



Commune de Niederanven

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE MODIFICATION

« Rue de l'École » à Ernster

Partie graphique : Plan PAG-01 – Localités d'Ernster et Waldhaff

Partie écrite : Article 20.4

- 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE**
- 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG**
- 3. FICHE DE PRÉSENTATION**

Saisine du Conseil communal	28.02.2020
Avis de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	

INTRODUCTION

Le présent dossier est réalisé en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) et de ses règlements d'application.

Il concerne une modification ponctuelle des parties écrite et graphique du PAG de la Commune de Niederanven, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 5 août 2016 et modifié à plusieurs reprises.

En conséquence, l'article 8 de la loi ACDU précitée s'applique : « *Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite pour les articles 10 à 18 (...)* ».

En exécution des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 de la loi ACDU, le présent dossier est composé comme suit :

- Partie 1. Étude préparatoire**
- Partie 2. Projet de modification du PAG**
- Partie 3. Fiche de présentation**

Par ailleurs, en application de l'article 12 de la loi ACDU relatif à la publication du projet :

« Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches. »

Ce projet de modification du PAG n'entraînant ni modification de la zone verte ni aucune autre incidence spécifique sur l'environnement, une dispense de réalisation d'une évaluation des incidences environnementales en application de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été accordée par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (courrier du 29 janvier 2020, N/Réf. 95225/CL-mz).

Partie 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

La présente étude préparatoire accompagne une demande de modification des parties écrite et graphique du PAG de la commune de Niederanven.

L'objet du présent dossier de modification ponctuelle du PAG vise à permettre la construction des 10 logements prévus par le PAP « Rue de l'école » en cours de procédure :

- la densité de logements maximum autorisée sur le site est augmentée de 20 à 27 logements par hectare ;
- l'article 20.4 « *Servitudes spéciales pour les corps de ferme inscrits à l'inventaire communal* » est modifié.

Ce dossier fait suite à une précédente modification ponctuelle du PAG (dossier 52C/026/2017), augmentant la densité de logements maximum admise de 12 à 20 logements par hectare, pour laquelle en sa séance du 15 février 2017 la Commission d'aménagement n'avait pas d'observations à formuler « *alors qu'une augmentation de la densité de logements à 20 unités de logement/terrain à bâtir brut est certainement bien plus adaptée et permet une utilisation plus rationnelle du sol* ».

1. Analyse de la situation existante

1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

La commune de Niederanven appartient à la **Région d'aménagement Centre-Sud**, organisée autour de la ville de Luxembourg en tant que « Centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur ».

La Commune de Niederanven est classée comme **commune prioritaire**, en raison de sa localisation dans l'agglomération de Luxembourg-Ville.

1.2. Démographie

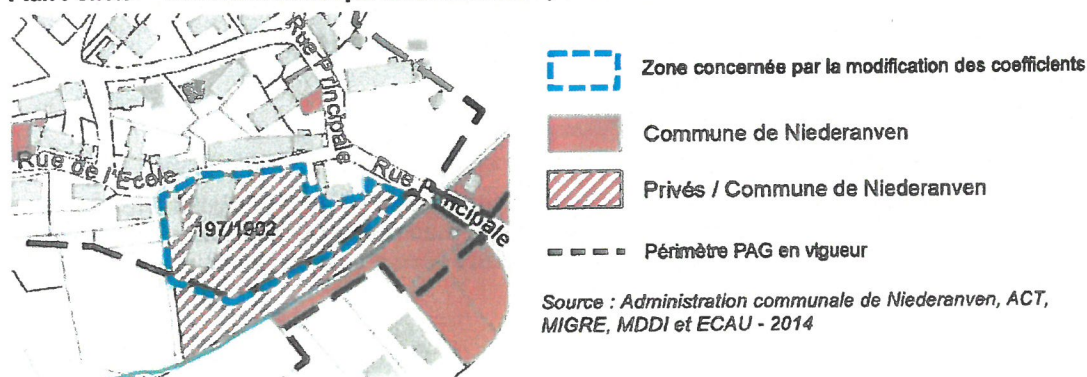
La population communale était d'environ 6.279 habitants au 1^{er} juillet 2019, dont 389 à Ernster (source : Commune – niederanven.lu).

