

Luxembourg, le 13 juillet 2016

Lettre ouverte du Syndicat d'Intérêts Locaux Cessange a.s.b.l. au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Luxembourg.

Concerne : Nos objections par rapport au nouveau P.A.G. et P.A.P. quartiers existants.

Madame le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Échevins,

Tout d'abord nous réclamons contre le fait que les détails en ce qui concerne les constructions autorisables ont été relégués du P.A.G. vers les P.A.P. quartiers existants. Si la loi permet bien cette possibilité elle n'y oblige cependant pas. Le résultat de ce procédé est que les réclamants voient leurs droits réduits sensiblement, étant donné qu'en matière de P.A.P. quartiers existants ils ne doivent plus être entendus individuellement par le collège échevinal. En plus il n'y a plus l'obligation du Collège Echevinal d'essayer d'aplanir les différends, le Conseil Communal ne doit plus être informé de l'existence et du contenu des réclamations et les contestataires ne doivent plus être informés des raisons qui amènent le Collège Echevinal à ne pas donner de suites positives aux réclamations présentées. En sus le droit de réclamation en matière de PAP auprès du Ministre de l'Intérieur a été aboli et la décision d'approbation du Ministre (des décisions du Conseil Communal à l'occasion du vote définitif) n'a plus besoin d'être communiquée aux réclamants, situation qui mène au fait que le commencement et partant de l'expiration pour l'exercice d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif risquent de passer inaperçus, privant les citoyens d'un droit de recours effectif en justice, tel qu'expressément prévu par la Convention Européenne des Droits de l'Homme. Cette façon de procéder est en opposition diamétrale avec les déclarations d'intentions inlassablement communiquées par le Collège Echevinal dans le sens d'une participation citoyenne.

Dans un autre ordre d'idées nous remémorons que les PAP Quartiers Existants, quoiqu'adoptés à l'occasion de la réunion du Conseil Communal du 13 juin 2016, n'ont point figuré à l'ordre du jour préalable, tel que publié. N'y ont figuré que le PAG et le règlement sur les bâtisses. Il se pose dès lors la question juridique préalable de savoir si les PAP quartier existant ont été valablement adoptés par vote provisoire ou non. Un élément d'insécurité juridique de taille, par conséquent ! Nous y exprimons nos réserves les plus formelles, en tout cas.

Si nous remercions le collège échevinal d'avoir acquis en situation centrale un terrain pour la future construction d'un nouveau complexe scolaire, nous devons cependant formuler des objections de principe de taille quant aux nouvelles dispositions régissant toutes les surfaces bleues (BEP zones de bâtiment et équipements publics).

En effet la commune entend bien s'y donner carte blanche pour n'importe quoi, alors que l'ancien P.A.G. différenciait en cette matière de façon très pluraliste.

Les nouvelles zones BEP ne doivent plus s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu préexistant aux alentours. Il n'y a plus aucune norme réglementaire quant aux volumes, aux densités et quant au reculs sur les limites. De cette façon il n'y a plus aucun garde-fou contre l'implantation d'édifices démesurés ou complètement inadaptés. Ainsi il n'y a pas non plus de garde-fou contre les nuisances pour les quartiers d'habitation avoisinants et il y a le risque bien concret que la nécessité absolue d'établissement préalable d'étude(s) d'impact quant aux incidences environnementales potentielles telles le trafic, le bruit et la pollution soit contournée. Le S.I.L.C. réclame formellement qu'il soit différencié précisément en cette matière et que les zones de protection nécessaires soient arrêtées dès à présent.

Dans un ordre d'idées différent nous pointons le fait que, si le périmètre actuellement existant n'a pas été élargi, tout le monde est cependant bien conscient de ce que cette extension aura bien lieu de façon significative d'ici endéans le délai de quelques mois par le fait des plans sectoriels du Gouvernement. Étant donné que les intentions gouvernementales ne sont certainement pas ignorées par l'administration communale il aurait été préférable d'indiquer ces extensions au moins sommairement. Ceci vaut plus particulièrement pour le tracé du futur boulevard périphérique de Cessange.

En outre il n'est point indiqué de pavoiser pour le fait que 51,5 % de la surface du terrain municipal seraient des espaces verts. Ces 51,5 % englobent en réalité toutes les surfaces non scellées, telles par exemple terrains agricoles, jardiniers, horticoles, terrains vagues, rocheux, aires industrielles, artisanales et commerciales non scellées, etc. Il faut bien être pleinement conscient de ce que ces terrains sont et resteront majoritairement privatifs et non point accessibles au public.

Aussi marquons-nous notre désaccord face à la réalité apparente que les parcelles cadastrales ne sont plus identifiables sans équivoque sur les documents graphiques votés, circonstance conduisant à des problèmes manifestes d'identification de limites de zones PAG, resp. PAP par rapport aux limites de propriété. Rappelons dans ce contexte qu'au plan Joly un soin particulier avait porté sur la concordance des limites de zonage avec l'alignement des parcelles cadastrales existantes.

En ce qui concerne les futurs P.A.P. quartiers nouveaux nous constatons que les COS, les CUS les CSS et les DL prévus conduiront à la réalisation de grands blocs d'appartements de 4, voire 5 étages. Ce fait rencontre notre opposition formelle puisque nous plaçons depuis des années pour la réalisation prépondérante de maisons classiques, conformément au caractère du tissu bâti existant du quartier.

Par contre nous constatons que dans certaines parties du tissu bâti existant du quartier de Cessange (rue de Cessange au sud du ruisseau, rue des Champs notamment) les immeubles ont été reclassés quant au volume permis vers le bas (concrètement de l'ancienne zone H3 vers la nouvelle zone HAB 1k respectivement HAB 1c). Cette mesure n'est pas seulement arbitraire, mais elle révoque en sus des droits antérieurement concédés et acquis. Pareille façon de procéder est absolument contraire aux principes d'un Etat de droit. Nous y marquons notre opposition formelle. En plus elle est complètement dépourvue de logique car, pourquoi réduire dans l'existant si l'on prévoit dans les extensions futures nouvelles le gigantisme à partir de la bordure du tissu bâti existant ?

Ensuite nous constatons que les droits existants de tous les propriétaires de l'ancienne zone H2 ont été bafoués par le nouveau P.A.G.. En effet dans la suite d'une célèbre jurisprudence à la rue des Pommiers à Cents, il y a une dizaine d'années, la réglementation de l'ancienne zone H2 avait été modifiée de façon à ce que les maisons y implantées ou à construire pouvaient être utilisées comme maisons bifamiliales. Ce fait permettait une meilleure utilisation de ces immeubles et une occupation en habitants plus dense, (le tout sans augmentation des volumes autorisables), comme d'ailleurs officiellement souhaité par les instances étatiques et communales. Le reclassement présentement intenté conduit dans le sens contraire, réduisant la population possible. En plus pareille mesure réduit la valeur vénale de ces immeubles, de l'ordre de grandeur de 15 à 35 %, fait qui constitue lui-aussi un bafouage de droits antérieurement concédés et acquis. Là encore pareille façon de procéder est absolument contraire aux principes d'un Etat de droit. Nous y marquons notre opposition formelle.

Pour élargir la complète absurdité des nouveaux classements (réduction dans l'existant et gigantismes dans le nouveau tissu voisin) et en vertu de la déclaration d'intention de tripler le nombre d'habitants de Cessange (exposée dans l'étude préparatoire, ainsi que dans l'étude officielle de présentation du nouveau P.A.G.), et vu que la propriété du foncier est publique (loi sur l'Enregistrement de 1905) nous tenons à rappeler que les trois quarts, voire davantage des terrains à urbaniser nouvellement (suivant le projet de nouveau P.A.G.) appartiennent en copropriété indivise à une même famille, avec actuellement 6 copropriétaires, qui n'ont pas procédé à un partage depuis 1914. En effet, depuis 1914, année de décès du dernier plein propriétaire, seulement quelque 15% du legs immobilier en question ont été valorisés (moyennant réalisation de constructions).

Il est fort à parier que le rythme de valorisation sera le même dans les décennies à venir. Ceci vaut d'autant plus que ces propriétaires concernés ne se gâteront certainement pas les prix de vente, en jetant trop de terrains à la fois sur le marché.

Ce fait illustre parfaitement l'évidence qu'un triplement de la population endéans 15 ans ne se fera jamais en cas de réduction du volume constructible autorisable dans le tissu existant, avec réduction parallèle de la flexibilité d'occupation (abolition de la faculté d'utilisation comme maison bifamiliale).

Ensuite il nous incombe de réclamer contre le fait qu'une autre absurdité et injustice perdure dans le nouveau PAG, à savoir la survie de l'ancienne zone H1, rebaptisée zone HAB1a. Cette zone n'existe pratiquement qu'à Cessange, aux alentours immédiats du Kohlenberg, et à Cents, à la rue de Trèves et à son prolongement, la rue Cents, alors que près de la moitié des maisons y implantées ne satisfaisaient pas aux prescriptions très limitatives de la zone H1, ayant été autorisées avant l'avènement du plan Joly. En effet, alors que la surface habitable maximale constructible par mètre de façade sur rue était (et reste) le même pour les anciennes zones H1 et H2 (rebaptisées), à savoir 20 mètres de profondeur multipliés par 1,8 niveaux (ancienne zone H1), respectivement 13 mètres de profondeur multipliés par 2,8 niveaux (ancienne zone H2), donnant dans les deux cas le résultat identique de 36 mètres carrés au maximum par mètre de largeur sur rue, les possibilités de subdivision étaient fondamentalement différentes dans les deux cas de figure. Concrètement elle était et reste discriminatoire à l'égard de l'ancienne zone H1, rebaptisée zone HAB1a, discriminatoire dans le sens de n'admettre qu'un seul logement, alors qu'à la suite de la jurisprudence précitée à la rue des Pommiers l'aménagement en maison bifamiliale était devenue possible à l'ancienne zone H2, le volume maximal (resté inchangé à l'époque) n'étant cependant nullement supérieur à celui possible dans l'ancienne zone H1 (soit 36 mètres carrés de surface habitable par mètre de largeur sur rue, dans les deux cas).

Il s'agit en sus d'être conscient du fait qu'il existe dans la zone H1, rebaptisée zone HAB1a, des édifices constitués par plus de 700 mètres carrés de surface habitable, ainsi que des terrains à bâtir aptes à recevoir des constructions de dimensions similaires, parcelles créées au moins en partie par des morcellements entrepris par l'administration communale elle-même. Etant donné que les instances étatiques et communales prônent depuis belle lurette la construction de logements plus petits, la survie de normes réglementaires telles que décrites ci-avant paraît des plus illogiques ! Nous réclamons partant l'abolition pure et simple des prescriptions discriminatoires pré décrites, avec conservation cependant des dimensions maximales autorisables !

Le règlement grand-ducal ad hoc ayant introduit une nomenclature uniforme pour l'ensemble du territoire national, il n'existe cependant aucun empêchement légal pour l'introduction de zones supplémentaires. La Ville en a d'ailleurs tiré profit en créant (resp. en maintenant) les ainsi-dits quartiers sensibles. Pour parer aux injustices explicitées ci-avant nous réclamons l'introduction d'une zone d'habitation supplémentaire qui pourrait bien s'appeler zone HAB1bis, devant reprendre les

facultés de construction et de subdivision jusqu'ici concédées pour l'ancienne zone H2, zone destinée à se substituer aux anciennes zones H1 et H2. Pour éviter des dérapages il devrait cependant être stipulée l'interdiction de réunir deux ou plusieurs parcelles dans le but de substituer une résidence à des maisons unifamiliales ou bifamiliales classiques. Ce qui par contre était classé dans l'ancienne zone H3 devrait cependant continuer à bénéficier des anciennes prescriptions urbanistiques, avec la même interdiction de réunion de parcelles. Subsidiairement l'on pourrait au moins généraliser le principe prévu pour certaines zones nouvellement définies, principe constituant à autoriser un logement par étage pour tout immeuble comprenant au moins 300 mètres carrés de surface habitable. Cela devrait aussi valoir pour les parcelles non encore bâties à l'intérieur du tissu urbain (Baulücken) où la réalisation d'un tel immeuble serait encore possible, suivant le plan Joly et suivant l'aire constructible (« Baufenster ») concédée, du moins pour autant que ces parcelles ont été configurées sur initiative propre de l'administration municipale et élaborées par les services techniques propres de la Ville. Nous sommes en effet d'avis que dans pareils cas la responsabilité (non seulement morale et politique) de la Ville pour la viabilisation de pareilles parcelles se trouve bien être engagée.

Dans un autre ordre d'idées nous constatons qu'à l'avenir un ainsi-dit logement intégré (« Einlegerwohnung ») par logement principal est admissible, la surface du logement intégré ne devant cependant pas dépasser le tiers de la surface nette. Il appert cependant que le règlement grand-ducal ad hoc permet lui un logement intégré par logement principal avec la seule restriction quantitative que la surface du logement intégré doive être inférieur à celle du logement principal. A notre avis la Commune n'est légalement pas habilitée à prévoir des restrictions plus contraignantes que le règlement grand-ducal régissant la même matière. Nous réclamons donc l'application pure et simple du règlement grand-ducal ad hoc.

Ensuite nous ne sommes point d'accord avec les prescriptions très strictes quant à la forme des toits admissibles, rendant très difficiles, voire complètement inéconomes l'exploitation de technologies d'énergie renouvelable, telles la photovoltaïque ou la thermie solaire, malgré la politique afférente prônée depuis voilà une décennie et demie par le Gouvernement. Nous revendiquons que des exceptions motivées doivent être possibles pour l'exploitation de pareilles technologies.

En outre il est de notoriété publique que les jardins d'hiver sont eux-aussi susceptibles d'améliorer sensiblement le bilan énergétique d'une maison, cela aussi par le biais des énergies naturelles renouvelables. Or le nouveau PAG n'autorise pareilles constructions légères que dans la marge de reculement postérieure. Cela est franchement discriminatoire et injustifiable, étant donné que personne n'a été en mesure de choisir l'orientation de sa demeure par rapport à la trajectoire journalière du soleil, resp. par rapport aux orientations géographiques nord – est – sud – ouest. En plus là-encore l'on réalise une discrimination supplémentaire de l'ancienne zone H1, étant donné que dans ce tissu bâti spécifique il existe bien davantage de reculs latéraux (peu utiles) et plus importants que dans les autres zones. Bien sûr un accord contractuel réciproque entre voisins constituerait le préalable.

Finalement nous pointons le fait que tant la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain, version du 28 juillet 2011, que le règlement grand-ducal d'exécution ad hoc de la même date, retiennent explicitement pour la zone HAB1 qu'elle soit uniquement réservée « principalement » (donc à 50,01 % au moins) aux maisons unifamiliales. Nous sommes d'avis que le Conseil Communal n'est pas habilité à en restreindre davantage l'usage, voire à interdire ce qu'autorise la loi, ainsi que ses règlements grand-ducaux d'exécution. Nous demandons partant impérativement une modification dans ce sens.

En vertu de ce qui est exposé plus haut, nous demandons avec résolution que les autorités communales renvoient leur copie dans le sens esquissé. En outre nous demandons d'être entendus à vive voix quant aux points exposés ci-avant.

En vous remerciant d'avance pour les suites favorables que vous voudrez bien apporter à nos revendications ci-avant exposées et en restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame le Bourgmestre, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

le comité S.I.L. de Cessange
silcessange@pt.lu