

EXTRAIT

REGISTRE AUX DELIBERATIONS

du conseil communal de R A M B R O U C H

SEANCE publique du 31 janvier 2019.

Date de l'annonce publique de la séance: 22 janvier 2019.

Date de la convocation des conseillers: 22 janvier 2019.

Présents: MM.

RODESCH, bourgmestre.
BINCK, ép. SCHAACK, échevine ; BOLMER, échevin.
HENGEN, KETTMANN, ép. SOARES PEREIRA, MELCHIOR,
MOLITOR, PICARD ép. MECKEL, PLETSCHETTE, SCHULLER
et WANDERSCHIED, conseillers.
M. PLETGEN, secrétaire communal.

Absents: - excusé: ./.
- sans motif: ./.

Point de l'ordre du jour : 03

OBJET: APPROBATION des projets d'aménagement particulier « quartier existant ».

Référence du Ministère de l'Intérieur : 18070/79C.

Le Conseil communal,

Vu loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et particulièrement le chapitre 3. - *Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* ;

Vu le 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 » ;

Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi du 22 octobre 2008 portant : 1) promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, 2) sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, 3) portant modification, sub f), de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu les projets d'aménagement particulier « quartier existant », élaborés par le bureau d'études CO3 s.à r.l., 3, boulevard de l'Alzette, L-1124 Luxembourg, et présentés par le collège des bourgmestre et échevins ;

Vu sa délibération du 29 juin 2017 portant constatation de la conformité des projets d'aménagement particulier « quartier existant » avec le projet d'aménagement général tel qu'il a été approuvé au courant de la même réunion conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu l'avis daté du 1^{er} juillet 2017 par lequel le collège des bourgmestre et échevins a porté à la connaissance du public la mise en procédure des projets d'aménagement particulier « quartier existant » et fixant jusqu'au 31 juillet 2017 inclus le délai pendant lequel les intéressés ont pu prendre connaissance des documents et introduire leurs observations et objections y relatives ;

Considérant qu'il y a lieu de constater qu'aucune réclamation écrite n'est parvenue au collège des bourgmestre et échevins en relation avec les projets d'aménagement particulier dont question ;

Vu l'avis émis par la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement le 26 octobre 2017 (réf. 18070/79C) conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

EXTRAIT

Vu les observations et objections formulées par la cellule d'évaluation et reprises ci-après, complétées par les propositions de modification y afférentes du collège des bourgmestre et échevins :

La formulation « sans préjudice d'autres conditions et permissions de voiries à respecter » présente dans plusieurs articles (article 6 point b, article 13 point b, article 21 point a, article 27 point a, article 34 points b et c, ...) est à supprimer car elle dépasse la sphère de compétence du bourgmestre, tout comme la formulation « sans préjudice d'autres dispositions légales » (article 8, article 15, article 29, article 55 point f) et la formulation « Sans préjudice d'autres dispositions administratives ou réglementaires » (article 57 points a et c). Si l'intention des auteurs du projet est de rendre applicable certaines dispositions du code civil, telles que notamment les vues-directes, il convient de transcrire celles-ci directement dans le présent PAP QE et non d'effectuer un simple renvoi.

Le CE propose de suivre l'avis de la Cellule.

Titre I. Dispositions générales

Dans l'article 2 réglant la portée du présent règlement, il convient de supprimer les deux derniers alinéas. Le PAG définissant clairement quels PAP QE sont en vigueur, il est inutile de le définir une seconde fois ici au risque de voir apparaître des contradictions entre PAG et PAP QE. Il s'agit d'une règle de base, ne jamais régler la même chose à deux endroits différents.

Le CE propose de clarifier cette règle. Etant donné que les règles applicables à tout PAP QE sont également à appliquer pour les PAP NQ maintenus en vigueur et approuvés avant l'entrée en vigueur du nouveau PAG / PAP QE, le CE propose de maintenir un renvoi.

A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE - Espace résidentiel » (QE_ER)

Tout d'abord, en ce qui concerne l'article 5, la cellule salue la décision d'exclure les habitations plurifamiliales des zones d'habitations (HAB-1) mais s'interroge néanmoins sur le fait qu'en combinaison avec l'article 49 une dépendance agricole, par exemple, puisse accueillir jusqu'à 6 logements. Ainsi, dans cet article 49, il convient de réduire d'abord le nombre maximum de logements par bâtiment et parallèlement à cela d'augmenter la surface construite brut minimale par logement de 80 m² à quelques 100-120 m². Par ailleurs la cellule est réticente quant au fait de pouvoir systématiquement recourir à une réaffectation de toute dépendance agricole notamment constituant un bâtiment protégé en habitation. Ces bâtiments ne se prêtent, de par leur substance bâtie guère à recevoir des logements. Aussi, l'implantation de ces bâtiments existants ne répond souvent pas aux exigences du présent règlement en ce qui concerne notamment les reculs sur les limites de parcelle. Cette même remarque s'impose également pour l'article 12.

Le CE propose de maintenir la dérogation et de rajouter encore au niveau de l'article 5, qu'une augmentation du nombre de logements est seulement possible à l'intérieur du gabarit d'origine.

Le CE propose de maintenir la surface construite brute minimale de 80m².

Le point b de l'article 6, ayant trait à l'alignement des façades, serait à limiter aux seules lacunes dans une rangée de construction en ordre contigu. En général, le positionnement des bâtiments trop loin de l'espace public nuirait 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 plus spacieux.

Ainsi au point c de cet article 6, il convient de modifier le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie à 3 mètres et de remplacer le terme « minimum » de la dernière phrase de ce point c par « maximum » afin d'obtenir la formulation « [...] un recul maximum par rapport à l'alignement de la voirie de 6m. ».

Le CE propose de maintenir l'article 6 tel quel. Le recul maximum est en fait défini par la bande de construction.

En ce qui concerne la 1^{ère} phrase du point d ayant trait au recul latéral, la cellule estime que le recul latéral peut être réduit à 2 mètres minimum au lieu des 3 mètres prévus.

Le CE propose de maintenir le recul latéral minimum à 3m.

Par contre la cellule ne peut accepter la 1^{ère} puce du point d qui stipule qu'une construction principale puisse être implantée sur la limite latérale « s'il y a une convention entre propriétaires des parcelles concernées pour la construction d'une maison jumelée; », étant donné qu'il n'appartient pas aux voisins de s'entendre sur des règles urbanistiques. Une telle disposition peut rendre la constructibilité d'une parcelle dépendante des travaux effectués par un tiers et génère de ce fait une certaine insécurité juridique. Dans ce

EXTRAIT

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 ».

Le CE propose de suivre l'avis de la Cellule de ne pas exiger des conventions ou accords entre voisins pour la construction sur la limite de parcelle ceci pour les constructions principales et les dépendances.

La 2^{ème} puce de ce même point d est quant à elle à reformuler. Il devrait toujours être possible d'aller jusqu'à la limite latérale dans le cas où il n'y a aucune construction sur le terrain adjacent et obligatoire de construire à la limite latérale en cas de pignon nu en attente.

Le CE propose d'adapter partiellement le texte en fonction de l'avis de la Cellule (cf. ci-haut), mais de ne pas prévoir une obligation pour la construction sur la limite de parcelle en cas de pignon nu en attente.

Enfin pour le point e de cet article 6, la cellule préconise que le recul par rapport à la limite postérieure de propriété soit égal ou supérieur à 10 mètres et non 8 mètres afin de garantir un espace jardin aux dimensions convenables.

Cependant, il faudrait y ajouter une dérogation supplémentaire sur le recul postérieur à l'article 66 réglementant les dispositions dérogatoires, dans le cas que les dimensions d'un terrain rendent celui-ci inconstructible.

Le CE propose de maintenir un recul minimum de 8m par rapport à la limite postérieure.

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE - Espace villageois » (QE_EV)

En ce qui concerne le nombre maximal de logements par immeuble défini dans le point b de l'article 12, il conviendrait de conditionner ce nombre maximal de logements par immeuble à d'autres critères tels que la surface du terrain ou bien la largeur de la parcelle concernée sur rue. A titre d'exemple, il pourrait être défini que pour chaque 8-10 mètres de longueur de façade le long de la voirie, un logement pourrait être autorisé. Il importe en effet d'éviter, dans l'intérêt d'une mixité de différents types de logement que chaque parcelle sise dans l'espace villageois soit destinée à terme à recevoir des maisons plurifamiliales. Le point c quant à lui écope des mêmes remarques que celles formulées à rencontre du point b de l'article 5.

