



Notre réf.: 18675/71C, PAG 71C/008/2019

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

Luxembourg, le 25 mars 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 9 décembre 2019, à laquelle assistaient les membres Monsieur Frank Goeders et Madame 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 des fonds définis comme tels par le projet de refonte du plan d'aménagement général de la commune de Habscht.

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 Habscht par le bureau d'études LUXPLAN S.A. 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 contenant des prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

La partie écrite des PAP QE contient 6 chapitres :

1. Dispositions générales ;
2. Règles applicables par quartier (subdivisé en 8 articles) ;
3. Règles communes à l'ensemble des quartiers existants (subdivisé en 9 articles) ;





Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

4. Règles particulières pour quartier spécifique « environnement construit » (subdivisé en 5 articles) ;
5. Règles particulières relatives aux éléments à préserver ou à conserver (subdivisé en 4 articles) et
6. Définitions communes aux règles du PAP QE.

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 Habscht avec le bureau d'études LUXPLAN S.A. ont fourni pour tenir compte de toutes les spécificités des différents quartiers existants.

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.

De manière générale, la cellule préconise de se limiter dans la partie graphique des PAP QE à l'indication des « *alignements d'une construction existante à préserver* » ainsi que des « *gabarit d'une construction existante à préserver* » et de désigner les « *constructions à conserver* » ainsi que le « *petit patrimoine à conserver* » uniquement dans la partie graphique du PAG.

Par ailleurs, les formulations « *[...] doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.* », « *[...] doit garantir une intégration harmonieuse des constructions dans le tissu bâti et naturel environnant.* » et « *[...] doivent s'intégrer harmonieusement [...]* » présentent aux articles **3.1.1, 3.4, 4.1, 5.1, 5.4, 6.1 et 19.1** sont à supprimer dès lors qu'elles ne sont ni claires, ni précises et génèrent ainsi une insécurité juridique lors de toute délivrance d'autorisation de construire. Ainsi « *l'intégration harmonieuse* » à laquelle il est fait allusion est à garantir à travers des règles claires et précises. A 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*



Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

*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 ».*

## Chapitre 2. Règles applicables par quartier

### Art. 1 Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »

Le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 1.1.1 limitant le nombre de maisons en bande à maximum 3 unités de logement est à supprimer. En effet, une telle disposition peut rendre la constructibilité d'une parcelle dépendante de la construction d'un tiers et risque donc de générer des conflits de voisinage. 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* ». Par ailleurs, il n'y a aucune nécessité de limiter le nombre de maisons en bande étant que des lacunes entre deux rangées de maisons en bande se forment de manière naturelle.

L'obligation pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales d'être isolées, fixée au 3<sup>ème</sup> alinéa de cet article 1.1.1, n'apporte aucune plus-value urbanistique. En effet, il serait plus bénéfique que ces constructions puissent également être accolées afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain existant et ainsi éviter d'être perçues comme gabarits surdimensionnés et trop imposants par rapport aux constructions de type unifamilial.

De manière générale, la bande de construction fixée à l'article 1.1.2 devrait être sensiblement réduite aux fins d'implanter les constructions plus près de la voirie et de rendre l'espace public plus attractif. Cette remarque est également valable pour l'article 2.1.2.

À la 1<sup>ère</sup> phrase de l'article 1.1.3 il convient d'ajouter que le maxima de profondeur des constructions hors-sol est uniquement valable pour les rez-de-chaussée. Aux étages il convient de réduire la profondeur des constructions hors-sol à un maximum de quelque 12 mètres.

Le dernier alinéa de cet article 1.1.3 est à supprimer entièrement car la profondeur d'une construction ne peut dépendre de la profondeur de la construction voisine, surtout si la construction voisine présente une profondeur particulièrement faible. De plus, il est impératif de supprimer l'accord entre voisins mentionné à cet alinéa. À ce sujet, la cellule renvoie à une jurisprudence émanant du tribunal administratif (TA 6 octobre 2010, n° 25782 du rôle)



Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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 ». Ces remarques sont aussi de mises pour l'article 2.1.3.

