



Notre réf.: 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

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

Luxembourg, le 13 janvier 2023

## 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 5 décembre 2022, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders et Flàvio Amado, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification des parties graphique et écrite du plan d'aménagement particulier « *Quartier Existant* », dénommé 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 Sandweiler.

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 dénommé « *la Loi* », les différents PAP ont été élaborés à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sandweiler par le bureau d'études Zeyen+Baumann s.à.r.l. L'établissement de ce PAP QE est mené parallèlement à la procédure d'adoption de la refonte complète du plan d'aménagement générale, dénommé ci-après « *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 du PAP QE contient 5 chapitres intitulés :

1. Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagements particuliers « quartier existant » (PAP QE)
2. Règles applicables à tous les PAP QE



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

3. Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations et des zones mixtes
4. Définitions des dispositions et prescriptions dimensionnelles
5. Annexes

En premier lieu, la cellule constate la conformité du PAP QE lui soumis avec les dispositions du projet de refonte du PAG.

Sans préjudices des remarques et observations formulées dans le présent avis, la cellule tient à féliciter les autorités communales de Sandweiler et le bureau d'études Zeyen+Baumann s.à.r.l. pour le travail méticuleux qu'ils 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 1<sup>er</sup> 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 suggère de remplacer la formulation « *voir l'Art.* », présente à de multiples reprises à travers le présent règlement, par la formulation « *conformément à l'Art.* ».

## **Chapitre 1 - Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagements particuliers « quartier existant » (PAP QE)**

### **Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]**

Il importe de biffer la mention « [...] aux chambres meublées ou non meublées [...] » présente au 2<sup>e</sup> alinéa du point b) de l'**article 1.1** car une chambre meublée ou non meublée ne constitue pas un logement. Cette remarque vaut également pour les **articles 2.1 et 3.1**.

Au point e) il convient de remplacer le terme « *annexes existantes* » par « *constructions existantes adjacentes* » car celui-ci n'est pas clair et précis. La cellule tient à rappeler à ce sujet qu'il est préférable en matière de terminologie de parler uniquement de constructions principales et de dépendances, ceci pour des raisons de sécurité juridique.



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La cellule estime qu'à la 2<sup>e</sup> phrase de l'**article 1.2** 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.

Cette remarque est aussi valable pour l'**article 2.2**.

Au point **a)** de l'**article 1.3.1** les 10,00 mètres semblent quelque peu excessifs et il convient de les réduire à 8,00 mètres.

En cas d'absence d'alignement, comme fixé au point **b)** de ce même article, la cellule préconise d'exiger un recul avant de 3,00 à 6,00 mètres au lieu des 4,00 à 9,00 mètres, tel qu'actuellement prévu. De fait, le positionnement des bâtiments trop loin de l'espace public nuit 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 arrière plus spacieux.

La dernière phrase de l'**article 1.3.1** est à intégrer au règlement sur les bâties, les voies publiques et les sites.

Ces remarques sont aussi de mises pour l'**article 2.3.1**.

Il convient de fixer un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte au point **d)** de l'**article 1.3.2**.

Au point **e)** de l'**article 1.4.1** il convient de réduire la profondeur maximale de la construction au sous-sol étant donné que les 20,00 mètres actuellement fixés sont excessifs.

Quant à la dernière phrase de ce point **e)**, évoquant des prescriptions d'ordre esthétique, celle-ci est à supprimer faute d'être claire et précise. De plus, 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



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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-qualityé, n'a pas compétence pour définir de manière générale l'aménagement local* ».

La remarque concernant la dernière phrase du point e) est également valable pour les articles **2.4.1 et 3.4.1**.

La cellule s'interroge sur l'utilité et la plus-value des différences introduites à l'**article 1.4.4** entre les secteurs [HAB-1•a], [HAB-1•a\*] et [HAB-1•a<sup>0</sup>] en ce qui concerne la hauteur des constructions. La cellule estime qu'il convient de regrouper les dispositions concernant la hauteur des constructions en appliquant les dispositions choisies pour le secteur [HAB-1•a] à l'ensemble des secteurs [HAB-1].

Au point a) de l'**article 1.4.5**, il importe de réduire l'inclinaison maximale admise pour la pente de toiture de 45 à 42 degrés. Cette remarque est également valable pour les **articles 2.4.5, 3.4.5, 4.4.5, et 18**.

Quant aux toitures bombées, la cellule suggère de les interdire car elles ne s'intègrent guère au tissu rural existant. Cette remarque est aussi de mise pour les **articles 2.4.5, 3.4.5 et 4.4.5**.

La cellule estime qu'il convient d'autoriser au moins sur la façade arrière les installations destinées à la production d'énergie renouvelable au niveau de l'**article 1.4.6**.

La dernière phrase de cet article 1.4.6 est à supprimer car elle est n'est pas claire et 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* ».

Ces remarques sont aussi de mises pour les **articles 2.4.6, 3.4.6 et 4.4.6**.

## Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Il convient de préciser, au point e) de l'**article 2.1**, qu'à partir du moment où une unité est affectée à une activité non résidentielle et de service public, cette unité n'est plus prise en compte dans le calcul concernant la taille moyenne des logements.

Cette remarque est également valable pour le point d) de l'**article 3.1**.



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La dernière phrase du point **c)** de l'**article 2.3.2**, traitant des formalités de l'enregistrement, est à supprimer complètement. Cette remarque est aussi de mise pour les articles **3.3.2, 4.3.2 et 22.**

#### Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

La cellule propose d'interdire le regroupement de parcelles à travers des lotissements en secteur [MIX-v], et de surcroît en secteur protégé, afin de conserver la structure rurale fine du parcellaire (« Kleinteiligkeit ») et d'éviter ainsi la prolifération de résidences à 10 logements accompagnés de commerce au rez-de-chaussée. En effet, la structure du parcellaire actuelle constitue la base de l'attractivité et de la qualité du caractère villageois de la localité de Sandweiler.

Le maximum de 1.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par construction, au niveau du 1<sup>er</sup> tiret du point **e)** de l'**article 3.1**, est excessif car cela n'est guère compatible avec la structure rurale existante. Partant la cellule suggère de réduire ce maximum.

La dernière phrase de l'**article 3.3.1** est à intégrer au règlement sur les bâties, les voies publiques et les sites. Cette remarque est aussi valable pour l'**article 4.4.1**.

#### Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

L'**article 4** est 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 » puisqu'il ne définit pas le nombre d'unités de logement admis. Bien que le point **a)** de l'**article 5.1** précise quels logements sont admis dans la zone BEP, il ne fixe à aucun moment un nombre d'unités de logements maximum admis par bâtiment. Partant il importe de remédier à cela.

#### Art. 6 PAP QE – Zone d'activité économiques communale – type 1 [ECO-c1]

La dernière phrase du point **a)** de l'**article 6** n'est pas assez précise (« *pas de bruit excessif* ») et de plus la disposition y fixée fait objet de la procédure dite commodo-incommodo et n'a donc pas sa place dans un PAP QE.

Le dernier tiret du point **d)** est aussi à supprimer faute d'être clair et précis.

Il importe de supprimer la dernière phrase de l'**article 6.4.2** car 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



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

peut en aucun cas imposer ses propres règles urbanistiques. Ainsi il est renvoyé à la jurisprudence citée à la remarque sur l'article 1.4.1. Cette remarque est également de mise pour l'**article 7.4.2.**

Au point c) de l'**article 6.5** il convient de supprimer la formulation « [...] *de préférence en sous-sol.* » afin d'éviter au maximum les travaux de déblais. De plus, la cellule tient à rappeler qu'une préférence, voire une recommandation, n'a pas sa place dans un texte réglementaire. Cette remarque vaut aussi pour les **articles 7.5 et 9.3.2.**

La dernière phrase du point b) de l'**article 6.6** est à supprimer. Cette remarque est également valable pour l'**article 7.6.**

#### **Art. 7 PAP QE – Zone spéciale d'activité économiques – tertiaire – [SPEC-ECO-t]**

La cellule estime qu'un maximum de 6 niveaux est quelque peu excessif pour le site « *Op der Hokaul* » et suggère d'adapter l'**article 7.4.2** en conséquence.

#### **Art. 8 PAP QE – Zone spéciale – aéroport – [SPEC-AERO]**

Au niveau du point a) de l'**article 8.7** il convient de supprimer la partie de phrase « [...] *et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, [...]* » car les dérogations concernant le règlement sur les bâtisses doivent impérativement se trouver dans le règlement sur les bâtisses.

La formulation « [...] à réaliser selon les règles de l'art [...] » présente au 2<sup>e</sup> tiret de ce point a) est à supprimer car elle n'est pas claire ni précise.

Le dernier tiret de ce point a) est lui à supprimer faute de base légale.

Au point b) il importe de supprimer la fin de la phrase à partir de « [...] *sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration [...]* » car cela n'est pas clair ni précis.

### **Chapitre 2 - Règles applicables à tous les PAP QE**

Pour ce qui est de l'**article 12**, la cellule salue le fait qu'il soit possible de reconstruire des constructions existantes ne répondant plus aux dispositions du règlement en vigueur en cas de sinistre mais estime que la formulation « ... à l'*identique* ... » n'est pas idéale. La cellule est d'avis que les constructions ainsi sinistrées devraient pouvoir être reconstruites selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels mais pas à l'*identique*. Cette reconstruction est par contre à interdire pour un assainissement énergétique qui quant à lui est de toute manière couvert au niveau de l'**article 16** pour les constructions existantes.



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Il est impératif de supprimer l'**article 13** car le changement d'affectation est réglé par la Loi. De plus, la cellule tient à souligner que l'augmentation du nombre d'unité de logement ne constitue pas un changement d'affectation, au même titre que le fait de louer une maison unifamiliale en colocation ou par chambres meublées ou non meublées.

Pour des raisons de sécurité juridique, il serait plus judicieux d'établir, à l'**article 15**, une liste des rues et parcelles où une cession du terrain à bâtir est indispensable pour la réalisation des travaux accessoires de voirie.

### Chapitre 3 - Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations et des zones mixtes

Au point **d)** de l'**article 18**, il importe de supprimer la partie de phrase « [...] *tout en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité.* » car elle n'est pas claire et précise.

Il en est de même pour la formulation « [...] *et tous pastiches d'une architecture étrangère à la région [...]* ».

L'entièreté de l'avant-dernier alinéa de ce point **d)**, traitant des façades, est à supprimer car il n'est pas clair et précis. De plus, l'obligation de traiter et d'entretenir les façades latérales et postérieures avec le même soin que les façades principales ne repose sur aucune base légale.

Les formulations « [...] *et autres matériaux contemporains.* » [fin du point **d)**] et « [...] *dans un matériel adapté à la situation respective [...]* » [point **f)**] ne sont également pas claires et précises et sont donc à supprimer.

Au niveau du point **i)**, il convient d'augmenter la largeur des ouvertures car 1,50 mètre n'est pas assez suffisant si l'on prend en compte la couche isolante de la construction. De plus, en façade arrière l'on peut également autoriser plus que 2,50 mètres afin de garantir une meilleure qualité de vie. De manière générale, la cellule recommande de fixer des dispositions moins strictes pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public.

Pour le schéma, il est nécessaire de corriger l'inclinaison de la toiture à 42 degrés, surtout en secteur protégé.

Enfin, au point **j)** il importe de supprimer la formulation « [...] *si elles ne portent pas atteinte au voisinage immédiat.* ».

Le premier tiret du point **a)** de l'**article 21** est à remplacer par une surface construite brute maximale admise pour une crèche et non un nombre maximum d'enfants. Ainsi, il convient également de supprimer la formulation « *par enfant, minimum 5,00 m<sup>2</sup> sont à réserver en tant qu'espace libre [...]* » car cela fait l'objet de l'agrément nécessaire pour pouvoir tenir une crèche.



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La cellule estime qu'il convient de supprimer le point **a)** de l'**article 22** car chaque administré devrait pouvoir exploiter le minimum fixé par le règlement sans devoir se conformer aux constructions voisines.

Le point **b)** est à supprimer intégralement car la disposition y présente risque de générer une architecture de mauvaise qualité.

#### Chapitre 4 – Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Étant donné que les lucarnes d'architecture contemporaine sont le plus souvent des lucarnes rampantes qui démarrent à partir du faîte, la cellule estime qu'il convient de supprimer la distance minimum de 1,00 mètre à observer par rapport au faîte de la toiture au niveau de l'**article 29**.

La hauteur maximale de 2,50 mètres pour les ouvertures est quelque peu restrictive.

Au niveau de l'**article 31**, 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 ni nécessaire, ni opportune. Partant il convient de supprimer, pour des raisons de sécurité juridique et conformément à la jurisprudence en la matière, l'entièreté de cet article ainsi que toute disposition distinguant la véranda de la construction principale (par exemple **article 38**).

La cellule s'interroge sur l'utilité du point **d)** de l'**article 33.1** et propose de supprimer celui-ci. Cette remarque est également valable pour le point **b)** de l'**article 33.3**.

Il convient de supprimer, au niveau du dernier tiret du point **e)** cet article 33.1, la partie de phrase « [...] , à l'exception dans la rue Principale à Sandweiler, entre la rue Hiehl et la rue Duchscher et au coin entre la rue Principale et la rue d'Itzig. » afin de ne pas engendrer davantage d'emplacements de stationnement dans le recul postérieur que ceux déjà existants.

Au 2<sup>e</sup> tiret du point **a)** de l'**article 33.2**, il convient de supprimer la formulation « [...] à condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle » car elle est en contradiction avec le début de la phrase qui autorise la construction d'un car-port dans le recul latéral. Ainsi, la construction d'un car-port et également celle d'un garage est à autoriser, de manière générale, dans le recul latéral.

Pour le point **b)** la cellule estime que la largeur maximale de 5,00 mètres pour une porte de garage est quelque peu excessive.



Réf : 19217/2C, refonte PAG 2C/008/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Quant au 4<sup>e</sup> tiret de ce point b), celui-ci est à supprimer car une telle disposition implique que la construction principale est reculée pour avoir un garage plus profond ce qui s'avère être au détriment de la qualité urbanistique et architecturale.

La 2<sup>e</sup> phrase du point a) de l'**article 33.3** est à supprimer car il convient d'interdire de manière générale le stationnement au rez-de-chaussée.

Suite à la remarque précédente concernant le point e) de l'article 33.1, il convient de supprimer la formulation « *à l'exception de la rue Principale.* » présent au point a) de l'**article 34**.

Enfin pour conclure, il convient également de supprimer la dernière phrase du point c) de cet article 34.

Le Président de la  
cellule d'évaluation

Frank GOEDERS