Le CE propose de ne pas prévoir d'autres critères relatifs à la construction de maisons plurifamiliales.

Quant à la dérogation pour réaffectation, le CE propose de maintenir cette dérogation et renvoie à sa prise de position dans le cadre de l'article 5.

Dans le 4^{ème} alinéa du point a de l'article 13, la formulation « au cas par cas » est à retirer de la phrase.

Le CE propose de suivre l'avis de la Cellule.

Le point b quant à lui écope des mêmes remarques que celles formulées à rencontre du point b de l'article 6.

Le CE renvoie à sa prise de position relative à l'article 6.

Enfin pour le point e de cet article 13, la cellule préconise que le recul par rapport à la limite postérieure de propriété soit égal ou supérieur à quelques 8 mètres et non 5 mètres, de plus les mêmes remarques que celles formulées à l'encontre du point e de l'article 6 sur l'ajout d'une dérogation sont de mises.

Le CE propose de maintenir un recul minimum de 5m par rapport à la limite postérieure.

D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE - Activités » (QE_A)

Pour ce qui est de la dernière phrase du 1^{er} alinéa de l'article 26, la cellule préconise de supprimer celle-ci car elle n'apporte aucune plus-value et amène des contraintes plutôt grandes.

Le CE propose de maintenir l'article 26 tel quel.

Titre III. Règles applicables à tout PAP « Quartier existant »

La cellule estime que le point b de l'article 49 qui stipule que « L'organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti. » est vide de sens. En outre, il y a lieu de se référer aux remarques précédemment formulées au sujet de

EXTRAIT

l'article 5 (page 3 du présent avis).

Le CE propose de barrer le point b de l'article 49. Concernant les autres remarques le CE propose de maintenir l'article 49 tel quel.

Les points a et c de l'article 55 sont arbitraires du fait qu'ils manquent de précision et de clarté et sont partant à supprimer, quant au point b, celui-ci s'avère être contraire à l'article 37 de la Loi.

Le CE propose de maintenir l'article 55a et 55c et de supprimer l'article 55b.

L'utilisation du verbe « exiger » dans le point b et g de l'article 56 est à supprimer. De fait, la cellule rend attentive 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 et qu'il ne peut en aucun cas imposer ses propres règles.

Le CE propose de reformuler les points b et g de l'article 56.

En ce qui concerne le point f de l'article 59, la cellule estime que les dépendances projetées sur des terrains d'une certaine envergure, pourraient avoir des dimensions plus généreuses afin d'y aménager des abris pour animaux, des pièces de détente et de loisirs comme un atelier de bricolage voire des pièces destinées au séjour prolongé de personnes (bureau pour le télétravail, bar à vin, etc.).

Le CE tient à signaler que les dépendances peuvent être de taille supérieure à 16m², sous condition de respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites de propriétés. Concernant l'affectation, le CE propose de maintenir l'article tel quel.

Enfin pour des raisons de sécurité juridique, il serait plus judicieux d'établir, à l'article 65, une liste des rues et parcelles où une cession du terrain à bâtir est indispensable pour la réalisation des travaux accessoires de voirie.

Le CE propose de maintenir l'article tel quel.

Vu les plans d'aménagement particulier « quartier existant » tels qu'ils ont été adaptés en fonction des propositions du collège des bourgmestre et échevins relatives aux observations et objections formulées par la cellule d'évaluation dans son avis du 26 octobre 2017 ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

procède au scrutin nominal et avec 8 (huit) voix et 3 (trois) abstentions

approuve la version remaniée des projets d'aménagement particulier « quartier existant », composés de la partie écrite et de la partie graphique/plans de localisation, accompagné de l'avis de la cellule d'évaluation du 26 octobre 2017 et des propositions y relatives formulées par le collège des bourgmestre et échevins.

transmet la présente pour approbation à l'autorité supérieure.

Ainsi décidé en séance, date que dessus.

-- suivent les signatures --

Pour expédition conforme.

Le Bourgmestre,



Le Secrétaire,

