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

COMMUNE DE BOUS
SECRETARIAT
ENTRE LE
21 AOUT 2017

Notre réf.: 87C/002/2017, 17998/87C

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

Luxembourg, le 14 août 2017

# AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans ses séances du 17 mai 2017 et du 21 juin 2017, auxquelles assistaient les membres Arno Van Rijswijck, Myriam Bentz, Frank Goeders et Vanessa Sckuvie, respectivement Arno Van Rijswijck, Frank Goeders et 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 Bous présenté par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par le bureau d'études Zeyen & Baumann ADF. Les représentants-experts Claude Wagner, Philippe Peters, Sven Fiedler et Olivier Jeitz participaient avec voix consultative aux séances.

En vertu de l'article 11 alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après dénommée « *la Loi* », « *la commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la 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 précitée du 21 mai 1999 dans les quatre mois de la réception du dossier complet.* »

## I. Plans et programmes concernant l'aménagement du territoire

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

ressources humaines et naturelles et le développement des activités économiques ainsi que les mesures principales à prendre en vue de leur réalisation.

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

D'emblée, il convient de noter que l'accessibilité en transports en commun des localités de la commune de bous ne supporte pas un développement urbain exagéré. Or, le potentiel de développement du projet de PAG de la commune de Bous est relativement important pour une commune rurale dépourvue de fonctions centrales située à proximité d'un centre de développement et d'attraction d'ordre moyen (Remich).

En effet, dans sa stratégie de développement, le projet de PAG se base sur une croissance estimée à 2,41% par an, équivalent à 43 habitants par an. L'IVL – qui précise le PDAT – visait à éviter une croissance diffuse des localités dans le monde rural, avec toutes les conséquences négatives y associées.
Etant donné que ce principe de développement est toujours valide, le potentiel de développement prévu dans le projet de PAG devrait être revu à la baisse et s'orienter davantage à la croissance des dernières 5 années (2011-2016 ; 1,57% par an ; 26 habitants par an), ce qui conviendrait davantage au développement promu par les politiques d'aménagement du territoire à l'échelle nationale.

Les surfaces dépassant ce potentiel de croissance devraient être soumises à un phasage en les classant en zone d'aménagement différé pour adapter le développement aux contraintes d'ordre technique, infrastructurel, culturel et naturel.

En vue d'être conforme aux orientations du PDAT qui revendique la réduction à l'indispensable de l'utilisation d'espace non encore bâti à des fins de construction ainsi que la mise en œuvre d'une politique d'urbanisation prioritairement orientée vers la densification et le renouvellement urbain et non sur une consommation supplémentaire d'espaces en périphérie, le projet de PAG devrait prévoir un développement prioritaire des surfaces à l'intérieur des

structures urbaines existantes de la localité de Bous – chef-lieu de la commune et centre de nombreuses infrastructures publiques – à retenir comme espace prioritaire de développement de la commune. Dans ce contexte, il devrait être renoncé à l'extension du périmètre d'agglomération Erpeldange 09 « *Séissefeld* » ou, le cas échéant, elle devrait être fortement réduite en surface. En général, la commission invite les responsables communaux à reconsidérer un classement en zone d'aménagement différé (ZAD) ou en zone verte de certaines surfaces désignées comme PAP « nouveau quartier » dans le projet de PAG sous avis.

Parallèlement au développement et à la densification des structures urbaines existantes, il est important de promouvoir la préservation, la restauration et l'amélioration d'une trame écologique et paysagère inter- et intra-urbaine ainsi qu'une gestion durable des écosystèmes urbains.

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

Le plan directeur sectoriel « *Paysages* » - actuellement à l'état d'avant-projet de règlement grand-ducal - couvre la majeure partie du territoire de la commune de Bous. Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

### I.B. Plans directeurs sectoriels secondaires déclarés obligatoires

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

### I.C. Plans d'occupation du sol

Le territoire de la commune de Bous n'est pas couvert par un plan d'occupation du sol déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

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

« *Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par :*

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

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

*(c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables ;*

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

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

*(f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques. »*

Cycle urbain de l'eau

*Volet assainissement*

La situation d'assainissement ne donne pas lieu à observations.

*Volet gestion des eaux pluviales*

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

*Volet cours d'eau*

Il est fortement apprécié que des corridors écologiques soient prévus le long des cours d'eau permettant le développement de la végétation riveraine.

*Volet zone inondable*

Le projet de PAG reprend correctement les zones inondables basées sur des inondations de 1993 et 1995. Aussi, la partie écrite y interdit toute construction, à l'exception des aménagements relatifs à la mobilité douce et des infrastructures techniques.

*Volet alimentation en eau potable*

Les informations disponibles sur les capacités de stockage et de distribution du réseau d'approvisionnement en eau destinée à la consommation humaine ne sont pas suffisantes pour juger si les besoins supplémentaires qui résulteront du développement démographique projeté permettront de garantir à terme la sécurité d'approvisionnement en eau potable.

Par conséquent, il sera nécessaire d'analyser les besoins supplémentaires en eau potable, la disponibilité des ressources ainsi que la capacité des réseaux pour alimenter les nouvelles zones projetées.

Pour ce faire, les dossiers techniques à élaborer conformément au règlement grand-ducal modifié du 7 octobre 2002 relatif à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine doivent impérativement être finalisés.

Niveau élevé de protection de l'environnement naturel et protection du paysage

La commune de Bous se caractérise par une topographie variée, par la forte présence de biotopes protégés (vergers, prairies maigres de fauche, friches humides, roselières etc.) et par la présence de vallées de cours d'eau (« *Aalbaach* », « *Aasselbaach* », « *Ierpeldéngerbaach* ») constituant d'importants éléments du maillage écologique du territoire communal. Ces qualités ont été considérées lors de la délimitation de la zone spéciale de conservation (ZSC) « *Région de la Moselle supérieure* » dont la partie nord-ouest se trouve sur le territoire de la commune de Bous.

De plus, la commune de Bous est adjacente à celle de Schengen. Cette dernière héberge la seule colonie du Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*) du Grand-duché de Luxembourg et la plus grande colonie luxembourgeoise du Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*). Les individus de ces deux populations ont en grand nombre été répertoriés dans la commune de Bous, ce qui reflète la qualité écologique de son territoire.

Malgré ces qualités, le territoire de la commune est également marqué par le phénomène du développement tentaculaire des structures urbaines. Ce phénomène a contribué d'une manière significative à la fragmentation écologique au sein de la commune. Avec la réalisation du contournement de Bous au début des années 2000, la fragmentation écologique a encore été renforcée.

Sur le fond de ce qui précède, il est apprécié que le projet de PAG témoigne de la volonté communale de redresser certaines situations urbanistiques peu compatibles avec les principes du développement durable. Nonobstant, certaines extensions du périmètre d'agglomération envisagées appellent des observations telles que reprises plus loin.

Protection du patrimoine culturel

Les localités constituant le territoire de la commune de Bous se qualifient par la présence d'un nombre considérable d'immeubles historiques de valeur patrimoniale. Si bon nombre de ces immeubles font l'objet d'une protection efficace, il s'avère toutefois que certains immeubles dignes de protection ne sont pas repris par la partie réglementaire. Il s'agit des immeubles suivants qui méritent de constituer soit un bâtiment protégé, soit un gabarit protégé (suivi d'un « *G* »), soit un alignement protégé (suivi d'un « *A* »).

Localité de Bous
Rue de Luxembourg : 6 (corps de logis), 8, 12, n° cad. 2298/6651 (lavoir), n° cad. 2161/0 (grange), 34 (construction complète) et 43 ;
Rue d'Oetrange : 6 (A), 10 (A) ;
Montée des Vignes : 1 (A, grange) ;
Herdermillen : grange actuellement reprise en tant que gabarit protégé.

Localité d'Assel
Rue de Luxembourg : 4, 6, 10 (corps de logis), 14 (G, corps de logis) et 37 (grange) ;
Rue Heisburgerhof : 4 (G, grange mitoyenne au corps de logis).

Localité de Rolling
Rue d'Assel : 18 (ancienne maison accolée) ;
Rue des Prés : 3, 5, n° cad. 1239/1664 (corps de logis et dépendances agricoles) ;
Rollengermillen : l'ensemble du moulin.

Localité d'Erpeldange :
Rue Paul Noesen : 7 (grange) et 9 (dépendance côté sud) ;
Kirchepad : 1 et 3 ;
Le chemin dit « *Kiirchepad* » reliant Bous à Erpeldange ;

L'ancien site « *Néngkierchen* » : n° cad. 507/0 et 1186/4753 (mur d'enceinte en pierre, cimetière avec monuments funéraires ≤ 1950) ;
Rue de Rolling : 2 (corps de logis) ;
Eimeréngerhaff : 5 (partie du mur avec garde-corps du côté nord).

En ce qui concerne la « *Rollengermillen* », classée monument national, celle-ci est également à indiquer sur la partie graphique du PAG.

Le secteur protégé couvrant la chapelle dite « *Milleschkabell* », située à côté de la route N2, est à marquer de la surimpression « *C* ».

## III. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Pour ce qui est de la forme de la partie réglementaire, il y a lieu de préciser qu'elle répond, sans préjudice des observations formulées dans le présent avis, aux exigences de la Loi et de ses règlements d'exécution. Vu la complexité de la matière, la commission voudrait exprimer sa satisfaction quant à la qualité technique du dossier lui ayant été soumis. Il y a aussi lieu de mentionner que la combinaison des coefficients définissant la densité de construction (CUS, COS, CSS et DL) pour les « *zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »* » permet la création de quartiers d'une bonne qualité urbanistique visant une typologie diversifiée de logements.

### Partie graphique

De prime abord, la commission relève que la partie graphique fait une bonne application des deux régimes d'exécution du PAG, à savoir des zones soumises à l'élaboration d'un PAP « quartier existant », respectivement d'un PAP « nouveau quartier ». Il est en effet hautement recommandable de soumettre en principe toutes les zones entièrement viabilisées et majoritairement urbanisées au régime du « quartier existant ». Dans ce contexte, il est proposé d'intégrer les zones SD-B02, SD-B03, SD-B05, SD-B06, SD-B07, SD-A02, SD-E03, SD-E06, SD-E07, SD-E08 en « quartier existant ».

Cependant, les zones SD-B02 et SD-A06 font actuellement l'objet d'un PAP « nouveau quartier » en cours de procédure. De ce fait, la commission estime qu'il est préférable de continuer ces procédures et de maintenir ces zones en « nouveau quartier ».

Il y a lieu de préciser que le SD-E07 regroupe sept périmètres d'urbanisation distincts dont six sont à reclasser en PAP « quartier existant ». Seul celui se situant en seconde position par rapport à la Rue Scheurberg est à garder en tant que PAP « nouveau quartier ». (cf. « 2e » plan SD-E07 « *Rue Schierbeierg I* » à Erpeldange). La commission remarque que les sept périmètres sont représentés sur deux plans d'ensemble différents portant le même titre SD-E07 « *Rue Schierbeierg I* » à Erpeldange, ce qui porte à confusion. Il serait opportun de regrouper l'entièreté des périmètres dénommés sous le SD-E07 sur un seul plan ou alors d'ajouter un indice supplémentaire permettant de distinguer les deux plans.

Par ailleurs, les échelles des différents plans illustrant les schémas directeurs de l'étude préparatoire du PAG sont erronées et par conséquent à adapter afin de ne pas induire en erreur la lecture des plans.

La commission estime que le choix des autorités communales de renoncer à l'application de la « *zone d'habitation HAB-2* » est justifié. En effet, ce type de zone n'est guère adapté au caractère rural des localités composant le territoire de la commune puisqu'elle risque de générer essentiellement des logements de type collectif.

Force est également de constater que certaines constructions existantes isolées actuellement sises en zone verte sont reclassées en zone destinée à être urbanisée. Il s'agit de fonds situés au sud-est de Bous, du bâtiment au lieu-dit « *Herdermillen* » et de fonds situés dans la Rue Stinziger au nord-est de Assel. La commission conseille vivement de les maintenir en zone verte alors que la régularisation de cette situation isolée risque de provoquer des extensions du périmètre d'agglomération supplémentaires en ces lieux.

Dans ce contexte, la commission recommande également de maintenir en zone verte le bout de parcelle à Erpeldange au lieu-dit « *beim Kirfech* » destiné à être reclassé en « *zone d'activités économiques communale type 1* ». En effet, si l'affectation du hall existant sert à l'exploitation viticole, elle serait par conséquent compatible avec les dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

En ce qui concerne les **schémas directeurs** en général, dénommés ci-après « *SD* », la commission apprécie le fait que ceux-ci soient regroupés par localité et représentés sur quatre plans reprenant une vue d'ensemble. Ceci facilite la lecture et la compréhension de l'interaction entre les SD et le contexte environnant.

En vue de garantir une bonne intégration dans la topographie du site et le tissu rural environnant et afin d'améliorer leur lisibilité pour les administrés, la commission recommande de compléter les SD par une esquisse ou un schéma illustrant le concept urbanistique.

La majorité des SD dispose d'une mesure d'intégration dans le paysage par une « coulée verte » située en périphérie du périmètre d'étude. De manière générale, la commission s'interroge sur la pertinence de cette servitude placée systématiquement en bordure des nouveaux quartiers. Celles-ci n'apportent souvent aucune plus-value au site et empêchent toute flexibilité urbanistique, voire même condamne toute utilisation rationnelle du sol dans certains cas. Par conséquent, il importe de supprimer ces servitudes urbanistiques tant au niveau du PAG qu'au niveau des SD notamment pour les SD suivants:

- SD-B03, SD-B04, SD-B05, SD-B06, SD-B07;
- SD-A01, SD-A02, SD-A04, SD-A05, SD-A06;
- SD-E01, SD-E02, SD-E03, SD-E04, SD-E05, SD-E06, SD-E07, SD-E08, SD-E09, SD-E011;
- SD-R02.

**Bous**

**SD-B01**

L'urbanisation de la zone d'habitation « *Béitgesbann* » (SD-B01) à Bous favoriserait fortement la jonction des localités de Bous et Assel. Bien que les fonds en question soient actuellement classés en zone destinée à être urbanisée, la commission recommande fortement de les reclasser en zone verte.

**SD-B06**

Cette zone est problématique d'un point de vue environnemental en raison d'une aire de repos du Grand rhinolophe à proximité directe de la ZSC « *Région de la Moselle supérieur*e » ayant comme objectif la conservation et le maintien dans un état de conservation favorable de la population de cette espèce.

**SD-B04**

La coulée verte centrale indiquée au SD qui s'articule perpendiculairement à la zone de rencontre restreint la conception urbanistique. La commission estime que les deux coulées vertes ainsi que la mesure d'intégration spécifique sont à supprimer de même que le chemin projeté au nord de la placette sous forme d'impasse, qui génèrerait une abondance de surfaces

dédiées à la viabilisation du site et par ceci un scellement du sol quelque peu excessif. Ceci irait à l'encontre d'une implantation rurale rationnelle et cohérente.

**Assel**

**SD-A01**

L'entrée de la localité de Assel est marquée par un ancien corps de ferme dont le gabarit est à conserver. Afin d'accentuer l'identité du lieu, la commission suggère l'implantation d'une placette en relation avec l'ancienne bâtisse sous forme d'espace minéral. Le SD prévoit également une zone tampon sous forme de coulée verte entre le projet et la Rue de Luxembourg. Or la commission ne voit pas l'intérêt de détacher et de séparer le nouveau quartier de la rue, ceci défavorisant la flexibilité au niveau urbanistique. En vue de générer une entrée de localité de qualité, la commission recommande de prévoir un alignement de façade pour les nouvelles constructions entre le milieu de la façade de la grange existante d'une part et l'alignement des immeubles sis à l'est du site d'autre part. En effet, une telle configuration y induirait une petite cour cernée notamment par les constructions à sauvegarder.

**SD-A03 et SD-A04**

Il serait opportun de concevoir les SD-A03 et SD-A04 dans un ensemble sous forme d'un seul S, de façon à garantir une implantation optimale pour assurer un dialogue et une interconnexion pertinente entre les quartiers. De plus, la commission recommande d'élargir le périmètre du SD jusqu'à la Rue de Luxembourg de manière à englober les parcelles cadastrales n° 631/3091 et 691/3077 sur laquelle s'implante un bâtiment à conserver. En englobant la bâtisse dans le périmètre de planification, celle-ci connaîtrait une revalorisation en lui attribuant un espace extérieur privatif ce qui n'est actuellement pas le cas, le bâtiment étant actuellement encerclé de rues.
Au vu d'une meilleure intégration dans le site, la commission préconise d'implanter les bâtiments et les voiries en suivant les courbes de niveaux afin de respecter davantage la topographie du terrain naturel.

Force est de constater que la mise en place des deux coulées vertes dans le SD-A03 empêche toute implantation et utilisation rationnelle du sol. Ainsi, la commission suggère l'intégration d'un espace vert ponctuel s'articulant autour des deux arbres à conserver et créant ainsi une placette centrale reliant les deux SD. Il y a donc lieu de supprimer les coulées vertes et les biotopes à conserver ainsi que la mesure d'intégration spécifique du SD-A04 empêchant toute flexibilité au niveau de la conception urbanistique.

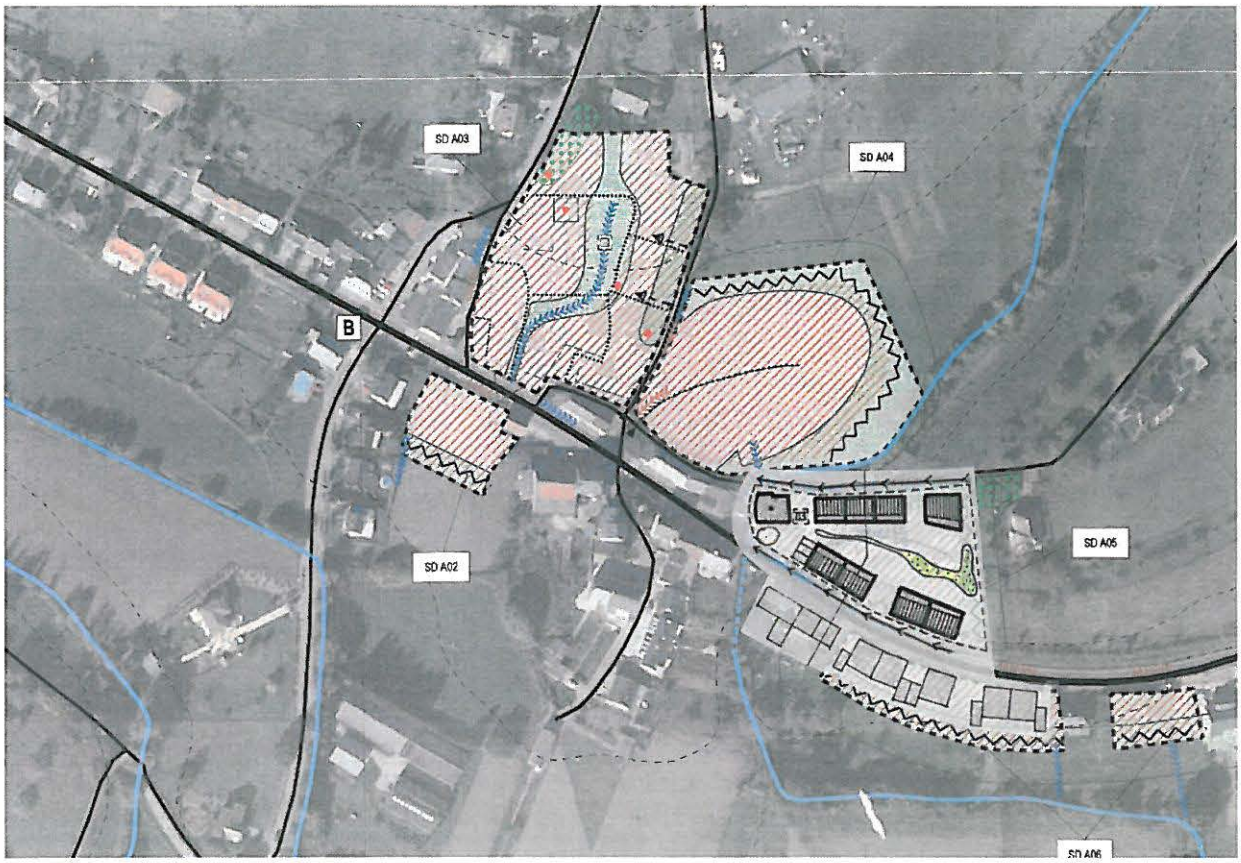
Toutefois, la commission estime que la surface jouxtant le cours d'eau « *Aasselbaach* », qui se situe à la limite sud-est du périmètre, devrait être maintenue en zone verte sur une bande de 10 mètres. Le cours d'eau en question est accompagné à cet endroit par des structures ligneuses qui servent de corridor de déplacement pour les chiroptères.

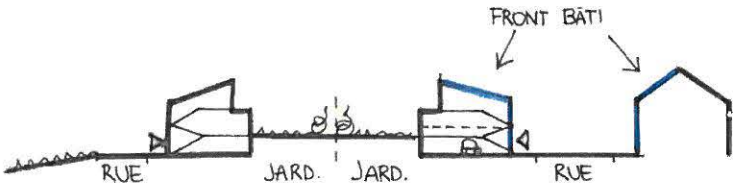
L'accès principal au quartier A04 depuis la Rue de Luxembourg n'est pas rationnel et trop proche de l'intersection avec la rue rurale délimitant les deux quartiers. Il serait opportun d'aménager l'accès routier parallèlement aux courbes de niveaux depuis la rue rurale permettant par ailleurs une meilleure relation entre les deux quartiers.

**SD-A05**

Les mesures d'intégrations spécifiques sous forme de coulées vertes vont à l'encontre de toute urbanisation rationnelle. Elles empêchent tout front bâti par rapport à la Rue de Luxembourg et engendrent la création d'un quartier introverti. La commission suggèrerait plutôt une implantation des habitations en périphérie de l'îlot de façon à cadrer l'espace-rue par un alignement des façades principales des maisons donnant sur l'espace public. La topographie du

site permettrait une organisation interne des maisons sous forme de « *split-level* » (demi-niveaux) avec un accès direct depuis la Rue de Luxembourg et la réalisation des espaces de vie directement en relation avec le niveau du jardin.




**Erpeldange**

**SD E02**

La commission préconise des accès individualisés entre les arbres longeant la rue existante. La limite de la zone serait donc à étendre jusqu'à la voirie.

**SD E04**

La coulée verte centrale fort imposante indiquée par le SD empêche toute urbanisation rationnelle. En effet, le concept urbanistique selon lequel une coulée verte, intégrant un espace minéral et servant également de surface de desserte pour les futures constructions, est peu compréhensible.

Il serait donc intéressant de continuer le tissu rural avoisinant le nouveau quartier de façon à refermer les deux îlots de manière à ce qu'ils se fassent face autour d'une placette centrale bénéficiant d'une belle perspective ouverte sur le paysage. Le chemin d'accès serait à aménager sous forme de zone résidentielle depuis l'accès de la Rue de Mondorf.

**SD-E09**

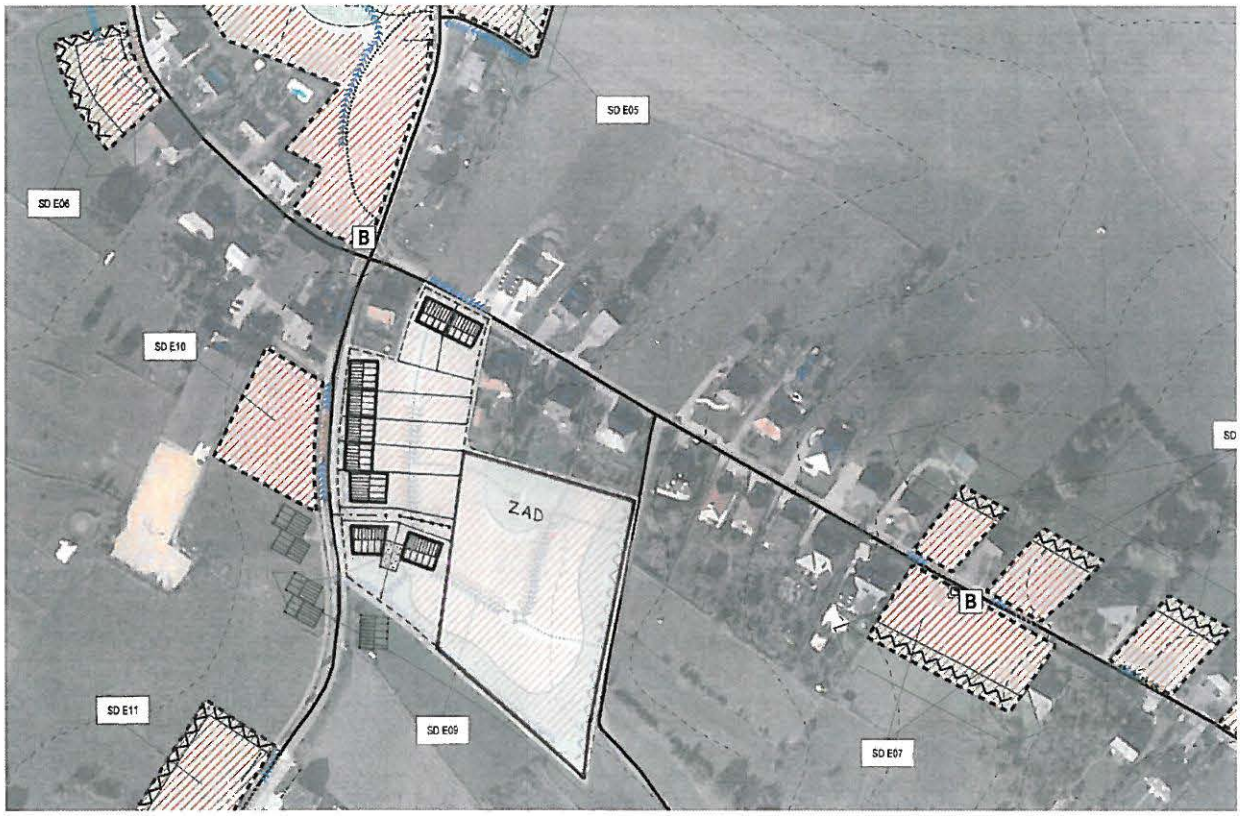
La zone d'habitation SD-E09 à Erpeldange constitue en grande partie une extension du périmètre d'agglomération. Aussi s'agit-il d'une zone d'une certaine envergure éloignée du centre de la localité d'Erpeldange ne constituant pas un espace prioritaire de développement. De ce fait, au cas où les autorités communales entendent maintenir la zone en question, la commission propose de segmenter l'urbanisation en plusieurs phases. Les fonds longeant la Rue de Scheuerberg constituant des lacunes dans le tissu rural seraient à intégrer dans un quartier existant. Une première phase d'urbanisation serait à prévoir le long de la Rue de Mondorf et le reste de la zone serait plutôt à classer en zone d'aménagement différé, constituant une réserve foncière aux fins de permettre une urbanisation ultérieure.

Cette première phase devrait toutefois prévoir une emprise suffisante pour la viabilisation d'un accès rejoignant le chemin rural existant en vue d'assurer une connexion routière et un aménagement cohérent. Dans ce contexte, la commission suggère de décaler l'accès routier d'une dizaine de mètres au nord-ouest du nouveau quartier afin de permettre l'implantation d'une deuxième bande de maisons qui délimiterait le quartier.

Aux fins de permettre une urbanisation cohérente en rapport avec le contexte rural, l'implantation d'un front bâti le long de la voirie principale Rue de Mondorf et la Rue Scheuerberg semble justifié. Dès lors, la servitude urbanisation « *EN* » serait à supprimer. D'autant plus que celle-ci correspond uniquement à un dénivelé qui permet aisément l'implantation d'une typologie de maison ayant un accès individuel direct depuis la rue avec un emplacement de stationnement au rez-de-chaussée et favorisant l'aménagement de l'espace

vie au 1er niveau en relation avec le rez-de-jardin. En fonction de l'importance du dénivelé du terrain par rapport à la rue, les maisons pourraient également se développer sous forme de « *split-level* » (demi-niveaux) comme illustré dans la coupe schématique du SD-A05.

La remarque récurrente concernant les coulées vertes et les mesures spécifiques ancrées dans la partie graphique du PAG reste de mise. La commission conseille de les supprimer pour permettre une plus grande flexibilité urbanistique.




Partie écrite

La commission est amenée à constater que l'**article 1** ayant trait aux « *zones d'habitation HAB-1* » apporte dans son troisième alinéa une précision louable en exigeant que, pour chaque PAP « nouveau quartier », au moins 75% des logements doivent être du type maison unifamiliale. La dernière phrase de cet article est toutefois à supprimer alors que la possibilité de dérogation doit être concrétisée par le texte même.

Qui plus est, la commission relève avec satisfaction que les autorités communales entendent limiter les surfaces de vente pour le commerce de détail ainsi que les services administratifs et professionnels dans la zone mixte villageoise (**article 2**) et dans la zone d'activités économiques communale type 1 (**article 5**).

L'**article 7** fixe un dispositif assez rigide pour la fixation des emplacements de stationnement. Notamment, l'obligation de prévoir les emplacements sur la parcelle même du projet de construction risquent de poser des problèmes. En effet serait-il justifié d'inscrire clairement dans l'article 7 que des solutions alternatives, telles que la limitation d'emplacements ou encore des emplacements regroupés afin de promouvoir efficacement la réduction du trafic automobile à l'intérieur des nouveaux quartiers notamment, devraient être possibles. De telles solutions ne peuvent en effet dépendre d'une décision d'exception du bourgmestre, mais sont décidées au cas par cas par le conseil communal lors de l'adoption du PAP concerné.
Aussi, ce même article 7 devrait clairement indiquer si le logement intégré nécessite des emplacements supplémentaires ou non. La commission propose d'exiger un seul emplacement supplémentaire à cet effet. Finalement, le point f) serait plutôt à intégrer dans le règlement sur les bâtisses.
Il en est de même pour le dernier alinéa de **l'article 9**.

Les zones destinées à rester libres (**articles 9-12**) devraient, pour des raisons de transparence, être complétées par une disposition rappelant que toute construction y projetée reste soumise à une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions. L'**article 12** devrait également comporter l'indication « *sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* ».

L'**article 15** ayant trait aux servitudes « *urbanisation* » tente de répondre à certains enjeux urbanistiques et environnementaux, ce qui est apprécié. Toutefois, certaines observations au sujet de ces zones s'imposent.

Pour ce qui est de la servitude « *urbanisation- CEF 20* », la commission estime qu'elle dépasse le cadre d'un PAG et manque souvent de précision et de clarté. Dans ce contexte, il importe de rappeler que la Loi, et par analogie le règlement communal, doit être accessible et précise. « *Accessible* », car le citoyen doit pouvoir disposer de renseignements suffisants sur les normes juridiques applicables à un cas donné. « *Précise* » puisque le citoyen doit être à même de prévoir, à un degré raisonnable dans les circonstances de la cause, les conséquences à dériver d'un acte déterminé.

Force est également de constater un certain mélange de compétences communales et étatiques.

En effet, la commission estime qu'il s'agit ici d'une obligation relevant de l'application des articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Il y a donc lieu d'en faire une simple information sans que le règlement communal fixe de nouvelles procédures à respecter.

Aussi, la dernière phrase de la servitude « *urbanisation - éléments naturels* » mérite certaines précisions en y fixant des critères pour qu'une dérogation puisse être accordée.

Pour ce qui est de la servitude « *urbanisation – intégration paysagère* », la commission est d'avis que ni le bourgmestre, lors de la délivrance d'une autorisation de construire, ni le conseil communal lors du vote d'un PAP « nouveau quartier » ou d'un lotissement ne sauraient imposer l'obligation de réaliser des plantations (avant dernier alinéa). Il en est de même pour la dernière phrase du premier alinéa ayant trait à la même servitude IP.

Pour des raisons de transparence, il y a lieu de baser les dispositions de l'**article 17** sur la partie graphique indiquant clairement les zones concernées et d'en faire une zone de servitude « urbanisation ». La dernière phrase serait à intégrer dans le règlement sur les bâtisses.

Les dispositions de l'**article 19** concernant le secteur protégé d'intérêt communal de type « *environnement construit* » devraient garantir tant la conservation des immeubles repris par la partie graphique comme bâtiments protégés que le développement harmonieux de l'ensemble du tissu urbain dans ce secteur.
Une condition essentielle devrait être que la démolition d'une construction reprise en tant que « *bâtiment protégé* » ou « *mur protégé* » devrait en principe être interdite, sauf pour des raisons de sécurité publique et d'insalubrité et non pas pour une raison de confort.

En ce qui concerne toutefois l'alinéa 2 de **l'article 19.2**, la commission estime qu'il faudrait veiller à ce que les dispositions garantissent toujours une architecture contemporaine. La dernière phrase du même article est à supprimer alors qu'il n'appartient pas à l'administration communale de décréter des règles d'urbanisme au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

A l'**article 19.3**, il y a lieu d'éviter des avis consultatifs du Service des sites et monuments nationaux. Il appartient en effet au bourgmestre de délivrer des autorisations après avoir constaté la conformité aux seuls plan ou projet d'aménagement général, plan ou projet d'aménagement particulier ou encore au règlement sur les bâtisses sans qu'il puisse tenir compte d'autres considérations. Aussi, la condition fixée à l'alinéa 2 du même article serait à supprimer alors que l'obligation d'être en possession d'une autorisation de construire pour justifier une démolition d'un bâtiment manque de base légale.

La commission propose de supprimer le deuxième alinéa de l'**article 19.4** et de le remplacer par une disposition plus souple.

Il en est de même pour le cinquième alinéa de l'**article 19.5**. Le nouveau texte pourrait s'articuler comme suit :
« *La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.* »

Aussi, la dernière phrase du troisième alinéa de l'**article 19.5** est à supprimer.

Le troisième alinéa de l'**article 21** manque de base légale alors que l'entrepôt de matériaux n'est pas soumis à l'autorisation du bourgmestre.

L'**article 22** vise une zone de bruit. Toutefois, la partie graphique fait apparemment abstraction d'une telle zone de sorte que l'article 22 serait à supprimer.

**L'article 23.2** renseigne sur les biotopes et habitats d'espèces. Or il ne s'agit pas d'une zone ou d'un espace défini en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques. Par conséquent, il y a lieu d'inscrire ces informations sous un chapitre 6 reprenant toutes les indications purement indicatives. Y sont également à inscrire les informations ayant trait aux mesures « *CEF-20* » actuellement traités par l'article 15 de la partie écrite.

Finalement, notamment pour des raisons de transparence, l'**article 23** devrait renseigner sur la base légale applicable exigeant de l'initiateur d'un projet de construction ou d'aménagement une autorisation individuelle.

Réf : 87C/002/2017, 17998/87C
Date : 14 août 2017
Objet : Avis de la commission d'aménagement

| Le Président de la commission d'aménagement | Le Vice-Président de la commission d'aménagement |
| --- | --- |
| Arno VAN RIJSWIJCK | Myriam BENTZ |