



Notre réf.: 15C/013/2019

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

Administration Communale  
de Mondorf-les-Bains  
13 AVR. 2021  
Secrétariat - Entrée

Commune de Mondorf-les-Bains  
Monsieur le Bourgmestre  
B.P. 55  
L-5601 Mondorf

Luxembourg, le 2 avril 2021

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 14 juillet 2020 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Mondorf-les-Bains, 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 25 mars 2021.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 24 novembre 2020.

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, ainsi que le schéma directeur, pour signature.





Il est statué sur les réclamations émanant de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte de Madame Mathilde Joséphine REUTER-SCHINTGEN <sup>(rec 01)</sup>, de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte des conjoints DOTHÉE, MILBERT et MÜLLER <sup>(rec 02)</sup>, de Maître Serge Marx au nom et pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE MONPLAISIR et de la société MONPLAISIR SARL <sup>(rec 03)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de la société ELWA SARL <sup>(rec 04)</sup>, de Maître Steve Helminger au nom et pour le compte de Madame Lilia BRANCHINI <sup>(rec 05)</sup>, de Monsieur Jean HOSS <sup>(rec 06)</sup>, de Madame Maggy WIES <sup>(rec 07)</sup>, de Madame Marie-Thérèse FRANTZ-NEU <sup>(rec 08)</sup>, de Monsieur Gérard DUMONT <sup>(rec 09)</sup>, de Monsieur Pol WILWERDING-SCHMIT <sup>(rec 10)</sup>, de Monsieur Paul GLIEDNER <sup>(rec 11)</sup>, de Monsieur et Madame Arthur NEU-KLEIN <sup>(rec 12)</sup>, de Monsieur Jos BOURG <sup>(rec 13)</sup>, ainsi que de Monsieur et Madame Mario STEFANO et Silvana FRANGELLI <sup>(rec 14)</sup>,

#### **Ad réclamation Mathilde Joséphine REUTER-SCHINTGEN** <sup>(rec 01)</sup>

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°196/4051 et 193/5407, sises à Ellange, actuellement affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Elle sollicite la suppression de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » alors qu'elle craint l'implantation d'un bassin de rétention sur ces parcelles, de même que de devoir céder 25% de sa propriété tout en ne pouvant les développer qu'à travers l'établissement d'un PAP.

La réclamation est non fondée, alors que le PAP NQ permet d'assurer une urbanisation cohérente sur ce site à travers une planification globale, ce qui contribue à une meilleure utilisation du sol.

A défaut, la profondeur des parcelles en question risque de ne pas pouvoir être développée et de ne pas être mise à profit. Il est également à noter qu'au cas où l'établissement d'un PAP recouvrant tout le site devait s'avérer impossible, le site peut être morcelé en plusieurs PAP, à condition qu'une planification cohérente demeure assurée, tel que prévu par l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En ce qui concerne l'implantation des bassins de rétention, la réclamation est irrecevable, alors que cette question relève du schéma directeur, qui fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général. Or, conformément à la loi précitée du 19 juillet 2004, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