1.3. Situation économique

Sans objet

1.4. Situation du foncier

Plan Foncier – Zone concernée par la modification ponctuelle

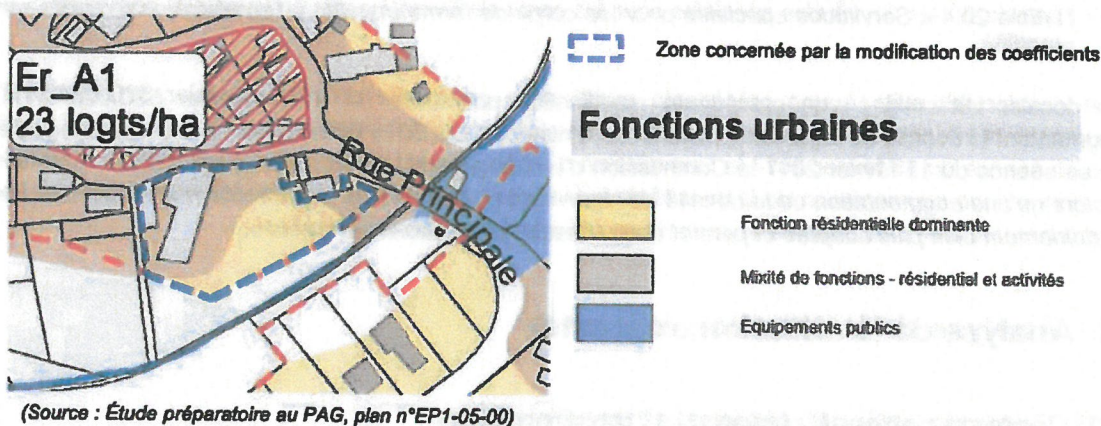


La parcelle n°197/1902, d'une contenance d'environ 0,55 hectare, appartient à la Commune de Niederanven et à des propriétaires privés. La zone visée par la présente demande de modification correspond à la partie nord de ladite parcelle, le long de la rue de l'École et de la rue Principale, et présente une superficie d'environ 0,38 hectare.

1.5. Structure urbaine

La zone concernée par la modification est située au sud de la rue de l'École, depuis laquelle elle est directement accessible. Elle est au centre de la localité d'Ernster, intégrée dans un tissu mixte villageois dont la densité varie entre 20 et 25 logements par hectare.

Extrait du plan Structure urbaine – Zone concernée par la modification ponctuelle



1.6. Équipements collectifs

La zone concernée est située au centre de la localité d'Ernster, qui accueille l'ancienne école (rue du Gruenewald) réaffectée en centre de formation, une église (rue Principale) avec un cimetière, et une aire de jeux à l'est de la zone, le long de la rue Principale (zone d'équipements publics).

1.7. Mobilité

La zone concernée est desservie par la rue de l'École au nord.

L'arrêt de bus RGTR « Ernster, Duerfplaz » est situé à 100 mètres sur la rue Principale (C.R.132) et est desservi par :

- la ligne de bus RGTR 120 Luxembourg - Hostert – Junglinster ;
- trois lignes de bus scolaire (121 "Luxembourg - Hostert – Junglinster", 471 "Niederanven - Hostert – Junglinster" et 480 "Niederanven - Hostert – Junglinster").

Le site bénéficie donc d'une desserte satisfaisante en transports en commun.

1.8. Gestion de l'eau

La zone concernée est située au nord du cours d'eau secondaire Iernsterbaach.

1.9. Environnement naturel et humain

Environnement naturel

Aucun biotope, habitats protégés ou habitats d'espèces protégées n'a été identifié sur le site. Une ripisylve le long du cours d'eau Iernsterbaach, à l'extérieur de la zone concernée, se situe en limite sud-est du terrain. La zone tampon de 30 m couvre la partie sud de la zone (voir schéma ci-après).

Le casier correspond à la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un PAP-NQ :

Dénomination de la zone			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

COS (coefficient d'occupation du sol) : rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net.

CUS (coefficient d'occupation du sol) : rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

CSS (coefficient de scellement du sol) : rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL (densité de logement) : rapport entre le nombre d'unités de logement et terrain à bâtir brut.

Selon la partie graphique du PAG en vigueur, la parcelle concernée est inscrite en zone mixte villageoise [MIX-v] et couverte par trois zones superposées :

- une zone soumise à un PAP « nouveau quartier », dont les coefficients correspondants sont un COS max de 0,4 ; un CSS max de 0,6 ; un CUS max de 0,8 ; une DL max de 20 ;
- une zone de secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit », avec un immeuble protégé ;
- une zone tampon cours d'eau – 30 m (en partie sud-est).

Extrait de la partie écrite du PAG, article 20.4

Art. 20.4 Servitudes spéciales pour les corps de ferme inscrits à l'inventaire communal

- Dans le cas d'une transformation et/ou démolition-reconstruction d'une ancienne ferme inscrite comprenant un corps de logis protégé, contigu à une ou plusieurs granges ou annexes protégées, et impliquant un changement d'affectation de ces dernières à des fins de logement, le nombre d'unités de logement admissible pour le projet est calculé en divisant la longueur de l'ensemble bâti sur la voie desservante par le chiffre 7 (largeur fictive de façade). Le nombre est arrondi à l'unité la plus proche.*
- Dans le cas d'un bâtiment secondaire protégé, de type grange ou annexe, situé en seconde position par rapport à la voie desservante, la transformation partielle ou totale de cet immeuble en logement peut être exceptionnellement autorisée par le bourgmestre, au cas par cas. La voie ou la cour desservant ce bâtiment en seconde position, est à considérer comme de statut privé.*
- Le projet doit conserver la hiérarchie et la complémentarité architecturale initiales des divers corps de bâtiments transformés ou reconstruits (habitation principale et annexes).*
- En cas de projet concernant plus de deux logements, l'aménagement des emplacements de stationnement doit être conçu collectivement. Il est interdit de surélever le niveau d'origine du rez-de-chaussée pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré.*

Selon la partie écrite du PAG en vigueur, article 20.4 paragraphe a), 7 logements au maximum sont admis dans la construction existante sur le site (46,77 m de façade sur voie desservante selon le projet de PAP).

1.10.2. Plans d'aménagement particuliers

Les terrains concernés par la demande de modification sont couverts d'une zone soumise à un PAP « nouveau quartier » (PAP NQ) dans le PAG en vigueur, correspondant au schéma directeur ER01 « Rue de l'École ».

1.11. Potentiel de développement urbain

Selon le PAG en vigueur, 7 logements au maximum sont admis sur le site (densité de 20 logements par hectare).

2. Concept de développement

Le projet de modification ne remet pas en cause les concepts de développement urbain, de mobilité et des espaces verts mis en œuvre par le PAG en vigueur.

L'augmentation de la densité de logements permettra une densification raisonnée du site, en valorisant les constructions existantes protégées au niveau national et en préservant une large coulée verte le long du cours d'eau.

Il est également proposé de supprimer le premier alinéa de l'article 20.4 de la partie écrite du PAG pour laisser plus de flexibilité dans les nouveaux quartiers, dont le nombre de logements autorisables dans les anciennes fermes sera à établir au cas par cas, en respect de la densité de logements maximum définie pour chaque zone dans la partie graphique du PAG.

Règle à supprimer dans le PAG : « Dans le cas d'une transformation et/ou démolition-reconstruction d'une ancienne ferme inscrite comprenant un corps de logis protégé, contigu à une ou plusieurs granges ou annexes protégées, et impliquant un changement d'affectation de ces dernières à des fins de logement, le nombre d'unités de logement admissible pour le projet est calculé en divisant la longueur de l'ensemble bâti sur la voie desservante par le chiffre 7 (largeur fictive de façade) ».

Pour les fermes situées en « quartier existant », le PAP QE de la commune de Niederanven s'applique, définissant des règles spécifiques par quartier (type de construction, nombre d'unités de logement par bâtiment,...).

3. Schéma directeur

Le schéma directeur ER01 « Rue de l'École » est adapté selon le nouveau projet de PAP NQ, entré en procédure en parallèle à la présente demande de modification ponctuelle du PAG (voir document en annexe).

Partie 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle porte sur les parties écrite et graphique du PAG.

1. Partie écrite

Les modifications apportées à la partie écrite du PAG sont visualisées en rouge ci-après.

Art. 20.4 Servitudes spéciales pour les corps de ferme inscrits à l'inventaire communal

- ~~a) Dans le cas d'une transformation et/ou démolition-reconstruction d'une ancienne ferme inscrite comprenant un corps de logis protégé, contigu à une ou plusieurs granges ou annexes protégées, et impliquant un changement d'affectation de ces dernières à des fins de logement, le nombre d'unités de logement admissible pour le projet est calculé en divisant la longueur de l'ensemble bâti sur la voie desservante par le chiffre 7 (largeur fictive de façade). Le nombre est arrondi à l'unité la plus proche.~~
- b) ~~a) Dans le cas d'un bâtiment secondaire protégé, de type grange ou annexe, situé en seconde position par rapport à la voie desservante, la transformation partielle ou totale de cet immeuble en logement peut être exceptionnellement autorisée par le bourgmestre, au cas par cas. La voie ou la cour desservant ce bâtiment en seconde position, est à considérer comme de statut privé.~~
- c) ~~b) Le projet doit conserver la hiérarchie et la complémentarité architecturale initiales des divers corps de bâtiments transformés ou reconstruits (habitation principale et annexes).~~
- d) ~~c) En cas de projet concernant plus de deux logements, l'aménagement des emplacements de stationnement doit être conçu collectivement. Il est interdit de surélever le niveau d'origine du rez-de-chaussée pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré.~~

2. Partie graphique

La partie graphique du projet de PAG ponctuellement modifiée est composée des deux plans suivants :

- PAG 1 : Plan d'ensemble
- PAG 2 : Projet de partie graphique
Extrait du plan PAG-01 – Localités d'Ernster et Waldhaff

Échelle 1/10.000
Fonds : PCN + BD-L-TC
Format A4

Échelle 1/2.500
Fonds : PCN
Format A4

Référence: 52C/03212020

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 24/04/20

La Ministre de l'Intérieur


Taina Bofferding

Réf.: N° 52C/03212020

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 13/07/2020

