



Notre réf.: 18564/59C, refonte PAG 59C/010/2019

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

Ville d'Esch-sur-Alzette
Monsieur le Bourgmestre
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Luxembourg, le 29 octobre 2021

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve partiellement la délibération du conseil communal du 5 février 2021 portant adoption du projet d'aménagement particulier « quartier existant » de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Cependant, concernant la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant », je ne suis pas en mesure d'approuver pour ne pas être conformes à la législation :

- le deuxième alinéa de l'article 34.1 ;
- le point d) de l'article 34.2.

Par analogie, je ne suis pas non plus en mesure d'approuver certains passages des définitions de l'article 51, à savoir :

- la première phrase de la définition « *Appartement* » ;
- la dernière phrase de la définition « *Chambre meublée* » ;
- la formulation « [...] *chambres et logements d'étudiants, chambres meublées, [...]* » de la définition « *Changement (du mode) d'affectation* » ;
- la dernière phrase de la définition « *Maison plurifamiliale* » ;
- la phrase « *Elle est affectée au logement d'une seule communauté domestique à des fins exclusive d'habitation.* » de la définition « *Maison unifamiliale* ».

En effet, le champ d'application d'un plan d'aménagement particulier, dont la vocation légale est d'exécuter et de préciser un plan d'aménagement général, se limite à la détermination du mode et degré d'utilisation du sol, applicable en matière de travaux de construction et





définissant dans ce contexte le nombre d'unités de logement autorisable. Lors du contrôle de légalité effectué à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire, le bourgmestre est appelé à contrôler si le nombre d'unités de logements projeté est conforme aux prescriptions du plan d'aménagement général, ceci indépendamment de la qualité et quantité des futurs usagers.

La jurisprudence définit l'unité de logement de la manière suivante :

« (...) dans la mesure où l'unité visée par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, est définie par rapport à la pièce de séjour, la niche de cuisine, la salle d'eau avec WC, indépendamment de la question de savoir si ces pièces sont utilisées par une personne, ou si elles le sont en commun par une famille ou par des colocataires. Dès lors, l'usage d'une maison unifamiliale, qualifiée comme étant un logement au sens du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, à des fins de colocation, ne modifie pas, contrairement à ce qui est soutenu par la commune, le statut de cette maison unifamiliale, de manière qu'elle n'est pas à qualifier ipso facto de logement collectif (...) ».

Une commune ne saurait dès lors se prononcer sur l'occupation d'un logement, sis dans une maison unifamiliale ou plurifamiliale, en proscrivant la colocation, sous peine de violer les dispositions de la loi précitée du 19 juillet 2004 et du règlement grand-ducal précité.

De surcroît, il y a lieu de relever que le but poursuivi en l'occurrence par le pouvoir réglementaire est contraire à l'intérêt général national.

Conformément à l'article 8 de la Charte européenne de l'autonomie locale, qui dispose que *« tout contrôle administratif des actes des collectivités locales ne doit normalement viser qu'à assurer le respect de la légalité et des principes constitutionnels. Le contrôle administratif peut, toutefois, comprendre un contrôle de l'opportunité exercé par des autorités de niveau supérieur en ce qui concerne les tâches dont l'exécution est déléguée aux collectivités locales »*, il y a lieu de relever que le ministre de l'Intérieur ne saurait donner son accord, alors que le but poursuivi par le pouvoir réglementaire en l'occurrence est contraire à l'intérêt général national.

En effet, interdire la pratique de la colocation se heurte à l'intérêt général, et ce à deux égards notamment.

Premièrement, une telle restriction empêche une densification du tissu existant, qui est un des principaux objectifs de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004 et de l'article 1^{er} de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.



Deuxièmement, une telle restriction se heurte, implicitement, mais nécessairement, à la mise à disposition des administrés de logements abordables, et ce dans un contexte avéré de pénurie de logements.

Finalement, les prescriptions en question ne sont pas conformes aux dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, respectivement à son règlement grand-ducal d'exécution du même jour.

Eu égard à la présente décision, je vous prie de me faire parvenir une version adaptée de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Par ailleurs, en ce qui concerne la partie graphique, je rappelle qu'il y a également lieu de remanier les délimitations entre les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant », ceci en vertu de ma décision d'approbation du projet de la refonte du plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette de ce jour, ayant effectué certaines modifications à cet égard.

Je tiens encore à préciser que, de manière générale, aucune réclamation introduite à l'encontre du vote des plans d'aménagement particulier « *quartier existant* » n'est recevable. En effet, le législateur n'a pas prévu la possibilité d'introduire une réclamation auprès du ministre de l'Intérieur contre le plan d'aménagement particulier « *quartier existant* ».

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit par ministère d'avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des Ordres des avocats contre la présente dans les trois mois qui suivent sa notification aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Pour les autorités communales, un recours en annulation peut être introduit selon les mêmes modalités devant la Cour administrative en vertu de l'article 107 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.



Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding