LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Notre réf.: 18712/32C, PAG 32C/011/2019

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

Luxembourg, le 29 avril 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 23 janvier 2020, 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 Frisange.

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 Frisange par les bureaux d'études Van Driessche urbanistes et BEST Ingénieurs-Conseils. 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 3 chapitres/titres :

1. Règles applicables par quartier (subdivisé en 6 articles) ;
2. Règles communes (subdivisé en 13 articles) ;
3. Définitions.

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 1er 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.

Titre 1 : Règles applicables par quartier

Article 1. Quartier d'habitation « QE HAB-1 »

Etant donné qu'un recul avant réduit permet de mieux cerner l'espace-rue et contribue à une utilisation plus rationnelle des terrains à construire, la cellule recommande de fixer à l'**article 1.1.1.** le recul avant à minimum 4 mètres et à maximum 6 mètres. En cas de constructions principales sur les parcelles voisines, la nouvelle construction principale doit être implantée dans la bande d'alignement formée par le prolongement des façades avant des constructions voisines, sans jamais pouvoir dépasser les 6 mètres maximum de recul avant. Cette remarque est également de mise pour les **articles 2.1.1** et **3.1.1**.

Pour des raisons d'utilisation rationnelle du sol, le recul latéral de 3 mètres minimum défini à l'**article 1.1.2** pourrait être réduit à 2 mètres ou 2,5 mètres minimum. En ce qui concerne le 2ième alinéa et les 2 dernières puces de cet article, la cellule estime qu'il convient de les remplacer comme suit :

« *L'implantation en limite de parcelle est :*

- *obligatoire dans le cas de construction contre un pignon nu existant d'une construction principale sur la limite de la parcelle voisine ;*
- *admise dans le cas d'une parcelle voisine libre de toute construction.* »

Ces remarques sont également valables pour les **articles 2.1.2**, **3.1.2** et **4.1.2**.

Au niveau de l'**article 1.1.3**, la cellule recommande de fixer le recul arrière à 8 mètres minimum et à 10 mètres maximum. Une dérogation devrait être prévue pour les cas où ledit recul arrière de minimum 8 mètres rendrait la parcelle inconstructible.
Cette observation vaut aussi pour l'**article 2.1.3**.

L'illustration de l'**article 1.2.2** est à remplacer car celle-ci mène à confusion. Il convient d'utiliser deux illustrations montrant les 2 cas de figures possibles : une illustration reprenant la situation où la profondeur est mesurée parallèlement à la voie desservante et une illustration reprenant la situation où la profondeur est mesurée perpendiculairement à la voie desservante.
De plus, le maximum de 14 mètres de profondeur devrait uniquement être valable au rez-de-chaussée. Aux étages il serait judicieux de fixer un maximum de 12 mètres de profondeur.
Ces remarques sont également de mises pour l'**article 2.2.2**.

La bande de construction définie à l'**article 1.2.3** est à réduire sensiblement à quelque 20 mètres maximum car les 26 mètres actuels vont permettre de gagner énormément de potentiel de construction dans les cas où les constructions seront orientées de manière perpendiculaire à la voie desservante, ce qui risque de créer des problèmes d'intimités avec les jardins arrières limitrophes.

À l'**article 1.3** il convient de renseigner qu'il s'agit de niveaux pleins, afin d'éviter toute contradiction avec les dispositions de l'article 1.4. Cette remarque vaut aussi pour les **articles 2.3**, **3.3** et **4.3**.

Les **articles 1.5.1** et **1.5.2** sont à revoir complétement et à fusionner en un seul article, car il convient de faire valoir les mêmes règles pour les bâtiments existants et les nouvelles constructions.
Ainsi, le 2ième alinéa de l'article 1.5.1 serait à remplacer par le texte suivant « *Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants 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 autorisé.* ».
Ensuite, en ce qui concerne le nombre maximal d'unités de logement, la cellule salue l'initiative des auteurs du présent règlement de vouloir réglementer le nombre maximal d'unités de logement par une règle incluant la longueur de la façade donnant sur la voie desservante comme cela est le cas à l'article 1.5.2, mais estime qu'il importe d'adapter celle-ci en supprimant l'allusion aux niveaux pleins destinés au logement. Une unique règle pour le nombre maximum d'unités de logement, aussi bien pour les constructions existantes que pour les nouvelles constructions, pourrait être déterminée selon le mode de calcul suivant :

- 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 ;
- sans dépasser les 3 unités de logement en zone « *QE HAB-1* » ;
- sans dépasser les 6 unités de logement en zone « *QE MIX-v1* » et « *QE MIX-v2 Industriel* » ;
- sans dépasser les 8 unités de logement en zone « *QE MIX-v3 Penetrante* ».

En effet, l'actuel mode de calcul (« *nombre max de logements = (longueur façade / 8) x nombre de niveaux pleins destinés au logement* ») risque de générer un nombre de logements trop important, ce qui aurait pour conséquence que le nombre maximal de logements autorisable ne correspondrait plus à une zone d'habitation 1 mais plutôt à une zone d'habitation 2 et constituerait ainsi une contradiction avec le PAG.
Ces remarques sont également valables pour les **articles 2.5.1**, **2.5.2**, **3.5.1**, **3.5.2**, **4.5.1** et **4.5.2**.

Il est impératif de supprimer les **articles 1.5.3**, **2.5.3**, **3.5.3** et **4.5.3** car on ne peut pas rendre la construction dépendante de la qualité du futur habitant étant donné que celle-ci peut également changer à tout instant. En effet, la base légale du PAP QE permet de régler la construction et l'affectation d'un immeuble, mais non pas son usage.

Article 3. Quartier mixte villageois « QE MIX-v2 Industriel »

La cellule estime qu'il convient de clarifier la dernière puce de **l'article 3.1.1** et d'adapter le schéma y figurant en y incluant une construction en deuxième position.

Les 3^{ièmes} puces des **articles 3.1.2** et **3.1.3** sont en contradiction avec le dernier schéma de l'article 3.1.3 et il convient de remédier à cela. En effet, ledit schéma représente le recul minimum entre bâtiments alors que celui-ci n'est pas mentionné dans le texte réglementaire et les reculs latéraux et arrières qui eux se retrouvent dans le texte réglementaire n'apparaissent pas dans le second schéma.

Enfin, la cellule estime que pour les constructions destinées à l'habitation dans le quartier mixte villageois « *QE MIX-v2 industriel* » il convient de se donner les mêmes règles que celles du quartier mixte villageois « *QE MIX-v1* » et, qu'en ce qui concerne les constructions destinées aux activités industrielles, il importe d'utiliser la profondeur de construction et la bande de construction fixées à l'article 3.

Article 4. Quartier mixte villageois « QE MIX-v3 Penetrante »

La cellule estime qu'il n'est pas opportun de procéder à une densification sur des fonds au sud de Frisange dans la « *Robert Schuman Strooss* », qui ont d'ores et déjà connu un développement tentaculaire, en y autorisant un maximum de 3 niveaux pleins. En effet un maximum de 2 niveaux pleins serait plus adapté au quartier « *QE MIX-v3 Penetrante* ». Les seuls endroits où un maximum de 3 niveaux pleins puisse être envisagé sont les zones « *QE MIX-v1* » sises aux alentours du croisement de la « *Beetebuergerstrooss* » et la « *Lëtzebuergerstroos* » et ceci afin de renforcer la centralité du cœur de la localité de Frisange.

Article 5. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »

Vu la hauteur et le nombre de niveaux autorisés par les **articles 5.3** et **5.4** dans le quartier de bâtiments et d'équipements publics, la cellule estime qu'il importe de compléter l'**article 5.1** traitant des reculs des constructions par une disposition faisant dépendre les reculs minimaux de la hauteur des constructions projetées et de la distance par rapport aux bâtiments et aux zones d'habitation (HAB-1) avoisinants.

