



Notre réf.: 18968/48C, refonte PAG 48C/011/2020

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

Luxembourg, le 9 février 2022

## 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 mai 2021, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders et Flavio Amado, 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 Koerich.

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 Koerich par les bureaux d'études TR-Engineering et Espace & Paysages. 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 8 chapitres intitulés :

- A. Dispositions générales (subdivisé en 3 articles) ;
- B. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Espace résidentiel » [QE\_ER] (subdivisé en 7 articles) ;



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

- C. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Espace villageois » [QE\_EV] (subdivisé en 8 articles) ;
- D. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zones de bâtiments et d'équipement publics » [QE\_E] (subdivisé en 6 articles) ;
- E. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zone de loisirs » [QE\_L] (subdivisé en 6 articles) ;
- F. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zone d'activités économiques » [QE\_ZA] (subdivisé en 9 articles) ;
- G. Règles applicables à tout PAP « Quartier existant » (subdivisé en 17 articles) ;
- H. Définition.

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 Koerich avec les bureaux d'études TR-Engineering et Espace & Paysage 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 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.

De manière générale, la cellule tient à préciser que la formulation « *sans préjudice d'autres dispositions [...]* » présente à de multiples endroits dans le présent règlement (articles 9, 12, 38, description du chapitre G et article 56) est à supprimer car le bourgmestre n'a pas à se référer à des textes légaux échappant à sa sphère de compétence, il doit se référer uniquement aux PAG, PAP et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites pour prendre une décision. S'il existe des règles applicables en la matière que le bourgmestre entend respecter lors de la délivrance de l'autorisation de construire, il convient de les inscrire précisément dans le présent règlement.



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

L'indication des zones soumises à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] est à éliminer de la partie graphique des PAP QE. En effet, il importe de se limiter aux seules informations relatives aux PAP QE.

Par ailleurs, la cellule tient à signaler qu'une véranda fait partie intégrante du rez-de-chaussée de la construction principale et que donc aucune distinction entre les deux n'est nécessaire. Partant il convient de supprimer, pour des raisons de sécurité juridique et conformément à la jurisprudence en la matière, toute disposition distinguant la véranda de la construction principale (p.ex. point c de l'article 45).

Pour conclure ces remarques générales, force est de constater que les dispositions concernant le secteur protégé sont reprises dans le chapitre B « Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Espace résidentiel » [ER] ». Or elles sont absentes du chapitre C « Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Espace villageois » [EV] » et du chapitre D « Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zone d'équipements » [E] » alors que ceux-ci comprennent également des parcelles superposées d'un secteur protégé au niveau de la partie graphique. Afin de remédier à cet oubli, la cellule conseille soit de regrouper toutes les dispositions concernant le secteur protégé dans un seul article, soit de procéder comme dans le chapitre B pour tous les *Quartiers Existants* possédant des parcelles superposées d'un secteur protégé.

## A. Dispositions générales

La première phrase de l'article 3 est superfétatoire car cela est d'ores et déjà réglé par la Loi. Quant au 3<sup>ème</sup> alinéa de cet article 3, celui-ci est également superfétatoire et partant à supprimer étant donné que la partie réglementaire d'un PAP « Quartier existant » ne peut jamais aller à l'encontre d'une autre loi.

## B. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Espace résidentiel » [ER]

La formulation « [...] jusqu'à cessation de leur activité. » présente au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 5 est contraire à la Loi et partant à supprimer. De plus ces constructions bénéficient d'un droit acquis.



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La cellule estime que la deuxième phrase de l'**article 6** est à supprimer car 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. 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 donné que des lacunes entre deux rangées de maisons en bande se forment de manière naturelle.

La 3<sup>ème</sup> et dernière phrase de cet article 6 est également à supprimer car superfétatoire.

Au niveau du point *a)* de l'**article 7** il convient de fixer une bande de construction d'une profondeur de 25 à 30 mètres maximum.

Le terme « *construction secondaire* », présent à la deuxième phrase de ce même point *a)*, est à supprimer, il s'agit d'une terminologie à abandonner car celle-ci est trop difficile d'application. Il est préférable en matière de terminologie de parler uniquement de constructions principales (avec séjour prolongé de personnes) et de dépendances (sans séjour prolongé de personnes) qui, couvrent d'ores et déjà tous les ouvrages pouvant être réalisés dans le « quartier existant – espace résidentiel ».

La cellule estime qu'en l'absence d'alignement à préserver, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins sans pouvoir être inférieurs à 3m et supérieurs à 6m pour le recul avant, ni inférieurs à 8m pour le recul postérieur. Par ailleurs, la cellule conseille de regrouper les dispositions concernant les alignements au point *b)* traitant des reculs.

Dans le même ordre d'idées il convient de fixer au point *b)* de cet article 7 le même minimum de 3m et maximum de 6m.

Il importe de modifier la phrase réglementant le recul postérieur, dans ce même point *b)*, comme suit « *Le recul postérieur de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être en tout point égal ou supérieur à 8m.* » car la teneur actuelle de cette phrase avec sa parenthèse « *(limite cadastrale)* » est contraire à la définition du recul et également 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 ».



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Le terme « *annexes* » est à remplacer, à la dernière phrase du point *c)* de cet article 7, par le terme « *dépendances* ». Le cas échéant, des constructions principales de moindre envergure, ne dépassant pas quelques 12 m<sup>2</sup> pourraient également être admises.

Au dernier alinéa du point *b)* de l'article 8 il convient d'accorder, pour des raisons techniques, une hauteur maximale à l'acrotère de 7m50, afin d'avoir une différence de niveau d'au moins 50 centimètres entre la corniche et l'acrotère.

En ce qui concerne la profondeur des constructions principales, fixée au point *c)*, il convient d'autoriser une profondeur maximum de quelque 15m au rez-de-chaussée et de maximum 12m aux étages pour les constructions jumelées et en bande. Pour les constructions isolées une profondeur maximum de 15m pour le rez-de-chaussée et les étages pourrait être autorisée.

Comme déjà mentionné précédemment, le terme « *construction secondaire* » est à proscrire.

Au point *d)* de cet article 8, il convient de réduire la largeur minimale d'une construction jumelée ou en bande à 6m au lieu des 7m actuels.

La cellule renvoie à la remarque générale faite précédemment et précise que la formulation « [...] *sans préjudice d'autres dispositions légales.* » présente au 6<sup>ième</sup> alinéa du point *a)* de l'article 9 est à supprimer car le bourgmestre n'a pas à se référer à des textes légaux échappant à sa sphère de compétence.

Au 8<sup>ième</sup> alinéa de ce point *a)* il importe d'interdire explicitement l'aménagement de toiture-terrasse sur l'étage en retrait.

La disposition autorisant les toitures plates en secteur protégé « *Sur une construction secondaire destinée au séjour prolongé de personnes, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale [...]* » est à modifier comme suit « *Sur les parties du rez-de-chaussée n'étant pas surmontées d'un étage [...]* » vu qu'il convient de supprimer l'utilisation du terme de « *construction secondaire* ».

Étant donné que les lucarnes d'architecture contemporaine sont le plus souvent des lucarnes rampantes qui démarrent à partir du faîtage, la cellule estime qu'il convient de supprimer la distance minimum de 1m à observer par rapport au faîtage de la toiture au niveau du 4<sup>ième</sup> alinéa du point *b)* de cet article 9.

La phrase limitant la largeur des lucarnes hors secteur protégé à maximum 2m est à supprimer car la disposition suivante interdisant aux ouvertures d'avoir une longueur cumulée supérieur à 60% de la largeur de la façade concernée suffit amplement.



### C. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Espace villageois » [EV]

La dernière phrase de l'article 13 est superfétatoire et partant à supprimer.

À l'article 14 la cellule conseille de regrouper les dispositions concernant les alignements au point b) traitant les reculs.

En ce qui concerne le recul antérieur, il convient de fixer celui-ci entre 0m et 6m maximum étant donné que certains alignements existants de qualité sont inférieurs à 1m50.

Quant au recul latéral celui-ci peut être fixé comme devant être égal ou supérieur à 1m90.

Pour ce qui est du recul postérieur, la cellule estime qu'il devrait être en tout point égal ou supérieur à 8m au lieu des 5m actuels.

Le dernier alinéa de cet article 14 est difficilement compréhensible et partant la cellule propose de reformuler celui-ci.

Comme déjà mentionné précédemment, il convient de remplacer à l'article 15 le terme « *construction secondaire* ».

Au niveau du point b) de cet article 15 la cellule estime qu'il convient d'augmenter la hauteur maximale à l'acrotère de 50 centimètres et cela pour toutes les localités.

En ce qui concerne le 1<sup>er</sup> alinéa de la page 20 de ce même point b), la cellule estime que les hauteurs à la corniche ou au faîtage d'une construction projetée ne devraient pas être limitées en fonction des corniches et faîtages des constructions principales voisines. En effet, il importe de définir des hauteurs égales pour chaque citoyen et non pas de les faire dépendre d'une tierce personne. Une construction projetée devrait en ce sens toujours avoir la garantie de pouvoir aller jusqu'aux hauteurs maximales admises.

Concernant la profondeur des constructions principales, fixée au point c), il convient d'autoriser une profondeur maximum de 15m au rez-de-chaussée et de maximum 12m aux étages pour les constructions jumelées et en bande. Pour les constructions isolées une profondeur maximum de 15m pour le rez-de-chaussée et les étages pourrait être autorisée. La profondeur maximale ne devrait pouvoir être augmentée à 20m maximum, au niveau du rez-de-chaussée, uniquement pour les commerces.

Au point d) de cet article 15, il convient de réduire la largeur minimale d'une construction jumelée ou en bande à 6m au lieu des 7m actuels.

Au niveau de l'article 16 il convient de modifier la phrase autorisant les toitures plates « *Sur une construction secondaire destinée au séjour prolongé de personnes, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale [...]* » comme suit « *Sur les*



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

*parties du rez-de-chaussée n'étant pas surmontées d'un étage [...] » vu qu'il convient d'éviter d'utiliser le terme de « construction secondaire ».*

Étant donné que les lucarnes d'architecture contemporaine sont souvent des lucarnes rampantes qui démarrent à partir du faîtage, la cellule estime qu'il convient de supprimer la distance minimum de 1m à observer par rapport au faîtage de la toiture au niveau du 5<sup>ème</sup> alinéa du point *b)* de cet article 16.

La dernière phrase limitant la largeur hors tout de la lucarne à maximum 1m50 est à supprimer car la disposition interdisant aux ouvertures d'avoir une longueur cumulée supérieur à 60% de la largeur de la façade concernée suffit amplement.

#### **D. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zone équipements » [E]**

À l'**article 21** la cellule estime qu'il convient de préciser que la hauteur maximale hors tout de 15m maximum et le nombre de niveaux maximum de 4 niveaux pleins et 1 niveau en retrait ne devraient s'appliquer qu'à la localité de Koerich. Les autres localités devraient avoir un nombre de niveaux maximum de 3 niveaux pleins et 1 niveau en retrait.

Vu l'absence de disposition claire et précise à l'**article 23** il importe de supprimer celui-ci.

#### **E. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zone de loisirs » [L]**

Il importe de supprimer l'**article 30** étant donné que celui-ci ne fixe aucune disposition claire et précise.

#### **F. Règles spécifiques applicables au PAP « Quartier existant – Zone d'activités économiques » [ZA]**

Il importe de reformuler la première phrase de l'**article 39** comme suit « *Le bourgmestre peut accorder des dérogations dans les cas suivants et sous réserve que ces dérogations ne portent pas préjudice au voisinage : [...]* ».

Par ailleurs, la cellule s'interroge sur les deux derniers points de cet article et ce qui est sous-entendu par *démarche écologique et utilisation d'énergie renouvelables*. Ainsi la cellule propose de remplacer ces deux points par la phrase suivante :



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

*« en cas d'assainissement énergétique sous réserve que l'isolation thermique extérieure du bâtiment n'empiète pas sur le domaine public. ».*

## **G. Règles applicables à tout PAP « Quartier existant »**

Il importe de supprimer la première phrase de l'article 41 car celle-ci ne constitue pas une disposition claire et précise et sera de ce fait difficile d'application.

La formulation « [...] des hauteurs similaires ainsi que [...] » de la 2<sup>ème</sup> phrase de ce même article est à supprimer car le potentiel de construction ne peut être dépendant de la construction d'un tiers.

