

SERVICE TECHNIQUE

Urbansime et Développement Durable &
Infrastructures Publiques

Prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation dans le cadre de la modification du PAP « ZARE Est et Ouest »

Date de l'avis de la cellule d'évaluation : 23 février 2024 (points A – D)

Date de l'avis complémentaire de la cellule d'évaluation : 12 mars 2024 (point E)

A. Le projet d'aménagement particulier est conforme au plan d'aménagement général tel qu'en vigueur.

Le collège échevinal prend connaissance de la remarque.

B. Quant à la conformité du PAP aux objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, la cellule n'a pas d'observations particulières à formuler.

Le collège échevinal prend connaissance de la remarque.

C. Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, il y lieu de prendre en compte les observations reprises à l'annexe I jointe au présent avis et d'apporter les modifications suivantes :

- Partie écrite
« Il y lieu de constater que le contenu de l'article D.5 intitulé « logements de service » qui dispose qu'un « contrat de travail devra être présenté comme pièce justificative », dépasse le cadre légal d'un plan d'aménagement particulier tel que dressé par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En effet, un PAP constitue un ensemble de prescriptions graphiques et écrites d'ordre urbanistique et ne saurait exiger d'un potentiel occupant d'un logement qu'il présente un document tel qu'un contrat de travail pour justifier son droit d'occuper le logement de service. De ce fait, il importe de supprimer ces deux phrases de la partie écrite.

De plus, les données salariales contenues dans un contrat de travail sont des données à caractère personnel au sens du règlement général sur la protection des données du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à libre circulation des données. »

Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule d'évaluation. Le contrat de travail est indispensable pour le syndicat. Les logements de service mentionnés sont existants. Aucun nouveau logement n'est prévu.

« En ce qui concerne l'article D.6 intitulé « surface constructible » qui dispose qu'en « cas d'implantation d'un bâtiment sur plusieurs parcelles différentes ou répertoriées chacune sur une commune différente, l'entièreté du bâtiment et des parcelles est à analyser comme un ensemble » est contraire à l'article 37 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En effet, l'article 37 dispose que « sur l'ensemble du territoire communal (..) toute construction est soumise à l'autorisation du bourgmestre ». Par conséquent, chaque bourgmestre dispose d'une compétence territoriale bien définie pour autoriser les constructions sur son territoire. L'on ne saurait dès lors prévoir qu'un bourgmestre d'une commune autorise des constructions prévues sur le territoire d'une autre commune. (Cf. Décision ministérielle réf. 10405/PA1/38C)

Le « tableau récapitulatif des ensembles » est à supprimer de la partie écrite et à inclure dans le rapport justificatif.

Dans l'objectif d'une simplification administrative au niveau des autorisations de construire, les membres de la cellule suggèrent de rectifier les limites communales. »

Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule d'évaluation. La prescription des ensembles de l'article « surface constructible » et le tableau récapitulatif ont été ajoutées après validation par les des autorités communales concernées afin de garantir la possibilité de considérer un projet comme un ensemble malgré le fait que ce dernier se situe sur plusieurs parcelles appartenant à des communes différentes. Le PAP dont fait l'objet le présent avis est un PAP de 1994 dans lequel l'entièreté des parcelles sont construites. La modification de ce dernier permet de prévoir d'éventuelles modifications de la configuration des entreprises existantes dans la zone d'activité ou en cas de reprise des halls par des nouvelles entités en créant un cadre réglementaire récent, global et harmonieux même si le zoning s'étend sur deux communes différentes. Le PAP a été réalisé avec l'implication des 2 communes dans ce sens, cela ne veut pas dire qu'une commune pourra autoriser des constructions pour le compte d'une autre. Lors de la demande d'autorisation, le projet devra être conforme au PAP ci-contre ainsi qu'aux règlements en vigueur des deux communes. La demande devra se faire aux deux communes.

Concernant la rectification des limites communales, les expériences vécues dans le passé les communes préfèrent la variante actuelle à savoir à abandonner, exclusivement pour les terrains des entreprises en question, le principe de réglementer entre autres le potentiel constructible sur base de coefficients (COS et CMU).

La situation concerne huit superficières et n'a pas été sujet de problèmes insolubles au courant des 25 dernières années en raison d'un des idées de base du syndicat à savoir la collaboration intercommunale.

« A l'article D.16, il importe de supprimer la phrase suivante dès lors qu'elle n'est pas une prescription urbanistique : « Un concept de gestion des déchets doit faire partie intégrante de toute demande d'autorisation concernant l'installation de containers pour le tri/ recyclage. »

Dans le même article, il importe de supprimer la phrase suivante : « Leur emplacement est soumis à l'autorisation du bourgmestre » Si besoin, cette disposition peut être incluse dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. »

Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule d'évaluation. L'article D.16 issu du rapport justificatif n'est pas un document à vocation réglementaire selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La partie écrite ne contient aucune numérotation.

La prescription découle de nombreuses demandes des exploitants actuels et est nécessaire pour correspondre aux dernières recommandations en matière de planification communale mais aussi en matière de gestion de déchets selon le « Leitfaden für die nachhaltige Gestaltung von Aktivitätszonen ». La partie écrite du PAP reprend alors une prescription globale valable pour les 2 communes sans devoir modifier les règlements sur les bâtisses de ces dernières.

« A l'article D.18, il importe de supprimer le paragraphe sur les « enseignes » de la partie écrite. Une possibilité serait soit d'inclure une charte graphique pour les enseignes dans la partie écrite, soit d'élaborer un règlement communal spécifique concernant les enseignes de publicité. »

Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule d'évaluation. L'article D.18 issu du rapport justificatif n'est pas un document à vocation réglementaire selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La partie écrite ne contient aucune numérotation.

L'ajout d'une charte graphique n'est pas une prescription urbanistique à ajouter dans une partie écrite de PAP. Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et sites des communes reprennent déjà des prescriptions détaillées concernant les enseignes. Etant donné que les communes ainsi que le maître d'ouvrage souhaitent avoir une uniformité pour les enseignes sur le zoning, l'article précise qu'un concept doit être présenté pour une vérification simplifiée par les 2 communes.

« Toute référence à l'autorisation de construire est à supprimer de la partie écrite. (Cf.art.D.19) »

Le collège échevinal ne partage pas le point de vue de la cellule d'évaluation. L'article D.18 issu du rapport justificatif n'est pas un document à vocation réglementaire selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La partie écrite ne contient aucune numérotation.

Cette précision est nécessaire pour la compréhension de la réglementation pour les potentielles futures entreprises et des déjà existantes, souhaitant s'implanter et/ou étendre leur bâtiment en direction du sud, vers l'autoroute A 13. Lors de la plateforme de concertation, l'Administration des Ponts et Chaussées avait précisé qu'une autorisation de leur part était nécessaire pour toutes les entreprises/ parcelles situées en limite de la zone non aedificandi.

D. Administration de la gestion de l'eau

« Il y lieu de prendre contact avec l'administration de la gestion de l'eau concernant le concept de l'évacuation des eaux pluviales et usées de ladite zone. »

La remarque de la cellule d'évaluation est à considérer et l'initiateur du projet est demandé à faire les démarches nécessaires auprès de l'AGE.

E. Utilisation rationnelle du sol et de l'espace – subdivision « ensembles »

« Afin de permettre un développement rationnel de la zone d'activités économiques, la cellule propose de subdiviser certains « ensembles » (tels que définis à la dernière page de la partie écrite du PAP) en plusieurs lots, ou d'avoir recours à des îlots pour garantir une certaine flexibilité. Ceci concerne particulièrement des grands « ensembles », comme l'ensemble « O », qui se compose de plusieurs parcelles. »

Le dossier a été adapté en conséquence.

Prise de position du collège échevinal par rapport à une réclamation reçu dans le cadre de la modification du PAP « ZARE Est et Ouest »

Une réclamation a été introduite auprès de la commune de Mondercange, mais non à la commune de Sanem. Du fait que seule la commune de Mondercange a reçu la réclamation, celle-ci n'est pas recevable.

Anja Frisch
Responsable SUDD