L'**article 5.5** n'est pas assez précis et ne répond pas aux exigences du règlement grand-ducal précité. Partant il importe de définir le nombre d'unités de logement autorisé par immeuble.

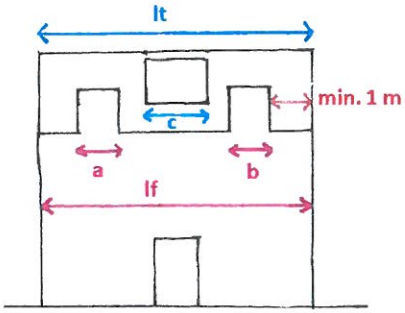
Titre 2 : Règles communes

Les car-ports devraient toujours pouvoir être érigés dans le recul latéral et il convient de modifier l'**article 10.1** dans ce sens. De manière générale, pour tout garage, car-port ou autres dépendances, la cellule est d'avis qu'un mètre de recul à observer par rapport aux limites latérales de la parcelle serait suffisant.
De plus, la hauteur d'un garage et d'un car-port, définie au 2ième alinéa de cet article 10.1, devrait être restreinte à 3 mètres aux fins de limiter l'impact visuel d'un garage et d'un car-port par rapport à la construction principale.

Le 1er alinéa de l'**article 13** est à supprimer car il ne s'agit pas d'une disposition claire et précise. 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* ».

Réf : 18712/32C, PAG 32C/011/2019
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

L'inclinaison maximale de 45° pour les toitures, définie à la 3ième puce de l'**article 15**, est trop élevée et partant il convient de la réduire à 42°.
Quant à la 4ième puce de cet article 15 autorisant les toitures rondes, la cellule s'interroge sur la nécessité de celles-ci, tout en plus que les constructions munies d'un tel type de toiture ne s'intègrent généralement que très difficilement dans le tissu construit existant.
Afin de clarifier les dispositions concernant les « *Ouvertures dans les toitures* » il serait judicieux d'accompagner le texte réglementaire par un schéma les illustrant comme par exemple ci-dessous.



a = max. 2 m
b = max. 2 m

a + b ≤ 1/3 If (longueur façade)

a + b + c ≤ 1/2 It (longueur toiture)

De plus, la cellule préconise de supprimer le 5ième alinéa des dispositions concernant les « *Ouvertures dans les toitures* » de l'article 15 et de permettre ainsi de réaliser une lucarne dont le faîte joint celui de la toiture principale, sans devoir observer une distance d'au moins 1 mètre entre les deux.
La 2ième phrase du 6ième alinéa de ce même article, à savoir « *Elles peuvent être doublées.* » est à supprimer faute d'être claire.
Au niveau du 7ième alinéa, il convient de supprimer les 2ième et 3ième phrases évoquant l'obligation de réaliser les châssis rampants à fleur de couverture étant donné que cela est difficile d'application.

Le 2ième alinéa de l'**article 16** contient une faute de frappe dans la formulation « *[…] sur trois mètres de largeur.* »
En ce qui concerne le 4ième alinéa de cet article 16 il convient de supprimer la parenthèse « *[…] (écart ?) […]* ».

Qui plus est, il importe de supprimer le 1er alinéa de l'**article 18** car il modifie la définition de *lotissement*, or celui-ci est défini par le 5ième alinéa de l'article 29 de la Loi et un règlement communal ne peut en aucun cas modifier cette définition.

Réf : 18712/32C, PAG 32C/011/2019
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Pour conclure, la cellule recommande de compléter **l'article 19** par une disposition qui permet aussi d'accorder une dérogation par le bourgmestre sous conditions que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale. Une telle dérogation permettrait davantage la promotion d'une architecture contemporaine, tout en garantissant les critères de qualité visés par le présent règlement. De manière générale, il s'avère être fort opportun de conditionner l'ensemble des dérogations visées à l'article 19 par une disposition qui exclue toute augmentation de la surface construite brute, telle qu'initialement autorisée compte tenu des dispositions des articles 1 à 18.

Le Président de la
cellule d'évaluation

Frank GOEDERS