



Notre réf.: 37C/009/2020

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



Commune de Lorentzweiler
Madame la Bourgmestre
B.P. 7
L-7507 Lorentzweiler

Luxembourg, le 21 octobre 2022

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 8 février 2022 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Lorentzweiler, présenté par les autorités communales.

La procédure d'adoption du projet d'aménagement général s'est déroulée conformément aux exigences des articles 10 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission d'aménagement a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 16 août 2022.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 31 mai 2022.

Conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, j'ai fait droit à certaines objections et observations formulées par les réclamants à l'encontre du projet d'aménagement général.



Les modifications ainsi apportées à la partie graphique sont illustrées dans la présente décision et en font partie intégrante. Les autorités communales sont tenues de me faire parvenir les plans et documents modifiés suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.

Il est statué sur les réclamations émanant de Madame Anne-Marie SCHULLER ^(rec 1), de Maître Marc Thewes au nom et pour le compte de Monsieur Norbert FELTGEN ^(rec 2), de Maître Raffaëla Ferrandino au nom et pour le compte de la société AM DÉIREGAARD S.A. (HOUSE CONCEPT) ^(rec 3), de Maître Charles Hurt au nom et pour le compte de Monsieur Carlo WANTZ ^(rec 4), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Madame Danielle FABER et Monsieur Claude KREMER ^(rec 5), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Madame Andrée KRIER et Monsieur Raymond BELLION ^(rec 6), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société PUNKOB SCI ^(rec 7), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société Plâtrières IRTHUM S.à r.l. et consorts IRTHUM-RISCHARD ^(rec 8), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société BOKNUP SCI ^(rec 9), de Madame Nadine CONRARDY, Monsieur et Madame Denise et Patrick CONRARDY-COPETTE et Monsieur et Madame Georgette et Armand CONRARDY-BRUCHER ^(rec 10), de Monsieur Stuart ALEXANDER ^(rec 11), de Madame Petya GUERRASSIMOVA et Monsieur Vladimir NICKOLOV ^(rec 12), de Madame Audrey Nagel au nom et pour le compte de la société CODUR S.A. ^(rec 13), de Monsieur Léon SCHINTGEN ^(rec 14), ainsi que de Maître Raffaëla Ferrandino au nom et pour le compte de Monsieur Albert EWEN ^(rec 15).

Ad réclamation SCHULLER ^(rec 1)

La réclamante sollicite la suppression du classement d'une partie de la parcelle cadastrale n°581/2620, sise à Blaschette, en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ».

De prime abord, il y a lieu de constater que la situation des parcelles 555/1787 et 581/2620, sises de part et d'autre de la *rue du Gruenewald* sont parfaitement comparables. L'extension querellée du périmètre d'agglomération est partant cohérente, alors qu'elle permet d'arrondir le tissu urbain existant sans pour autant renforcer le développement qualifié de tentaculaire en ces lieux.

La réclamation est partant non fondée.



Ad réclamation FELTGEN (rec 2)

Le réclamant sollicite l'intégration intégrale ou partielle des parcelles cadastrales n°423/607 et 405/1122, sises à Hunsdorf, en zone destinée à être urbanisée.

Or, conformément au plan directeur sectoriel « *paysage* », ces parcelles sont presque entièrement situées en zone dite « *coupure verte* », dans laquelle toute extension de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée est prohibée.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamations AM DEIREGAARD S.A., KREMER-FABER et BONUP SCI (rec 3, rec 5 et rec 9)

Les réclamants AM DEIREGAARD S.A. et KREMER-FABER sollicitent, dans un premier temps, la suppression du classement des parcelles cadastrales n°1287/2858 et 542/1776, sises à Lorentzweiler, en « *zone d'aménagement différé [ZAD]* ».

Il n'existe pas d'argument suffisamment fort en faveur d'un développement de la zone en question en différentes phases. Il serait partant opportun de supprimer le classement en ZAD sur les parcelles en question. Pour des raisons de cohérence et afin de faciliter le développement urbain en ces lieux, il importe de supprimer également la ZAD sur les fonds adjacents sis en « *zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce [SPEC-sc]* ».

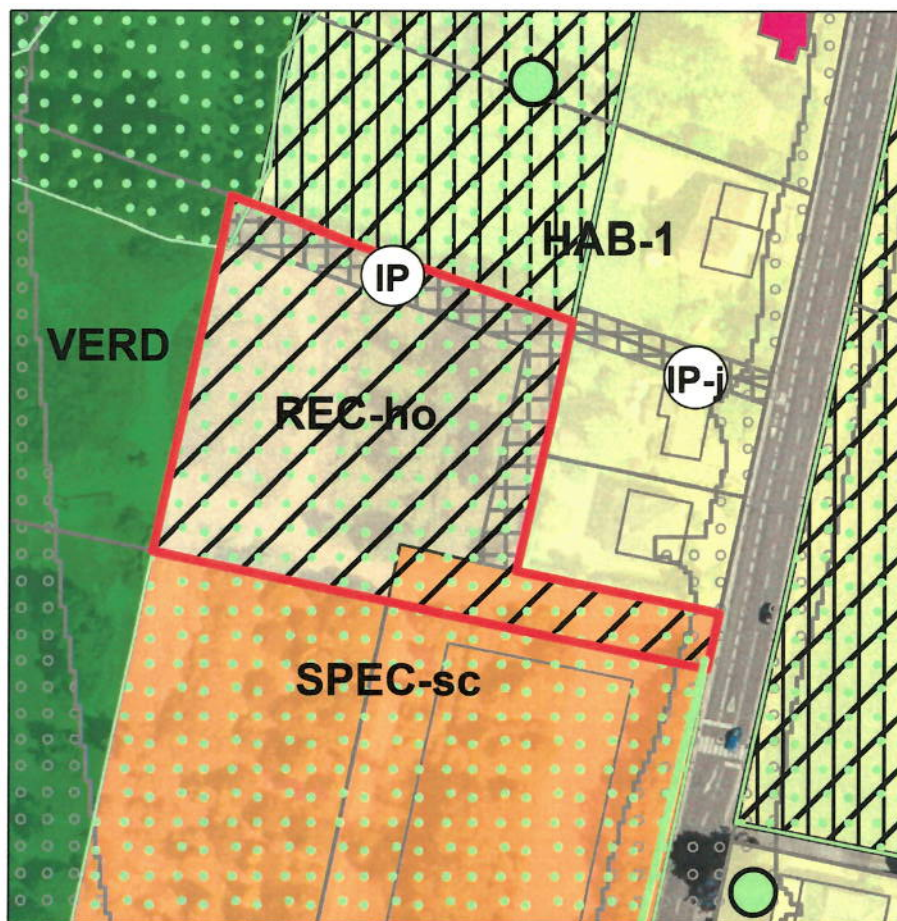
Dans un deuxième temps, les réclamants AM DEIREGAARD S.A., KREMER/FABER et BONUP SCI sollicitent une révision à la hausse des coefficients d'utilisation du sol afin de permettre l'implantation de constructions d'une hauteur maximale plus élevée.

Les parcelles cadastrales concernées sont situées derrière une « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ». Les constructions futures devront ainsi s'intégrer de manière harmonieuse dans cette zone d'habitation existante. Or, le potentiel constructible résultant du coefficient d'utilisation du sol (CUS) s'avère d'ores et déjà être particulièrement élevé.

Une augmentation de ce potentiel constructible en l'absence d'un projet plus concret risque partant de se heurter aux dispositions de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui préconise notamment un développement harmonieux des structures urbaines et rurales.

Les réclamations sont donc partiellement fondées.

La partie graphique est adaptée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce
-  Zone de sport et de loisir - hôtel
-  Zone d'aménagement différé

Ad réclamation WANTZ (rec 4)

Le réclamant demande le reclassement de la parcelle cadastrale n°204/2013, sise à Lorentzweiler, actuellement classée en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] ».