La 1<sup>ère</sup> puce de l'article 1.1.4 stipulant que la largeur de construction est de minimum 7 mètres pour les maisons jumelées ou en bande devrait être supprimée en ce qui concerne les maisons en bande puisqu'une maison en bande plus étroite présentant une largeur de façade de moins de 7 mètres pourrait constituer une alternative intéressante à un appartement. Cette remarque vaut aussi pour l'article 2.1.4.

Il convient de préciser que le recul avant, fixé à l'article 1.2.1, est à limiter à un maximum de 6,00 mètres, étant donné qu'un recul avant réduit permet de mieux cerner l'espace-rue et contribue à une utilisation plus rationnelle des terrains à construire. Cette remarque est également applicable à l'article 2.2.1.

La 1<sup>ère</sup> phrase du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 1.2.2 est à modifier comme suit : « En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction hors sol doit être implantée en limite latérale de propriété. ». Cette remarque est également de mise pour l'article 2.2.2.

Au niveau de l'article 1.2.3, il convient de fixer un recul arrière de 8 à 10 mètres minimum au lieu des 5 mètres actuels afin de garantir un espace jardin aux dimensions convenables. Une dérogation devrait être prévue pour les cas où ledit recul arrière de 8 à 10 mètres minimum rendrait la parcelle inconstructible, voir générerait une profondeur de construction inférieure à 8 mètres.

La cellule estime que la hauteur à la corniche, établie à l'article 1.4.1, devrait être rehaussée à maximum 7,50 mètres. De plus, il convient de compléter le 2<sup>ème</sup> alinéa de cet article en précisant qu'il doit toujours être possible de réaliser une hauteur à la corniche de minimum 7,00 mètres.

En ce qui concerne l'article 1.5 et l'article 2.5, la cellule estime qu'il convient de compléter le texte actuel par une règle incluant la longueur de la façade donnant sur la voie desservante pour déterminer le nombre d'unités de logement possible. Par exemple, le nombre maximum d'unités pourrait être déterminé selon le mode de calcul suivant :



Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- 0,2 x longueur de la façade donnant sur la voie desservante (en mètres) ;
- 0,1 x longueur des façades donnant sur les voies desservantes (en mètres) pour les constructions accessibles par plusieurs voies desservantes.

En ce qui concerne la 3<sup>ème</sup> puce de cet **article 1.5**, la cellule est d'avis qu'il convient de ne pas limiter le nombre des maisons en bande à 3 unités de logement, ceci pour les raisons évoquées dans le cadre des remarques formulées au sujet de l'article 1.1.1.

## **Art. 2 Quartier mixte villageois « QE MIX-v »**

Etant donné qu'un recul avant réduit permet de mieux cerner l'espace-rue, contribue à une utilisation plus rationnelle des terrains à construire et respecterait davantage le tissu bâti existant, la cellule recommande de fixer à l'**article 2.2.1** le recul avant à maximum 4 mètres. En effet, un recul avant de minimum 6 mètres ne correspondant pas au tissu bâti existant.

Même si la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines doit être respectée, le recul antérieur devrait être de maximum 4 mètres. Ces observations valent également pour l'**article 4.1.1**.

La cellule estime que la hauteur à la corniche pour les localités de Eischen et Hobscheid, établie à l'**article 2.4.1**, devrait être rehaussée à maximum 9,50 mètres et que pour les localités de Septfontaine, Roodt, Simmerschmelz et Greisch, la hauteur à la corniche devrait être rehaussée à maximum 7,50 mètres. De plus, il convient de compléter l'avant dernier alinéa de cet article en précisant qu'il doit toujours être possible d'avoir un minimum de 7,00 mètres de hauteur à la corniche pour les localités de Septfontaine, Roodt, Simmerschmelz et Greisch. Pour les localités de Eischen et Hobscheid il doit toujours être possible d'avoir un minimum de 9,00 mètres de hauteur à la corniche.

En ce qui concerne la 3<sup>ème</sup> puce de l'**article 2.5**, la cellule estime que 9 unités de logement par maison plurifamiliale risquent d'être quelque peu élevées.

## **Art. 3 Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »**

L'**article 3** 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 toutes les règles requises, notamment en ce qui



Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

concerne les reculs, la hauteur, le nombre de niveaux ainsi que le nombre d'unités de logement par construction.

### **Art. 5 Quartier de sports et de loisirs centre équestre « QE REC CE »**

Au niveau de l'article 5.4 il convient de fixer une hauteur de construction maximale pour être conforme 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 ».

### **Chapitre 3. Règles communes à l'ensemble des quartiers existants**

En ce qui concerne l'article 9.1 il convient de modifier le schéma en changeant le « *minimum de 6 mètres de recul avant* » en « *maximum de 6 mètres de recul avant* ».

La dernière partie de la dernière phrase de cet article 9.1 « *[...], sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque* » est contraire à la Constitution et partant à supprimer.

Contrairement au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 10.2, la cellule estime que les lucarnes devraient aussi pouvoir être aménagées hors du gabarit théorique.

De plus au 2<sup>ième</sup> alinéa de cet article, l'ensemble des ouvertures de toitures ne devrait pas dépasser la moitié de la largeur totale de la façade et non un tiers comme prévu actuellement.

L'article 13.1 est à biffer dès lors qu'il n'est pas admissible qu'en cas de démolition d'une construction incorporée dans une ensemble de constructions en bande, ladite nouvelle maison doit s'orienter à la construction voisine existante.

En effet, à titre d'exemple, au cas où il serait procédé à la démolition d'une bâtisse accolée à une maison existante faisant l'objet d'une protection « gabarit d'une construction existante à préserver » et que cette dernière présenterait 2 niveaux pleins et un niveau dans les combles, l'article 2.3.1, autorisant maximum 3 niveaux pleins et un niveau dans les combles ou en retrait pour le PAP QE MIX-v des localités de Eischen et Hobscheid, ne pourrait pas être appliqué.

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 13.2 est à supprimer car il n'est ni clair, ni précis et ceci pour des raisons de sécurité juridique. 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°



Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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* ». Si l'administration communale souhaite réglementer les matériaux et couleurs à utiliser il convient d'énumérer ceux-ci ou de recourir, le cas échéant, à une palette de couleurs.

Au niveau des **articles 14.2 et 14.3**, il est primordial d'interdire la construction de garages/car-ports dans le recul arrière pour des raisons de qualité de vie des habitants ainsi que des voisins. En effet, de telles dispositions sont contraire à l'article 2 (d) de la Loi.

Concernant l'**article 14.5** traitant des dépendances agricoles, la cellule s'interroge où celles-ci sont autorisées. La cellule estime qu'il serait opportun d'autoriser celles-ci de manière explicite dans la zone mixte villageoise, tandis qu'à priori elles ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation.

Compte tenu des observations faites à l'article 1.1.3 au sujet de la profondeur du rez-de-chaussée qui peut être supérieure (16 mètres) à la profondeur des étages (12 mètres), la cellule est d'avis qu'il convient de supprimer l'entièreté de l'**article 15**.

Les **articles 16.1, 16.2 et 16.3** sont superfétatoires étant donné que ceux-ci sont repris directement de lois en vigueur et partant à supprimer. Cependant, pour des raisons de bonne pratique administrative, il s'avère opportun d'en informer l'administré lors de toute délivrance autorisation de construire.

Au niveau de l'**article 17**, il importe de retirer la formulation « [...] ou imposer [...] » et de reformuler l'article de manière à ce que les raisons urbanistique et architecturale permettant de déroger ne soient acceptées que si celles-ci garantissent une meilleure qualité urbanistique ou architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute. De même, il importe de supprimer la partie de la phrase sise entre parenthèses, ceci pour des raisons de technique législative.

#### Chapitre 4. Règles particulières pour le quartier spécifique « environnement construit »

La cellule tient à signaler qu'il convient de supprimer le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'**article 18** étant donné que la « *transformation de la végétation* » ne tombe pas sous le champ d'application de la loi couvrant les autorisations de construire. Par ailleurs, il n'existe aucune base légale soutenant



Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

qu'un plan d'aménagement de détail doive être réalisé en ce qui concerne les « *transformations de la végétation* » et les « *nouvelles plantations* ».

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004, qui préconise que « *Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans et projets d'aménagement généraux ou particuliers [...]* ». Une réglementation qui ne tombe pas sous le contrôle du bourgmestre, en l'occurrence lors de la délivrance d'une autorisation de construire, risque de générer des conséquences importantes pour nombre d'administrés qui risquent de ne pas être en connaissance de la prédite réglementation, ceci notamment lors de « *transformations de la végétation* » et de « *nouvelles plantations* ».

Enfin, il importe de supprimer la formulation « [...] *Pour des raisons urbanistiques, techniques [...]* » présente à la dernière phrase de cet article 18, puisque seules des raisons de sécurité peuvent y être invoquées. De plus, 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 urbanistiques, sauf pour des raisons de sécurité et de santé publiques. Dans ce contexte la cellule renvoie à une jurisprudence émanant du tribunal administratif (TA 2 mars 2005, n° 18545 du rôle) confirmant qu'il « *n'appartient pas au bourgmestre de mettre en échec la réglementation urbanistique communale sur base de considérations générales tenant notamment à la qualité de vie des riverains, voire à son propre sens d'un bon aménagement local, étant donné que le bourgmestre, ès-qualité, n'a pas compétence pour définir de manière générale l'aménagement local* ».

La 2<sup>ème</sup> phrase du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 19.2 n'est ni claire, ni précise et partant à supprimer. Par ailleurs, en ce qui concerne le nuancier NCS imposé, la cellule estime qu'il convient d'autoriser également d'autres nuanciers similaires.

Il convient de supprimer entièrement l'article 22 étant donné que le bourgmestre peut toujours demander un avis à toute personne qu'il souhaite et cela à tout moment, mais il ne peut en aucun cas se baser sur celui-ci pour prendre une décision. Cela est contraire à la loi. De fait, lors de toute délivrance d'autorisation de construire, le bourgmestre ne saura se référer qu'aux PAP, au PAG et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Cette remarque est également valable pour l'article 26.





Réf : 18675/71C, PAG 71C/008/2019  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

## Chapitre 5. Règles particulières relatives aux éléments à préserver ou à conserver

Au niveau du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 23, la cellule estime qu'il convient d'étendre la dérogation concernant l'alignement d'une construction existante à préserver à quelque 20 cm maximum, étant donné que les 10 cm actuels risquent d'être trop juste pour permettre un assainissement énergétique efficace.

Concernant le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article 25 et la possibilité d'augmenter de 50 cm les hauteurs à la corniche dans les cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personne est inférieure à 2,40 mètres y présente, la cellule est d'avis qu'il convient d'autoriser cette augmentation de 50 cm dès qu'il s'agit de niveaux où la hauteur libre sous plafond est inférieure à 2,50 mètres ou 2,55 mètres, ceci pour des raisons de qualité de vie des usagers.

À la dernière phrase de cet article, la formulation « [...] autorisation de bâtir [...] » est à remplacer par « autorisation de construire » qui est le terme légal.

## Chapitre 6. Définitions communes aux règles du PAP QE

Les définitions de l'annexe et de l'extension sont à supprimer, car ces volumes font partie intégrante de la construction principale.

Le Président de la  
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS