



ADMINISTRATION COMMUNALE
HELPERKNAPP



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

(PAP*QE)

Rapport de motivation

MAÎTRE D'OUVRAGE

BUREAU D'ETUDES



Administration Communale Helperknapp

2, rue de Hollenfels
L-7481 Tuntange
Tél. : +352 28 80 40 -1



LSC360

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : +352 26 390-1

Références

N° de référence	LSC-20200878-SPL
Référence rapport	LSC-20200878-URB-RAP-PAP-QE-Motivation_20250711

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	Simon BERTOUX	08.2024 07.2025
Vérifié par	Henning NIEBOER	07.2025

Résumé et modifications

-	Version initiale	28.08.2024
A	Adaptation suite à l'avis de la Cellule d'évaluation du 2 juin 2025 et à la réunion du 10 juillet 2025	14.07.2025

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	4
2	MOTIVATION	5
2.1	Simplification administrative	5
2.2	Harmonisation	5
2.3	Cohérence	5
2.4	Améliorations	5
3	MODIFICATION	6
3.1	De manière générale	6
3.2	Exemples	6
3.2.1	Simplification administrative	6
3.2.2	Harmonisation	6
3.2.3	Cohérence	6
3.2.4	Améliorations	6
4	ADAPTATION SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION	7
4.1	Préambule	7
4.2	Conformité au PAG	7
4.3	Objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	7
4.3.1	Chapitre 1 – Généralités	7
4.3.2	Chapitre 2 – Règles communes aux zones HAB et MIX	8
4.3.3	Chapitre 3 – Zone d'habitation 1	11
4.3.4	Chapitre 6 – Zone de sports et loisirs	13
4.3.5	Chapitre 8 – Zone de bâtiments et d'équipements publics	14
4.3.6	Chapitre 9 – Eléments protégés d'intérêt communal	14
4.3.7	Chapitre 10 – Secteurs protégés d'intérêt communal	14
4.3.8	Chapitre 11 – Tableau synoptique des zones	15
4.3.9	Chapitre 12 - Dérogation	15

1 INTRODUCTION

Les anciennes communes de Boevange-sur-Attert et Tuntange ont fusionné au premier janvier 2018. Les deux anciennes communes disposaient chacun d'un PAP Quartier existant :

- Celui de l'ancienne commune de Boevange-sur-Attert approuvé par le Conseil communal le 4 décembre 2017 et réalisé par le bureau Zilmpla.
- Celui de l'ancienne commune de Tuntange approuvé par le ministre de l'Intérieur le 23 août 2018 et réalisé par le bureau TR-Engineering.

Après avoir lancé une procédure de fusion de son plan d'aménagement général (voté par le Conseil communal le 27 mars 2024), la commune se lance dans la fusion de ses PAP « Quartier existant ». Il s'agit donc de fusionner mais surtout d'harmoniser les règles d'application. La présente modification a pour objectif de donner un nouveau PAP « Quartier existant » à la nouvelle commune qui soit cohérent sur l'ensemble de son territoire.

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU ci-après), si le plan d'aménagement particulier « quartier existant » est modifié, il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative. Ce document constitue donc l'argumentaire prévu à l'article 29.

2 MOTIVATION

2.1 Simplification administrative

6 ans après la fusion des communes, la commune d'Helperknapp dispose de deux PAP « Quartier existant ». Que ce soit pour les citoyens, dans la compréhension des règles d'application ou pour le service technique dans la gestion quotidienne des autorisations de construire, la fusion du PAP-QE va simplifier les choses en limitant le nombre de documents de référence.

Le document final a également été simplifié dans sa structure.

2.2 Harmonisation

Selon l'article 25 de la loi ACDU, « le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général ». Par suite de la fusion des deux PAG, il semble logique qu'un seul et unique PAP-QE précise et exécute les dispositions du PAG. Ce processus s'inscrit dans la suite logique de la fusion des deux anciennes communes et vient harmoniser l'ensemble des règles s'appliquant au territoire communal.

2.3 Cohérence

Deux cadres réglementaires différents donnent des règles différentes. Lors des travaux préparatoires, une analyse comparative des deux PAP-QE a été réalisée (voir annexe). Celle-ci met en évidence des divergences pour des zones comparables. A titre d'exemple, le recul latéral en zone HAB-1 ou équivalent était de 3,50 m à Tuntange et de 3,00 m à Boevange. Or, lorsque les circonstances sont comparables, il est important pour le pouvoir public d'être cohérent et de traiter de manière égale ses citoyens.

2.4 Améliorations

Sur base de la pratique quotidienne des deux documents, les éléments pertinents ont été conservés tandis que d'autres éléments mal formulés ou désuets ont été modifiés ou abandonnés. Ces modifications ont été faites dans un souci d'amélioration du cadre urbanistique communal tout en s'inscrivant dans le cadre légal prévu par l'article 1 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 ».

3 MODIFICATION

3.1 De manière générale

L'objectif de ce document n'est pas de lister et de détailler l'ensemble des modifications apportées car elles sont nombreuses, tant sur le fond que sur la forme. Les quatre éléments cités dans la section précédente sont ceux ayant guidé la fusion. Toutefois, certains exemples d'adaptations peuvent être mis en évidence. Un exemple est pris pour chacun de ces éléments de motivation.

3.2 Exemples

3.2.1 Simplification administrative

- Le PAP-QE de l'ancienne commune de Tuntange détaillait la structure du règlement dans son article 2. Cette information déjà reprise dans la table des matières n'a donc pas été reprise.
- Certaines références à d'autres documents (ex : PAG) ou reprenant le contenu des articles de la loi ACDU ont été enlevés.
- Des informations présentes sur les plans de repérage n'ont pas été répétées dans la partie écrite.
- ...

3.2.2 Harmonisation

- Les possibilités de dérogations prévues dans les deux PAP-QE étaient différentes. La fusion rendra les possibilités de dérogation identiques pour tous les citoyens.
- L'harmonisation se fait également entre les documents. Certains éléments rentrant dans le champ d'application du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS), comme par exemple le dimensionnement des emplacements de stationnement ou les murs et clôtures, n'ont pas été repris.
- ...

3.2.3 Cohérence

- Les bâtiments publics en zone [BEP] pouvaient monter jusqu'à 15 m sur l'ancienne commune de Tuntange et à 13 m sur l'ancienne commune de Boevange. Dans le PAP-QE fusionné, la hauteur maximale hors tout est de 15 m.
- Toutes les prescriptions dimensionnelles concernant des zones comparables d'un point de vue urbanistique (reculs, nombre de niveaux, hauteurs, ...) sont identiques.
- ...

3.2.4 Améliorations

- Des doublons ou des redondances entre plusieurs articles ont été supprimés ;
- Des prescriptions spécifiques ont été intégrées pour une meilleure prise en compte du relief ;
- Des évolutions sociétales et technologiques (habitations légères, modules de production énergétique) ont été pris en compte ;
- ...

4 ADAPTATION SUITE A L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION

4.1 Préambule

Dans le cadre de la procédure, la Cellule d'évaluation a émis son avis en date 2 juin 2025. L'avis est repris en annexe. La façon dont les remarques formulées ont été traitées est développée ci-dessous.

4.2 Conformité au PAG

En premier lieu, la cellule constate la conformité du PAP QE lui soumis avec des dispositions du PAG en vigueur.

Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier « *quartier existant* » aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, la cellule émet les observations suivantes.

4.3 Objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

4.3.1 Chapitre 1 – Généralités

À la première phrase de l'article 3, intitulé « *Reconstruction des constructions existantes* », il importe de supprimer la formulation « [...] ou volontaire, [...] », car lors d'une destruction volontaire d'une construction existante, la nouvelle construction se doit de respecter les prescriptions de la partie écrite du PAP QE.

Si les autorités communales souhaitent permettre aux maîtres d'ouvrage de conserver le volume préexistant d'une construction, il convient d'identifier les constructions pouvant bénéficier d'une protection communale de type « *gabarit d'une construction existante à préserver* ».

Les termes « ou volontaire » ont été supprimés de l'article « 3.3 Reconstruction des constructions existantes ».

Afin de garantir une mixité au niveau de la typologie des logements il convient d'augmenter sensiblement le ratio de 50 m² à 90 m² au niveau de la dernière puce de l'article 3.5, intitulé « *Réaffectation des constructions existantes* ». En effet, un ratio de 50 m² pour obtenir le nombre maximum de logement autorisé risque de générer des logements trop petits.

La surface en question concerne la réaffectation des constructions existantes. L'article 3.5 prévoit que « *le nombre maximum de logement autorisé est le résultat (chiffre arrondi à l'unité inférieure) de la surface construite brute projetée divisée par un ratio de 50 m².* »

La Cellule affirme que le ratio pour obtenir le nombre maximum de logement autorisé risque de générer des logements trop petits. Or, dans une commune rurale comme Helperknapp, l'offre en petits logements est insuffisante par rapport à la demande. L'objectif est donc justement de permettre la création de petits logements. C'est pour cette raison que le ratio de 50 m² est conservé.