La parcelle cadastrale est pourtant indispensable pour le développement des deux zones prioritaires d'habitation, telles que définies dans le plan directeur sectoriel « Logement », sises de part et d'autre de la *rue Nicolas Victor Colbert*.

En effet, une construction isolée sur cette parcelle hypothéquerait la connexion entre ces deux zones, de sorte qu'il importe de maintenir le classement actuel.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation BELLION-KRIER (rec 6)

Les réclamants demandent l'intégration des parcelles cadastrales n°433/1002, 433/1257, 435/1006, 436/1008 et 438/1009, sises à Lorentzweiler, actuellement classées en « zone agricole [AGR] », en zone « zone d'habitation 1 [HAB-1] », ainsi qu'en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Les fonds en question, qui se caractérisent par une topographie accentuée, sont exposés à la vue lointaine. Leur urbanisation aurait dès lors un impact paysager négatif certain.

Les parcelles concernées abritent encore une prairie maigre de fauche (« *Magerwiese* »), un biotope protégé (code n°65-10).

L'instauration d'une zone de protection nationale à cet endroit est actuellement en cours de procédure.

Au vu de ce qui précède, il convient de maintenir le classement actuel des parcelles cadastrales en question.

Les réclamants demandent encore la suppression de la mention « *biotope protégé* » dont sont concernées les parcelles précitées.

Cette mention n'est apposée au niveau de la partie graphique du PAG qu'à titre purement indicative. Il s'agit là d'un outil de simplification administrative qui ne revêt aucune force juridique, de sorte qu'aucune servitude urbanistique ne saurait en découler.

La réclamation est donc non fondée.



Ad réclamations PUNKOB SCI ^(rec 7)

La réclamation porte sur la parcelle cadastrale n°1263/2335, sise à Lorentzweiler.

Dans un premier temps, la réclamante sollicite une modification ponctuelle de la partie écrite du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* ».

Or, il ressort de la partie graphique du plan d'aménagement général que la parcelle en question est classée en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » et non pas en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* », comme le soutient la réclamante.

Les prescriptions dimensionnelles applicables au PAP NQ ne seront définies qu'à un stade ultérieur. Le plan d'aménagement général, quant à lui, ne se prononce pas sur ces prescriptions dimensionnelles.

Dans un deuxième temps, la réclamante sollicite la suppression de la servitude « *construction à conserver* » de laquelle se voit grevée la parcelle cadastrale en question.

La construction existante remplit les conditions de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune et se caractérise par l'authenticité de sa substance bâtie et l'exemplarité du type du bâtiment.

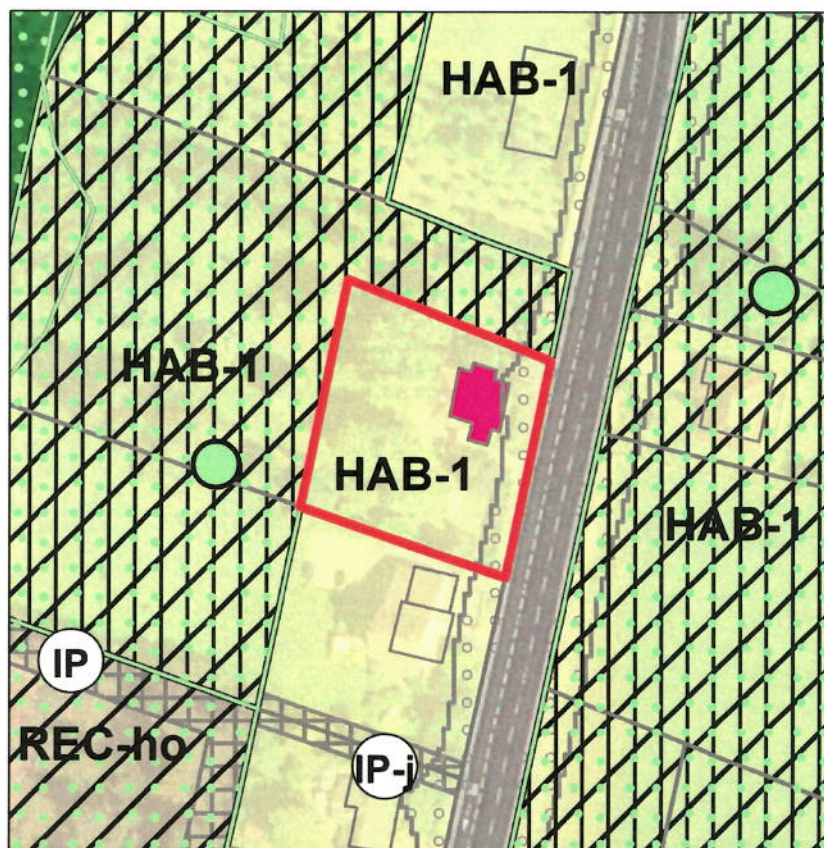
Finalement, la réclamante sollicite la suppression du classement de la parcelle cadastrale précitée en « *secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"* ».

La zone touchée n'est pas d'une envergure suffisante pour pouvoir justifier son classement en « *secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"* ».

Il est pourtant suffisant de protéger les différents bâtiments individuellement et dès lors de faire droit à la réclamation en ce point.

La réclamation est donc partiellement fondée.

La partie graphique est adaptée en conséquence comme suit :



Légende

- Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
- Zone d'habitation 1
- Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"

Ad réclamation PLÂTRIÈRES IRTHUM, IRTHUM-RISCHARD (rec 8)

Les réclamants formulent une réclamation en plusieurs branches.

D'abord, ils demandent la suppression de la « *servitude "urbanisation - intégration paysagère" [IP]* » dont est grevée la zone composée des parcelles cadastrales n°994, 993, 992/1039, 989/1037, 988/1036, 988/1035, 986/1034, 985/1033, 985/41031, 984/1029 et 976/1202, sises à Lorentzweiler.



La zone abrite des biotopes et habitats protégés qui connaissent une haute valeur écologique. La servitude est donc nécessaire pour des raisons de protection (i) des espèces, (ii) du paysage et (iii) des sites.

Puis, les réclamants sollicitent une augmentation des coefficients d'utilisation du sol.

Il ressort des éléments énumérés dans le paragraphe précédent qu'une partie de la zone en question ne pourra pas être urbanisée. Une urbanisation se concentrera dès lors sur une partie seule de la zone, ce qui augmentera la densité à cet endroit.

Les coefficients sont partant cohérents tout en rajoutant qu'ils pourraient encore être revus légèrement à la hausse au moment de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

Finalement, les réclamants demandent la suppression de la mention « *biotope et habitats protégés* » au niveau des parcelles précitées. Cette mention est apposée au niveau de la partie graphique du PAG qu'à titre purement indicative. Il s'agit là d'un outil de simplification administrative qui ne revêt aucune force juridique, de sorte qu'aucune servitude urbanistique ne saurait en découler.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation CONRARDY, CONRARDY-BRUCHER et CONRARDY-COPETTE (rec 10)

Les réclamants sollicitent l'intégration des parcelles cadastrales n°946/827 et 946/1212, sises à Blaschette, en zone destinée à être urbanisée.

Étendre la zone constructible à cet endroit contribuerait à un développement tentaculaire de la localité, ce qui est contraire aux objectifs posés par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La jurisprudence administrative constante confirme d'ailleurs cette manière de procéder.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation ALEXANDER (rec 11)

Le réclamant sollicite l'intégration des parcelles cadastrales n°809/0, 810/944 et 812/0, sises à Lorentzweiler, en zone destinée à être urbanisée.



Étendre la zone constructible à cet endroit contribuerait à un développement tentaculaire de la localité, ce qui est contraire aux objectifs posés par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La jurisprudence administrative constante confirme d'ailleurs cette manière de procéder.

S'y ajoute que les parcelles cadastrales en question sont d'une valeur écologique importante et que l'instauration d'une zone de protection nationale à cet endroit est actuellement en cours de procédure.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation GUERRASSIMOVA-NICKOLOV (rec 12)

Les réclamants sollicitent à ce que la parcelle cadastrale n°798/1181, sise à Blaschette, actuellement classée en « *zone forestière [FOR]* », soit reclassée en « *zone agricole [AGR]* ».

Le classement entrepris est pourtant cohérent, alors que les fonds boisés situés sur la parcelle en question font partie d'une forêt. Le classement actuel est partant cohérent.

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation CODUR SA (rec 13)

La réclamante sollicite, dans un premier temps, la suppression du classement de la parcelle cadastrale n°194/2313, sise à Lorentzweiler, en « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » et de la classer en seule « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* ».

Dans un deuxième temps, les réclamants sollicitent une modification des coefficients d'utilisation du sol.

A titre liminaire, il convient de noter qu'il serait opportun de lever l'ensemble de la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » à court ou moyen terme, vue la situation centrale des fonds concernés. Une telle levée ne saurait pourtant que porter sur la totalité de cette zone et non seulement sur la parcelle cadastrale en question.

Or, une levée totale de la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » porterait atteinte à la logique intrinsèque du plan d'aménagement général et dépasserait ainsi les compétences de l'autorité de tutelle.



Il convient dès lors de maintenir le classement actuel.

En ce qui concerne les coefficients d'utilisation du sol, ceux-ci pourront encore être revus au moment de la levée de la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* ».

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation SCHINTGEN (rec 14)

Le réclamant sollicite le reclassement des parcelles cadastrales n° 764/8694 et 764/2695, sises à Blaschette, en zone destinée à être urbanisée.

Le terrain est isolé et constitue un îlot déconnecté du reste du tissu urbain existant. Le classement en zone d'habitation permettrait d'ériger de nouvelles constructions, renforçant cette situation.

Il est légitime pour les autorités communales de donner la priorité à des terrains faisant partie du tissu urbain existant, plutôt qu'aux parcelles situées en dehors de celui-ci (Cour administrative, 22 janvier 2019, 41718C et 3 mai 2018, 40403C).

La réclamation est donc non fondée.

Ad réclamation EWEN (rec 15)

Le réclamant s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n° 329/2461, sise à Lorentzweiler, en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* ».

Le classement entrepris est pourtant indispensable afin de pouvoir développer rationnellement les parcelles cadastrales n°329/2461 et 225/2460, ce qui est conforme aux objectifs posés par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le classement actuel est cohérent et la réclamation est non fondée.



La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding



Notre réf.: 18843/37C, refonte PAG 37C/009/2020

Dossier suivi par : Timothée TILKIN
Tél. 247-84694
E-mail timothee.tilkin@mi.etat.lu



Commune de Lorentzweiler
Madame la Bourgmestre
B.P. 7
L-7507 Lorentzweiler

Luxembourg, le 21 octobre 2022

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 8 février 2022 portant adoption du projet d'aménagement particulier « *quartier existant* » de la commune de Lorentzweiler.

Or, conformément à ma décision d'approbation du projet de la refonte du plan d'aménagement général de la commune de Lorentzweiler de ce jour, modifiant les délimitations des plans d'aménagement particulier « quartier existant » sur les parties graphiques afférentes, je vous prie de me faire parvenir ces dernières adaptées en conséquence.

De manière générale, je tiens encore à soulever que toutes les réclamations introduites à l'encontre du vote des plans d'aménagement particulier « *quartier existant* » ne sont pas recevables. En effet, le législateur n'a pas prévu la possibilité d'introduire une réclamation auprès du ministre de l'Intérieur contre le plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » alors qu'il a uniquement prévu dans l'article 16 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain que les réclamants puissent exclusivement porter leurs objections contre le projet d'aménagement général devant le ministre de l'Intérieur.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant le tribunal administratif peut être introduit par ministère d'avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des Ordres des avocats contre la présente dans les trois mois qui suivent sa notification aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding