionales et nationales.



### 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 Habscht. 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 directeurs sectoriels primaires à l'état de projet

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

Dans ce contexte la commission estime que le projet de PAG pourrait utilement faire l'objet des informations relatives à la délimitation des zones superposées découlant des plans directeurs sectoriels pour ainsi répondre d'ores et déjà aux exigences de l'article 20 (5) de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

#### Plan directeur sectoriel « *paysages* » (PSP)

Le grand ensemble paysager [GEP] « Vallées de l'Eisch et de la Mamer » couvre l'ensemble du territoire de la commune de Habscht. En outre, une coupure verte (CV21) située entre Steinfort, Koerich et Hobscheid affecte le territoire communal dans sa partie sud-ouest.

Certaines des nouvelles extensions de la zone destinée à être urbanisée ne sont pas compatibles avec le GEP. Il s'agit notamment des extensions de la zone HAB NQ « Millebiérg » et « Fräigaart » à Hobscheid ainsi que des zones HAB-NQ « Op de Griewer », « Bäckendrëischer » et « Hannert Zéngen » à Eischen. Celles-ci ne contribuent en effet pas à l'arrondissement du périmètre d'agglomération actuel, mais favorisent un développement tentaculaire voire sous forme d'îlots et devraient par conséquent être omis.

#### Plan directeur sectoriel « *logement* » (PSL)

Le plan directeur sectoriel « *logement* » 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.



### Plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » (PSZAE)

Hormis une zone d'activités économiques [ZAE] existante à reclasser, le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ne désigne pas de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de la commune. Etant donné que cette ZAE n'a pas été reprise dans le projet de PAG de la commune, il n'y a pas d'observations particulières à formuler.

### Plan directeur sectoriel « transports » (PST)

Le plan directeur sectoriel « transports » ne prévoit pas de projet routiers ou ferroviaires sur le territoire de la commune.

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

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

La commune n'est pas concernée par un plan d'occupation du sol.

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

## II. Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

### Partie graphique

Les localités de Hobscheid et Eischen notamment, sont actuellement fortement marquées par un développement tentaculaire des structures urbaines. Par exemple, le développement prédominant de la localité de Hobscheid le long du C.R. 106 a conduit à un éloignement conséquent des maisons d'habitation du noyau historique du village (900 mètres dans le cas de la rue de Steinfort ; 1,6 km dans le cas de la rue de Kreuzerbuch). Les tentacules qui se sont développés le long de la rue de la Gaichel à Eischen (500 mètres) et le long de la rue du Merschgrund à Hobscheid (700 mètres) constituent d'autres exemples. Ces développements ont contribué à un développement urbain désordonné et à la fragmentation éco-paysagère. Compte tenu de cette situation, il convient de souligner que des extensions tentaculaires supplémentaires sont strictement à éviter. Par ailleurs, la commission estime que le projet de PAG fait preuve d'une stratégie de développement urbain peu convaincante puisqu'elle omet de mener des réflexions plus approfondies au sujet des nouveaux quartiers à créer ainsi que de leur



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

phasage pour ainsi atténuer le phénomène tentaculaire des localités. Aussi, les quartiers existants pourraient utilement faire l'objet de mesures de densification adaptées.

Plus particulièrement, les observations suivantes s'imposent au regard des extensions du périmètre d'agglomération projetées par le projet de PAG :

### Eischen

La partie nord de la zone d'habitation 1 (NQ - « Hannert Zéngen » - Ei04), à l'exception des fonds qui peuvent directement être viabilisés dans le cadre du PAP NQ - « Rue Bourg » - Ei 05, devrait être maintenue en zone verte. En effet, elle empiète sur des structures ligneuses sensibles. Par ailleurs, son urbanisation témoignerait d'une utilisation peu rationnelle du sol et rapprocherait le bord de la localité de la lisière de forêt. L'urbanisation de la partie sud de la surface provoquerait une excroissance du tissu urbain.

Partant, il importe de maintenir l'ensemble des fonds concernés en zone verte.



Les zones d'habitation 1 (NQ - « Béckendréischer » - Ei07 et NQ - « op den Griewer » - Ei06) sont vues d'un œil très critique. La première empiète sur un habitat de l'annexe 1 de la directive « habitats ». Par ailleurs, l'urbanisation des deux zones provoquerait un développement tentaculaire en direction du sud et plus particulièrement en direction de l'est. En somme, les fonds en question sont à maintenir en zone verte.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement



La zone d'habitation 1 (NQ - « Buuschten » - Ei01) peut être soutenue puisqu'elle contribue favorablement à un arrondissement du tissu urbain existant. Il y a toutefois lieu d'identifier les fonds concernés comme étant soumis aux dispositions de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Eu égard au schéma directeur afférent, il semble que les fonds sis au nord-est de la zone précitée sont également destinés, à moyen ou long terme, d'être classés en zone d'habitation. Cette mesure serait accueillie favorablement dès lors qu'elle permettrait la réalisation d'un nouveau quartier faisant preuve d'une utilisation rationnelle du sol.





Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Par ailleurs, la commission relève que ce nouveau quartier pourrait utilement être connecté au sud à la rue de Hobscheid. Pour ce faire, les fonds situés entre la présente zone et la rue de Hobscheid seraient également à couvrir d'un PAP « nouveau quartier ».

### Schéma directeur

*Dans l'optique d'un développement urbain harmonieux et de créer une interconnectivité entre quartiers, la commission suggère d'aménager une liaison routière entre le nouveau quartier et le PAP approuvé portant la référence n° 18834/71C. Cette liaison routière serait envisageable depuis la placette prévue au centre du site à développer.*

Bien que la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] au bord est de Eischen au lieu-dit « *um Brill* » comporte des fonds d'ores et déjà scellés et qu'il s'agisse de la régularisation d'une situation existante, force est toutefois de constater que cette zone serait prévue à l'intérieur d'une languette boisée et possède un caractère tentaculaire prononcé. Ainsi, la commission plaide pour le maintien des fonds concernés en zone verte.



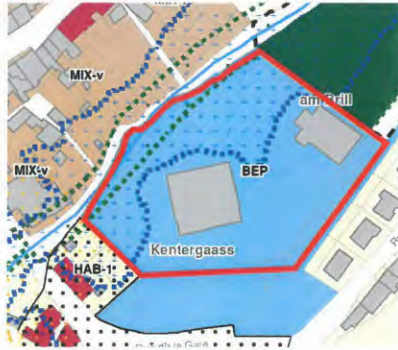
La zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] sise au lieu-dit « *Kentergaass* », comportant actuellement le centre sportif et le service d'incendie, se trouve à proximité directe du cours d'eau « Eisch ». De ce fait, elle empiète sur la zone inondable ainsi que sur la zone spéciale de conservation [ZSC] « *Vallée de la Mamer et de l'Eisch* » et sur un biotope protégé selon l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 pré mentionnée (forêt alluviale). Une régularisation de la situation existante pourrait être acceptée, à condition que les fonds situés à l'intérieur de la ZSC précitée et ceux concernés par les zones inondables soient maintenus en zone verte.





Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



De même, la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] prévue de part et d'autre du terrain de football est partiellement superposée d'une zone inondable dès lors que les fonds concernés font actuellement l'objet d'un projet de renaturation du tronçon du cours d'eau « Eisch ». Il importe par conséquent de superposer les fonds concernés par une zone de servitude « urbanisation » définissant que seuls les travaux nécessaires à la construction du pont et à la renaturation du cours d'eau « Eisch » y sont autorisés. Par ailleurs, l'ensemble de la zone est à identifier en tant que fonds soumis aux dispositions des articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



### Hobscheid

L'urbanisation de la zone d'habitation 1 (NQ – « Fräigaart » - Ho04) contribuerait sensiblement au développement tentaculaire de la localité et ceci en position exposée à la vue lointaine. De ce fait, les fonds en question seraient à maintenir en zone verte.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Il en est de même pour la zone d'habitation 1 [HAB-1] longeant la rue de Steinfort. En effet, elle empiète non seulement entièrement sur la zone spéciale de conservation [ZSC] « Vallée de la Mamer et de l'Eisch », mais également sur une pente boisée. Bien qu'elle puisse être considérée comme lacune dans le tissu urbain existant, il convient de souligner que son urbanisation nécessiterait la destruction d'une forêt de succession et des travaux d'excavation considérables dans le Grès du Luxembourg. Par ailleurs, une transition harmonieuse entre les futures constructions et la lisière de forêt ne peut pas être garantie.



La zone d'habitation 1 [HAB-1] au lieu-dit « am Päschen » comprend actuellement des dépendances agricoles. Bien que les fonds concernés soient situés proche du centre de Hobscheid, il y a toutefois lieu de rappeler qu'ils se trouvent à proximité du cours d'eau « Eisch » et peuvent de ce fait être touchés par des inondations (HQ100). De même, ils jouxtent respectivement empiètent en partie sur la zone spéciale de conservation « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ». Il est par conséquent fortement recommandé de renoncer à un classement de ces fonds en une zone destinée à être urbanisée.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



La zone d'habitation 1 [HAB-1] à l'extrémité nord-ouest de la rue du Kreuzerbuch n'est pas soutenue étant donné qu'elle empiète sur un biotope protégé selon l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



Pour ce qui est de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] projetée au lieu-dit « Käärcherbiérg », la commission recommande d'aligner les dispositions de la partie écrite au projet de modification ponctuelle du PAG (réf. 71C/007/2019) récemment approuvé par la ministre de l'Intérieur.



La zone d'habitation 1 (NQ « um Bëschelchen » - Ho09) serait à maintenir en zone verte puisque les fonds concernés sont éloignés du centre de la localité et se situent en deuxième position d'une bande urbaine existante constituant actuellement déjà un tentacule prononcé de la localité de Hobscheid. De même, l'urbanisation de ces fonds générerait un quartier d'habitation isolé et introverti qui ne serait que difficilement à intégrer dans le paysage naturel et le tissu bâti.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement



Bien que la zone d'habitation 1 (NQ « Grenzgaart » - Ho08) se trouve entièrement à l'intérieur de la zone spéciale de conservation « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » et empiète partiellement sur la zone inondable, la commission ne voudrait pas opposer à une urbanisation éventuelle des fonds concernés dès lors qu'ils se trouvent à proximité directe du centre de Hobscheid.

### Schéma directeur

*Il serait indiqué de réduire les infrastructures de viabilisation au strict minimum tout en développant un nouveau quartier fixant définitivement la limite du périmètre d'agglomération en ces lieux.*



Au sujet des fonds constituant des extensions du périmètre d'agglomération (NQ « rue du Merschgrund I » - Ho06 et NQ « rue du Mierschgrund » - Ho05), certaines remarques s'imposent.

Tout d'abord, il serait hautement recommandé de mener des réflexions urbanistiques plus globales portant sur l'ensemble des terrains situés entre la Hënneschtgaass, la rue du Merschgrund et la rue Kreuzerbuch pour ainsi pouvoir fixer un concept de développement urbain pour l'ensemble des terrains concernés. Le site en question se situe en effet à proximité directe des équipements publics et autres services ainsi que commerces existants au centre de la localité et constitue un espace paysager moins sensible.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Il y a également lieu de noter que des mesures d'atténuation selon l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'imposent, qui sont d'une certaine complexité.

Il est donc actuellement essentiel de surseoir au classement actuellement projeté en attendant que les questions précitées soient suffisamment clarifiées plutôt que de créer une situation de droit acquis qui risque de générer un nouveau quartier peu adapté à sa situation géographique.



L'urbanisation de la zone d'habitation 1 (NQ « Steekaul » - Ho01) présuppose la destruction d'une forêt résineuse et des travaux d'excavation d'une certaine envergure. Cette nouvelle zone destinée à être urbanisée pourrait toutefois être acceptée si une urbanisation adaptée à la spécificité du site pouvait être garantie.

### Schéma directeur

*La situation topographique, différence de niveau entre le bord nord-ouest et le bord sud-est s'élevant à quelques 10 mètres, exige un aménagement maîtrisé de sorte que le schéma directeur serait à compléter par des esquisses et autres illustrations orientant les constructions et aménagement futurs.*



### Roodt

La zone mixte villageoise [MIX-v] au lieu-dit « Strachen » se trouve entièrement à l'intérieur de la zone spéciale de conservation [ZSC] « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ». Son urbanisation



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

résulterait en une excroissance du tissu urbain et contribuerait à la perte de terrain de chasse d'espèces cibles de la ZSC. Actuellement, le bord est de la localité se présente d'une façon harmonieuse, une situation qui devrait être préservée.



Dans ce contexte, la commission voudrait proposer de soumettre les fonds directement adjacents et clôturés par un « mur à conserver » au régime du PAP « nouveau quartier » afin qu'ils puissent faire l'objet d'une certaine densification urbaine toute en inscrivant certaines dérogations à l'article 13.2.1. de la partie écrite, qui fixe les dispositions de sauvegarde du mur précité.

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Sports et loisirs [BEP SL] au lieu-dit « *an den Aehlen* » située entre le C.R. 105 - Mierscherstrooss et le cours d'eau « Eisch » comporte actuellement un parking et un terrain de football désaffecté. Qui plus est, ces fonds se situent en zone inondable et empiètent partiellement sur la zone spéciale de conservation « *Vallée de la Mamer et de l'Eisch* ».

Partant, la commission estime qu'il importe de limiter la zone [BEP SL] au parking existant (voir le pointillé rouge ci-après) et d'opter dans ce cas pour un classement en zone de bâtiments et d'équipements spécifique [BEP-parking].



### Septfontaines

La commission rend attentif au fait que cette zone d'habitation 1 (NQ - « Mierscherstrooss ») constitue un site de reproduction de plusieurs espèces protégées. Par ailleurs, le schéma



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

directeur y relatif ne témoigne pas d'une utilisation rationnelle du sol de sorte que la commission estime qu'il y a lieu de limiter l'urbanisation de ce site aux seules constructions longeant la Mierscherstrooss. Les fonds concernés seraient alors à soumettre au régime du PAP « quartier existant » tout en maintenant la partie nord en zone verte. Cette mesure permettrait également de conserver la majorité des structures ligneuses, qui sont sans doute d'importance pour le maillage écologique de la localité.



Ensuite, le projet de PAG reprend encore certaines zones destinées à être urbanisées du PAG en vigueur, qui sont problématiques d'un point de vue environnemental. Il importe notamment de considérer les zones situées à l'intérieur de la zone spéciale de conservation [ZSC] « Vallée de la Mamer et de l'Eisch ».

En ce qui concerne les zones soumises au régime du PAP « quartier existant », il convient de citer la zone d'habitation 1 [HAB-1] à l'est du bâtiment n° 20, rue du Merschgrund à Hobscheid et la zone mixte villageoise [MIX-v] à l'arrière du bâtiment n° 20, Arelerstrooss à Septfontaines. Dans ce dernier cas et afin de pouvoir exclure des incidences sur la [ZSC], il serait utile soit de classer ces fonds en zone verte, soit de conserver les structures ligneuses y présentes moyennant la zone de servitude « urbanisation – biotopes » [SU-B].

L'urbanisation de certaines autres zones serait critique d'un point de vue éco-paysager (positions sur des pentes exposées dotées de structures ligneuses). Ainsi, il convient de considérer la zone d'habitation 1 [HAB-1] au lieu-dit « Schockeknapp » à Eischen, la zone de jardins familiaux [JAR] et la zone d'habitation 1 [HAB-1] aux lieux-dits « Wierksgart » et « bei Hengen » à Hobscheid.

Enfin, la commission estime que les fonds constituant une zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] à l'arrière des maisons d'habitation 9 et 18, Op de Rousen à Roodt, situés le long



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

du cours d'eau « Eisch », comportant des structures ligneuses et empiétant partiellement sur la zone spéciale de conservation [ZSC] « Vallée de la Mamer et de l'Eisch », seraient de préférence à reclasser en zone verte.

En ce qui concerne la gestion de l'eau, la commission voudrait rendre attentif aux articles 42(4bis) et 46(3) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau dans sa version applicable à partir du 27 mai 2018 qui stipulent qu'une nouvelle zone destinée à être urbanisée ne peut être désignée et le statut d'une zone d'aménagement différé [ZAD] ne peut être levé que si les infrastructures d'approvisionnement en eau, respectivement d'assainissement sont assurées.

Pour le volet assainissement, l'étude préparatoire, qui se base sur des données datant de 2007 à 2012, serait à actualiser. En ce qui concerne la station d'épuration de Hobscheid, censée assainir les localités de Hobscheid et de Eischen, il y a toutefois lieu de rappeler que sa capacité disponible est presque atteinte.

L'alimentation en eau potable est actuellement suffisante sur le territoire de la commune de Habscht. En ce qui concerne toutefois la localité de Hobscheid, le réservoir existant a atteint ses limites et la construction d'un nouveau réservoir est absolument indispensable.

Il est par conséquent essentiel de renoncer aux extensions du périmètre d'agglomération projetées dans les localités de Hobscheid et de Eischen et de couvrir la toute grande majorité des zones restantes soumises au régime du PAP « nouveau quartier » de zones d'aménagement différé [ZAD].

Pour ce qui est du volet « cours d'eau », il y a lieu de constater que le projet de PAG ne prévoit pas de zones de servitude « urbanisation » spécifique pour protéger les cours d'eau et pour contribuer à l'atteinte de leur bon état écologique 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 n'est prévue.

Cette zone de servitude devrait être définie comme une bande enherbée ou boisée 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 dépasse 10 mètres, des infrastructures de viabilisation telles que les chemins piétons, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau seront admises. Celles-ci devront pourtant garder une distance d'au moins 5 mètres par rapport au cours d'eau afin d'éviter tout impact, direct ou indirect, sur le cours d'eau et ses berges.





Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Il serait important de prévoir une telle servitude :

- d'au moins 10 mètres à partir de la crête de chaque berge pour le cours d'eau « Eisch » ;
- d'une largeur de 5 mètres à partir de la crête de chaque berge pour les autres cours d'eau.

La seule exception est la servitude « urbanisation - fossé » [SU-F] prévue sur la surface NQ - Mierschgrund - Ho05 à Hobscheid le long d'un affluent du cours d'eau « Eisch ».

Concernant le volet zone inondable, il y a lieu de noter que, dans le cadre du réexamen des cartes des zones inondables et des cartes des risques d'inondation actuellement en vigueur selon le règlement grand-ducal du 5 février 2015, des ajustements sur les délimitations et les niveaux des zones inondables sont envisageables.

Quant à la protection de l'environnement construit, la commission relève que, malgré certaines pertes déplorables, le territoire communal présente encore de nos jours un grand nombre de structures urbaines méritant respect et conservation. En général, le projet de PAG reconnaît de manière juste les différents immeubles en tant que « construction à conserver ».

Néanmoins, la commission se permet de joindre en annexe une liste d'immeubles qui peut utilement servir d'orientation pour être repris soit comme « construction à conserver », soit comme « petit patrimoine à conserver » (Annexe 3).

En revanche, les immeubles ou parties d'immeubles suivants ne méritent pas d'être protégés :

- 5, La Gäichel à Eischen : corps de bâtiment adossés du côté postérieur ;
- 19, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid : LUREF 61780 E | 84071 N (extension postérieure de l'annexe agricole), LUREF 61790 E | 84083 N (annexe agricole) ;
- 117, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid : corps de bâtiment adossé du côté postérieur.

Aussi, la commission tient à porter l'attention sur le fait que le choix des autorités communales de couvrir certaines constructions d'une servitude de protection 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 décideurs politiques de se livrer, en usant de leurs atouts de connaissance du terrain, 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



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

occasionnés par les servitudes envisagées 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.

Dans ce contexte, la commission relève que notamment la protection des « gabarits à préserver » couvre souvent des immeubles entiers y compris les annexes et autres dépendances de moindre qualité qui ne sont point visibles à partir du domaine public. Il est donc proposé de limiter la conservation aux seules parties des constructions représentant une vraie plus-value urbanistique respectivement de remplacer les « gabarits à conserver » par des « alignements à préserver » dès lors que cette mesure est jugée suffisante pour garantir, ensemble avec les règlements d'urbanismes fixés par les différents PAP « quartier existant », un espace-rue de qualité.

Le territoire communal de Habscht et notamment ses localités se voient en outre marqués par une multitude de murs privatifs et de murs de soutènement érigés dans la géologie locale. La commission estime qu'une conservation plus conséquente de ce patrimoine vernaculaire devrait être envisagée.

Il est finalement proposé d'examiner certaines extensions des secteurs protégés de type « environnement construit », notamment à Eischen (Grand-Rue, rue de la Gaichel, rue de Waltzing), à Hobscheid (rue du Kreuzerbuch) et à Roodt (Kierchewee, Kareschbiereg, Am Haff).

De manière générale, en ce qui concerne les **schémas directeurs**, dénommés ci-après « *SD* », la commission relève que l'étude préparatoire des SD ne comporte qu'une partie graphique et que la partie écrite fait actuellement défaut. Or il importe de compléter l'analyse par une partie écrite synthétisant de manière claire et concise l'enjeu urbanistique des projets et leurs lignes directrices majeures telles que définies à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.

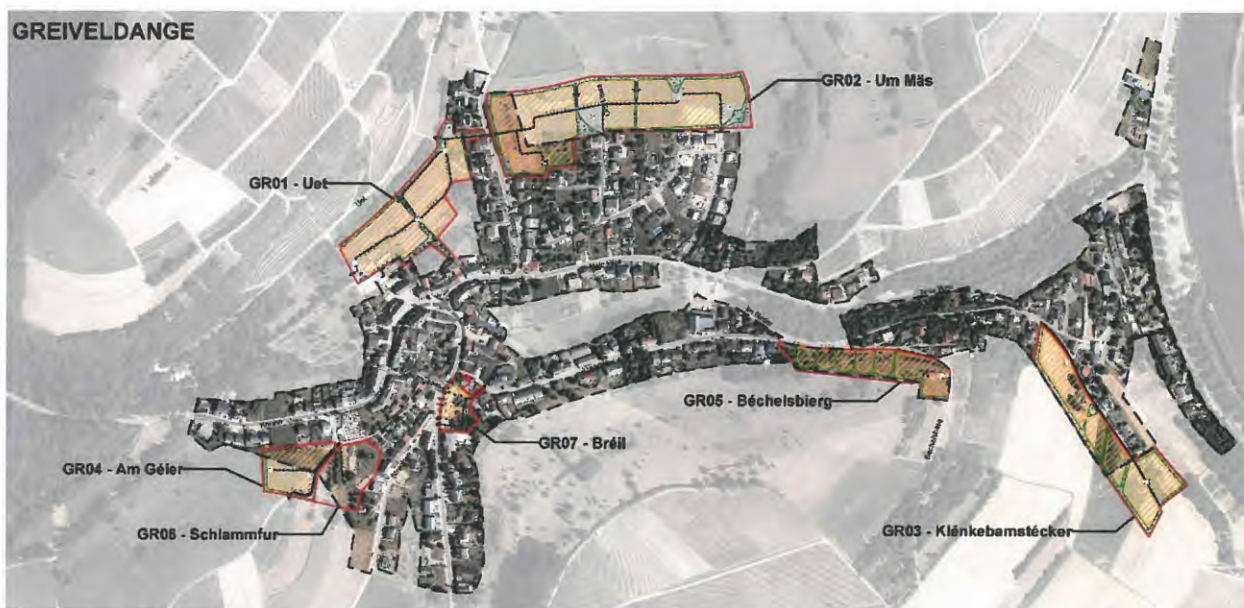
La commission préconise de compléter les SD d'envergure par une esquisse d'aménagement urbain illustrant le concept urbanistique, ceci afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le site et le tissu bâti environnant. Cette démarche améliore par ailleurs la lisibilité des SD pour les administrés.

Afin de faciliter la lecture de l'interaction entre les SD et le contexte environnant, il est également préconisé de représenter les différents SD sur un plan d'ensemble regroupés par localité. Pour ce, l'utilisation d'une ortho-photo comme plan de base pour les SD permet d'avoir un contexte relativement mis à jour.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Plan d'ensemble reprenant les différents schémas directeurs par localité à titre d'illustration

Aux fins de bénéficier d'une vision cohérente d'ensemble des sites destinés à être urbanisés, la commission invite également les auteurs de projet à élaborer un tableau récapitulatif qui reprend l'ensemble des informations nécessaires pour la planification d'un PAP « nouveau quartier », respectivement les coefficients de densité [CUS, COS, CSS, DL], la surface du terrain ainsi que la zone de base et/ou zone superposée du PAG.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

| SD par localité   | Zone destinée à être urbanisée | Zone superposée | Surface brute | Surface nette | COS (net) | Surface emprise au sol | CSS (net) | Surface sol scellé | CUS (brut) | Surfaces construites brutes | DL (brut) | Nombre d'unités de logement |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------|------------------------|-----------|--------------------|------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|
| <b>Localité X</b> |                                |                 |               |               |           |                        |           |                    |            |                             |           |                             |
| SD X1             |                                |                 |               |               |           |                        |           |                    |            |                             |           |                             |
| SD X2             |                                |                 |               |               |           |                        |           |                    |            |                             |           |                             |
| <b>Localité Y</b> |                                |                 |               |               |           |                        |           |                    |            |                             |           |                             |
| SD Y1             |                                |                 |               |               |           |                        |           |                    |            |                             |           |                             |
| SD Y2             |                                |                 |               |               |           |                        |           |                    |            |                             |           |                             |

Tableau récapitulatif reprenant les schémas directeurs à titre d'illustration

Il serait également apprécié qu'un extrait du PAG figure dans la partie écrite du SD afin que tous les éléments nécessaires à la planification du nouveau quartier soient présents dans la partie écrite du SD.

Finalement, la numérotation des zones soumises au régime du PAP « nouveau quartier » ainsi que le schéma directeur respectif serait à uniformiser pour chaque localité. A titre d'exemple, pour la localité de Septfontaines, les zones PAP « nouveau quartier » de même que les schémas directeurs respectifs seraient à numéroté comme suit NQ « Iwwert dem Weier » **Se01** et ainsi de suite.

En ce qui concerne plus particulièrement les zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », la commission voudrait formuler les considérations suivantes :

### Localité d'Eischen

#### **Ei02 « Op der Hueschtert »**

Dans l'optique d'un développement urbain rationnel et harmonieux, la commission conseille de retravailler le périmètre du nouveau quartier en question. En effet, elle préconise de prolonger le périmètre du côté est jusqu'à la rue de Hobscheid afin d'y aménager des fronts bâtis qui seraient en relation directe avec le tissu bâti existant.

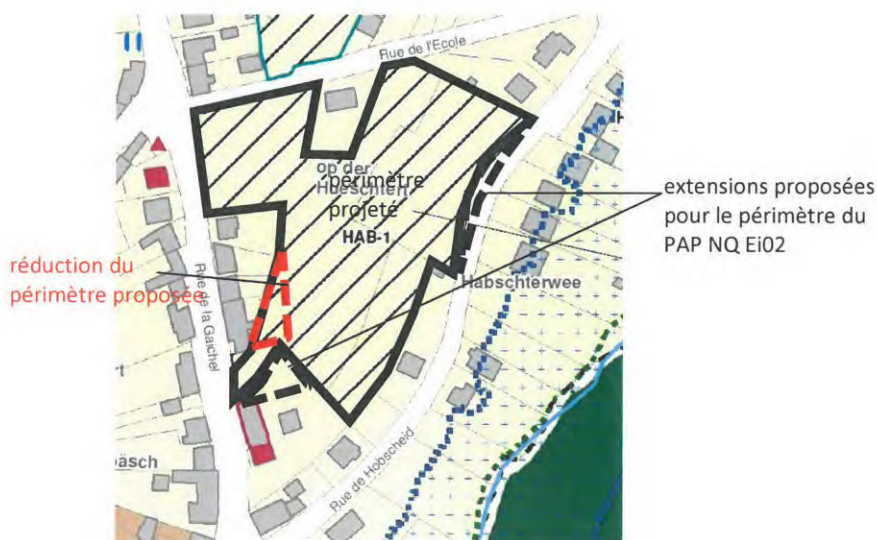


Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

En contrepartie, elle suggère de rétrécir le périmètre au sud-ouest de la zone concernée, dans le but de pouvoir conférer des espaces-jardin convenables aux parcelles cadastrales n° 415/2449 et n° 415/3533.

### Schéma directeur

*Force est de constater que le schéma directeur concerné ne fait pas preuve d'une utilisation rationnelle du sol et de l'espace. Il y a lieu de retravailler le concept de mobilité dans le but de pouvoir desservir des deux côtés de la voirie et de garantir une densification plus appropriée. Par ailleurs, il y a lieu d'éviter l'aménagement d'impasses, mais de viser une continuité dans le réseau routier de manière à ce que le futur quartier soit connecté avec le tissu bâti existant.*



### **Ei03 « Wëllersak »**

Force est de constater que la zone concernée est classée en zone d'habitation 2 [HAB-2] alors que l'ensemble des zones environnantes constituent des zones d'habitation 1 [HAB-1]. Dans ce contexte, il importe de veiller à un développement harmonieux du tissu urbain. Or le présent classement avec une densité maximale de 30 unités de logement par hectare risque d'engendrer massivement du logement collectif qui entrera en conflit avec les structures rurales environnantes.

Dès lors, la commission recommande vivement de reclasser le site en question en zone d'habitation 1 [HAB-1] et de prévoir une densité de logements de 25 unités de logement/ha au maximum.



### **Ei05 « Rue Bourg »**

De prime abord, il importe d'indiquer que la zone comprend un verger protégé au sens de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### Schéma directeur

*La commission invite les auteurs du schéma directeur de retravailler le concept du réseau routier. En effet, la rue Bourg serait à connecter à la Cité Bettenwiss aux endroits du parcellaire avec le n°810/4752. Cette mesure permettrait non seulement de rationaliser l'utilisation du sol et de l'espace, mais aussi de créer une relation entre la Cité Bettenwiss et le cœur du village.*

### **Localité de Hobscheid**

#### **Ho02 « op der Steekaul »**

Bien que les terrains concernés fassent actuellement partie du périmètre d'agglomération, la commission estime qu'ils seraient plutôt à classer dans une zone de jardin familiaux [JAR]. La création d'un nouveau quartier introverti en ces lieux ne se justifie en effet pas puisqu'il ferait preuve d'une utilisation peu rationnelle du sol. De même, la situation éloignée du centre de la localité ne justifie guère une densification urbaine en ces lieux.

### **Localité de Greisch**

#### **Gre01 « Op der Quärt »**

Conformément aux considérations précitées relatives à un aménagement du territoire durable, il est indiqué de couvrir les fonds concernés d'une zone d'aménagement différé [ZAD].

#### Schéma directeur

*Le schéma directeur actuellement projetée risque de créer un nouveau quartier introverti. La commission conseille de retravailler le périmètre du nouveau quartier ainsi que le concept du réseau routier et des connexions de mobilité douce. Il y a lieu de viser une desserte routière ou un chemin piétonnier qui lie le nouveau quartier avec le tissu bâti environnant.*



## **Localité de Roodt**

### **Ro01 « Hedefeld »**

La zone concernée est située dans la zone spéciale de conservation [ZSC] « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » et risque de se heurter à certaines exigences relevant de la protection de la nature. Pour des raisons de facilitation administrative, il est également conseillé de classer le PAP NQ-Hedefeld en une seule zone, en l'occurrence en zone d'habitation [HAB-1]. En outre et conformément aux considérations précitées relatives à un aménagement du territoire durable, il est indiqué de couvrir les fonds concernés d'une zone d'aménagement différé [ZAD].

#### Schéma directeur

*Dans le but de lutter contre le gaspillage du sol, il est conseillé de retravailler le concept du réseau routier, en veillant à une rationalisation du sol et de l'espace.*

*Etant donné que le site à développer a un impact sur le paysage et la vue lointaine depuis l'entrée du village, notamment depuis la Mierscherstrooss, il y a lieu de veiller à une entrée de localité attrayante et une intégration harmonieuse dans le paysage du futur quartier. Dès lors, la commission invite les auteurs du projet de prévoir des fronts bâtis au seuil de localité dans le but de marquer l'entrée de celle-ci et d'induire une vitesse motorisée adaptée au contexte villageois.*

### **Ro02 « Bei der Breck »**

#### Schéma directeur

*Le concept d'urbanisation projeté risque de créer une entrée de village peu attrayante. Le terrain accidenté le long de la Mierscherstrooss rend une intégration paysagère harmonieuse des futures constructions très difficile et peu respectueuse de l'objectif (a) de l'article 2 de la Loi visant une utilisation rationnelle du sol. De ce fait, la commission conseille de réduire les fonds destinés à être urbanisés à la seule lacune dans le tissu urbain le long de la rue Hëlzerbiërg.*



## Localité de Septfontaines

### Se01 « Iwwert dem Weier »

En ce qui concerne cette zone, la commission voudrait faire référence à l'esquisse suivante qui pourrait utilement servir d'orientation pour son développement urbain.



### Se03 « Laangefuert »

Dans l'optique d'un développement urbain rationnel et durable, la commission conseille fortement de réduire l'urbanisation de la zone concernée aux seuls fonds longeant directement la rue Laangefuert tout en les soumettant au régime du PAP « quartier existant ».

Finalement, la commission estime 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 PAP « quartier existant ». Toutefois, certains fonds actuellement construits, comme par exemple les parcelles cadastrales n° 517/3924 et 514/4035 à Eischen, pourraient utilement être soumis au régime du PAP « nouveau quartier » dès lors que cette mesure permettrait une restructuration urbaine plus flexible des terrains concernés.





Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Dans ce contexte, il est également proposé de faire coïncider, dans la mesure du possible, les limites des zones soumises au régime du PAP « nouveau quartier », notamment aux réalités du terrain respectivement aux limites parcellaires actuellement existantes. A titre d'exemple, il y a lieu de citer la délimitation de la zone d'habitation 1 [HAB-1] superposée d'un PAP « nouveau quartier » et d'une zone d'aménagement différé [ZAD] au lieu-dit « *Felleschuecht* » à Septfontaines au niveau de la parcelle cadastrale n° 534/1651.

Pour des raisons de cohérence, il est également proposé de classer la parcelle cadastrale n° 14/5132 à Hobscheid en zone mixte villageoise [MIX-v] et non pas en zone d'habitation 1 [HAB-1].

### Partie écrite

La commission constate que la partie écrite reprend souvent à l'identique les dispositions du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 précité. Si cette approche est en principe louable, certaines précisions méritent toutefois d'y être intégrées pour ainsi répondre aux particularités et caractéristiques locales. Cette faculté est d'ailleurs expressément prévue par l'article 7 du règlement grand-ducal précité.

Ainsi, le troisième alinéa de l'**article 1.1.** pourrait utilement apporter une précision exigeant que, pour chaque PAP « nouveau quartier », au moins 60 à 70% des logements doivent être de type maison unifamiliale. Pour certaines zones éloignées du centre des localités de Eischen et de Hobscheid ainsi que pour les zones d'habitation dans les localités de Septfontaines, de Roodt et de Greisch, les maisons plurifamiliales seraient à exclure. Ces mesures seraient justifiées dès lors que les différentes localités de la commune de Habscht sont encore caractérisées par une certaine ruralité.

Dans ce même ordre d'idées, la commission estime que le projet de PAG devrait faire abstraction de la zone d'habitation 2 [HAB-2] (**article 1.2.**), car celle-ci génère essentiellement, voire exclusivement des logements collectifs peu adaptés au caractère villageois de la commune.

**L'article 2.1.** devrait également fixer un minimum de maisons unifamiliales.

La dernière phrase de l'**article 1.1.** est à supprimer puisqu'il appartient précisément à la partie écrite de déroger au principe des 90% si les particularités et les caractéristiques du site l'exigent ou non. Cette observation concerne également **les articles 1.2. et 2.1..**



**L'article 2.1.** ayant trait à la zone mixte villageoise [MIX-v] mérite également d'être complété par une disposition exigeant, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un minimum d'autres fonctions urbaines que l'habitat. Cette mesure est essentielle afin de garantir l'objectif premier consistant dans la mixité des fonctions visée par ce type de zone. Par contre, la surface de vente des activités de commerce pourrait utilement être revue à la baisse afin d'éviter des commerces ayant une envergure peu compatible avec le caractère villageois précité.

Le terme « *d'intérêt général* » serait à biffer de **l'article 3.1.** La première phrase de **l'article 3.2.** serait à réduire aux seules constructions d'infrastructures de sport. Il en est de même pour **l'article 3.3.**

**L'article 6** devrait faire abstraction de la dernière phrase ayant trait à la destruction et/ou la réduction des biotopes existants. Il y a en effet lieu d'éviter un mélange de compétences étatiques et communales.

Quant à **l'article 7**, celui-ci fixe un dispositif valable pour la fixation des emplacements de stationnement. Il pourrait toutefois être inscrit que des solutions alternatives, telles que la limitation d'emplacements ou encore des emplacements regroupés, devraient être possibles, ceci afin de promouvoir efficacement la réduction du trafic automobile à l'intérieur des nouveaux quartiers notamment. De telles solutions devraient notamment trouver application dans la réalisation de projets d'une certaine envergure. De même, pour les logements sociaux un emplacement par unité serait suffisant.

Dans l'intérêt d'une certaine sécurité publique, il y a lieu de fixer à **l'article 7.3.** le nombre d'emplacements plutôt en fonction de la surface construite brute et non en fonction des lits ou du nombre des chambres, salariés ou encore des véhicules liés à une exploitation.

Si la commission apprécie la volonté des autorités communales de vouloir fixer un minimum d'emplacements pour vélos (**article 7.4.**), elle recommande toutefois de s'inspirer des valeurs de référence reprises dans le tableau ci-après.



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

| Utilisation  | Nombres minima<br>d'emplacements pour vélos  | Remarques  |
|--|--|--|
| Maisons d'habitation   | 1 empl. par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface construite brute <sup>1</sup>   | Sont exclues les maisons unifamiliales, bi familiales et tri familiales  |
| Immeubles administratifs et activités de services professionnels | 1 empl. par 500m <sup>2</sup> de surface construite brute<br>Supplément de 1 empl. par 70m <sup>2</sup> de surface construite brute pour activités générant un taux de visiteurs élevé | Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir. |

\*) surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

En ce qui concerne l'article 8 traitant de la zone verte, il convient de noter qu'il tente de se conformer aux dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Il est toutefois proposé de limiter le texte de la section 2 à un simple renvoi à la loi précitée, ceci afin d'éviter, d'une part, toute discordance impliquant des imbroglios juridiques et pour éviter, d'autre part, que le règlement communal ne devrait être revisité pour toute modification ultérieure apportée à celle-ci.

De toute manière, la dernière phrase de l'article 8 serait à supprimer puisqu'il appartient à chaque autorité de prendre sa décision individuelle dans sa propre sphère de compétences.

La deuxième phrase de l'article 8.1. serait à aligner sur l'article 6.2 de la loi du 18 juillet 2018 précitée. Dans cet ordre d'idées, le bout de phrase « *et au logements des exploitants, de leur famille et de leur personnel* » serait à supprimer.

Il en est de même pour la mention ayant trait aux abris de pêche.

Finalement, l'article 8.3. stipule que « *Seules sont autorisées des constructions et aménagements d'utilité publique* ». Conformément à l'article 6.3 de la loi précitée, il serait nécessaire de compléter ce bout de phrase par la précision « *pour autant que le lieu d'emplacement s'impose pour la finalité de la construction* ».



Pour des raisons de sécurité juridique, il serait utile de remplacer le dernier alinéa de l'**article 9.3.** par une disposition stipulant que tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du présent projet de PAG peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

L'**article 11** ayant trait aux servitudes « *urbanisation* » tente de répondre à certains enjeux urbanistiques et environnementaux, ce qui est en principe apprécié. Toutefois, certaines observations au sujet de ces zones s'imposent.

La commission s'interroge quant à l'opportunité de créer, moyennant une disposition réglementaire (servitude « *urbanisation - intégration paysagère 1* » [SU-IP1]), des écrans de verdure autour des futurs quartiers (**article 11.1.**).

Cette disposition provoquerait en effet une séparation stricte et linéaire du paysage avec le nouveau quartier à créer. Il serait plus utile d'inscrire dans le schéma directeur respectif la variabilité de cet écran de verdure visant un engrenage du paysage naturel et de l'urbanisation. La diversité des situations et donc également des mesures d'atténuation à mettre en œuvre mériterait une approche plus nuancée.

Alternativement la largeur de cette zone pourrait être fixée à un minimum de 10 mètres tout en modifiant l'article 28(3) qui pourrait prendre la teneur suivante « *Les zones de servitude « urbanisation - intégration paysagère » doivent être occupées par une couverture végétale, arbustive ou arborée sur au moins 40% de la surface. Sur une largeur de 5 m longeant le périmètre d'agglomération toute modification du terrain naturel, clôture ou autre construction est interdite* ».

La servitude « *urbanisation - fossé* » [SU-F] serait à remplacer respectivement à compléter par une servitude « *urbanisation – cours d'eau* » [SU-CE] tel qu'exigé plus haut (**article 11.3.**).

Pour des raisons de flexibilité, la commission propose soit d'indiquer les servitudes « *urbanisation - coulée verte* » [SU-CV] (**articles 11.4. et 11.5.**) concernant des zones soumises à un PAP « *nouveau quartier* » dans les seuls schémas directeurs, soit d'inscrire dans les articles respectifs une disposition assurant la flexibilité requise.

Dans ce contexte, la commission constate une certaine incohérence entre la partie écrite (**article 11.5.**) qui «  *vise à garantir la mise en place d'une bande plantée d'une largeur de vingt mètres* » tandis que la largeur de cette zone ne s'élève qu'à 15 mètres sur la partie graphique du PAG (NQ



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

- « Bूसchten » - Ei01). D'une manière générale et dans l'intérêt d'une certaine sécurité juridique, il y a lieu d'éviter de définir dans la partie écrite des dispositions déjà clairement fixées par la partie graphique. Cette observation concerne également les **articles 11.5., 11.6. et 11.7.**

Il est recommandé de superposer également le bord ouest de la surface « ZAD – Wëllersak – Ei08 » d'une servitude « urbanisation - recul forêt » [SU-RF].

L'**article 12.1.** devrait être complété par une disposition exigeant que les fonds superposés d'un couloir doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux y visés.

Les dispositions de l'**article 13.1.** concernant le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit - C » devraient garantir tant la conservation des immeubles repris par la partie graphique comme « construction à conserver » que le développement harmonieux de l'ensemble du tissu urbain dans ce secteur. Pour des raisons de cohérence, la commission préconise de définir dans le cadre du PAG les seuls secteurs protégés et les constructions à conserver pour ensuite intégrer les gabarits et alignements à préserver dans les PAP « quartier existant » dès lorsqu'il s'agit plutôt de règles urbanistiques plus générales.

Indiqué dans la partie graphique, les **articles 13.2. et 13.2.1.** devraient être complétés par des dispositions concernant la protection des « murs à conserver ». En effet, l'article 9 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée stipule que la partie écrite et la partie graphique du PAG se complètent réciproquement.

Une certaine latitude pourrait utilement y être inscrite à l'**article 13.2.2.** en ce qui concerne les dimensions en cas de reconstruction pour des raisons de salubrité et d'habitabilité notamment.

Pour des raisons de transparence, les **articles 15, 16 et 17** devraient être complétés par les détails de la base légale applicable et par l'indication des autorisations individuelles éventuellement requises.

L'**article 18** ayant trait au secteur protégé de type « vestiges archéologiques » est impérativement à éliminer, car il n'existe aucune base légale pour l'introduction d'une telle procédure.

Enfin, l'**article 20** fait référence aux biotopes protégés au sens de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire protégés par cet article sont présentés sur des plans



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

supplémentaires (« plans des biotopes ») de même que les habitats essentiels des espèces protégées particulièrement protégés conformément à l'article 21 de la loi précitée. Dans l'intérêt de la transparence et de la plus-value du document, la commission aurait préféré d'inscrire ces informations dans la partie graphique réglementaire.

Le Président de la  
commission d'aménagement



Arno VAN RIJSWIJCK

Le Vice-Président de la  
commission d'aménagement



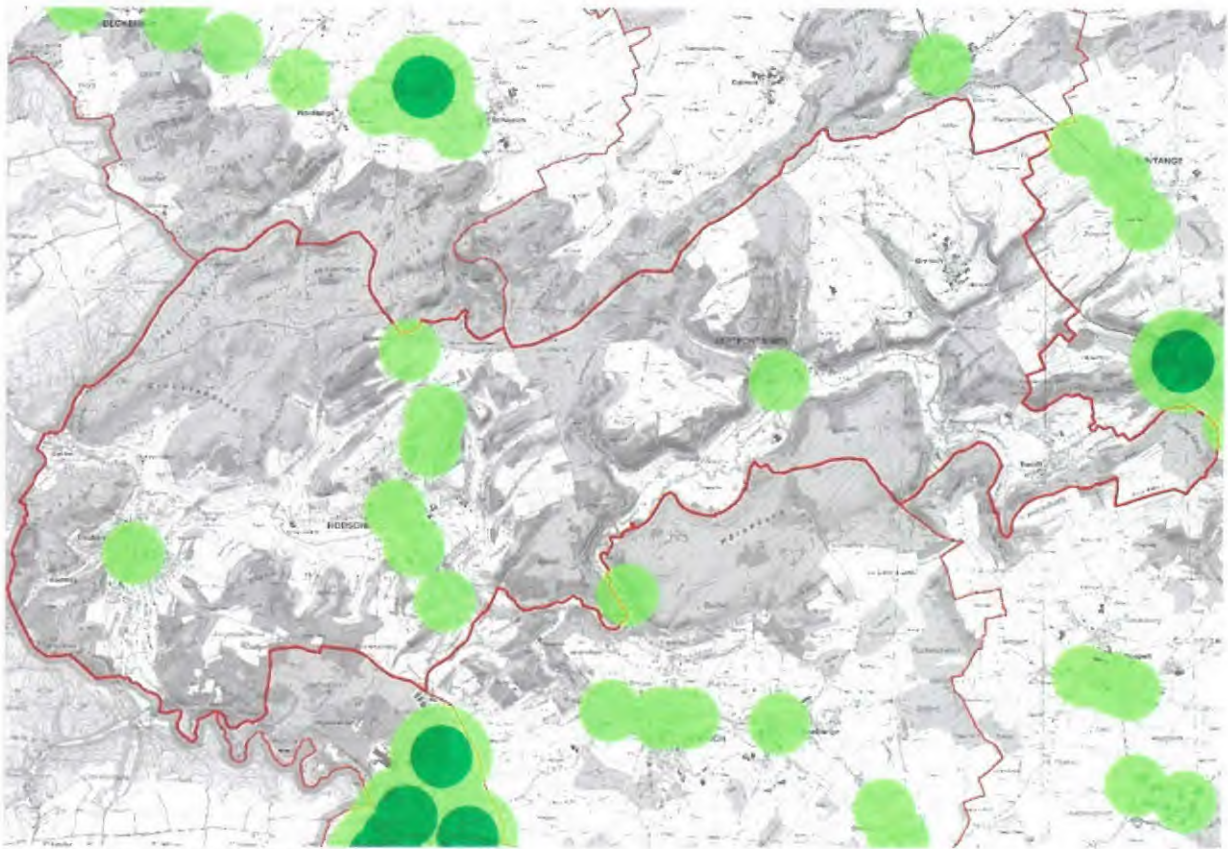
Myriam BENTZ



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

## Annexe 1

### Appréciation de l'accessibilité en transports en commun de la commune de Habscht :



Cartographie : Département de l'aménagement du territoire

#### Berechnung des Kursintervall:

Die Abfahrten an einer Haltestelle werden aus dem elektronischen Fahrplan (Auskunft mobiliteit.lu) ermittelt. Alle Abfahrten werden zwischen 6.00 und 20.00 Uhr gezählt, da die Hauptlastrichtung 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   | V   |







Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

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

| Haltestellenkategorie | Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen im m) |                |                |                 |
|-----------------------|--|----------------|----------------|-----------------|
|                       | < 300 m  | 300 –<br>500 m | 501 –<br>750 m | 751 –<br>1000 m |
| I                     | Klasse A   | Klasse A       | Klasse B       | Klasse C        |
| II                    | Klasse A   | Klasse B       | Klasse C       | Klasse D        |
| III                   | Klasse B   | Klasse C       | Klasse D       | –               |
| IV                    | Klasse C   | Klasse D       | –              | –               |
| V                     | Klasse D   | –              | –              | –               |

### ÖV Güteklassen

|   |   |
|---|---|
|  | Güteklasse A: Sehr gute Erschliessung     |
|  | Güteklasse B: Gute Erschliessung          |
|  | Güteklasse C: Mittelmässige Erschliessung |
|  | Güteklasse D: Geringe Erschliessung       |





Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

## Annexe 2 :

| Type d'équipement            |   | Présence / absence |         |           |          |             |               |            |               |  |
|------------------------------|---|--------------------|---------|-----------|----------|-------------|---------------|------------|---------------|--|
| Commerces                    |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| Type d'équipement            |   | Présence / absence |         |           |          |             |               |            |               |  |
| Commerces                    |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 1                            | Boulangers  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source GWS19   |
| 2                            | Supermarchés inférieurs à 500 m <sup>2</sup> et/ou magasins d'alimentation générale | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 3                            | Stations-services   | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Station-service à Gaichel  |
| 4                            | Magasins de vêtements et de chaussures  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 5                            | Supermarchés (supérieurs à 500 m <sup>2</sup> )                                     | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 6                            | Grandes surfaces spécialisées   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 7                            | Commerces spécialisés   | 0                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Hobscheid: 'Délices de la Nature'  |
| 8                            | Garagistes  | 0                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source Editus  |
|                              | Coiffeurs   | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source GWS19   |
|                              | Bougeries   | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| Services                     |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 9                            | Services à la personne, banques, assurances   | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source GWS19   |
| 10                           | Distributeurs automatiques de billets   | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source SIX payment services  |
| 11                           | Bureaux de poste  | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source GWS19. In Eischen nur Point Post in Epicerie; in Hobscheid Post nur 8:30-11:45 geöffnet |
| 12                           | Notaires  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source www.notariat.lu   |
| Services publics             |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 13                           | Mairie  | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 14                           | Commissariat de proximité   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source site Police   |
| 15                           | Offices sociaux   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | source Min. Fam.   |
| 16                           | Agences de la Caisse nationale de santé   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 17                           | Agences pour l'emploi   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | source Adem  |
| 18                           | Centres de secours  | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source site 112  |
| Education                    |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 19                           | Ecoles fondamentales (publiques, privées, européennes et internationales)           | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 1             | 0          | 0             | Source Site Commune  |
| 20                           | Lycées (publics, privés, européens et internationaux)                               | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source MEN   |
| 21                           | Facultés  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| Social                       |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 22                           | Crèches   | 0                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source MEN   |
| 23                           | Maisons relais  | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source MEN   |
|                              | CIPA (Centres intégrés pour personnes âgées)  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source Min. Fam.   |
|                              | Maisons de jeunes   | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source EGMI & Communes   |
| Santé et domaine paramédical |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 24                           | Médecins généralistes   | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source DS & Editus   |
| 25                           | Dentistes   | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source DS & Editus   |
| 26                           | Kinésithérapeutes   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source DS & Editus   |
| 27                           | Laboratoires de prise de sang   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 28                           | Pharmacies  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source GWS19   |
| 29                           | Vétérinaires  | 1                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source DS & Editus   |
| 30                           | Médecins spécialistes   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source DS & Editus   |
| 31                           | Maisons médicales   | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| 32                           | Hôpitaux  | 0                  | 0       | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |  |
| Restaurants, cafés           |   | Eischen            | Greisch | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques   |
| 33                           | Cafés, bars   | 1                  | 0       | 1         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             | Source Editus  |
| 34                           | Restaurants   | 1                  | 0       | 1         | 1        | 0           | 1             | 0          | 0             | Source Editus  |



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

| Culture, sport et loisirs        | Eischen   | Greisch  | Hobscheid | Leesbach | Roodt/Eisch | Septfontaines | Simmerfarm | Simmerschmelz | Source / remarques |
|----------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|-------------|---------------|------------|---------------|--------------------|
| 35 Centres sportifs              | 1         | 0        | 1         | 0        | 0           | 1             | 0          | 0             | Source MS          |
| 36 Piscines                      | 0         | 0        | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |                    |
| 37 Musées, galeries d'art        | 0         | 0        | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |                    |
| 38 Bibliothèques                 | 0         | 0        | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |                    |
| 39 Théâtres, salles de spectacle | 0         | 0        | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |                    |
| 40 Cinémas                       | 0         | 0        | 0         | 0        | 0           | 0             | 0          | 0             |                    |
| <b>Total</b>                     | <b>18</b> | <b>0</b> | <b>13</b> | <b>1</b> | <b>0</b>    | <b>3</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>      |                    |

Source : Méthode d'appréciation du degré de centralité 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. De 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 : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

**Annexe 3 : Immeubles et objets non protégés par le projet d'aménagement général de la commune de Habscht qui méritent d'être repris en tant que « construction à conserver » ou « petit patrimoine à conserver »**

Note : Les coordonnées LUREF, indiquées dans la liste, se réfèrent à l'orthophoto de 2013 de l'administration du cadastre et de la topographie.

**Eischen**

Grand-Rue : 2, 50, 55, 63 (corps de logis), lavoir et chapelle (placer symboles correctement : n° cad. 174/0 + 176/2438)

Rue de Clairefontaine : 36

Rue de la Fontaine : LUREF 58972 E | 83385 N

Rue de la Gäichel : 3, 5, 9 (corps de logis)

Rue de la Gare : 18

Rue de l'Ecole : 14, 15 (corps de bâtiment principal)

Rue de Steinfort : 10, 12, 14, 17

La Gäichel : 7 (LUREF 58367 E | 84466 N : immeuble sans corps de bâtiment en demi-cercle)

**Greisch**

Tëntenerstrooss : n° cad. 128/1681 (commice agricole), 55 (annexe agricole mitoyenne au corps de logis)

**Hobscheid**

Grand-Rue : chapelle (placer symbole correctement : n° cad. 96/4250 au lieu de 97/2002), 39 (corps de logis + annexe postérieure), 45, 47

Rue de la Laiterie : n° cad. 39/3613 + 39/3614

Rue de Kreuzerbuch : LUREF 61715 E | 84001 N (croix de chemin et cave), 13 (annexes agricoles = gabarit à préserver), 32 (corps de logis)

Rue de Merschgrund : 21 (annexes agricoles), 33

Rue de Steinfort : 5, 8 (annexe agricole), 11 (corps de logis)

Rue d'Eischen : 22, 26

Rue du Neuort : 6 (Follmillen, LUREF 62433 E | 83786 N : annexe)

Rue Hiehl : 2

**Leesbach**

Klaushaff (n° cad. 1144/3332)

**Roodt**

Kierchewee: LUREF 68175 E | 84216 N (lavoir)

Nouspelterstrooss: 18



Réf : 71C/008/2019, PAP QE 18675/71C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

**Septfontaines**

Arelerstrooss: 12

Kierchewee: 26 (partie de l'immeuble)

Wieweschgaass : 13 (corps de logis)