



Notre réf.: 18740/38C, PAG 38C/020/2019

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

Luxembourg, le 4 mai 2020

## 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 31 mars 2020, à laquelle assistaient les membres Frank Goeders et Vanessa Schuvie, 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 Mondercange.

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 Mondercange par le bureau d'études Zeyen+Baumann 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 des PAP QE contient 5 chapitres intitulés :

1. Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) (subdivisé en 9 articles) ;
2. Règles applicables à tous les PAP QE (subdivisé en 7 articles) ;





Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

3. Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitation et des zones mixtes (subdivisé en 12 articles) ;
4. Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles (subdivisé en 4 articles) ;
5. Annexes (subdivisé en 2 articles).

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

Sans préjudice des remarques et observations formulées dans le présent avis, la cellule tient à féliciter le travail méticuleux que les autorités communales de Mondercange avec le bureau d'études Zeyen+Baumann S.à r.l. ont fourni pour tenir compte de toutes les spécificités des différents quartiers existants.

À 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.

Comme remarque 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 – Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)**

### **Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]**

En ce qui concerne le nombre de logement de la zone [HAB-1**b**] fixé à l'article 1.1.1, ainsi que le nombre de logement de la zone [HAB-2] fixé à l'article 2.1, la cellule estime qu'il est crucial



Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

d'introduire une règle incluant la longueur de la façade donnant sur la voie desservante pour conditionner le nombre maximal d'unités de logement par construction possible. Par exemple, le nombre maximal d'unités pourrait être déterminé selon le mode de calcul suivant :

- $0,2 \times$  longueur de la façade donnant sur la voie desservante (en mètres) en zone [HAB-1·b] ;
- $0,3 \times$  longueur de la façade donnant sur la voie desservante (en mètres) en zone [HAB-2];
- $0,1 \times$  longueur des façades donnant sur les voies desservantes (en mètres) pour les constructions accessibles par plusieurs voies desservantes en zone [HAB-1·b] ;
- $0,2 \times$  longueur des façades donnant sur les voies desservantes (en mètres) pour les constructions accessibles par plusieurs voies desservantes en zone [HAB-2] ;
- sans dépasser les 4 unités en zone [HAB-1·b] et les 6 unités en zone [HAB-2].

Au niveau de la dernière phrase du point *a)* de l'article **1.3.1** la cellule estime que le recul avant ne doit en aucun cas être supérieur à 6,00 mètres même dans les cas où les constructions voisines présentent une moyenne des reculs avant supérieure à 6,00 mètres.

Cette remarque est aussi valable pour les **articles 2.3.1 et 3.3.1**.

Le recul latéral minimal des constructions principales uni- ou bifamiliales de 3,00 mètres fixé au point *a)* de l'article **1.3.2** peut être réduit à 2,50 ou 2,00 mètres, ceci notamment pour des raisons d'utilisation rationnelle du sol. Au point *b)* de cet article le recul latéral minimal des constructions principales des maisons plurifamiliales peut quant à lui être réduit à 3,00 mètres car les 4,00 mètres actuels sont quelque peu excessifs.

Ces remarques sont également de mises pour les **articles 2.3.2 et 3.3.2**.

Concernant l'article **1.4.1**, traitant de la profondeur des constructions principales, la cellule estime qu'il convient de clarifier que la profondeur maximale du sous-sol peut dépasser jusqu'à maximum 3,00 mètres celle du rez-de-chaussée pour les constructions uni- ou bifamiliales.

Cette remarque est également valable pour les **articles 2.4.1 et 3.4.1**.

La cellule estime que le point *b)* de l'article **1.4.4** rendant la hauteur d'une construction principale accolée dépendante des constructions principales voisines peut être supprimé car une construction projetée devrait en ce sens toujours pouvoir atteindre la hauteur maximale admise, soit 8,00 mètres pour la hauteur à la corniche et 11,00 mètres pour la hauteur au faîte. La dernière phrase de l'article 1.4.5 est suffisante pour garantir une harmonie entre les différents bâtiments existants et ceux projetés.



Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Ces observations sont également de mises pour les **articles 2.4.4 et 3.4.4**.

En ce qui concerne le point *b)* de l'**article 1.4.6** il convient de préciser si ces dispositions valent également pour le sous-sol. Cette observation est aussi de mise pour les **articles 2.4.6 et 3.4.6**.

### **Art. 3 PAP QE – Zone mixtes [MIX-u / MIX-v / MIX-r]**

Au niveau du point *a)* de l'**article 3.1** la cellule estime que le nombre maximum d'unités de logement fixé à 6 unités pour les maisons plurifamiliales de la zone [MIX-u] peut être légèrement augmenté à condition d'y ajouter une règle incluant la longueur de la façade donnant sur la voie desservante pour conditionner ce nombre maximal d'unités de logement par construction possible. Une alternative à la règle incluant la longueur de la façade pourrait être une règle exigeant que les unités de logement aient une moyenne de surface construite brute de quelque 100 à 120 m<sup>2</sup>.

### **Art. 4 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

L'**article 4** 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 » puisqu'il ne définit pas le nombre d'unités de logement admis. Or au niveau de l'article 6 la partie écrite du plan d'aménagement général traitant de la zone [BEP] les logements de service ainsi qu'entre autres les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis. Partant il importe de définir au niveau du PAP QE le nombre d'unités de logement admis.

### **Art. 5 PAP QE – Zone d'activités économiques [ECO-c1 / ECO-c2 / ECO-r / ECO-n]**

La cellule s'interroge si au niveau du point *e)* de l'**article 5.1** il est nécessaire d'exclure le logement de service de manière systématique.

Le recul latéral minimal de 6,00 mètres fixé au point *a)* de l'**article 5.2** est quelque peu élevé et la cellule suggère de le réduire à quelque 3,00 voire 4,00 mètres et ceci pour des raisons d'utilisation rationnelle du sol.



Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Concernant le point *b)* de l'article 5.4 la cellule estime qu'il importe d'accorder une dérogation à ces dispositions pour les cas où une toiture végétalisée ou utilisée pour la production d'énergie renouvelable est techniquement faisable mais entraîne, en cas de portées importantes, des coûts excessifs à cause des structures portantes onéreuses. Cette remarque est également valable pour l'article 6.4.

#### **Art. 6 PAP QE – Zone spéciale « Foetz » [SPEC-F]**

La cellule estime que pour le point *a)* de l'article 6.1 seul des commerces devraient pouvoir s'établir en zone [SPEC-F], qui ne sont pas compatibles avec une localité due à leurs envergures ou leurs nuisances et donc non réalisable en zone [MIX], comme par exemple les commerces de meubles.

Le recul latéral minimal de 6,00 mètres fixé au point *a)* de l'article 6.2 peut éventuellement être réduit à quelque 4,00 mètres.

#### **Art. 8 PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]**

En ce qui concerne la surface habitable nette du logement de service limité à 110 m<sup>2</sup> au point *c)* de l'article 8.1, la cellule estime qu'il convient d'augmenter cette surface habitable nette à quelque 160 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 9 PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]**

Au niveau de l'article 9 il importe de préciser les « *dépendances de faible envergure* » du point de vue de la surface construite brute et de la hauteur de construction.

### **Chapitre 2 – Règles applicables à tous les PAP QE**

Au niveau de l'article 11 la cellule recommande de supprimer la formulation « [...] *dûment autorisé(e)s* [...] » présente au point *a)* car cette disposition risque d'être difficile d'application notamment pour les constructions n'ayant plus les pièces requises et aussi pour les anciennes constructions ayant été érigées à une époque où des autorisations n'étaient pas nécessaires.



Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Par ailleurs, la cellule propose de compléter le point *a)* de cet article 11 par la disposition suivante « *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.

Quant au point *b)* de cet article, la cellule estime qu'il convient de s'assurer que malgré ces dispositions dérogatoires un recul arrière de minimum 5,00 à 6,00 mètres soit toujours donné. La qualité de vie doit également être garantie en terme d'hauteur sous plafonds et de profondeur de construction des bâtiments transformés. La profondeur de construction ne doit pas être trop grande afin de garantir une luminosité naturelle satisfaisante. De ce fait, la cellule suggère que la profondeur de construction reste limitée à 15,00 mètres maximum.

Pour des raisons de sécurité juridique, il serait plus judicieux d'établir à l'**article 13** une liste des rues et parcelles où une cession du terrain à bâtir est indispensable pour la réalisation des travaux accessoires de voirie.

Le premier tiret du point *a)* de l'**article 15** fixe un nombre limité d'enfants (60) pouvant être accueillis dans les crèches, structures d'accueil et les établissements similaires. Étant donné qu'il n'est pas faisable de contrôler cela lors de la demande d'autorisation de construire, la cellule estime qu'il convient plutôt de fixer une surface construite brute à ne pas dépasser.

Il est primordial de supprimer le 1<sup>er</sup> alinéa de l'**article 16.1** mentionnant la nécessité de soumettre tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « *environnement construit - C* » pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux. 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. Ceci est contraire à la loi et à la jurisprudence constante en la matière. De fait, le bourgmestre doit se référer uniquement aux PAP, PAG ainsi qu'au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites 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.

Les dispositions des 3<sup>ième</sup> et 4<sup>ième</sup> alinéas de l'**article 16.2** ne devraient concernées uniquement ce qui est visible depuis le domaine public.

Les deux fautes de frappe demeurant aux **articles 16.2** et **16.3** sont à corriger.



Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La cellule tient à souligner que l'**article 16.3** traitant du « *Gabarit d'une construction existante à préserver* » est très bien réalisé et qu'il s'agit d'un texte exemplaire sur le sujet. Cette remarque est aussi de mise pour l'**article 16.4**.

Il importe de supprimer la 2<sup>ème</sup> phrase du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 16.10** ainsi que les deux renvois qui la suivent étant donné que ceux-ci sont superflus.

### Chapitre 3 – Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitation et des zones mixtes

Le PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] est à rajouter à l'intitulé du chapitre 3.

Au niveau de l'**article 19** la cellule estime qu'il convient de clarifier le fait qu'un retrait au 1<sup>er</sup> étage (sur le rez-de-chaussée) peut être aménagé en tant que toiture-terrasse.

Il importe de supprimer la véranda de l'**article 20** car celle-ci fait partie intégrante de la construction principale.

En ce qui concerne la dernière phrase du point *c)* de l'**article 23.1**, interdisant les emplacements de stationnement dans le recul avant des maisons plurifamiliales, la cellule estime qu'il serait intéressant de permettre l'aménagement d'emplacements de stationnement dans le recul avant des maisons plurifamiliales notamment pour les commerces.

La dernière phrase du point *d)* de cet article 23 est à modifier comme suit « *Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser un tiers de la longueur de la façade concernée. Au cas où il n'est pas possible de respecter cette règle, il est toujours autorisé de réaliser une porte de garage d'une largeur de 3,00 mètres.* ».

La largeur maximale de 6,00 mètres pour l'accès carrossable, fixé au point *e)* de ce même article, est quelque peu excessive et la cellule suggère de fixer une largeur maximale de 5,00 mètres pour l'accès carrossable.

La figure B de l'**article 23.2** est à adapter car elle ne représente pas le recul latéral nul pourtant possible selon le texte réglementaire du point *b)* de ce même article.

Il importe de supprimer le point *c)* de cet article 23.2 car la dérogation y présente n'apporte aucune plus-value urbanistique et entraîne un plus grand scellement des surfaces ainsi que davantage de nuisances pour le voisinage.



Réf : 18740/38C, PAG 38C/020/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Enfin pour terminer, il convient de réduire à la dernière phrase du point *d)* de l'**article 26** l'obligation de gazonner un quart du recul avant pour les maisons uni- et bifamiliales en bande, car cela se fait au détriment de plantation éventuelle ce qui n'est pas raisonnable.

Le Président de la  
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS