



Luxembourg, le **26 OCT. 2022**

Administration communale de  
Préizerdaul  
3, rue de la Mairie  
**L-8606 Préizerdaul**

**N/Réf: 103644**  
Dossier suivi par Cynthia Schneider  
Tél : 2478 6865  
Email : [cynthia.schneider@mev.etat.lu](mailto:cynthia.schneider@mev.etat.lu)

**Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (loi EES - articles 2.3 et 6.3)**

**Modifications ponctuelles du Plan d'aménagement général de la commune du Préizerdaul concernant la partie écrite du PAG et des fonds sis à Reimberg, Bettborn et Platen**

Monsieur le Bourgmestre,

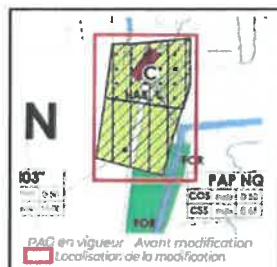
Je me réfère à vos courriers du 29 juillet 2022 avec lequel vous m'avez soumis une demande de dispense environnementale selon l'article 2.3 de la loi EES pour plusieurs modifications ponctuelles projetées. Cette demande a été complétée en date du 26 août 2022. A noter que votre demande ne comportait pas une évaluation sommaire des incidences (« Umwelterheblichkeitsprüfung » - UEP ci-après) élaborée par un bureau agréé.

Selon vos courriers, les modifications ponctuelles du PAG suivantes sont prévues :

1. superposition d'une zone BEP par une zone à la protection des sites et monuments nationaux à Bettborn,
2. modification de la zone soumise à un PAP NQ « Pla03b » en zone HAB-1 PAP QE à Platen,
3. superposition d'une zone MIX-v à Pratz par une zone soumise à un PAP NQ,
4. reclassement d'une zone HAB-1 PAP QE en zone SPEC- logements abordables à Bettborn,
5. levée de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur la zone HAB-1 soumise à un PAP NQ « Bet03 »,
6. définition d'une zone de servitude « urbanisation « cimetière forestière » à Reimberg en zone verte,
7. régularisation de la parcelle 554/2598 par un classement en zone HAB-1 PAP QE de la parcelle cadastrale 554/2598 à Pratz,
8. suppression d'une zone de préservation des grands ensembles paysager (GEP) du plan directeur sectoriel « Paysage » (PSP) entré en vigueur par règlement grand-ducal en date du 1<sup>er</sup> mars 2021 sur la parcelle 554/2598 à Pratz,
9. plusieurs modifications envisagées pour la zone HAB-1 PAP NQ « Bet01b » à Bettborn,
10. modification de la zone JAR à Pratz,
11. plusieurs modifications ponctuelles de la partie écrite du PAG.

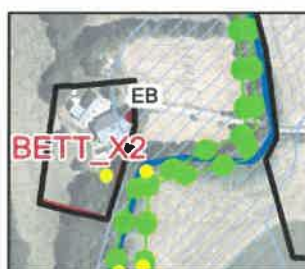
En somme, l'autorité communale conclut qu'une évaluation des incidences au sens de la loi EES n'est pas requise pour les prédites modification ponctuelles. Le MECDD partage cette conclusion à l'exception de deux modifications ponctuelles envisagées sous les points 5 et 9 du présent avis :

- *point 5 : Levée de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur la zone HAB-1 soumise à un PAP NQ « Bet03 ».*



La surface classée en zone HAB-1 PAP NQ « Bet03 » constitue un îlot déconnecté du tissu urbain qui borde le cours d'eau « Roudbaach » et comprend de nombreuses structures vertes. La zone est classée dans le PAG en vigueur en zone HAB-1, superposée par un PAP NQ dont les bâtiments existants au Nord sont encore superposés par une zone « environnement construit ». Selon les informations du dossier soumis, l'autorité communale souhaite lever le statut de la ZAD car « *le propriétaire des parcelles souhaite aménager une construction en lien avec son activité professionnelle* ». A l'heure actuelle, la typologie des bâtiments s'intègre harmonieusement dans l'environnement naturel et une urbanisation insuffisamment maîtrisée par des constructions supplémentaires risque d'avoir un impact considérable sur la qualité éco-paysagère de la surface sans analyse plus conséquente de la zone et des développements prévus.

Dans le cadre de l'EES de la refonte du PAG de la commune de Préizerdaul, le bureau Gessner Landschaftsökologie<sup>1</sup> a évalué, sur base d'une étude de télémétrie réalisée pour les colonies du Murin à oreilles échanrées dans la commune du Préizerdaul<sup>2</sup>, que le cours d'eau « Roudbaach » constitue un corridor de vol essentiel (voir extrait du plan ci-dessous du bureau Luxplan) selon l'article 21 de la loi la modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (ci-après loi PN) pour les colonies du Murin à oreilles échanrées sises dans les localités de Platen et de Bettborn. Il s'agit d'une espèce protégée sensible à la luminosité.



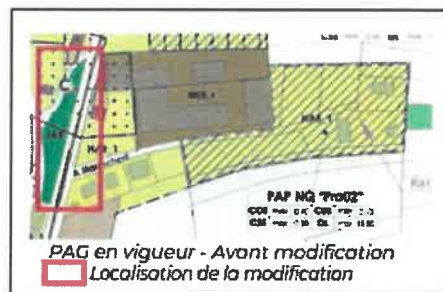
<sup>1</sup> Gessner Landschaftsökologie (2016): Neuaufstellung des Plan d'Aménagement général (PAG) in der Gemeinde Préizerdaul, Luxemburg, Screening Fledermäuse, Fachbeitrag zur SUP.

<sup>2</sup> Dietz et al. (2015): Wochenstubenquartiere der Wimperfledermaus Myotis emarginatus in Platen und Ospern; Ergebnisse der Untersuchungen 2014 und 2015; Auftraggeber: Naturschutzsyndikat SICONA-Ouest und Biologische Station SICONA; Auftragnehmer: Institut für Tierökologie und Naturbildung; Gonterskirchen, Deutschland.

En somme, les biens environnementaux « paysage » et « biodiversité, faune et flore » sont à analyser en détail dans le rapport environnemental. Les auteurs du rapport doivent valoriser les résultats de la prédite étude de terrain, tout en complétant le dossier par avis circonstanciée d'un expert en chauves-souris. Le cas échéant, et pour éviter toute incertitude, une étude de terrain chiroptérologique sur la zone entière peut s'avérer nécessaire lorsque l'expert ne peut exclure un conflit avec les dispositions des articles 17 et 21 de la loi PN, notamment pour les Murins à oreilles échancrées. Sur base de l'avis de l'expert, respectivement des résultats de l'étude, les auteurs du rapport environnemental doivent s'investir dans la conception du schéma directeur, respectivement du projet d'urbanisation plus concret, en proposant des mesures (p.ex. moyennant des servitudes) permettant de réduire les incidences négatives sur les structures vertes, le cours d'eau et le corridor de vol et, le cas échéant, les habitats de chasse essentiels des chauves-souris.

Enfin, les futures constructions doivent également s'intégrer dans la typologie des bâtiments existants. La hauteur des nouveaux bâtiments devra s'orienter à celles des constructions existantes et la densité de logement est à vérifier de manière à limiter la surface scellée supplémentaire. Cette mesure permettra également de conserver les structures vertes et la forêt présente tout en évitant un impact sur l'eau.

- *point 9 : plusieurs modifications envisagées pour la zone HAB-1 PAP NQ « Bet01b » à Bettborn :*



Selon les informations du dossier soumis, le propriétaire des fonds situés en PAP NQ « Pra02 » souhaite installer un bassin de rétention sur les fonds situés en zone JAR. L'autorité communale « *a encore quelques interrogations sur la régularisation de cette situation* » car elle souhaite étudier plusieurs possibilités de modification à savoir :

- « Modifier la partie écrite du PAG / PAP QE de la zone JAR ;
- Reclasser la zone JAR en zone HAB-1 ;
- Soumettre les fonds à un PAP NQ. »

Tout d'abord, se pose la question pourquoi le bassin de rétention ne peut pas être intégré à l'intérieur des fonds soumis au PAP NQ « Pra02 » ? Ensuite, la surface classée en zone de jardins familiaux comprend plusieurs structures vertes intéressantes qui contribuent au maillage écologique. Vu les interrogations concernant le classement final de cette zone JAR, il est nécessaire d'analyser cette modification ponctuelle en détail dans le rapport environnemental en évaluant les atouts et les faiblesses des trois variantes. Selon les informations de la partie écrite du SD « Pra02 » un PAP a été approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 17 juin 1988. Se pose la question, s'il n'est pas indiqué d'élaborer pour cette surface du PAP NQ « Pra02 » un nouveau PAP NQ et un nouveau schéma directeur vu l'ancienneté du PAP afin d'aboutir à un urbanisme cohérent intégrant le bassin de rétention ?

En ce qui concerne le point 6 (définition d'une zone de servitude « urbanisation (SU) « cimetière forestière » à Reimberg en zone verte), il est indispensable de soumettre un nouveau dossier conformément à l'article 2.3 de la loi EES étant donné que le ministère ne peut prendre position sur la nécessité de réaliser un rapport environnemental en l'absence de la partie écrite de la zone de servitude « urbanisation (SU) « cimetière forestière ». En outre, il importe de veiller à ce que la servitude ne soit en contradiction avec les dispositions de la zone verte et de la loi PN.



Finalement, en ce qui concerne le point 8 (suppression d'une zone de préservation des grands ensembles paysager (GEP) du plan directeur sectoriel « Paysage » (PSP) entré en vigueur par règlement grand-ducal en date du 1<sup>er</sup> mars 2021 sur la parcelle 554/2598 à Pratz), il importe de noter que le PAG devra respecter le règlement grand-ducal et que ce dernier ne peut être modifié par un PAG communal. Dans l'hypothèse où l'autorité communale souhaite modifier la délimitation du GEP, je vous propose de transmettre votre demande au Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire.



Conformément à l'article 5 de la loi PN, tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote du conseil communal conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain me devra être soumis pour avis et ensuite pour approbation.

En outre, selon les dispositions de l'article 2.7 de la loi de 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Mes services restent à votre disposition pour clarifier toute question en relation avec le présent avis.

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

Pour la Ministre de l'Environnement, du  
Climat et du Développement durable



Marianne MOUSEL

Premier Conseiller de Gouvernement

Copies pour information : Ministère de l'Intérieur  
Administration de la nature et des forêts  
Administration de l'environnement  
Administration de la gestion de l'eau