4.3.2 Chapitre 2 – Règles communes aux zones HAB et MIX

Au niveau de l'article 4.1, il n'est pas nécessaire de fixer une bande de construction de 45,00 mètres spécifiquement pour le bâtiment se situant sur la parcelle cadastrale n° 158/3536 car celui-ci bénéficie d'un droit acquis.

Même si le droit acquis trouve à s'appliquer, la disposition est conservée dans le PAP-QE. Cela permet d'inscrire ce fait via un processus démocratique connu de tous.

En ce qui concerne l'article 4.2 « *Alignement basé sur les constructions principales voisines* », la cellule estime qu'il convient de compléter l'article par une règle disposant qu'une nouvelle construction ne doit jamais dépasser le recul avant maximum autorisé, et cela, même en cas d'un bâtiment existant avec un recul avant supérieur à ce maximum.

Une disposition de ce type n'a pas intégrée. Plusieurs cas existent sur le territoire communal où des maisons implantées avec un pignon nu sur la limite mitoyenne dépassent le recul avant maximum. C'est pour pouvoir permettre l'implantation future d'une maison jumelée que l'article 4.2 est conservé tel quel.

La cellule préconise de diminuer le recul avant maximum de 8,00 mètres à 6,00 mètres pour l'article 4.3.

Le recul avant maximum de 8,00 mètres est conservé.

Il est proposé de modifier le 2^e alinéa de l'article 4.4 concernant le recul latéral comme suit :

« *Cependant, toute nouvelle construction :*

- **doit** être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles si la construction principale hors-sol sur la parcelle adjacente est déjà implantée le long de cette limite et n'accuse pas de recul sur celle-ci.
- **peut** être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles si la parcelle adjacente est libre de toute construction. »

La proposition ci-dessus rend la dernière phrase de cet article 4.4 superfétatoire et peut partant être supprimée.

L'objectif est de ne pas imposer l'implantation mitoyenne si le terrain le permet. Pour éviter un recul latéral trop faible par rapport à un pignon nu sur la limite, le recul minimum a été adapté à un minimum de 6,00 m.

La formulation « [...] sans que ces conditions puissent donner droit à des indemnités quelconques. », présente à la dernière phrase de l'article 4.7, est à supprimer impérativement, car celle-ci s'avère être contraire à la loi. Dans ce contexte la cellule renvoie à une jurisprudence émanant de la Cour constitutionnelle (arrêt du 4 octobre 2013, n°101-13) ¹ confirmant que « l'article 22, en combinaison avec les articles 5, 6, 2 et 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans la mesure où il pose en principe que les servitudes résultant d'un plan d'aménagement général n'ouvrent droit à aucune indemnité et qu'il prévoit des exceptions à ce principe qui ne couvrent pas toutes les hypothèses dans lesquelles la privation de la jouissance du terrain frappé par une telle servitude est hors de proportion avec l'utilité publique à la base de la servitude, est contraire à l'article 16 de la Constitution ».

La formulation a été supprimée de l'article 4.7 comme demandé par la Cellule d'évaluation.

Concernant la 4^e phrase du point **b)** de l'article 4.9, disposant qu'en cas de construction le long d'une voirie desservante en pente, la hauteur à l'acrotère soit calculée en prenant en compte le point le plus bas de la voirie et le point le plus élevé de l'acrotère, la cellule suggère de mesurer la hauteur à l'acrotère au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, comme cela est défini à l'annexe II 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 ». Ceci permet d'homogénéiser les règles concernant la hauteur à l'acrotère au niveau national et évite également des déblais trop importants.

Ce point n'a pas été adapté. Dans le cas d'une voirie desservante en pente, il n'est pas rare d'observer des maisons à demi-niveau ou avec des décrochages. Dans ce cas, prendre le milieu de la façade pourrait nourrir des discussions inutiles.

Les dispositions fixant les règles des gabarits, au niveau des points **f)** et **g)** de cet article 4.9, risquent de générer des constructions ne s'intégrant pas dans le tissu rural existant, ainsi que des déblais importants. La cellule estime qu'il conviendrait, pour ces terrains, de prévoir des gabarits d'une profondeur plus faible, tout en permettant à l'arrière de ces constructions des volumes supplémentaires avec toiture plate uniquement pour les rez-de-jardin et les rez-de-chaussée.

La remarque n'a pas été prise en compte. Les terrains à forte pente et à ultra forte pente sont très spécifiques. Les constructions s'y implantant diffèrent du tissu rural existant.

La cellule s'interroge sur la nécessité de la dernière phrase de l'article 4.10.

La dernière phrase de l'article 4.10 en question porte sur une largeur maximale pour une construction principale de 40 m au lieu-dit Finsterthal. Cette largeur avait été prise à l'époque pour permettre l'implantation d'un hôtel. Le projet n'est plus d'actualité mais la disposition est conservée au cas où il reviendrait dans l'actualité.

Au niveau de l'**article 4.11**, la cellule estime qu'une profondeur maximale de 20,00 m pour le premier niveau plein et le(s) sous-sol(s) devrait uniquement être autorisée en cas de commerce. Pour les constructions dédiées uniquement à l'habitat, la profondeur maximale serait à revoir à la baisse, à quelques 16,00 m, voire 18,00 m maximum.

En ce qui concerne la profondeur des constructions situées dans des terrains « à forte pente » et « à ultra forte pente », celle-ci serait à limiter à quelques 14,00 m maximum pour le premier niveau plein et le(s) sous-sol(s) et à quelques 12,00 m maximum pour les étages supérieurs.

Quant à la dernière phrase de cet article 4.11, celle-ci est superfétatoire et peut partant être supprimée.

L'article 4.11 n'est pas adapté pour plusieurs raisons :

- La profondeur maximale était déjà de 20,00 m pour l'ancienne commune de Boevange ;
- Le RBVS est d'application pour assurer les conditions de salubrité ;
- La volonté n'est pas de permettre des bâtiments de 20 m de profondeur mais de permettre des jardins d'hiver.

En revanche, la dernière phrase a bien été supprimée.

La cellule suggère de fixer une inclinaison comprise entre 32° et 42° à la première puce de l'**article 4.12**.

L'inclinaison initiale comprise entre 25° et 45° est conservée. Elle permet une certaine variation et une certaine liberté architecturale.

Il convient de corriger l'avant-dernière phrase de l'**article 4.13** comme suit :

« *Les lucarnes en hauteurs ne peuvent pas dépasser de plus de 2,00 m **le plan de la toiture.*** »

L'article 4.13 a été corrigé comme suggéré par la Cellule d'évaluation.

La première et la dernière phrase de l'**article 4.17** sont à supprimer, car elles ne constituent pas des dispositions claires et précises. 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* ». De fait, l'« *unité de conception* », l'« *unité harmonieuse* » et l'« *ensemble harmonieux* » auxquels il est fait allusion sont à assurer à travers des dispositions précises du présent règlement. Ainsi, si l'intention des autorités communales est de générer une structure fine du tissu rural, une palette de couleur pour les façades pourrait être mise en place.

L'urbanisme n'est pas une science exacte et il est difficile de prévoir tous les cas de figure tout en voulant conserver une certaine flexibilité. Même si la jurisprudence de la Cour administrative rejette les dispositions jugées peu claires ou imprécises, ces phrases sont conservées car elles permettent de laisser la place à la discussion avec les architectes et la maîtrise d'ouvrage. L'un des sens de la définition du mot « harmonie » selon

Larousse est le « rapport heureux entre les parties d'un tout ». Il s'agit donc d'un jugement de valeur qui est aussi l'une des particularités de l'urbanisme. C'est pour cette raison que la première et la dernière phrase de l'article 4.17 sont conservées.

La cellule estime qu'autoriser des garages, ainsi que des carports, à l'arrière des constructions ne fait pas sens d'un point de vue urbanistique et génère davantage de surface scellée. Partant, il convient de supprimer les 4^e puces des **articles 5.1. et 5.2.**

Quant à la dernière puce de l'article 5.1, autorisant un niveau en sous-sol, la cellule n'y voit pas de plus-value et conseille de la supprimer.

Dans la zone mixte villageoise, cette disposition a été appliquée pour permettre de conserver les caractéristiques du tissu rural traditionnel. Elle a donc démontré son utilité par le passé. Pour cette raison, elle est conservée.

En ce qui concerne le niveau en sous-sol, il s'agit de cas assez rares pour laisser, par exemple, la possibilité de faire une fosse de réparation.

Il convient de préciser à l'**article 6.1** que les emplacements de stationnement extérieurs ne sont pas autorisés à l'arrière des constructions.

Comme pour les articles 5.1 et 5.2 (voir ci-avant), la possibilité d'implanter du stationnement à l'arrière des constructions est conservée.

La cellule estime qu'il convient d'interdire les jardins minéraux à l'**article 7** « *Espace libre de tout aménagement et construction* ».

La proposition n'est pas intégrée. Au-delà du fond, le PAP-QE ne semble pas être l'outil adéquat pour intégrer ce genre de disposition. Cette disposition serait plus appropriée dans le RBVS.

La disposition imposant aux toitures plates de plus de 25 m² d'être « *principalement* » (la cellule estime que le mot « *majoritairement* » serait plus correct) végétalisées, à la dernière phrase de l'**article 8.2**, risque de créer une incompatibilité avec le point **b)** de l'**article 4.18** autorisant les panneaux solaires sur les toitures plates.

L'adaptation a été réalisée : le terme « *principalement* » a été remplacé par « *majoritairement* ».

4.3.3 Chapitre 3 – Zone d'habitation 1

Au niveau de l'**article 9**, il importe de supprimer les dispositions autorisant les parcelles cadastrales n^{os} 485/2762, 1318/2947 et 158/3536 à avoir un nombre d'unités de logement plus élevé, car les constructions existantes s'y situant bénéficient d'un droit acquis.

Globalement, l'article 9 porte sur le nombre d'unités de logements. Or, le nombre d'unités de logement est repris sur le plan de repérage. Par conséquent, l'article 9 constitue un doublon et est simplifié.

La cellule estime qu'à l'article 10, 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. En vue d'une meilleure intégration des maisons bi-familiales et plurifamiliales, l'implantation de celles-ci pourrait également être autorisée en bande à la dernière phrase de l'article 10. Ces remarques sont aussi valables pour l'article 12 du chapitre 4 « Zone mixte villageoise ».

Dans la zone HAB-1, les habitations unifamiliales peuvent être implantées en bande. En revanche, ce n'est pas le cas des maisons bi-familiales et des maisons plurifamiliales. La version initiale du PAP-QE prévoyait : « Les nouvelles bandes sont de maximum 4 unités et respectent, ensemble, une longueur de façade de maximum 40,00 m. » L'objectif de cette disposition n'était pas d'empêcher la densification ou le remplissage des lacunes mais de conserver certaines respirations dans le tissu bâti. Toutefois, comme le terme « nouvelle bande » peut porter à confusion, la phrase a été retravaillée de la manière suivante :

« Concernant les maisons en bande, il y a lieu de distinguer les nouveaux blocs des blocs recomposés. Les nouveaux blocs sont planifiés ensemble, même s'ils sont réalisés en plusieurs étapes. Ils n'intègrent pas de constructions plus anciennes. Les blocs recomposés sont constitués à la fois de nouvelles constructions et des bâtiments plus anciens ne faisant pas partie de la même programmation urbaine. »

Les maisons unifamiliales en bande existantes ou formant un bloc recomposé ne sont pas limitées.

Les nouveaux blocs de maisons unifamiliales implantées en bande sont limités à un maximum de 4 unités et respectent une longueur de façade de 40,00 m ».

Dans les zones mixtes villageoises, les maisons unifamiliales peuvent s'implanter en bande sans aucune limitation. Mais ce n'est pas le cas pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales qui doivent être isolées ou jumelées.

4.3.4 Chapitre 6 – Zone de sports et loisirs

Les **articles 14 et 15** sont contraires 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'ils ne fixent aucune règle pour l'article 14 et pas assez pour l'article 15. Or, conformément à l'article 1^{er} du règlement grand-ducal précité il convient que :

« Pour chaque parcelle ou lot, le plan d'aménagement « quartier existant » régleme :

- 1. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ;*
- 2. le type et l'implantation des constructions hors sol et sous-sol, tels que notamment la profondeur de construction, l'alignement de façade et la bande de construction ;*
- 3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;*
- 4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;*
- 5. le nombre d'unités de logement ;*
- 6. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions. »*

L'article 14 traite de la zone [REC Château]. Celle-ci porte sur le château d'Ansembourg qui est également classé comme Patrimoine culturel national. Des règles sont déjà d'application au niveau national pour le château. C'est pour cette raison que des règles supplémentaires au niveau communal ne semblaient pas nécessaire. De plus, figer les règles nationales n'a pas beaucoup de sens non plus car cela risque de poser problème en cas de modification. Dès lors, l'article a été revu. Sur les 5 premiers critères, les bâtiments existants doivent se limiter à leurs caractéristiques actuelles. En ce qui concerne les emplacements de stationnement, ils peuvent être aménagés en surface pour autant qu'ils soient réalisés dans des matériaux perméables. Quant aux nouveaux bâtiments, il s'agit d'annexes qui doivent respecter trois conditions :

- Être nécessaire au fonctionnement ou à la mise en valeur du site existant ;
- Faire l'objet d'un avis préalable de l'Institut National pour le Patrimoine architectural ;
- Ne pas être contraire à la législation applicable en matière de patrimoine.

En ce qui concerne l'article 15, les règles sont tirées du PAP QE en vigueur de l'ancienne commune de Boevange. L'article a été restructuré mais son contenu n'a pas changé par rapport à la version introduite en procédure. Par rapport au PAP-QE en vigueur, seul le recul avant est passé de 6,00 m à 3,00 m.

En ce qui concerne la pente des toitures à deux versants, au niveau des articles 16.6 et 17.6, celle-ci devrait être comprise entre 32° et 42°, au lieu des 25° et 45° actuels.

Pour les mêmes raisons qu'à l'article 4.12, les pentes de toiture de 25° à 45° sont conservées.

4.3.5 Chapitre 8 – Zone de bâtiments et d'équipements publics

La formulation « [...] dans un souci d'esthétique paysagère. [...] », présente au premier alinéa de l'article 19, est à supprimer, car elle n'est pas claire ni 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 ».

La formulation a été supprimée.

4.3.6 Chapitre 9 – Eléments protégés d'intérêt communal

Force est de constater que le premier alinéa des articles 20.1, 20.2, 20.3 et 20.4, commençant à chaque fois par « On entend par ... », se trouve être des définitions, et que celles-ci sont à inclure au niveau du chapitre 13 « Terminologie complémentaire ». De plus, la cellule tient à rappeler que si une des définitions y présente existe d'ores et déjà au niveau de l'annexe II 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 », comme c'est le cas pour la définition de la « construction », il importe de reprendre la définition tel qu'elle figure au règlement grand-ducal précité.

Les définitions ont été déplacées dans le chapitre traitant de la terminologie.

Le mot « irrécupérable », présent au dernier alinéa de l'article 20.1, est à supprimer faute d'être clair et précis.

Le mot « irrécupérable » a été supprimé.

4.3.7 Chapitre 10 – Secteurs protégés d'intérêt communal

Le premier alinéa de l'article 21 est trop vague et est partant à supprimer car il risque de générer une insécurité juridique.

Il importe de supprimer le 4^e alinéa de cet article 21, stipulant qu'un propriétaire ne peut démolir partiellement ou totalement un bâtiment situé dans le secteur protégé qu'à condition d'avoir une autorisation de construire. On ne peut pas conditionner la démolition d'un bâtiment au fait que le propriétaire ait également une autorisation de construire pour remplacer ou non.

Le premier alinéa avait un but introductif et posait les objectifs. Des critères plus concrets étaient ensuite exposés au second alinéa. Le premier alinéa a été retravaillé comme suit : « Tout projet doit s'intégrer au bâti existant en respectant les critères énoncés ci-après. » Quant au quatrième alinéa, il est conservé tel quel.

4.3.8 Chapitre 11 – Tableau synoptique des zones

En ce qui concerne le « *Tableau synoptique des zones* » de l'article 22, il devrait être mentionné qu'il n'est indiqué qu'à titre indicatif et que c'est le texte réglementaire qui fait foi.

Il a été précisé que ce tableau était repris à titre indicatif et qu'en cas de contradiction, le texte réglementaire fait foi.

4.3.9 Chapitre 12 - Dérogation

Enfin pour conclure, la cellule estime qu'à la première puce de l'article 23.2, il convient également d'autoriser les habitations légères à s'implanter à l'arrière des constructions principales.

Implanter les habitations légères à l'arrière des constructions revient à permettre des logements en second rang. Cela pourrait poser des problèmes de voisinage qu'il vaut mieux éviter.

ANNEXES

- **Annexe 1 – Palette de couleurs**
- **Annexe 2 – Travail préparatoire : Analyse comparative des PAP-QE de Tuntange et de Boevange-sur-Attert**
- **Annexe 3 – Avis de la Cellule d'évaluation du 2 juin 2025**
- **Annexe 4 - Certificat OAI**



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu