



Notre réf.: 18350/28C, PAG 28C/013/2018

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

Luxembourg, le 4 décembre 2018

## AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 12 octobre 2018, à laquelle assistaient les membres Frank Goeders et Vanessa Sckuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet des projets d'aménagement particulier « quartier existant », dénommés ci-après « *PAP QE* » et couvrant certains fonds définis comme tels par le projet de refonte du plan d'aménagement général de la commune de Mertert.

En exécution de l'article 27 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après dénommée « *la Loi* », les différents PAP QE ont été élaborés à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Mertert par le bureau d'études Zimplan S.à r.l. L'établissement de ces PAP QE est mené parallèlement à la procédure d'adoption de la refonte complète du plan d'aménagement général (PAG).

Chaque PAP QE comporte une partie graphique délimitant la zone concernée ainsi qu'une partie écrite comportant des prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

La partie écrite du PAP QE contient 13 chapitres intitulés :

1. Dispositions générales
2. Terminologie
3. Règles applicables aux zones d'habitation [HAB] et aux zones mixtes [MIX]
4. Règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]





5. Règles applicables aux zones d'activités économiques [ECO] et à la zone portuaire [PORT]
6. Règles applicables à la zone commerciale [COM]
7. Règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières [GARE]
8. Règles applicables à la zone spéciale [SPEC]
9. Règles applicables à la zone de sports et de loisirs – [REC]
10. Règles applicables à la zone de jardins familiaux – [JAR]
11. Aspect extérieur des constructions
12. Protection des sites
13. Servitudes de type urbanistique

En outre la partie écrite du PAP QE contient deux annexes intitulées :

- Annexe I Table des hauteurs à la corniche des constructions du Noyau de Mertert
- Annexe II Liste des constructions à conserver et de leurs éléments architecturaux

En premier lieu, la cellule constate la conformité des PAP QE lui soumis avec les dispositions du projet de refonte du PAG.

A ce sujet, il convient de citer l'article 29 (1) de la Loi qui dispose que « *le plan d'aménagement particulier "quartier existant" fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* » d'une part et l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 du 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 », dénommé ci-après « *RGD PAP QE* », revendiquant de devoir tenir « *compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier* » d'autre part.

Tout d'abord, la cellule tient à souligner que le présent PAP QE, de par son imposant volume, sort de l'ordinaire. Cela résulte en partie du fait que certaines règles du présent PAP QE sont trop détaillées. Bien que l'intention des auteurs de vouloir couvrir chaque cas de figure soit louable, cette surréglementation entraîne une nette restriction au niveau de la liberté urbanistique et architecturale individuelle des administrés sans pour autant apporter une plus-value urbanistique significative à la collectivité. Il en découle que le présent PAP QE est souvent difficilement compréhensible et que son application sera en conséquence extrêmement complexe, autant pour le bourgmestre que pour les administrés.

Ensuite, la cellule relève que les diverses précisions apportées aux définitions fixées dans le chapitre 2 « Terminologie » vont faire en sorte que celles-ci diffèrent avec celles utilisées à travers le pays et que cela va l'encontre d'une partie réglementaire qui se veut uniforme dans



son exécution. Ainsi, ces différenciations s'opposent à la simplification administrative. La cellule estime qu'il convient uniquement de compléter une définition si cela est absolument nécessaire. Or, force est de constater que les définitions présentes au chapitre 2 ont été complétées de manière excessive et que cela risque de mener à confusion. Partant, la cellule suggère de réduire notamment le nombre de définitions.

Il est primordial de supprimer les multiples mentions d'avis de la part de la Commission de Circulation, du Service des Sites et Monuments Nationaux ou d'une personne de l'art à travers le présent PAP QE. Le bourgmestre peut demander un avis à toute personne qu'il souhaite et cela à tout moment, mais il ne peut en aucun cas se baser sur ceux-ci pour prendre une décision. Cela est contraire à la loi. De fait, le bourgmestre doit se référer uniquement aux PAP et PAG pour prendre une décision et il n'a pas à se référer aux textes légaux échappant à sa sphère de compétence, voire à des avis. Partant, il importe de supprimer les allusions faites à ceux-ci au niveau des **articles 41** (5<sup>ème</sup> alinéa), **62** (1<sup>er</sup> alinéa), **63** (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>), **84** (à 5 reprises) et **91**.

Au niveau des plans 01 et 03 de la partie graphique il convient d'indiquer les contours des PAP approuvés qui restent en vigueur. Le plan 02 de la partie graphique contient, quant à lui, deux étiquettes indiquant une densité de logement minimum ([HAB-2 III 3-4L] et [MIX-u B2 III 2-3L]). Il convient de supprimer la densité de logement minimum de ces étiquettes.

Pour conclure les remarques d'ordre général, la cellule estime qu'un mécanisme de dérogation peut être également prévu pour l'ensemble des mesures prescrites par le présent règlement. Ainsi une dérogation aux prescriptions du présent règlement pourrait être accordée par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute. Une telle dérogation permettrait davantage la promotion d'une architecture contemporaine, tout en garantissant les critères de qualité visés par le présent règlement.

## Chapitre 1 Dispositions générales

La 1<sup>ère</sup> phrase du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 1**, stipulant que « *En cas de contradiction de la partie écrite du PAP QE et du règlement grand-ducal en vigueur, le dernier fait foi.* », est à supprimer. Le 3<sup>ème</sup> alinéa de cet article est superfétatoire et partant à supprimer.



Au niveau de l'article 2, il convient de corriger l'erreur matérielle en ce qui concerne l'échelle de plans, il s'agit d'une échelle de 1:2500 et non 1:1250.

En ce qui concerne la dernière phrase de l'article 3, celle-ci est à remplacer par la dernière phrase de la définition de la « *Limite de surface constructible* » de l'annexe II du 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 ».

À la 1<sup>ère</sup> phrase du dernier alinéa de cet article, il convient de préciser qu'il s'agit de réalisation, transformation ou augmentation du volume brut de plus de 20% de la construction existante. Par ailleurs, la cellule propose de compléter cet article 3 par la disposition suivante « Les constructions, aménagements et affectations d'immuebles existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisée. » afin d'assurer le droit acquis des constructions existantes au niveau du PAP QE.

Pour des raisons de sécurité juridique il importe de supprimer l'article 4. L'insertion morphologique harmonieuse à laquelle il est fait allusion est à assurer à travers les différentes dispositions précises du présent règlement et partant cet alinéa n'a pas lieu d'être.

## Chapitre 2 Terminologie

La cellule s'interroge sur l'utilité de l'article 7 traitant des annexes étant donné que celles-ci font partie intégrante de la construction principale. Par ailleurs, la 2<sup>ème</sup> phrase de l'article mélange les termes « annexe » et « dépendance ». Les constructions non destinées au séjour prolongé de personnes sont par définition des dépendances et ne peuvent partant être qualifiées d'annexes.

La dernière phrase de l'article 11 mène à confusion et est à supprimer.

La dernière phrase du point (1) de l'article 15 est à supprimer car celle-ci prête à confusion et risque d'aller à l'encontre de jurisprudences déjà existantes en matière de construction.

L'article 16 est superfluetatoire et à supprimer étant donné qu'il est repris mot pour mot à l'article 21.



En ce qui concerne la définition de la largeur de construction fixée à l'**article 23**, la cellule tient à souligner que celle-ci ne prend pas en compte le cas d'une maison étroite, voire d'une maison en bande, présentant une largeur de façade inférieure à sa profondeur. En effet, pour une maison de ce type les façades opposées les plus éloignées l'une de l'autre équivalent à la profondeur de la maison et non sa largeur. Ainsi, il convient de modifier la définition afin d'y inclure ce cas de figure. Par ailleurs, l'article 40 du présent règlement parle d'une profondeur d'au moins 9,00 mètres et d'une largeur d'au moins 6,00 mètres pour les constructions, ce qui contredit également l'article 23.

Au niveau de la définition de la maison isolée au point **(3)** de l'**article 26**, la cellule tient à signaler qu'il manque le cas de la maison isolée jumelée par le garage. Or, celle-ci est également considérée comme maison isolée.

La 1<sup>ère</sup> phrase du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 27** stipulant que « *Le recul est un espace non bâti.* » est trop extrême et à supprimer étant donné qu'elle exclut toute construction, que ce soit un mur, un chemin, un car-port voire une dépendance.

Force est de constater qu'une confusion demeure entre les termes « *prépondérante* » et « *principale* » à la dernière phrase du point **(4)** de cet article et le schéma l'accompagnant.

La cellule estime qu'au point **(5)** il convient d'ajouter que les constructions en seconde position, c'est-à-dire celles se trouvant directement derrière une construction principale, sont interdites.

Le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 31** est à supprimer car il est contraire à la définition du règlement grand-ducal, notamment en ce qui concerne les balcons et les terrasses. Ceux-ci ne sont pas à prendre en compte dans la profondeur de construction.

À l'**article 32** il importe de supprimer la formulation « [...] *sur au moins la moitié de la surface totale de plancher.* » car cette partie de phrase est contraire à la définition H. de l'annexe 2 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

La cellule s'interroge quant à l'utilité du point **(3)** de l'**article 34** qui définit la terrasse sur remblais de terre.

Vu le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 36** précisant que la véranda fait partie intégrante de la construction principale, l'entièreté de l'article peut être supprimé, car superfétatoire.



### Chapitre 3 Règles applicables aux zones d'habitation [HAB] et aux zones mixtes [MIX]

L'article 40 est contraire à l'article 29 de la Loi. De fait on ne peut pas régler le morcellement de terrains mais uniquement le lotissement de ceux-ci.

En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 41, la cellule propose de le modifier comme suit « En cas d'implantation d'une construction accolée à une construction existante, la partie dépassant la façade arrière du voisin, ne peut excéder 3,00 mètres. Au-delà de ces 3,00 mètres la construction doit accuser un recul latéral de 2,50 mètres minimum. ». En effet, la formulation actuelle de cet alinéa risque de ne pas être adaptée aux maisons en bande.

La formulation « [...] sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque. » présente au 5<sup>ème</sup> alinéa de ce même article est contraire à la Constitution et est à supprimer.

Comme mentionné dans les remarques générales, il importe de supprimer la dernière phrase de ce 5<sup>ème</sup> alinéa étant donné que le bourgmestre peut demander un avis à tout moment, mais qu'il ne peut en aucun cas se baser sur un avis pour prendre une décision.

Le 6<sup>ème</sup> alinéa de cet article s'avère contre-productif et est à reformuler comme suit « Dans le cas où deux constructions principales sont érigées sur la même propriété, celles-ci sont soit accolées soit elles respectent une distance minimale entre elles qui est de deux fois le recul latéral minimal réglementaire sur les limites de propriété. ».

Il importe de supprimer la 1<sup>ère</sup> phrase de l'article 42 étant donné qu'on ne peut pas faire dépendre la constructibilité d'un terrain d'une « parfaite coopération entre voisins ».

Le 3<sup>ème</sup> alinéa de cet article est également à supprimer car il empêche toute évolution du quartier existant et qu'il convient d'établir à travers un PAP QE des règles s'appliquant à tous.

En ce qui concerne le 4<sup>ème</sup> alinéa, celui-ci est à supprimer car il risque de générer une insécurité juridique excessive. De fait, l'ensemble harmonieux ainsi que l'harmonie de l'environnement construit auxquels il y est fait allusion est à assurer à travers les différentes dispositions précises du présent règlement, notamment en ce qui concerne les hauteurs maximales autorisées.

Le dernier alinéa de cet article 42 est également à supprimer impérativement.

Le dernier alinéa de l'article 43 est à supprimer car il n'est ni clair, ni précis. À ce sujet, la cellule renvoie à une jurisprudence émanant de la Cour administrative (CA 29 juin 2006, n°20513C du rôle et 21295C du rôle ; CA 23 novembre 2006, n°21856C du rôle ; CA 11 janvier 2007, n°21751C du rôle) confirmant que « l'Etat de droit n'existe que si le citoyen peut se fier à la lettre du texte réglementaire, dans la mesure où celui-ci est clair et précis ».



Réf : 18350/28C, PAG 28C/013/2018

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

En ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> phrase de l'**article 44**, celle-ci serait à intégrer dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et ensuite il convient d'y modifier la formulation « [...] *pièces d'habitation* [...] » par « *pièces destinées au séjour prolongé de personnes* ».

La restriction prévue au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 45** semble quelque peu excessive et la cellule estime qu'il convient de revoir celle-ci.

Au niveau du 5<sup>ème</sup> alinéa il importe de supprimer la partie de phrase suivante « [...] *doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit* [...] ».

Le 4<sup>ème</sup> alinéa du point (1) de l'**article 46**, autorisant à titre exceptionnel les toitures plates et les toitures à un seul versant, est en contradiction avec le 1<sup>er</sup> alinéa du point (1) de ce même article. Ainsi, il importe de supprimer la formulation « [...] *sont admises à titre exceptionnel pour des motifs de nature architecturale ou urbanistique* et [...] ».

L'antépénultième alinéa de ce point (1) est à supprimer étant donné que c'est le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites qui régit le contenu à soumettre lors d'une demande d'autorisation de bâtir.

La dernière phrase du 3<sup>ème</sup> alinéa du point (2) de cet **article 46**, évoquant une insertion harmonieuse, est à supprimer pour des raisons de sécurité juridique.

Au niveau du 5<sup>ème</sup> alinéa de ce point (2), il convient d'augmenter la limite de la surface totale de la projection en plan des ouvertures à la moitié (1/2) de la surface totale de la projection en plan de la toiture, au lieu d'un tiers (1/3) actuellement possible. La limite d'un tiers est trop restrictive, notamment pour les maisons plus étroites. Par ailleurs, la cellule relève que les schémas (figure 19) illustrant le texte réglementaire sont à modifier. Tout d'abord il convient d'indiquer que le 1<sup>er</sup> schéma est une vue en plan et de modifier les deux formules présentes sous celui-ci comme suit «  $S1 + S2 + S3 \leq S/2$  » et «  $L1 + L2 + L3 \leq L/2$  ».

À l'alinéa situé juste en dessous de la figure 19 il convient de garder uniquement le début de sa 1<sup>ère</sup> phrase, c'est-à-dire « *Les interruptions de corniche sur les façades des constructions principales sont autorisées.* » et de biffer les autres conditions qui y sont rattachées car celles-ci n'apportent pas de plus-value urbanistique.

En ce qui concerne la possibilité d'interrompre la corniche sur une longueur inférieure à 1/3, à la 1<sup>ère</sup> puce de la page 31, celle-ci est trop élevée et il convient de la réduire à une longueur inférieure à 1/4.

L'avant-dernier alinéa de cet article 46 est à modifier comme suit « *Les ouvertures en toitures, côté rue, ne peuvent pas être situées en retrait ou former des niches par rapport au pan de toiture.* » afin de ne pas contredire l'alinéa suivant.

Quant au dernier alinéa il convient de remplacer la formulation « [...] *qui ne sont pas directement visibles depuis le domaine public.* » par « [...] *qui ne sont pas situés côté rue.* ».



Au niveau de l'article 47, la cellule propose de supprimer la 1<sup>ère</sup> phrase et de limiter le remblai de terre à quelque 0,50 mètre au lieu du 1,25 mètre actuel. Par ailleurs, la cellule s'interroge quant à la réelle plus-value de limiter la profondeur des terrasses à 4,00 mètres.

En ce qui concerne l'article 48, traitant des annexes, la cellule préconise de supprimer celui-ci étant donné que les annexes font partie intégrante de la construction principale et d'accorder une plus grande profondeur de construction aux rez-de-chaussée par rapport aux étages. La cellule estime que les pare-vue opaques séparant les terrasses couvertes et non-couvertes, évoqués à l'avant-dernier alinéa de cet article, seraient uniquement à prévoir pour les terrasses construites sur la limite latérale de propriété.

Il importe de modifier le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article 49. Le recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites latérales est à observer si une fenêtre est prévue dans la façade latérale de la dépendance et non s'il existe une fenêtre dans la façade latérale de la construction de la parcelle voisine.

À la 1<sup>ère</sup> phrase du 5<sup>ème</sup> alinéa, il convient de préciser qu'il s'agit d'une terrasse en toiture et la 2<sup>ème</sup> phrase de cet alinéa, mentionnant des pare-vue opaque, est à supprimer pour des raisons esthétiques. La formulation « [...] à entretenir dans les règles de l'art. », présente à la dernière phrase de cet alinéa, est à supprimer et il convient de préciser que la toiture végétalisée n'est pas obligatoire pour les abris de jardins et les serres.

Au niveau de la 2<sup>ème</sup> puce du point (1) traitant des garages, la cellule estime que ceux-ci devraient également être autorisés de manière générale dans les marges de reculement latérales et sur la limite de propriété en cas de garages accolés. Par contre, au niveau du point (2) il convient d'interdire de manière générale l'implantation des car-ports en arrière de parcelles et donc de supprimer les 5 puces réglementant celle-ci. Dans ce même point (2) il convient d'augmenter le maximum de la hauteur à l'acrotère des garages fermés et car-ports à 3,50 mètres au lieu des 3,00 mètres actuels.

Comme déjà dit plus haut, il convient de supprimer la formulation « [...] et former ainsi un ensemble harmonieux. » présente au dernier alinéa du point (2). Le recul latéral de minimum 5,00 mètres et le recul postérieur de minimum 8,00 mètres par rapport aux limites de la zone pour les abris de jardin au 1<sup>er</sup> alinéa du point (3) sont excessifs et partant à supprimer. De plus, la cellule estime qu'il convient d'augmenter la limite de surface autorisée pour un abri de jardin de 8m<sup>2</sup> à 12m<sup>2</sup>.

La 1<sup>ère</sup> phrase du point (4) de cet article 49 est à supprimer étant donné qu'il n'appartient pas au PAP QE de réglementer l'exploitation des constructions. Quant à la formulation « [...], quelle que soit leur forme. » présente à la 1<sup>ère</sup> phrase du point (5), celle-ci est à supprimer car elle n'apporte aucune plus-value urbanistique.



Réf : 18350/28C, PAG 28C/013/2018  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

En ce qui concerne l'**article 50**, la cellule tient à signaler que ce qui y est défini comme deuxième position n'en est pas une étant donné que les constructions doivent respecter un double recul latéral entre elles comme cela est démontré par la figure 24 de la page 37. Une construction se trouve en deuxième position du moment où elle se situe réellement derrière une autre construction. Par ailleurs, pour les exemples illustrés à la figure 24 de la page 37 il convient simplement de morceler la parcelle en question.

La disposition du point **(1)** de l'**article 51** traitant des escaliers extérieurs est à étoffer, notamment en ce qui concerne les sorties et escaliers de secours.

L'entièreté de l'**article 52** est à intégrer dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Au niveau de l'**article 53** il y a lieu d'intégrer les dispositions concernant notamment les accès des emplacements dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Par ailleurs, il convient de corriger les fautes de frappe de la dernière phrase du 2<sup>ème</sup> alinéa.

Le renvoi aux directives de l'Administration des Services Techniques de l'Agriculture du 1<sup>er</sup> alinéa de l'**article 54** est à supprimer étant donné que le bourgmestre n'a pas à se référer aux textes légaux échappant à sa sphère de compétence, ce que cette formulation indique, mais uniquement aux PAP et PAG.

Il importe de supprimer le 2<sup>ème</sup> alinéa de cet article stipulant que les structures existantes sont à préserver.

Le 4<sup>ème</sup> alinéa est également à supprimer car il n'est ni clair, ni précis et que ce sont les différentes dispositions précises du présent règlement qui vont assurer la bonne intégration des nouvelles constructions agricoles et artisanales dans l'environnement construit.

Le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 55** n'est pas contraignant. Il se doit d'être clair et précis car la formulation « [...] *et de préférence avec un matériel perméable.* » implique que l'on n'est pas obligé de le respecter.

En ce qui concerne le 1<sup>er</sup> alinéa du point **(1)** de l'**article 56**, la cellule constate que sur les terrains de la « zone [HAB-1] II » il existe d'ores et déjà des constructions en bande et qu'en interdisant donc celles-ci le présent règlement va à l'encontre du tissu urbain existant.

La dernière phrase du 1<sup>er</sup> alinéa de la subdivision **[HAB-1] III** du point **(1)** de cet article 56, limitant la longueur cumulée de l'ensemble des maisons en bande à 40,00 mètres, est à supprimer étant donné que celle-ci rend la constructibilité d'une partie d'une parcelle



dépendante de la construction d'un tiers. Dans ce contexte la cellule renvoie à une jurisprudence émanant du tribunal administratif (TA 6 octobre 2010, n° 25782 du rôle) confirmant qu'il « ne saurait être question de faire dépendre la délivrance d'une autorisation de bâtir – qui comme retenu ci-avant doit intervenir automatiquement en cas de conformité du projet de construction avec la réglementation urbanistique – de la volonté de tiers, étrangers au processus décisionnel propre à l'autorisation à bâtir ». Cette remarque vaut également pour le 2<sup>ème</sup> alinéa du point (1) de l'article 57, le 1<sup>er</sup> alinéa du point (1) de l'article 60, ainsi que le 2<sup>ème</sup> alinéa du point (1) de l'article 61.

La phrase obligeant les maisons plurifamiliales à être implantées de manière isolée est à supprimer. Cette remarque vaut également pour l'article 57.

En ce qui concerne la marge de recullement avant minimale de 5,00 mètres, fixée au 3<sup>ème</sup> alinéa de la subdivision [HAB-1] III du point (1) de ce même article, la cellule estime qu'il convient de fixer le recul avant minimal à quelque 3,00 à 4,00 mètres et d'instaurer un maximum de 6,00 mètres. De fait, le positionnement des bâtiments trop loin de l'espace public nuit à l'attractivité de ce dernier. Qui plus est, le long des voies de dessertes à moindre trafic notamment, positionner les volumes de construction à distance réduite permet de créer un espace public plus attrayant. Aussi les habitants peuvent exploiter au mieux leur terrain en leur offrant la possibilité d'y entretenir des jardins arrière plus spacieux. Cette remarque vaut également pour le 4<sup>ème</sup> alinéa du point (1) de l'article 57.

La disposition mise en place à la 1<sup>ère</sup> phrase des points (3) des articles 56 et 57 fait dépendre la profondeur maximale d'une construction de sa largeur. Ceci est contre-productif, car en réglementant la profondeur maximale de la sorte l'on désavantage les constructions plus étroites en les empêchant de construire sur la même profondeur que les constructions aux façades avant plus larges. Par exemple, avec ladite disposition pour construire une maison d'une profondeur de 16,00 mètres, ce qui est le maximum autorisé, il est nécessaire que la façade de celle-ci fasse 10,00 mètres. Pour ces raisons, il convient de fixer une profondeur maximale fixe pour le rez-de-chaussée et pour les niveaux supérieurs.

La subdivision **Zone [HAB-1] I** du point (4) de cet article 56 est à supprimer. En effet, la cellule estime qu'il convient d'autoriser de manière générale jusqu'à 2 niveaux pleins par construction afin de permettre une saine densification du tissu urbain existant.

Au niveau du 1<sup>er</sup> alinéa de la subdivision **Zone [HAB-2] III** du point (4) de l'article 57, il convient d'augmenter la hauteur maximale à la corniche de 9,50 mètres à 10,00 mètres, afin d'avoir les mêmes hauteurs qu'en zone [HAB-1] III.

La cellule estime qu'il convient d'autoriser les lucarnes d'angles de manière générale comme cela est le cas pour les autres zones d'habitation et donc de supprimer le point (5) de cet article 57. Cette remarque est également de mise pour le point (4) de l'article 59.



En ce qui concerne le point **(2)** de l'**article 59**, il convient de préciser que pour les rues citées au point **(1)** la profondeur des constructions maximale est supérieure aux 12,00 mètres du présent point.

Pour des raisons de sécurité juridique, il importe de modifier la 1<sup>ère</sup> phrase du 1<sup>er</sup> alinéa du point **(1)** de l'**article 60** comme suit « *La construction de maisons unifamiliales et bi-familiales groupées en bande est autorisée.* ».

La cellule constate que la marge de reculement avant minimale de 5,00 mètres, fixée au 4<sup>ème</sup> alinéa de ce même article, ne correspond nullement au tissu urbain existant et qu'il convient d'autoriser, de manière générale, une marge de reculement proche de 0,00 mètre étant donné que cela correspond au tissu urbain existant et que cela améliore grandement l'attractivité de l'espace-rue. Cette remarque vaut aussi pour le 3<sup>ème</sup> alinéa du point **(1)** de l'**article 61**.

En ce qui concerne la limitation de la hauteur des annexes au point **(4)** de l'**article 61**, celle-ci n'a pas lieu d'être étant donné que les annexes font partie intégrante de la construction principale.

Comme cela a été mentionné dans le cadre des remarques générales, il est primordial de supprimer le 1<sup>er</sup> alinéa de l'**article 62** mentionnant la nécessité de soumettre tout projet de nouvelle construction, reconstruction, transformation ou rénovation pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux. En effet, le bourgmestre ne peut pas se baser sur un avis pour prendre une décision. Ceci est contraire à la loi.

Le point **(4)** de cet article 62, traitant des constructions en deuxième position, est à supprimer. La cellule estime qu'il convient d'interdire les constructions en deuxième position de manière générale.

À la colonne MIX-v de l'**article 64** il convient de faire référence à l'annexe I et non à l'annexe II.

#### **Chapitre 4 Règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

Le point **(3)** de l'**article 65** est contraire 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 » et partant il importe d'y définir un nombre limité d'unités de logement par construction.



## Chapitre 5 Règles applicables aux zones d'activités économiques [ECO] et à la zone portuaire [PORT]

La 4<sup>ème</sup> puce du point (3) de l'article 67 est d'office applicable à travers le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et est partant à supprimer.

Au niveau du 1<sup>er</sup> alinéa du point (5) de ce même article, la cellule se demande si une superficie égale à au moins 10% ne serait pas suffisante afin de ne pas consommer trop de superficie. De plus, la formulation « [...] et être entretenue comme telle. » présente dans ce même alinéa est à supprimer.

Il est primordial de supprimer les 2 derniers alinéas de ce point (5) car il n'existe aucune base légale suffisante pour les soutenir. De plus, ce qui est soumis à une demande d'autorisation de construire est réglé au niveau du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Les différentes remarques faites à cet article 67 sont également de mise pour les articles 68 et 72.

## Chapitre 6 Règles applicables à la zone commerciale [COM]

Le recul latéral minimal de 26,00 mètres fixé au point (1) de l'article 68 est excessif et est donc à réduire.

## Chapitre 7 Règles applicables à la zone de gare ferroviaires et routières [GARE]

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 70 est à supprimer pour des raisons de sécurité juridique.

## Chapitre 9 Règles applicables à la zone de sports et de loisirs – [REC]

Il importe de supprimer le point (6) de l'article 75, celui-ci n'ayant pas trait à la construction et partant ne doit pas faire partie de l'objet du présent règlement.

## Chapitre 11 Aspect extérieur des constructions

Il est impératif de supprimer l'entière de l'article 77 intitulé « *Insertion dans l'environnement construit* ». Les différentes règles précises du présent règlement ne peuvent être remises en question à travers cet article. Celui-ci n'est ni clair, ni précis. À ce sujet, la cellule renvoie à une



jurisprudence émanant de la Cour administrative (CA 29 juin 2006, n°20513C du rôle et 21295C du rôle ; CA 23 novembre 2006, n°21856C du rôle ; CA 11 janvier 2007, n°21751C du rôle) confirmant que « *l'Etat de droit n'existe que si le citoyen peut se fier à la lettre du texte réglementaire, dans la mesure où celui-ci est clair et précis* ».

Au niveau du point **(1)** de l'article **78** la cellule soulève que toutes les dispositions qui y sont présentes seront difficiles d'application ainsi qu'arbitraires. Il n'est pas concevable de donner au bourgmestre la possibilité de refuser un décrochement au niveau des alignements de façades sans se fonder sur des règles précises. Ces différentes dispositions impliquent un nombre important d'insécurité juridiques et sont partant à supprimer. La seule disposition de ce point (1) pouvant rester dans le présent règlement est l'interdiction relative aux tours et tourelles.

En ce qui concerne le point **(2)** de ce même article, la cellule estime qu'il est quelque peu excessif.

Le point **(3)** de ce même article est à supprimer étant donné que les éléments décoratifs ne sont pas soumis à une autorisation de construire, ceux-ci n'étant pas assimilables à des constructions.

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article **79** est à supprimer étant donné que la formulation « [...] *doivent être de composition sobre et discrète.* » n'est ni claire, ni précise.

Le 8<sup>ième</sup> alinéa, ainsi que le 11<sup>ième</sup> alinéa sont à supprimer étant donné que ce qui est soumis à une demande d'autorisation à construire est réglé au niveau du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

La formulation « [...] *sans formes de fantaisie* [...] » présente au dernier alinéa de cet article **79** est à supprimer vu que les autres dispositions de cet article sont suffisamment claires et précises.

La cellule conseille de supprimer le 3<sup>ième</sup> alinéa du point (2) de l'article **80** limitant l'utilisation du bois et des briques visibles pour les façades.

Quant au 4<sup>ième</sup> alinéa de ce même point (2), il convient de rajouter les garages fermés à la liste des différentes constructions de petites dimensions pouvant utiliser du métal comme élément de structure apparent, mais également de préciser que l'emploi de simples tôles est interdit. Par ailleurs, les constructions à façade métallique non réfléchissante pour des halls devraient être possible dans les zones d'activités économiques [ECO] ainsi que dans les zones spéciales [SPEC] et les zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP].



## Chapitre 12 Protection des sites

En ce qui concerne le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 82, la cellule donne à considérer que celui-ci est trop extrêmement étant donné que l'aspect du site et l'écoulement des eaux de surface sont d'office modifiés en cas de travaux de déblai ou de remblai. Partant il importe de modifier ce 3<sup>ème</sup> alinéa comme suit « *Tous les travaux de déblai et / ou de remblai peuvent être interdits, s'ils entravent la sécurité de la circulation ou modifient le niveau de la nappe phréatique.* ».

La formulation « [...] *le Bourgmestre peut exiger [...]* » se trouvant au dernier alinéa de cet article n'est pas conforme à la Loi et est à supprimer. En effet, la cellule rend attentif au fait que le bourgmestre constate exclusivement la conformité d'une demande d'autorisation de construire par rapport à la réglementation en vigueur et ne fait qu'exécuter les règles en application de la législation. Il ne peut en aucun cas imposer ses propres règles, sauf, exceptionnellement pour des raisons de sécurité publique.

## Chapitre 13 Servitudes de types urbanistique

Le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 83, mentionnant qu'une nouvelle construction doit s'adapter par son langage architectural à l'environnement construit existant, est à supprimer pour des raisons de sécurité juridique.

La cellule apprécie le dernier alinéa de cet article 83. Celui-ci permet de maintenir l'échelle humaine dans l'espace public, ce qui est fort louable.

La cellule souligne que le « *Noyau de Mertert* », réglementé à l'article 84, dispose de beaucoup de qualités urbanistiques au niveau des maisons existantes et qu'il convient, au travers du présent article, de préserver celles-ci en leur offrant la possibilité d'être renouvelées. Or, à travers les règles trop restrictives du présent article, l'on risque d'entraver les investissements nécessaires afin de rénover celles-ci et ceci au détriment de l'intérêt général.

En ce qui concerne le point (1) de cet article 84, la cellule constate que celui-ci contient des règles qui ne sont pas assez claires et qui seront, de ce fait, difficiles d'application. De plus, il est inutile de remettre en question des choses qui ont déjà été réglementées dans le présent PAP QE, ce qui est notamment le cas au 2<sup>ème</sup> alinéa de ce point (1). À ce sujet, la cellule renvoie à une jurisprudence émanant de la Cour administrative (CA 29 juin 2006, n°20513C du rôle et 21295C du rôle ; CA 23 novembre 2006, n°21856C du rôle ; CA 11 janvier 2007, n°21751C du rôle) confirmant que « *l'Etat de droit n'existe que si le citoyen peut se fier à la lettre du texte réglementaire, dans la mesure où celui-ci est clair et précis* ».



Réf : 18350/28C, PAG 28C/013/2018

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Le 5<sup>ème</sup> alinéa de la page 75, appartenant au point (2) de ce même article, s'avère superfétatoire et nécessite partant d'être supprimé étant donné que les pignons en façade et les lucarnes existantes bénéficient d'un droit acquis et peuvent, de ce fait, être rénovés.

L'entièreté du point traitant des enseignes publicitaires à la page 83 est à intégrer dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Par ailleurs, comme cité dans les remarques générales la soumission d'une installation d'enseignes à l'avis du Service des Sites et Monuments (dernière phrase de l'article) est à supprimer.

Les remarques formulées à l'encontre de l'article 84 sont à prendre en compte pour les **articles 85, 86, 87 et 88**.

Au niveau du point **(2)** de l'**article 90**, traitant du « *petit patrimoine à conserver* », la cellule estime qu'il convient de s'octroyer une certaine flexibilité (de par exemple quelque 5,00 mètres) en ce qui concerne l'emplacement d'origine à conserver.

Il en est de même pour les points **(3)**, **(4)** et **(5)** de ce même article. La cellule conseille au niveau des gabarits à préserver, ainsi que des alignements à préserver, de se donner une flexibilité de plus ou moins 0,50 mètre quant à l'implantation à conserver.

En ce qui concerne l'**annexe I** il convient d'ajouter une phrase précisant que les hauteurs à la corniche existantes peuvent être vérifiées, en cas de doute, par un mesurage détaillé.

Enfin, en ce qui concerne l'**annexe II** la cellule apprécie fortement qu'on y définisse clairement ce qui est à conserver par maison. Cette façon de procéder apporte une sécurité juridique non négligeable et est, de ce fait, exemplaire. Cependant, il convient de vérifier la liste des maisons y figurant afin de retenir uniquement celles le méritant réellement.

Le Président de la  
cellule d'évaluation

Frank GOEDERS