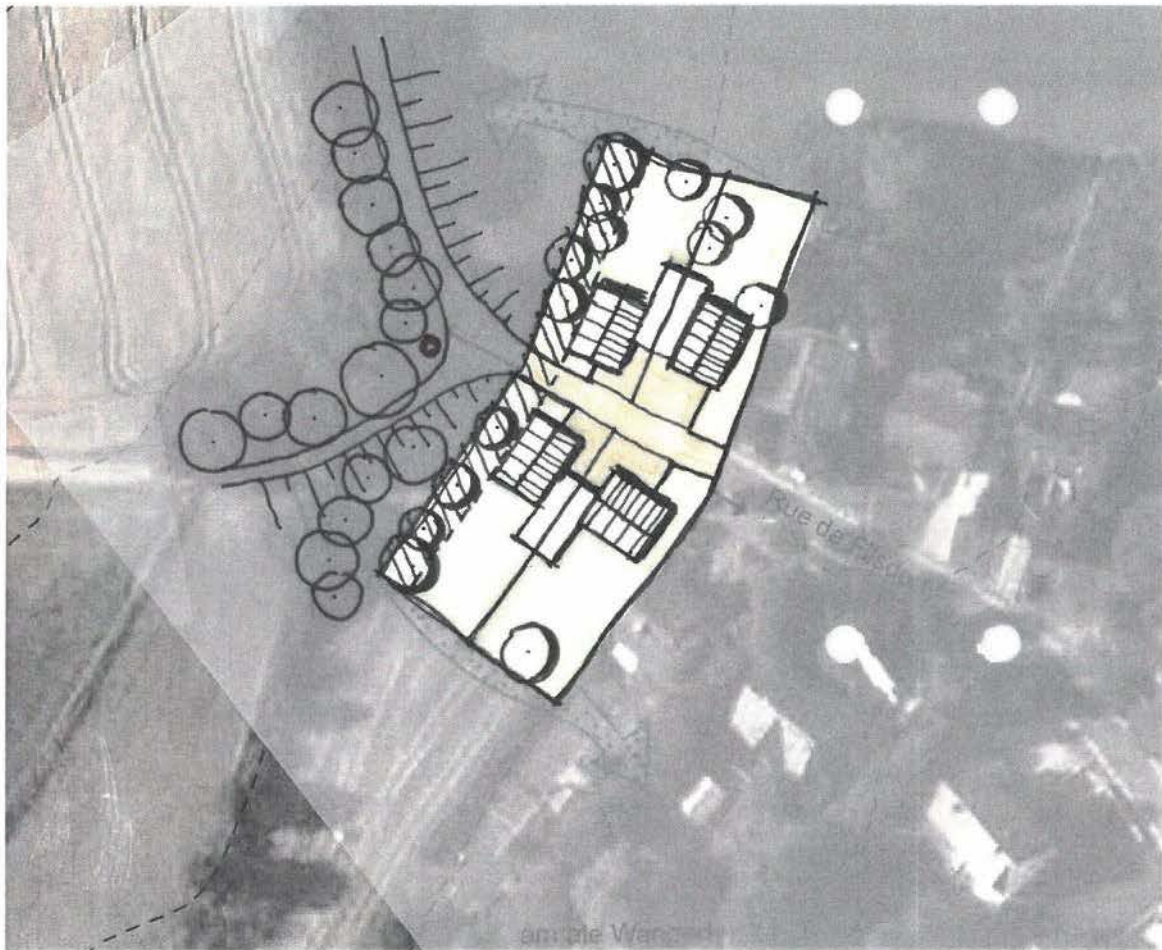
A titre subsidiaire, il convient de considérer que le schéma directeur peut de toute manière encore être modifié dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP.



**Ad réclamation consorts DOTHÉE, MILBERT et MÜLLER** (rec 02)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°103/5118, 136/2717 et 138/5467, sises à Altwies, en « zone agricole [AGR] » et sollicitent un classement en « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».

La réclamation est fondée étant donné que l'urbanisation en ces lieux ne saurait être qualifiée de développement tentaculaire au sens de la jurisprudence constante en la matière, étant donné que, d'une part, l'extension du périmètre en ces lieux permettra la réalisation d'une entrée de localité de qualité ainsi qu'une meilleure intégration paysagère des constructions dans le paysage, telle qu'illustrée ci-dessous :

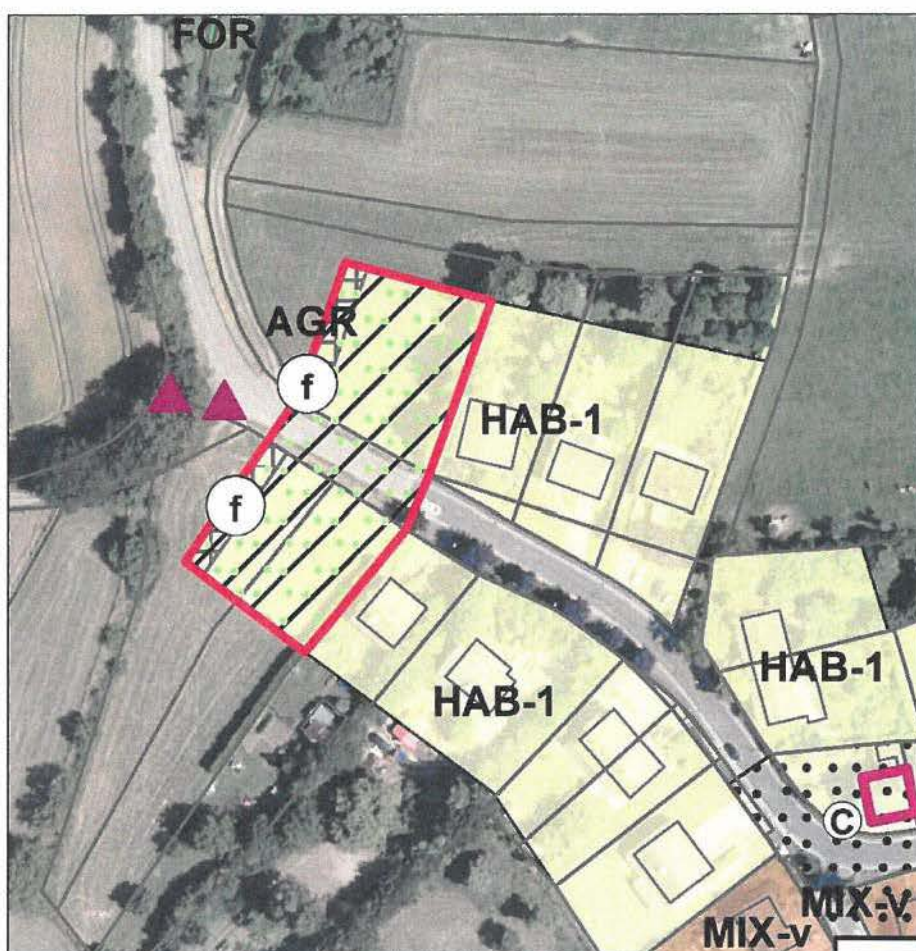


D'autre part, il n'existe aucun risque d'entamer un développement tentaculaire malsain en cet endroit étant donné que la configuration des espaces de circulation et des éléments naturels à l'ouest des terrains litigieux constituent une sorte de « limite naturelle » au futur développement urbain.







Or pour des raisons d'intégration paysagère, il y a lieu de couvrir une partie des fonds sis à l'extrémité ouest desdits terrains par une servitude « urbanisation » de type « front d'agglomération ».

Partant, la partie graphique est modifiée comme suit :



#### Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  zone de servitude "urbanisation"



Les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol applicables sur ces fonds sont les suivants :

- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) : 0,40
- Coefficient d'occupation du sol (COS) : 0,25
- Coefficient de scellement du sol (CSS) : 0,30
- Densité de logement (DL) : 18

**Ad réclamation SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE MONPLAISIR et MONPLAISIR s.à.r.l. (rec 03)**

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°904/4346, 1904/4347, 1907/4633, 1907/4634, 1907/4654, 1825/5568, 1829/1148, 1832/1152 et 1833/4632, sises à Mondorf-les-Bains, actuellement affectées en « zone spéciale "CIPA" [SPEC-CIPA] », en « zone spéciale "PARC" [SPEC-PARC] », en « zone forestière [FOR] », en « zone agricole [AGR] », en « zone de servitude "urbanisation" - Parking écologique [PE] », et comportant la mention « biotopes protégés ».

En premier lieu, les réclamants sollicitent une modification de l'article 7(4) de la partie écrite du plan d'aménagement général, en soutenant que le texte actuel emploierait les termes « personnes âgées » et « personnes dépendantes » de manière incohérente, que le terme « CIPA » serait trop restrictif et que le terme « maison de retraite » ne correspondrait pas à une notion légale existante.



Ils s'opposent également au classement d'une partie des parcelles en « zone spéciale "PARC" [SPEC-PARC] » alors que cette mesure s'opposerait à de futures extensions des infrastructures existantes. C'est dans la même optique qu'ils sollicitent de voir remplacer les « zone forestière [FOR] », « zone agricole [AGR] » et « zone de servitude "urbanisation" - Parking écologique [PE] » par une « zone spéciale [SPEC] ».

La réclamation est partiellement fondée sur ce point, alors que rien ne s'oppose à un reclassement d'une partie de la « zone spéciale "PARC" [SPEC-PARC] » en « zone spéciale "CIPA" [SPEC-CIPA] », ce reclassement étant toutefois limité aux parties d'ores et déjà aménagées, les structures vertes naturelles étant en toutes circonstances à préserver.

La partie graphique du plan d'aménagement général de même que la délimitation du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » sont adaptés comme suit :



**Légende**

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone spéciale "CIPA"

Du reste, le classement actuel, y compris les dispositions de la partie écrite, s'avère cohérent et peut être adapté, le cas échéant, dans le futur sur base d'un projet concret et en connaissance de cause. Ceci vaut d'autant plus que du moins une partie des zones en question touche à des surfaces sensibles au niveau écologique.

Les réclamants sollicitent encore à ce que la mention « *biotopes protégés* » soit supprimée. Or, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée sur ce point.



## Ad réclamation ELWA s.à.r.l. (rec 04)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°1501/5045, sise à Ellange, actuellement affectée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone mixte villageoise [MIX-v] », en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », en « zone d'urbanisation prioritaire » et comportant les servitudes « alignement d'une construction existante à préserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Plus particulièrement, la réclamante souhaite à ce que les mesures de protection du patrimoine bâti soient supprimées, sinon revues à la baisse.

Elle demande ensuite à ce que la limite entre la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et la « zone mixte villageoise [MIX-v] » soit modifiée de manière à être plus cohérente, voire à reclasser soit la partie située en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » en « zone mixte villageoise [MIX-v] » tout en supprimant la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », soit à reclasser la « zone mixte villageoise [MIX-v] » (à l'exception des bâtiments existants) en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en intégrant le tout dans la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Elle demande ensuite une modification du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] », afin de voir augmenter la profondeur de construction. Finalement, elle conteste la mention « biotopes protégés ».

En ce qui concerne tout d'abord la protection du patrimoine bâti, il y a lieu de constater que la configuration actuelle des bâtiments existants permet de cerner de manière cohérente l'espace public tout en y intégrant l'ancienne cour. Les mesures actuelles assurent la conservation de ces atouts, qui contribuent à l'attractivité de l'espace public. D'ailleurs, l'ancien plan d'aménagement général prévoyait à cet endroit déjà des servitudes d'alignement tendant à la même fin. Finalement, il y convient de noter que les servitudes actuelles comportent une flexibilité certaine, alors qu'elles admettent une reconstruction intégrale des bâtiments concernés.

C'est cependant à bon escient que la réclamante critique la délimitation entre la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et la « zone mixte villageoise [MIX-v] », qui n'est pas cohérente. Nonobstant le fait qu'Ellange ne constitue pas une localité prioritaire à l'urbanisation, force est de constater qu'une extension du développement à cet endroit, tendant vers une urbanisation des deux côtés de la voie publique, permettrait de converger vers une situation plus cohérente tout en assurant une utilisation rationnelle du sol.

De plus, la délimitation entre la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et la « zone mixte villageoise [MIX-v] » est modifiée afin d'obtenir un zonage rectiligne, ce qui permet une meilleure intégration du « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » dans le tissu

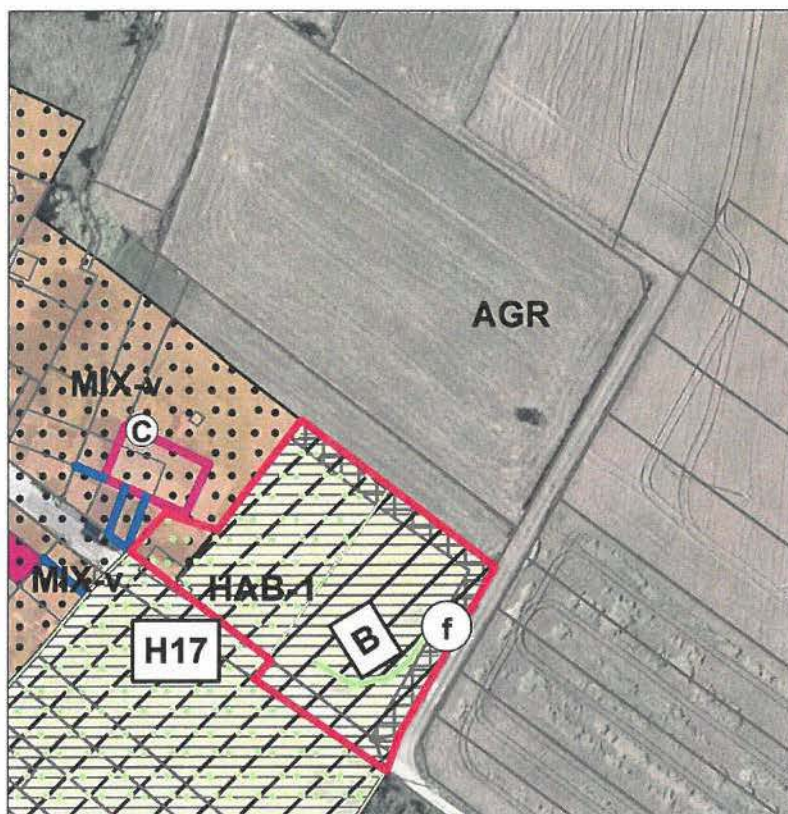


existant. En conséquence, la partie nouvellement intégrée en zone [MIX-v] est superposée d'un « secteur protégé de type "environnement construit" ».








La « zone de servitude "urbanisation" - front d'agglomération [F] » est prolongée sur toute l'extension afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement naturel.

Egalement la « zone d'urbanisation prioritaire » est agrandie sur les fonds en question.

La partie graphique est remaniée en conséquence comme suit:



#### Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Zone mixte villageoise
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  Zone d'urbanisation prioritaire
-  Secteur protégé de type "environnement construit"
-  zone de servitude "urbanisation"





Par ailleurs, une intégration de l'ensemble dans un « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » tel que sollicité ne s'avère pas possible, alors que le site n'est pas entièrement viabilisé.

Quant à l'indication « *biotopes protégés* », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est dès lors partiellement fondée.

En ce qui concerne le volet de la réclamation ayant trait à la profondeur de construction, force est de constater que celui-ci est irrecevable en ce qu'il porte sur le « *plan d'aménagement Particulier "quartier existant" [PAP QE]* » pour lequel la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre.

#### **Ad réclamation Lilia BRANCHINI** <sup>(rec 05)</sup>

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°1260/2515, sise à Altwies, en « *zone agricole [AGR]* » et sollicite l'intégration de la parcelle dans la « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* » à concurrence de 28 mètres.

La réclamation est non fondée, alors qu'une intégration de la parcelle en question dans la zone destinée à être urbanisée ne présente pas de plus-value pour le tissu urbain à l'entrée de la localité, ce d'autant plus qu'une partie de la structure verte existante risque d'être perdue.

Par ailleurs, comme relevé à plusieurs occasions par les juridictions administratives, il n'y a pas lieu d'amplifier des situations urbanistiques malsaines (en l'occurrence tentaculaires), les déviations urbanistiques du passé ne devant donner l'exemple pour persévérer (notamment Cour administrative 27 février 2020, 43709C).

#### **Ad réclamations Jean HOSS** <sup>(rec 6)</sup>, **Gérard DUMONT** <sup>(rec 9)</sup>, **Pol WILWERDING-SCHMIT** <sup>(rec 10c)</sup>, **Paul GLIEDNER** <sup>(rec 11)</sup> **et Jos BOURG** <sup>(rec 13)</sup>

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°476/5128 <sup>(rec 06)</sup>, 494/5133 <sup>(rec 09)</sup>, 293/4074, 293/4075, 293/4076, 248/3069, 246/3440 <sup>(rec 10c)</sup>, 493/5132 <sup>(rec 11)</sup> et 242/4073 <sup>(rec 13)</sup>, sises à Ellange.



Les réclamants dont les fonds ou parties de fonds sont classés en « *zone agricole [AGR]* » souhaitent voir classer leurs terrains en zone destinée à être urbanisée.

Les réclamations sont pourtant non fondées.

Il est à souligner à cet égard que le site est, sur un côté de la voie publique, certes déjà classé en zone destinée à être urbanisée, mais qu'il demeure actuellement vierge en raison de la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » qui se superpose à ce classement, de manière à ce qu'une urbanisation à court terme n'est pas envisageable. Partant, la coulée verte existante à cet endroit demeure actuellement encore intacte et il convient de la conserver.

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que la Cour administrative a précisé dans son arrêt du 3 mai 2018 (40403C) que des terrains situés d'un côté et de l'autre de la voie publique n'étaient pas comparables sous l'optique de l'article 10*bis* de la Constitution, si les terrains d'un côté avaient déjà été constructibles sous l'ancien plan d'aménagement général, tandis que ceux de l'autre côté ne l'ont pas été. Par ailleurs, la Cour a également relevé déjà à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas lieu d'amplifier des situations urbanistiques malsaines, les déviations urbanistiques du passé ne devant donner l'exemple pour persévérer (notamment 27 février 2020, 43709C).

Les réclamants dont les terrains sont classés intégralement ou partiellement en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* » souhaitent obtenir la suppression de la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* », de la « *zone de servitude "urbanisation" - front d'agglomération [F]* » et de l'indication « *biotopes protégés* ».

Or, la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » permet de maintenir la coupure verte et assure la migration du gibier à cet endroit.

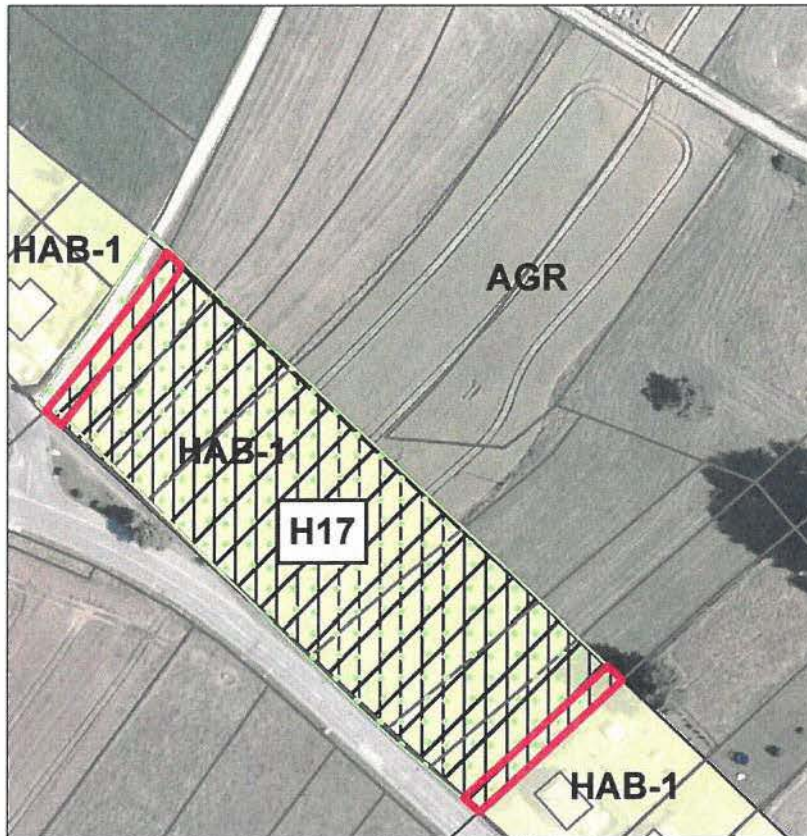
Quant à l'indication « *biotopes protégés* », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Les réclamations sont partant non fondées sur ces points.




Les réclamations sont cependant fondées en ce qu'elles tendent à la suppression de la « *zone de servitude "urbanisation" - front d'agglomération [F]* ». En effet, cette zone a pour vocation d'assurer l'intégration de la zone destinée à être urbanisée dans le paysage. Or, une fois la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » levée, le site sera urbanisé des deux côtés de manière à ce que cet objectif devient sans objet. Par ailleurs, tant que la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » est maintenue, cette servitude n'a de toute manière pas vocation à s'activer et demeure également sans objet.



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
-  zone de servitude "urbanisation"

**Ad réclamation Maggy WIES et Marie-Josée THIEL** (rec 07)

Les réclamantes s'opposent au classement d'une parcelle cadastrale qui se situe à côté de la maison d'habitation sise 6, rue du Lavoir à Ellange. A défaut d'indication d'un numéro cadastral précis, il est à supposer qu'il s'agit de la parcelle n°15/5017, sise à Ellange, actuellement classée en « zone mixte villageoise [MIX-v] » et en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] ». Les réclamantes s'opposent au classement de cette parcelle en zone destinée à être urbanisée.



La réclamation est non fondée, alors qu'il ressort des études environnementales qui ont été élaborées qu'un développement de la parcelle n'est pas contre-indiqué et qu'aucune espèce protégée particulièrement n'est touchée. Par ailleurs, force est de constater qu'il s'agit d'un terrain de faible envergure qui est d'ores et déjà entièrement viabilisé, de manière à ce que son urbanisation concourt à une utilisation rationnelle du sol. Reste à préciser que suite à l'avis de la commission d'aménagement du 19 novembre 2019, la délimitation de la zone constructible, telle que prévue par le projet initial, a été adaptée de sorte à garantir une distance suffisante par rapport au ruisseau.

### **Ad réclamations Marie Thérèse FRANTZ-NEU et époux Arthur NEU-KLEIN** (rec 08 et rec 12a)

Les réclamants s'opposent à une multitude de classements sur des sites différents.

En ce qui concerne la localité d'Ellange, ils s'opposent au classement des « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » [ENQ1 - rue des Champs "NORD" - HAB-1], [ENQ1 - rue des Champs "SUD" - HAB-1] et [ENQ1 - rue des Champs - JAR], actuellement classés en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* », en « *zone de jardins familiaux [JAR]* », en « *zone de servitude "urbanisation" - front d'agglomération [F]* », en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » et en « *zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]* » (rec 12a).

A cet égard, ils critiquent tout d'abord des prétendues imprécisions au niveau de la partie graphique du plan d'aménagement général, sans toutefois donner des exemples concrets, et demandent à ce que les différentes zones soient adaptées aux délimitations des parcelles. Or, il n'existe aucune obligation légale en ce sens. Généralement parlant, il y a lieu de considérer que la priorité doit être accordée à la cohérence des affectations, la correspondance au parcellaire n'étant qu'une considération secondaire et accessoire.

Les réclamants sollicitent par ailleurs la suppression de la « *zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]* ». A cet égard, force est de constater que la situation des terrains ne justifierait actuellement pas une intégration en zone destinée à être urbanisée. Cependant, dans la mesure où les réglementations antérieures ont déjà prévu une urbanisation à cet endroit, de manière à ce que les terrains concernés se situent d'ores et déjà dans le périmètre d'agglomération, il est cohérent de les voir urbaniser rapidement. Il est à souligner qu'une telle situation n'est pas à confondre avec des extensions nouvelles dans des localités qui ne sont pas prioritaires à l'urbanisation.

Pour ce qui est de la « *zone de jardins familiaux [JAR]* » que les réclamants sollicitent de voir remplacer par une « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* », force est de constater que celle-ci est enclavée et qu'il n'y a pas lieu de développer la profondeur du site, de manière à ce que le recours à cette zone à l'intérieur de l'îlot s'avère cohérent.



Les réclamants s'opposent encore à la « zone de servitude "urbanisation" - front d'agglomération [F] ». Or, il convient de considérer à cet égard que le site est exposé au niveau paysager et qu'il convient partant d'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Par ailleurs, la surface de la servitude n'apparaît pas disproportionnée.

Quant à l'indication « biotopes protégés », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée sur ces points.

Les réclamants font par ailleurs la proposition de modifier l'article 5bis de la partie écrite du plan d'aménagement général, relatif au « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », de manière à admettre sous certaines conditions des modifications aux façades postérieures des immeubles protégés.

La réclamation est cependant non fondée sur ce point, alors que les dispositions de la partie écrite permettent d'ores et déjà une certaine flexibilité de conception en cas notamment d'intervention sur une construction à conserver.

Les réclamants s'opposent ensuite à l'indication de la situation des bassins de rétention dans le schéma directeur. La réclamation est irrecevable sur ce point, alors que le schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il convient de considérer que le schéma directeur peut de toute manière encore être adapté dans le cadre de l'adoption du plan d'aménagement particulier.

Ensuite, en ce qui concerne le volet de la réclamation ayant trait au « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] », force est de constater que celui-ci est irrecevable en ce que la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre à cet égard.

Les réclamants s'opposent par ailleurs au classement des parcelles cadastrales n°1646/5526 et 1709/5540 (rec 12b), 1646/5526 et 1709/5540 (rec 08), sises à Mondorf-les-Bains, actuellement affectées en « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », et comportant un certain nombre de servitudes écologiques.



Plus particulièrement, les réclamants remettent en cause le bien-fondé des différentes servitudes écologiques présentes sur le site. A cet égard, il convient de rappeler qu'il est en l'espèce procédé à un reclassement de plus de 20 hectares de fonds de la zone verte vers la zone destinée à être urbanisée. Les servitudes écologiques servent à réduire l'impact de ce reclassement et assurent le maintien des maillages écologiques et des corridors de migration du gibier.

Quant à l'indication « *biotopes protégés* », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Il y a lieu de relever à cet égard que l'ancien plan d'aménagement général recourait à cet égard à de véritables servitudes *non aedificandi* tandis que le nouveau plan ne recourt qu'à de simples informations.

Les réclamants considèrent encore que le ruisseau Grémelterbaach n'aurait pas été indiqué de manière correcte sur la partie graphique du PAG. Or, cette indication a une simple valeur informationnelle dans la mesure où elle fait partie du fond de plan et ne génère aucune servitude.

Les réclamations sont partant non fondées sur ces points.

Finalement, les réclamants sollicitent un certain nombre d'adaptations au schéma directeur recouvrant les parcelles en question, notamment en ce qui concerne les chemins d'accès et les bassins de rétention.

Les réclamations sont irrecevables sur ce point, alors que le schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire et non pas du PAG. Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il convient de considérer que le schéma directeur peut de toute manière encore être adapté dans le cadre de l'adoption du plan d'aménagement particulier.

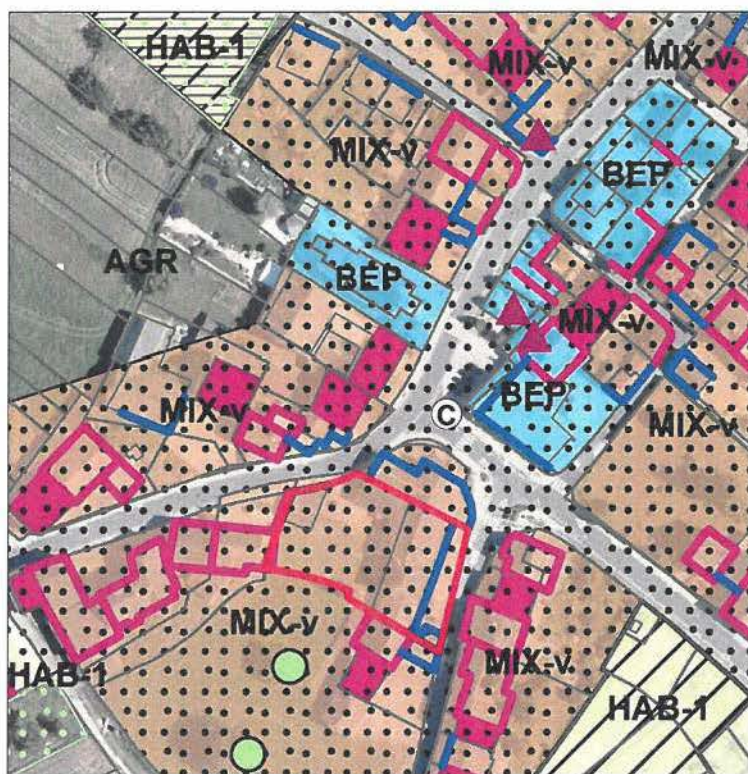
### **Ad réclamation Pol SCHMIT-WILWERDING** (rec 10a et 10b)

Le réclamant s'oppose à ce que la construction sur la parcelle cadastrale n°128/5478, sise à Ellange, soit affectée d'une servitude « *gabarit d'une construction existante à préserver* ». La parcelle est par ailleurs classée en « *zone mixte villageoise [MIX-v]* » et en « *secteur protégé de type "environnement construit" [C]* ».






A cet égard, il convient de constater qu'il est dans l'intérêt général à ce que la configuration de l'espace public soit préservée à cet endroit, afin de maintenir son attractivité. Cependant, le recours à une servitude « *gabarit d'une construction existante à préserver* » n'est pas nécessaire afin d'atteindre cet objectif, de manière à ce qu'elle est remplacée par la servitude « *alignement d'une construction existante à préserver* », qui permet une plus grande flexibilité, et ceci sur l'ensemble des constructions y existantes.

La réclamation est partant fondée à cet égard et la partie graphique est adaptée en conséquence comme suit :



**Légende**

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone mixte villageoise
-  Alignement d'une construction existante à préserver

Par ailleurs, le réclamant s'oppose encore au classement des parcelles cadastrales n° 510/3776, 509/3772 et 510/3775, sises à Ellange, et demande à ce que la « *zone de verdure [VERD]* » soit supprimée de manière à ce que les parcelles se trouvent intégralement classées en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ».





La réclamation est fondée sur ce point, alors que les terrains en face sont d'ores et déjà urbanisés, de manière à ce qu'un développement des parcelles en question demeure sans impact significatif sur l'environnement et le paysage. Par ailleurs, une urbanisation des deux côtés de la voie publique contribue à la cohérence du classement du site et favorise une utilisation rationnelle du sol, conformément à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie graphique du plan d'aménagement général est adaptée en conséquence comme suit :



**Légende**

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1





**Ad réclamation Mario DI STEFANO et Silvana FRANGELLI** (rec 14)

Les réclamants s'opposent au classement de la parcelle cadastrale n°833/4420, sise à Mondorf-les-Bains, en « zone de verdure [VERD] » et sollicitent un classement en « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».

La réclamation est non fondée, alors qu'il y a lieu de constater que la parcelle en question fait partie d'un ensemble de structures vertes de qualité qu'il convient de préserver. Le classement actuel est dès lors cohérent.

Cette décision est basée sur l'article 18 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 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.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bøfferding