Dans le même ordre d'idées, la cellule estime qu'il convient de supprimer le 2<sup>ème</sup> alinéa de cet article 41 pour des raisons d'égalité devant la loi. Ainsi chacun bénéficie d'une profondeur maximum de 15m au rez-de-chaussée et de maximum 12m aux étages pour les constructions jumelées et en bande.

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 ».

La cellule estime qu'un garage ou carport peut toujours être construit sur la limite latérale de propriété et propose par conséquent d'adapter le 5<sup>ème</sup> alinéa du point a) de l'article 45 en ce sens.

De plus, la cellule suggère de remplacer au 7<sup>ème</sup> alinéa les mesures pour l'emprise au sol par une limite exprimée en mètres carré.

À l'avant-dernière puce du point a) il importe de supprimer la formulation « 2 maisons unifamiliales ou [...] » de la parenthèse car cela ne fait pas de sens.

À la dernière puce de ce même point a) il convient de d'augmenter les mètres carrés de 50m<sup>2</sup> à 60m<sup>2</sup> pour l'intégration d'un abri de jardin.

Au premier alinéa du point b) de cet article 45, il convient de réduire le recul des remises et abris de jardin à 1m au lieu des 2m actuels et de permettre d'aller sur la limite de propriété en cas d'accord écrit entre voisins.

La cellule tient à rappeler que la véranda fait partie intégrante de la construction principale et partant il convient de la supprimer du point c). Ainsi l'intitulé et les dispositions de ce point c) devraient avoir pour sujet les terrasses couvertes, pergolas ou construction similaire.



Au niveau du point *c)* de l'**article 46** la cellule estime qu'il convient d'interdire les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques en façade. De plus, il convient de modifier la 2<sup>ème</sup> phrase de ce point *c)* car la formulation « [...] sont préférées. [...] » suggérant une préférence n'a pas sa place dans un texte réglementaire où l'on se doit d'être clair et précis.

La cellule suggère de modifier le point *a)* de l'**article 47** en interdisant les déblais et remblais supérieurs à 0,50m et en prévoyant la possibilité d'y déroger en cas de terrain à forte pente.

La formulation « [...], le bourgmestre peut exiger [...] » présente au point *b)* de ce même article est à supprimer impérativement. 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. 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 ».

Le deuxième alinéa de l'**article 50** ne contient aucune disposition contraignante et s'avère donc superflu. Partant il est à supprimer.

La dernière phrase de l'**article 51** est à supprimer. Pour les constructions situées en angle de rue, la façade avant est à déterminer d'un point de vue urbanistique (p.ex. Porte d'entrée) et non pas par l'adresse postale.

Il est primordial de remplacer le mot « *morcellement* » par « *lotissement* » pour l'entièreté de l'**article 55**.

De plus, la première phrase de cet article est à supprimer étant donné que cela est déjà réglé par l'article 29 de la Loi et le dernier alinéa de cet article 55 est également à supprimer.

L'entièreté du point *a)* de l'**article 56** est à supprimer étant donné que tout cela est d'ores et déjà réglé par la Loi et des jurisprudences.

La cellule estime qu'il importe de supprimer les deux premières puces du point *b)* de cet article. En effet, celles-ci ne sont pas claires et il n'est pas possible de déduire ce qui est sous-entendu



Réf : 18968/48C, PAG 48C/011/2020  
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

par *démarche écologique et utilisation d'énergie renouvelables*. Par ailleurs, la 3<sup>ème</sup> puce permettant de déroger pour effectuer un *assainissement énergétique* semble suffisante.

La 6<sup>ème</sup> puce est également à supprimer étant donné qu'un raccordement aux réseaux de canalisations existants est toujours possible (p.ex. avec une pompe).

Quant aux deux dernières puces de cet article 56 il est impératif de supprimer la formulation « [...] *sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires, [...]* » y présente.

Enfin, la cellule estime qu'il convient d'ajouter une dérogation qui prévoit que dans le cas d'une destruction d'une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre devrait pouvoir autoriser une reconstruction à l'identique en termes de gabarits ainsi qu'en termes de logements.

Le Président de la  
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS