



Délibération du Conseil Communal de Mondercange

Séance publique du 26 mai 2023

Date de l'annonce
publique de la séance:

19.05.2023

Date de la convocation
des conseillers:

19.05.2023

Point de l'ordre du jour:

No.: 4.b)

Présents: MM.

M. FÜRPASS, bourgmestre ;
M. GASPAR, M. SCHRAMER, échevins ;
Mme BASTIAN ép. JUCHEM, Mme BAUSTERT-
BERENS, Mme BOEVER-THILL, M. CLEMES,
Mme HARDT, M. MARTINS, M. PIZZAFERRI, M.
QUINTUS, M. VAN RIJSWIJCK conseillers ;
Mme BRACONNIER, secrétaire communale ;

Excusé (s) :

Mme SCHWEICH, conseiller (**Délégation du droit
de vote à M. VAN RIJSWIJCK**)

**Objet: Approbation de la modification de la partie écrite du
plan d'aménagement particulier « quartier existant »
dans le cadre du projet de la modification du PAG
mise en procédure par le vote du conseil communal
en date du 09 décembre 2022**

Le Conseil Communal,

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu le plan d'aménagement général de la Commune de Mondercange actuellement en vigueur, approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 03 juin 2021, référence ministérielle 38C/020/2019, et par Madame la Ministre de l'Environnement en date du 25 janvier 2021, référence ministérielle 89122/PP-mb ;

Vu la délibération du 5 mars 2021 du conseil communal, portant adoption du projet d'aménagement particulier « quartier existant », approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 3 juin 2021, référence ministérielle 18740/38C ;

Vu le projet de modification du PAG, qui a fait l'objet de la saisine du conseil communal le 09 décembre 2022 ;

Vu le dossier de la modification du PAP QE « quartier existant » comportant la partie écrite tel qu'il a été proposé par le bureau d'études en urbanisme Zeyen + Baumann pour le compte de la Commune de Mondercange ;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 22 décembre 2022 constatant la conformité de la modification du plan d'aménagement particulier « quartier existant » portant sur les chapitres 1 à 5 de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » au plan d'aménagement général actuellement en vigueur ;

Vu l'information du 10 janvier 2023 du Ministère de l'Intérieur informant les autorités communales que le projet susmentionné sera analysé conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et non à l'article 30bis de la même loi comme demandé initialement ;

Considérant que le plan d'aménagement particulier a été déposé à la maison communale pendant trente jours où le public en a pu en prendre connaissance ;

Considérant que ce dépôt a été publié dans quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg ;

Considérant que les observations et objections contre le projet ont pu être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins dans le délai de trente jours de la publication dans la presse ;

Considérant qu'endéans le délai précité aucune réclamation contre le projet n'a été adressée au collège des bourgmestre et échevins ;

Vu l'avis portant la référence ministérielle 19567/38C du 08 mars 2023 de la Cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur ;

Vu la prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation du 25 avril 2023 ;

Considérant que la Commission des bâtisses a émis un avis défavorable en date du 24 mai 2023 quant aux modifications des articles 25 et 27 de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » ;

Entendu les interventions des différents conseillers communaux à ce sujet ;

Entendu la proposition de M. le bourgmestre de maintenir le texte initial de l'article 25 de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant », et de ne pas donner suite à la suggestion de la Cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur ;

Sur proposition du collège des bourgmestre et échevins ;

Après délibération,

**à l'unanimité des voix
d é c i d e**

- 1) de ne pas adopter les modifications proposées par la Cellule d'évaluation en ce qui concerne l'article 25 de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » ;
- 2) d'adopter le projet de modification de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » tel qu'il a été partiellement modifiée suivant l'avis de la cellule d'évaluation ;
- 3) de transmettre la présente délibération à l'autorité supérieure à des fins d'approbation.

Ainsi arrêté à Mondercange, date qu'en tête.
Pour expédition conforme
Mondercange, le 30 mai 2023


la secrétaire


le bourgmestre

DÉP. URBANISME ET DÉV.DURABLE

AMÉNAGEMENT COMMUNAL
Anja Frisch (Tel. : 550574-493)

Prise de position du collège échevinal par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation dans le cadre de la modification ponctuelle de la partie écrite du PAP QE

Date d'entrée de l'avis de la cellule d'évaluation : 13 mars 2022

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. Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier « quartier existant » aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, la cellule recommande des adaptations aux points suivants :

- Art. 1.2 et Art. 2.2. Agencement des constructions principales
« En ce qui concerne le nouveau point b) de l'article 1.2, la cellule estime qu'il importe de ne pas limiter le nombre des maisons en bande. En effet, une telle disposition peut rendre la constructibilité d'une parcelle dépendante de la construction d'un tiers et elle risque donc de générer des conflits de voisinage. Par ailleurs, 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 ». De plus, il n'y a aucune nécessité de limiter le nombre de maisons en bande étant donné que des lacunes entre deux rangées de maisons en bande se forment de manière naturelle. Cette remarque est également valable pour l'article 2.2. »

Le collège échevinal considère que la commune de Mondercange est une localité qui se caractérise par un tissu bâti existant de type rural, ce qui implique la nécessité de prévoir une certaine sensibilité quant à l'urbanisation et à la construction de nouveaux bâtiments. Le CE estime que la construction de maisons en bande sans limitation représente une typologie plutôt étrange au tissu bâti existant et qui peut nuire à l'identité de la localité, notamment en créant des ensembles de bâtiments uniformes qui ne s'intègrent pas bien dans le paysage urbain existant.

Ainsi, le collège échevinal préconise de limiter le nombre d'unités en bande de trois au maximum, ce qui permet de préserver l'identité du tissu urbain existant. Cette position est motivée par la volonté de conserver l'harmonie du paysage urbain, de préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques propres à la commune et de respecter les attentes des habitants de la commune.

En somme, le collège échevinal considère que la conservation du tissu urbain existant est essentielle pour préserver l'identité de la commune de Mondercange, et que limiter le nombre d'unités en bande est un moyen efficace de maintenir cette harmonie.

- Art. 1.3.1, Art. 2.3.1 et Art. 3.3.1 Recul avant

« La cellule estime que la modification du recul avant à l'article 1.3.1 n'est pas opportune et suggère de conserver la fourchette actuelle fixant un recul avant allant de minimum 3,00 à maximum 6,00 mètres. Cette observation vaut aussi pour les articles 2.3.1 et 3.3.1. »

Le collège échevinal partage le point de vue de la cellule d'évaluation. Les articles sont adaptés selon la remarque de la cellule d'évaluation.

- Art. 1.4.3, 2.4.3 et 3.4.3 Nombre de niveaux

« Concernant l'article 1.4.3, et vu la réduction des reculs de l'étage en retrait au niveau de l'article 21, il importe de garder le maximum de 70% de la surface au sol du niveau en dessous pour l'étage en retrait afin d'éviter d'obtenir des gabarits trop imposants pour celui-ci. De plus la réduction des reculs offre d'ores et déjà davantage de libertés au niveau de la configuration de l'étage en retrait. Cette remarque est également de mise pour les articles 2.4.3 et 3.4.3. »

L'article est adapté en conséquence.

- Art. 10.1 Affectation

« Le maximum de 100 m² de surface habitable nette pour le logement de service, introduit par la modification de l'article 10.1, est trop restrictif, notamment en cas de ménage supérieur à 3 personnes. Ainsi, la cellule suggère d'augmenter sensiblement ce maximum. »

Le collège échevinal partage le point de vue de la cellule d'évaluation et propose d'adapter la surface habitable nette pour le logement de service. La surface est augmentée à 110 m² pour être cohérent avec les dispositions de l'Art. 62 « Surfaces nettes des logements » dans le règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites.

- Art. 16 Panneaux solaires

« La cellule estime qu'au niveau du point a) de l'article 16 le recul des panneaux solaires par rapport à la gouttière peut être réduit davantage. Dans le même ordre d'idées, la cellule estime qu'au point b) le recul des panneaux solaires par rapport aux plans de façades peut être également réduit dans le cas d'une toiture plate. Il importe de fixer au niveau de la première phrase du point e) de cet article 16 des dispositions claires et précises ou de supprimer ce point, car la formulation actuelle de cette phrase risque de générer une insécurité juridique excessive. À ce sujet, la cellule renvoie à une jurisprudence émanant de la Cour administrative (CA 29 juin 2006, n° 20513C 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 ».

En vue de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et par ainsi la transition énergétique par l'installation de panneaux solaires, en ce qui concerne les toitures (en pente et plates), il est proposé de ne plus prescrire des distances à respecter.

La remarque concernant le point e) est justifiée et ce point est adapté en conséquence.

- Art. 18.1 Secteur protégé de type « environnement construit- C »

« La cellule tient à rappeler, au niveau de l'article 18.1, que 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 au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, 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. »

En conséquence, la première partie de l'article est supprimé.

- Art. 18.6 Constructions principales accolées

« Concernant le nouvel article 18.6, la cellule tient à préciser que le potentiel constructible autorisé ne peut dépendre d'un tiers. En effet, tout le monde doit pouvoir exploiter le minimum fixé par le règlement sans devoir se conformer aux constructions voisines. »

Le collège échevinal ne partage qu'en partie le point de vue de la cellule d'évaluation et modifie l'article en conséquence.

- Art. 25.1 Généralités
« La cellule suggère de supprimer l'exception ajoutée au point c) de l'article 25.1 car il convient de manière générale d'interdire les emplacements de stationnement dans le recul arrière des constructions unifamiliales, que celles-ci soient isolées ou non. »

Le collège échevinal se rallie à cette remarque. L'article est adapté en conséquence. En toute logique, le point c) de l'Art. 25.2 garage ou car-pot en dehors du gabarit de la constructions principale est également supprimée.

- Art. 27 Equipements techniques fixes

« En ce qui concerne la phrase ajoutée au point c) de l'article 27, la cellule estime qu'il convient plutôt de fixer une limite de décibel à ne pas dépasser au niveau de la limite de la parcelle. »

Le collège échevinal partage l'avis de la cellule d'évaluation et propose de supprimer le recul minimal et d'indiquer plutôt une limite de décibel.

- Art. 29 Travaux de déblai et remblai

« À l'article 29, la cellule estime qu'il convient d'autoriser le déblai également jusqu'à 0,70 mètre comme c'est le cas pour le remblai. »

L'article est adapté en conséquence.

- Art. 30 Clôtures, murs de soutènement

« Pour terminer, concernant les modifications envisagées à l'article 30, il importe de revoir la formulation du point a) et d'adapter également le schéma afin d'avoir des dispositions plus claires. Quant à la hauteur moyenne de 0,80 mètre présente au premier tiret, la cellule suggère de modifier la disposition de sorte à ce que la hauteur maximale soit fixée à 0,80 mètre. »

Le collège échevinal partage le point de vue de la cellule d'évaluation. Une nouvelle proposition pour le point a) a été élaborée. De même pour le schéma.

COMMISSION DES BATISSES



REUNION DU 24 MAI 2023 RAPPORT N°4

Présents:

Membres: Claude CLEMES (Président), John VAN RIJSWIJCK, Joao MARTINS, Laurent BENTZ, Thomas KLEIN, Liliane ERPELDING, Guy STAMET

Service Aménagement

Communal : Anja FRISCH (Secrétaire)

Sapeurs-pompiers : /

Absents : Romain SCHOCKMEL, Filipe JANEKO

Début de la réunion : 18h15 / Fin de la réunion : 19h15

ORDRE DU JOUR :

1. *Approbation du rapport n°3 du 19 avril 2023 ;*
2. *PAP « Um Krëmmert » à Pontpierre : prise de position par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation et par rapport à la réclamation ;*
3. *Modification ponctuelle de la partie écrite du PAP QE « quartier existant » : prise de position par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation ;*
4. *AB 58-2023 : Construction d'une maison unifamiliale jumelée (côté gauche), 4 A, rue des Champs, L-3314 Bergem ;*
5. *AB 59-2023 : Construction d'une maison unifamiliale jumelée (côté droit), 4 B, rue des Champs, L-3314 Bergem ;*
6. *Divers.*

1. *Approbation du rapport N°3 du 19 avril 2023 ;*

2. *PAP « Um Krëmmert » à Pontpierre : prise de position par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation et par rapport à la réclamation ;*

Favorable, 7 voix pour ;

3. *Modification ponctuelle de la partie écrite du PAP QE « quartier existant » : prise de position par rapport à l'avis de la cellule d'évaluation ;*

Favorable, 2 voix pour ; 1 voix défavorable ; 4 voix favorable sous condition ;

Art. 25 « Emplacements de stationnement, garages et car-ports » - Généralités

Cinq membres de la commission sont d'avis de retenir le point c de l'article 25, tel qu'il est.

Art. 27 « Equipement techniques fixes » - c)

Un membre de la commission estime de diminuer le recul minimal à 2,50 mètres.

Quatre membres remettent en question la formulation « de façon permanente ou régulière ».

En effet, le service Urbanisme est en contact avec MyEnergie, qui a également accepté la formulation actuelle. Selon les informations actuelles, les différentes administrations sont entrain d'élaborer un règlement type au niveau national.

4. *AB 58-2023 : Construction d'une maison unifamiliale jumelée (côté gauche), 4 A, rue des Champs, L-3314 Bergem ;*

Favorable, 7 voix pour ;

Un membre de la commission indique que la hauteur du local technique avec min. 2,20 m est à respecter respectivement à vérifier dans le projet.

5. *AB 59-2023 : Construction d'une maison unifamiliale jumelée (côté droit), 4 B, rue des Champs, L-3314 Bergem ;*

Favorable, 7 voix pour ;

Un membre de la commission indique que la hauteur du local technique avec min. 2,20 m est à respecter respectivement à vérifier dans le projet.

6. *Divers*

La secrétaire de la commission des bâtisses,
FRISCH Anja