



Notre réf.: 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN  
Tél. 247-84663  
E-mail sonja.gompelmann@mi.etat.lu

Luxembourg, le 13 janvier 2023

## AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 9 janvier 2022, à laquelle assistaient les membres Monsieur Frank Goeders, Mesdames Myriam Bentz et Laura Pannacci ainsi que Messieurs Flavio Amado, Claude Schuman et Fabio Ottaviani, a émis le présent avis au sujet du projet de refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Sandweiler présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par Zeyen+Baumann S.à r.l.. Les représentants-experts Messieurs Claude Wagner, Philippe Peters, Fabien Nimax, Olivier Jeitz, Sven Fielder, Roland Fox et Jeff Biever assistaient avec voix consultatives à la séance.

En vertu de l'article 11 alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après dénommée « *la Loi* », « *la commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et avec les objectifs énoncés à l'article 1 de la prédite loi.* »

### **I. Plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement général du territoire**

La nouvelle loi du 17 avril 2018 sur l'aménagement du territoire a pour objectifs :

- d'assurer à l'ensemble de la population des conditions de vie optimales par une mise en valeur et un développement durable de toutes les parties du territoire national ;





- d'orienter et concentrer le développement territorial aux endroits les plus appropriés du territoire national ;
- de procéder à l'observation et au suivi de l'évolution territoriale et de veiller à la coordination des politiques sectorielles communales, intercommunales, nationales, transfrontalières et internationales ayant une répercussion sur le développement territorial ;
- de veiller à une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'à un développement urbanistique concentrique et cohérent et inciter les communes à développer des stratégies communes.

#### I.A. Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT)

Le PDAT définit une stratégie intégrée des programmations sectorielles ayant des répercussions sur le développement territorial et arrête les orientations, les objectifs politiques ainsi que les mesures du Gouvernement et des communes à prendre dans le cadre des objectifs de la loi susmentionnée. La loi précitée garantit le maintien en vigueur du PDAT de 2003 jusqu'à ce qu'un nouveau PDAT soit arrêté par le Conseil de Gouvernement.

Aux fins de pouvoir réduire les effets négatifs de l'évolution spatiale tendancielle et de favoriser une meilleure répartition des activités humaines sur le territoire ainsi qu'un regroupement des flux de trafic, le PDAT revendique la mise en place d'une armature urbaine concentrée autour de plusieurs pôles de développement déconcentrés.

La commune de Sandweiler est considérée par le PDAT comme espace urbain dense. Elle fait partie de l'agglomération du Centre.

Le potentiel de développement du projet de PAG, tel que renseigné sur la fiche de présentation du projet de PAG, contient un potentiel estimé à 3.267 nouveaux habitants (dont 207 habitants dans les quartiers existants, 3.060 dans les nouveaux quartiers et 649 habitants en zone d'aménagement différé) ce qui représente, selon un membre de la commission, environ le triple d'un potentiel qualifié de durable d'un point de vue de l'aménagement du territoire.

Par conséquent, la commission recommande aux responsables communaux de faire judicieusement usage de la zone d'aménagement différé [ZAD] pour mettre en œuvre une politique de mobilisation des terrains d'ores et déjà désignés comme urbanisables en favorisant un développement prioritaire des surfaces libres à l'intérieur des structures urbaines existantes à proximité de l'offre en transports en commun (Annexe 1) et des équipements (Annexe 2), ceci



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

en proposant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace et en préservant, restaurant et améliorant la trame écologique et paysagère inter- et intra-urbaine.

En vue de réduire au maximum l'utilisation de la voiture privée au sein des localités, il importe également de relier les points d'intérêts tels que les infrastructures scolaires, les arrêts des transports publics, le commerce de détail, les sites de récréation culturelle, sportifs, naturels ou touristiques par des itinéraires cyclables et des cheminements piétonniers directs, sécurisés et aussi aisément praticables que possible. Il convient de relier le réseau communal d'itinéraires cyclables au réseau cyclable national par des raccordements au sens de l'article 3 de la loi du 28 avril 2015 relative au réseau cyclable national et aux raccordements de ce réseau vers les réseaux cyclables communaux.

En outre, étant donné que l'urbanisme et l'aménagement de l'espace public orientent considérablement le choix du mode de transport, il est indiqué d'utiliser les outils mis à disposition dans la stratégie pour une mobilité durable MODU 2.0.

Pour conclure, le développement urbain étant un processus continu de caractère évolutif et dynamique, il convient, en vue d'une gestion proactive du développement territorial, d'évaluer et de contrôler régulièrement, à l'aide d'outils et d'indicateurs, la pertinence des stratégies de développement envisagées ainsi que leur compatibilité avec les options d'aménagement régionales et nationales.

#### I.B. Plans directeurs sectoriels secondaires déclarés obligatoires

Un plan directeur sectoriel secondaire déclaré obligatoire par règlement grand-ducal a vocation à s'appliquer au territoire de la commune. Il s'agit du plan relatif aux « *Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles* ».

Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

#### I.C. Plans directeurs sectoriels primaires

Pour garantir un aperçu intégral des règles d'urbanisme applicables dans leur territoire, les communes sont tenues, en vertu de l'article 20, paragraphe 5 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, de produire et de communiquer – dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur des PDS (1<sup>er</sup> mars 2021) – une version adaptée des parties graphique et écrite de leur PAG reprenant les délimitations de la ou des zone(s) superposée(s) au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions.



À noter que cette reprise n'est effectuée qu'à titre informatif et qu'il ne s'agit pas – à ce stade – d'une modification formelle du PAG. Cette reprise des zones à des fins d'information ne modifie aucunement l'affectation de la zone de base qui ne peut être réalisée que par une modification du PAG. Toutefois, en cas de contradiction entre le(s) PDS et la version adaptée du PAG ou si la version adaptée du PAG à titre informatif n'a pas été communiquée, le(s) PDS prévaut / prévalent (article 20, paragraphe 6 de la loi précitée du 17 avril 2018).

Le délai des six mois s'étant écoulé, la commission recommande de procéder dès lors à cette illustration dans le cadre de la présente refonte du PAG.

La commission attire l'attention sur le fait que si les limites parcellaires issues du plan directeur sectoriel « *paysages* » (PSP) ont été identifiées et reprises pour définir précisément les coupures vertes (CV) et celles issues du plan directeur sectoriel « *transports* » (PST) pour définir les limites des projets ferroviaires ainsi que d'une piste cyclable, le plan cadastral numérisé (PCN) des plans directeurs sectoriels risque de ne pas ou de ne plus être identique avec le PCN repris pour la refonte du plan d'aménagement général.

#### Plan directeur sectoriel « *paysages* » (PSP)

Deux zones du PSP se superposent au territoire de la commune de Sandweiler. Il s'agit du grand ensemble paysager [GEP] « Gréngewald » qui englobe une parcelle forestière dans le nord de la commune ainsi que la coupure verte CV40 - Itzig - ZAE Itzig/Sandweiler/Contern à l'ouest de la voie ferrée Luxembourg-Oetrange.

Il n'y a pas d'observations particulières dans le sens d'une incompatibilité à formuler.

#### Plan directeur sectoriel « *logement* » (PSL)

Le plan directeur sectoriel « *logement* » ne prévoit aucune zone prioritaire d'habitation sur le territoire de la commune.

#### Plan directeur sectoriel « *zones d'activités économiques* » (PSZAE)

Le plan directeur sectoriel « *zones d'activités économiques* » ne désigne pas de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de la commune.

#### Plan directeur sectoriel « *transports* » (PST)

Le plan directeur sectoriel « *transports* » prévoit deux projets ferroviaires et un projet d'une piste cyclable sur le territoire de la commune de Sandweiler.



Concrètement, il s'agit des projets :

- 1.5 « Mise à double voie du tronçon Sandweiler - Oetrange »
- 2.11 « Ligne de Tram entre l'Aérogare et Kalchesbréck » ;
- 8.16 de la piste cyclable « PC27 Scheedhaff - Sandweiler-Gare ».

Tandis que les projets 2.11. et 8.16 sont illustrés dans le PST par un tracé schématique à titre indicatif, le projet 1.5. est réservé par un couloir superposé au sens de l'article 6 du PST.

Si la commission se réjouit du fait que les trois projets aient été intégrés dans le projet de PAG sous avis, elle recommande de bien préciser que le projet 1.5. constitue un couloir superposé et de l'illustrer ainsi dans sa partie graphique.

#### I.D. Plans d'occupation du sol / Plans d'aménagement partiel / Plans d'aménagement global

La commune est concernée par le plan d'occupation du sol « *Aéroport et environs* », ci-après dénommé le « *POS* », tel que déclaré obligatoire par le règlement grand-ducal modifié du 17 mai 2006. En vertu de l'article 33 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le POS continue à produire ses effets tels que conférés par l'article 19 de la loi abrogée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Ainsi, le POS modifie de plein droit les plans ou projets d'aménagement communaux dans la mesure où ces derniers sont incompatibles. A cet effet, la commission s'est attardée au classement et à l'activité sur la parcelle cadastrale n° 681/2700.

A l'heure actuelle, celle-ci est classée en zone d'habitation tant au niveau du POS que dans le PAG en vigueur tout en accueillant une station-service. Le projet de PAG sous analyse reclasse la parcelle en question en tant que « zone spéciale – station-service » [SPEC-se].

Si la commission ne remet pas en cause la conformité de cette dernière par rapport à la station-service y implantée, la question surgit cependant quant à la compatibilité de la zone spéciale précitée avec la zone d'habitation au sens de l'article 7 du POS.

Si des activités de services y sont *a priori* permises, encore faut-il que celles-ci ne portent pas préjudice à l'habitation.

D'ailleurs, la commission note que le long de la route de Trèves, des zones de servitudes « urbanisation - élément naturel /arbre » [EN] ont été définies. Celles-ci se superposent avec le couloir pour voies de communication (CVC) au sens de l'article 17 du POS (et avec le tracé schématique du projet 2.11 du PST couvrant la même emprise au sol).



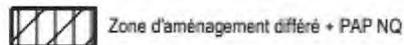
Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Aux yeux de la commission, la définition de telles servitudes d'urbanisation est compatible avec le CVC.

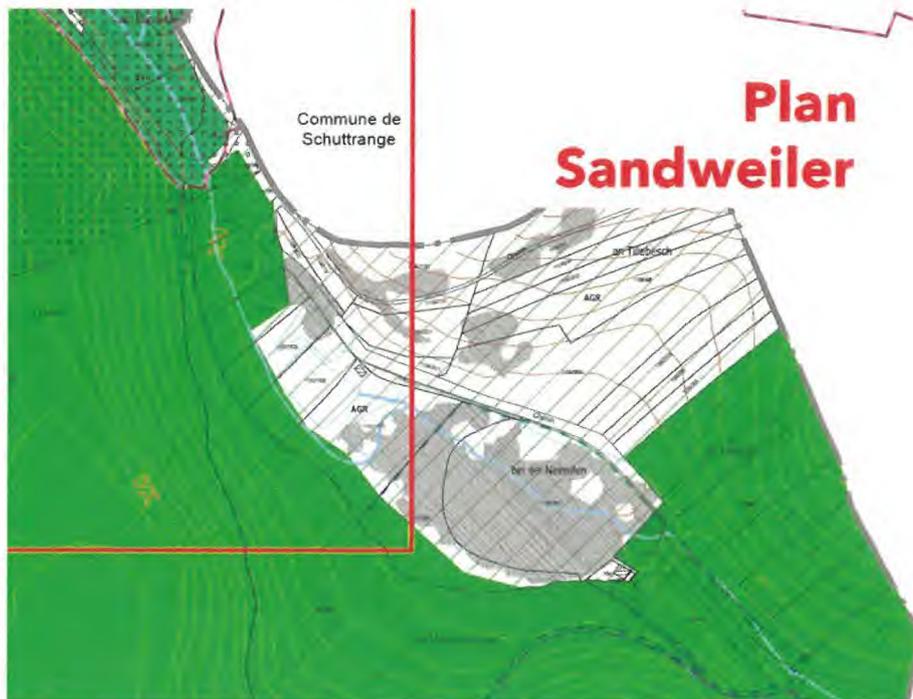
## II. Règlement grand-ducal du 8 juillet 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

### Partie graphique

De prime abord, force est de constater que la signature dans la légende de la partie graphique renseignant une zone d'aménagement différé + PAP NQ (extrait ci-dessous) est superfétatoire et partant à supprimer dès lors que des signatures pour chacune de ces zones superposées sont d'ores et déjà définies dans la légende.



Une partie des tronçons des CR171 et CR185 sont classés en zone forestière [FOR] et font partie d'espaces verts. La commission recommande d'adapter la partie graphique en excluant de ces zones les tronçons des chemins repris qui se trouvent sur une parcelle du domaine public.

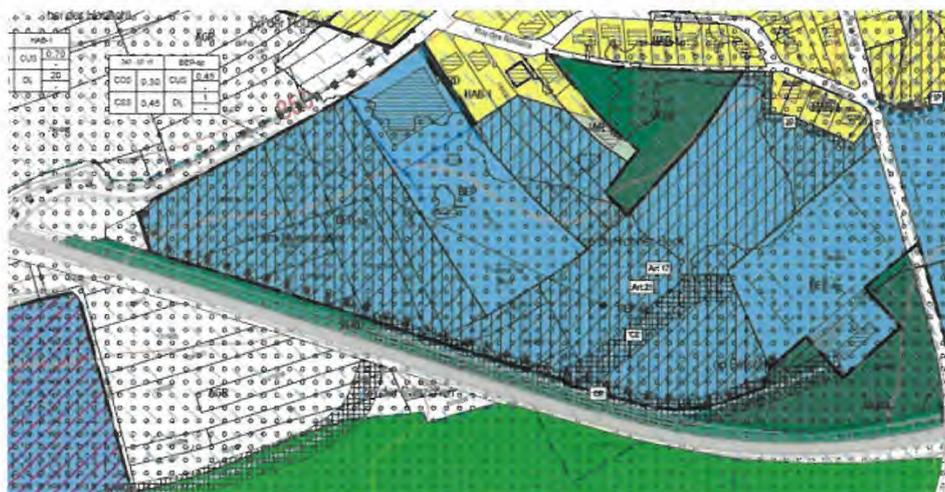




Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Qui plus est, le projet de PAG désigne une zone de verdure [VERD] le long de la Route nationale du contournement de Sandweiler (extraits ci-dessous). Ladite zone se trouve sur le domaine public du contournement et serait à supprimer.



Extrait de la partie graphique du projet de PAG



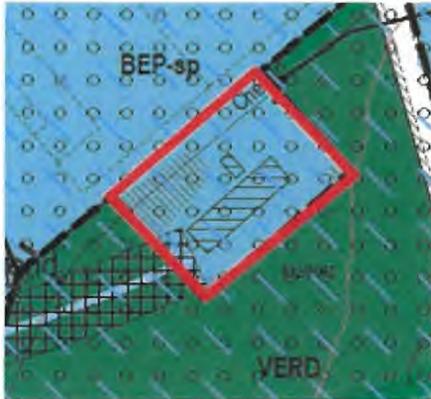
Extrait du Géoportail

Quant à l'extension du périmètre en vigueur, sis au lieu-dit « *op Bëtschend* », il y a lieu de superposer la rangée d'arbres, identifiée en tant que biotope protégé en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, localisée entre le terrain de football et le bâtiment « Scoutshome » d'une zone de servitude « urbanisation – élément naturel / arbre » [EN].

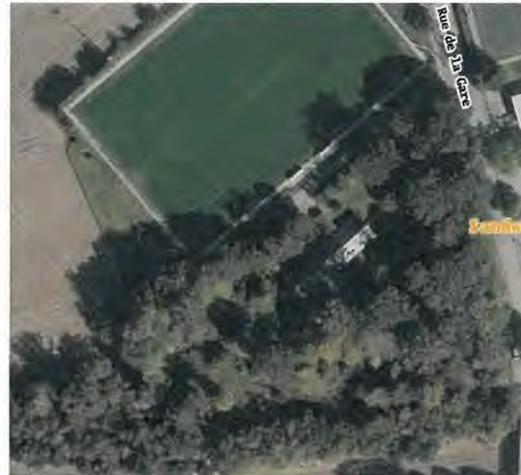


Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Partie graphique du projet de PAG



Extrait du Géoportail

Ensuite, il est à noter que la zone de bâtiments et d'équipements publics – cimetières [BEP-ec] et la zone de bâtiments et d'équipements publics – jardins communautaires [BEP-jc], sises au lieu-dit « *op der Haasselheck* », empiètent sur la zone B de la réserve naturelle « Birelergronn » déclarée zone protégée par le règlement grand-ducal du 6 décembre 1999<sup>1</sup>. Les dispositions de la partie réglementaire du projet de PAG permettent, dans le cas des deux zones, des constructions de moindre envergure. De telles constructions ne sont toutefois pas compatibles avec l'article 4 du règlement précité (« *Dans la partie B sont interdits [...] la construction* »). Il est donc indispensable que les dispositions des zones BEP-ec et de la BEP-jc soient en phase avec le règlement grand-ducal.

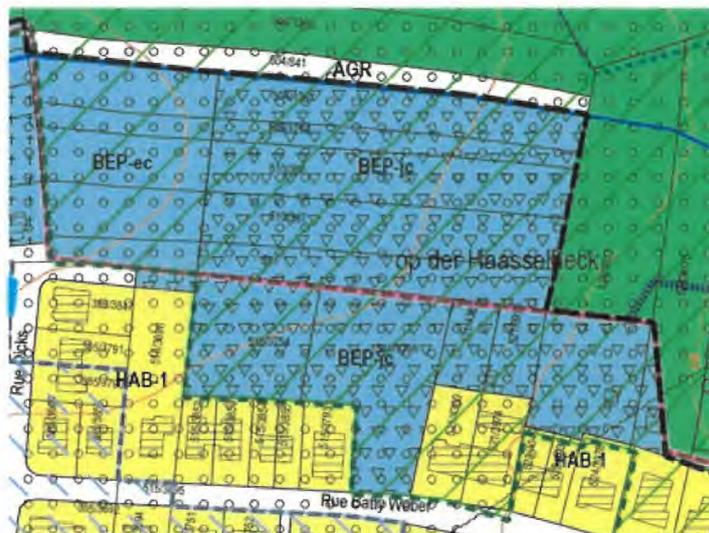
---

<sup>1</sup> Règlement grand-ducal du 6 décembre 1999 déclarant zone protégée la réserve naturelle Birelergronn englobant des fonds sis sur le territoire des communes de Sandweiler, Schuttrange et Niederanven.



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



En ce qui concerne **le volet de la gestion de l'eau**, la commission voudrait rendre attentif aux articles 42 (4bis) et 46 (3) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau dans sa version applicable à partir du 27 mai 2018 qui stipulent qu'une nouvelle zone destinée à être urbanisée ne peut être désignée et le statut d'une zone d'aménagement différé [ZAD] ne peut être levé que si les infrastructures d'approvisionnement en eau, respectivement d'assainissement sont assurées.

Pour le **volet « assainissement »**, il est à noter que les eaux usées :

- de la localité de Sandweiler, de la zone industrielle Rohbach et d'une partie de l'aéroport du Findel sont acheminées vers la station d'épuration biologique d'Uebersyren (35.000éh) ;
- de la localité de Findel ainsi que de l'autre partie de l'aéroport sont acheminées vers la station d'épuration biologique de Beggen (210.000éh).

Cependant, les informations portant sur les capacités restantes desdites stations d'épuration sont actuellement manquantes.

Selon le rapport établi en vertu de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EES), force est toutefois de constater que la station d'épuration d'Uebersyren est en situation de surcharge. Des travaux d'agrandissement de la capacité de cette station à 122.000éh sont prévus et leur finalisation est projetée pour 2028. Par conséquent, la localité de Sandweiler, la zone industrielle Rohbach et



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

une partie de l'aéroport du Findel ne disposent pas à l'heure actuelle de la totalité des réserves nécessaires auprès de la station d'épuration d'Uebersyren pour l'ensemble des zones urbanisées projetées.

**Pour la localité de Sandweiler, les nouvelles zones destinées à être urbanisées ne peuvent pas être désignées et le statut des zones d'aménagement différé [ZAD] ne peut être levé que si les infrastructures d'assainissement sont assurées, suivant l'article 46 (3) de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.**

Depuis 2012, la capacité de la station d'épuration de Beggen est de 210.000éh. Pour éviter une situation de surcharge, les travaux de modernisation de ladite station pour porter sa capacité à 260.000éh sont en cours. Par la suite (fin 2030), de nouveaux travaux porteront sa capacité à 450.000éh pour répondre à la croissance future de la population (horizon 2047).

**Vu l'achèvement à court terme de la première extension de la capacité et au vu de la mise en place d'une zone d'aménagement différé [ZAD], le traitement biologique adéquat des eaux usées générées par la localité de Findel ainsi que par l'autre partie de l'aéroport sera garanti pour le développement communal envisagé. Cependant, avant que de nouvelles zones destinées à être urbanisées puissent être définies ou que le statut de zones d'aménagement différé [ZAD] puisse être levé par une modification ponctuelle du PAG, il faudra analyser si les capacités restantes de la station d'épuration sont suffisantes pour le raccordement de nouvelles zones.**

Au niveau du **volet « eaux pluviales »**, il est à signaler que le raccordement de nouvelles zones urbanisées à un prochain cours d'eau doit être garanti. Les raccordements à une canalisation mixte sont à déconnecter en temps utile par le biais du développement de nouveaux axes d'eau pluviale.

Comme abordé dans le rapport EES, il n'existe pas de cartes des **zones inondables** et de cartes des risques d'inondation déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 5 février 2015 pour le PAG de la commune de Sandweiler. Cependant, toutes les zones se trouvant à proximité directe d'un cours d'eau peuvent être affectées par des inondations et/ou par la remontée de la nappe phréatique.

Dans le rapport précité, les zones étudiées soumises à un risque de crue subite identifiées sont entre autres les zones SD 17 [HAB-1], SD 18 [HAB-2] et SD 16 [HAB-1, ZAD]. Cet exercice préventif est important.



En effet, la prévention joue un rôle primordial dans une bonne gestion du risque de crues subites. Parmi les mesures préventives figurent, entre autres, la prise en compte du régime d'écoulement et du ruissellement de l'eau, la restriction de l'occupation des sols et le maintien de la rétention naturelle des surfaces (couvert végétal, plaines, forêt, zones humides, etc.).

Les zones SD 22 [MIX-u, ZAD], SD 15 [BEP-sp, ZAD], SD 17 (HAB-2 ; parcelles cadastrales n°184/5608, 179/3, 179/1805 et 179/1804 ; HAB-1), SD 18 [HAB-2] et SD 16 [HAB-1, ZAD] sises à Sandweiler se trouvent dans une situation spécifique. Aux fins de répondre au risque de crue subite ainsi que pour assurer une continuité écologique, la présence respectivement des cours d'eau au lieu-dit « *op Bëtschend* » et du « Wiewerbaach » doit être protégée.

Au vu de ce qui précède, une zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE] est fixée dans le projet de PAG pour l'évacuation des eaux de crues subites ainsi que pour contribuer au maintien des fonctionnalités naturelles du cours d'eau. La largeur de cette servitude devrait, dans le meilleur des cas, s'orienter vers la largeur de l'écoulement préférentiel de surface en cas de fortes pluies. Dans la plupart des cas, il est ainsi possible d'exclure que des enjeux (construction, biens, etc.) se trouvent sur le chemin d'écoulement et provoquent ou augmentent le potentiel de dommages.

Quant à la zone SD 03 [HAB-1], l'urbanisation de cette zone devra considérer les interactions et les effets des futures constructions sur la situation relative aux eaux de surface des zones riveraines (voisines et en aval) déjà bâties.

De manière générale, la commission recommande de mener pour les futurs projets de construction sur des surfaces exposées au risque de crues subites ou ayant un effet aggravant pour les zones avoisinantes une analyse de l'interaction entre la situation projetée et le danger du ruissellement d'eaux de surface.

Du point de vue du volet « **eaux de surface** », la mise en place de la prédite servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE] permet de maintenir une zone rivulaire qui assurera une protection efficace du cours d'eau ainsi que de sa berge et contribuera au maintien des fonctionnalités naturelles du cours d'eau.

Comme vu plus haut, les zones SD 15 [BEP-sp, ZAD], SD 17 (HAB-2 ; parcelles n°184/5608, 179/3, 179/1805 et 179/1804 ; HAB-1), SD 18 [HAB-2] et SD 16 [HAB-1, ZAD], situées à Sandweiler, se trouvent dans une situation spécifique. Ainsi, la mise en place d'une servitude de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau au lieu-dit « *op Bëtschend* » pour la zone SD 15 [BEP-sp, ZAD] et du cours d'eau « Wiewerbaach » pour les zones SD 17 [HAB-1], SD 18 [HAB-2] et SD



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

16 [HAB-1, ZAD] est saluée.

Cependant, une revalorisation des cours d'eau pourrait s'avérer difficile à deux endroits trop étroits. Dans la zone SD 15 [BEP-sp, ZAD], une grande partie de la servitude se situe sur la digue antibruit le long du contournement. Dans la zone SD 18 [HAB-2], le cours d'eau se situe le long de la rue An der Wiewerbach et le SD 18-19 prévoit trois traversées (ponts) sur un tronçon d'une distance de seulement 150 mètres.

La largeur de la servitude serait à adapter à la situation sur le terrain et devrait être élargie du côté non encore aménagé. Les traversées des cours d'eau seraient à réduire au strict nécessaire, ainsi une seule traversée est à préconiser.

Les zones de servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE], comprenant le cours d'eau, sa berge et sa bande rivulaire, et leurs largeurs respectives sont bien matérialisées dans la partie graphique du PAG.

Enfin, il est à noter que tout projet de mobilité douce doit respecter pour son implantation une distance minimale de 5 mètres, voire 10 mètres suivant la situation pour ne pas empiéter sur les bandes rivulaires protégeant le cours d'eau.

Quant au volet « **protection des ressources en eau potable (eau souterraine)** », la commune de Sandweiler est concernée par deux zones de protection pour lesquelles il existe le :

- règlement grand-ducal du 25 août 2021 portant création de zones de protection autour du site de captage d'eau souterraine Birelergronn situées sur les territoires des communes de Niederanven, Sandweiler et Schuttrange ;
- règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Trudlerbour, Millbech, Stuwelsboesch, Boumillen nouvelle, B11 et Bichel, ainsi que du site de captage Scheidhof situées sur les territoires des communes de Contern, Hesperange, Luxembourg, Sandweiler, Schuttrange et Weiler-la-Tour.

Le projet d'aménagement de la commune de Sandweiler est quasiment situé en totalité dans la zone de protection éloignée (zone III).

Des restrictions, telles qu'une interdiction d'interventions dans la nappe et à moins de 20 mètres de la nappe, ainsi que dans la roche saine de l'aquifère utilisé pour la production d'eau destinée à la consommation humaine, seront appliquées afin de protéger les captages utilisés pour les fins prémentionnées. Les installations de chantier et la construction de routes sont également interdites dans les zones de protection rapprochée (zone II).



Finalement, il est à relever que la commune de Sandweiler ne dispose pas de **ressources propres en eau potable destinée à la consommation humaine**. Le réseau de distribution de la commune de Sandweiler est divisé en trois zones de pression et est largement interconnecté. Toutes les zones de pression sont alimentées en eau depuis la ville de Luxembourg.

La distribution se fait à partir des réservoirs de :

- Sandweiler, volume de 1500 m<sup>3</sup> (REC-405-26) ;
- Kapellebiérg, volume 450 m<sup>3</sup> (REC-405-29) ;
- Sandweiler, volume 750 m<sup>3</sup> (REC-405-28) et
- Kalchesbréck, volume 6.000 m<sup>3</sup> (REC-1-71).

L'approvisionnement en eau potable destinée à la consommation humaine du projet de PAG de la commune de Sandweiler est sécurisé à long terme grâce à des capacités réservées par la Ville de Luxembourg.

Quant à **la protection de l'environnement construit**, la commission relève que le projet d'aménagement général de la commune de Sandweiler reprend une bonne partie du patrimoine bâtie encore existant et digne d'être conservé. Aussi fixe-t-il des servitudes de protection adéquates pour assurer la conservation de ce patrimoine.

Toutefois, certains immeubles mériteraient également une protection en tant que « construction à conserver ». A ce sujet, la commission joint une liste au présent avis (Annexe 3) qui a été soumise par le représentant-expert de l'Institut national pour le patrimoine architectural (INPA) sous réserve des changements qui ont pu avoir lieu entretemps dans le tissu bâti existant.

En outre, la commission recommande encore de faire une analyse approfondie des murs privatifs (avec ou sans ferronnerie) ou de soutènement qui méritent une protection communale.

Dans ce contexte, la commission tient à porter l'attention sur le fait que le choix émis par les autorités communales de couvrir certaines constructions d'une servitude de protection doit résulter d'une appréciation raisonnable prenant en compte la proportionnalité qui doit exister entre les servitudes patrimoniales projetées et l'intérêt général qui engendre une limitation du droit de propriété. Il appartient dès lors aux décideurs politiques de se livrer, en usant de leurs atouts de connaissance du terrain, à une appréciation de la situation gisant à la base de chaque immeuble qu'ils entendent protéger en prenant notamment en considération que les



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

désagréments occasionnés par les servitudes envisagées restent en commune mesure avec l'habitabilité et le confort que l'on peut raisonnablement attendre d'une bâtisse, notamment celles destinées au séjour prolongé de personnes.

De manière générale, en ce qui concerne les **schémas directeurs**, dénommés ci-après « SD », la commission relève la qualité et la bonne structuration du dossier. En effet, les parties écrites des SD sont claires et concises. De plus, un extrait du PAG accompagne chaque SD pour une meilleure lisibilité du dossier.

Afin de bénéficier d'une vision d'ensemble cohérente des sites destinés à être urbanisés, la commission invite les auteurs de projet à intégrer un tableau récapitulatif au début du dossier reprenant les différents SD par l'ensemble des informations nécessaires pour la planification d'un PAP « nouveau quartier », respectivement les coefficients de densité [CUS, COS, CSS, DL], la surface du terrain ainsi que la zone de base et/ou zone superposée du PAG.

SD par localité	Zone destinée à être urbanisée	Zone superposée		Surface brute	Surface nette	COS	Surface emprise au sol	CSS	Surface sol scellé	CUS	Surfaces construites brutes	DL	Nbre d'unité logement
Localité X													
SD X1													
SD X2													
Localité Y													
SD Y1													
SD Y2													

Tableau récapitulatif reprenant les schémas directeurs à titre d'illustration

Il est également apprécié d'avoir regroupé l'ensemble des esquisses sur un plan d'ensemble, ce qui permet d'avoir une vue générale du développement urbain de la commune. Toutefois, la commission regrette que les différentes esquisses ne soient pas incluses dans les dossiers des SD, surtout que certaines disposent d'une bonne qualité urbanistique. En effet, le plan d'ensemble



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

ne dispose pas d'une échelle suffisante pour permettre de lire aisément le choix urbanistique des différents quartiers.

Toutefois, la commission constate que les parties graphiques de l'ensemble des SD sont incomplètes au niveau du concept d'infrastructures techniques. Les SD illustrent uniquement les axes principaux pour l'écoulement des eaux pluviales et non les emplacements des rétentions d'eaux. De plus, il est regrettable que certains SD ne renseignent aucune infrastructure technique. Dès lors, il importe de compléter les SD tel que défini à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.

En ce qui concerne plus particulièrement les différentes zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ], la commission souhaite soulever quelques considérations afin d'améliorer la qualité urbanistique des nouveaux quartiers projetés. Il importe toutefois de noter que ces observations ne portent pas préjudice aux orientations stratégiques de l'aménagement général du territoire développées au début du présent avis.

## Localité de Sandweiler

### SD 02 « Rue des Champs II »

#### Schéma directeur

*Vu sa localisation à l'entrée de la localité de Sandweiler, la commission rend attentif au fait qu'il importe de générer une entrée de localité cohérente et harmonieuse. Cependant, il est à relever pour l'esquisse que l'aménagement au niveau du croisement entre la rue des Champs et la rue de la Montagne n'est pas attractif. Par conséquent, la commission propose de prévoir une résidence de petite envergure comportant 3 à 4 unités de logement afin de mieux encadrer l'angle de rues.*

### SD 04 - ZAD « Um Kapellebierg »

En premier lieu, force est de constater que la présente surface ne dispose pas d'une possibilité d'aménagement d'un accès, de sorte que la commission soutient la superposition des fonds d'une zone d'aménagement différé [ZAD].

Toutefois, il convient de créer à long terme un accès à la présente surface soit par la rue de la Chapelle, soit par la rue Belle Vue de sorte à éviter que le développement de la surface reste



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

hypothéqué. Dans ce contexte, la commission suggère d'envisager l'intégration à moyen ou long terme d'une parcelle le long desdites deux rues dans le périmètre du nouveau quartier.

Finalement, il est recommandé de conserver les biotopes protégés identifiés dans le schéma directeur comme « élément identitaire à préserver » et comme « biotope à préserver » moyennant la servitude « urbanisation – élément naturel / arbre » [EN].

### **SD 05 « Hannert dem Bierg »**

La commission relève que la présente surface dispose d'une haute valeur écologique et que son urbanisation exige des mesures de compensation anticipées (CEF) d'une envergure considérable. Il est donc recommandé de sauvegarder autant de biotopes que possible moyennant la servitude [EN] afin d'assurer une réduction des mesures CEF et le maintien de certaines structures ligneuses.

#### Schéma directeur

*La commission note la bonne qualité de l'esquisse conceptuelle jointe au dossier du SD. En effet, l'esquisse prévoit une bonne mixité des typologies de logements, ce qui générera une bonne mixité sociale au sein du futur quartier.*

*Néanmoins, il importe d'y apporter certains changements afin d'améliorer la situation urbanistique. En effet, l'axe est-ouest est trop rigide et la commission préconise d'y planifier des séquences visuelles dans l'espace-rue en y générant des perspectives donnant sur des bâtiments. En outre, l'accès vers la rue Principale serait à réserver aux piétons et cyclistes aux fins de garantir un raccord direct et sécurisé vers le centre de Sandweiler et l'arrêt de bus « Hiel ».*

### **SD 07 « Am Rotzgrond »**

La commission recommande d'identifier la surface en question en tant que fonds soumis aux dispositions des articles 17 et 21 de la prédite loi modifiée du 18 juillet 2018. Son statut de protection n'a pas encore été clarifié à suffisance.

### **SD 08 « Op der Siichheck »**

#### Schéma directeur

*Il y a lieu de relever la bonne qualité de l'esquisse conceptuelle présente dans le dossier du SD. Toutefois, la commission recommande de créer une surface verte publique centrale au sein du*



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

*nouveau quartier et d'aménager les jardins privatifs dans la servitude « urbanisation - intégration paysagère » [IP]. Il est également préconisé de maintenir certaines structures vertes y existantes.*

### **SD 09 « Rue de Remich »**

De prime abord, la densité de logements projetée de 36 unités de logement par hectare est trop élevée pour la présente zone, surtout pour une parcelle située entre deux voiries. En effet, la présente surface dispose d'une faible profondeur, ce qui risque de nuire à la qualité de vie des futurs habitants du quartier, notamment pour les maisons en bande planifiées dans l'esquisse. Par conséquent, il y a lieu de réduire la densité de logements aux fins de garantir une cohérence d'ensemble avec le tissu urbain existant environnant.

Finalement, il est recommandé d'intégrer partiellement la rue d'Oetrange afin d'assurer la restructuration de la voirie tel que proposé dans l'esquisse.

### **SD 13 « Bei der Schoul »**

La commission préconise d'augmenter la densité de logements [DL] à quelques 30-35 unités de logement par hectare aux fins de garantir une utilisation rationnelle du sol, telle que définie l'objectif (a) de l'article 2 de la Loi.

En outre, il importe d'identifier la surface en tant que fonds soumis aux dispositions des articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 précitée, vu que le grand verger présent sur la surface est protégé selon l'article 17 de la prédite loi et que la valeur de la surface pour l'avifaune n'a pas encore été clarifiée.

#### Schéma directeur

*La commission s'interroge quant à l'utilité de maintenir toute la surface située au sud en tant qu'espace vert. En effet, cet espace est actuellement surélevé par rapport au niveau de la rue, rendant son utilisation peu attrayante. La commission recommande de créer une urbanisation le long des voiries plus denses et d'intégrer l'espace vert de manière plus centrale. Aussi est-il important d'éviter de surdimensionner cette surface et de bien la cadrer de sorte à générer une attractivité pour les futurs habitants du nouveau quartier ainsi que pour les habitants des quartiers existants environnants.*

*En outre, il est conseillé de prévoir seulement des accès pour le trafic motorisé par le CR185 (rue Hiel) et de réserver les accès vers la rue Jean Lemmer aux cyclistes et piétons, ceci en vue*



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

*de garantir une connexion urbanistique entre le quartier projeté et les quartiers existants sis à l'est.*

#### **SD 14 « Réimerwee »**

La commission salue la volonté de l'autorité communale de vouloir restructurer la rue Jean Schaus afin d'apaiser la circulation et d'éviter un front bâti rigide, ceci en y aménageant des séquences intéressantes et des agencements permettant de réduire la monotonie de la rue. Toutefois, afin de pouvoir procéder au réaménagement tel que proposé dans l'esquisse, il importe d'intégrer la voirie dans le périmètre du nouveau quartier. Par ailleurs, il est recommandé d'imposer à l'aide de la servitude [IP] la réalisation de plantations (arbustives ou arborées, essences indigènes et adaptées au site) sur une largeur de 10 mètres et sur 40 jusqu'à 80% des fonds concernés par la servitude.

##### Schéma directeur

*Il y a lieu de relever la bonne qualité de l'esquisse conceptuelle insérée dans le dossier du SD. Cependant, l'aire de rebroussement projetée dans l'esquisse n'est pas nécessaire pour l'aménagement de deux maisons seulement. De plus, celle-ci sera bien plus importante en termes de surface que ce qui est illustré dans l'esquisse conceptuelle. La commission rend également attentif au fait que l'entretien de cette nouvelle voie engendrera des coûts récurrents non négligeables pour la commune.*

#### **SD 15 - ZAD « Op der ronner Heck »**

Même si la surface est superposée d'une zone d'aménagement différé [ZAD], la commission propose de prévoir une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] à la limite nord-ouest de la surface afin de réduire l'impact visuel des futures constructions installées à un endroit bien exposé et d'harmoniser la transition entre le milieu bâti et les espaces adjacents (liséré rouge ci-dessous).



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



#### **SD 16 - ZAD « Um Geeschtefeld / Am Weier / Beim ale Kiirfecht »**

La commission constate qu'une partie de la présente surface constitue une extension du périmètre d'agglomération en vigueur et que l'ensemble de la surface est superposé d'une zone d'aménagement différé [ZAD], ce qui est soutenu en considérant que la localité ne dispose pas de réserves nécessaires auprès de la station d'épuration d'Uebersyren pour assurer l'assainissement de cette surface.

Sans porter préjudice au commentaire ci-dessus, la commission recommande toutefois de lever la zone d'aménagement différé [ZAD] dès que les travaux d'agrandissement de la capacité de la station d'épuration seront achevés, étant donné que la surface se situe à proximité du centre de la localité de Sandweiler et que son urbanisation permettrait de contribuer au développement cohérent du territoire. En outre, lors de la levée de la ZAD, il est également conseillé d'envisager l'intégration de la surface située au sud (contour rouge dans l'extrait ci-dessous), ceci afin de rationaliser le futur aménagement du nouveau quartier. Dans ce sens, la commission préconise de supprimer la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] entourant la surface en question.



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



Il y a également lieu de noter que la présente surface est partiellement identifiée comme zone soumise à un risque de crue subite, ce qui est à prendre en compte lors de la planification du nouveau quartier (extrait ci-dessous).



Ensuite, il est indiqué de revoir le tracé de la partie de la zone de servitude « urbanisation – chiroptères » [CH] prévue au sud du cours d'eau temporaire de manière à ce que cette partie se trouve entièrement sur le SD 17 et non encore superposée d'une zone d'aménagement différé [ZAD]. Ceci garantirait un aménagement cohérent des fonds couverts par ladite servitude.

Finalement, la commission propose aussi de redéfinir les dispositions de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] en augmentant la largeur à 10 mètres tout en imposant des plantations (arbusives ou arborées, essences adaptées au site) entre 40% et 80% des fonds concernés par la servitude.



### **SD 17 « Am Stawee »**

Il semblerait que la rue de Contern ne dispose pas des infrastructures nécessaires à l'urbanisation des deux nouveaux quartiers SD 17 et SD 18. D'autre part, la largeur de la voirie semble ne pas être suffisante pour desservir les deux quartiers. Suite à ces considérations émises, la commission préconise d'intégrer la voirie dans le périmètre du présent nouveau quartier.

Comme pour le SD précédent, il y a lieu de noter que la partie nord du présent SD est identifiée comme zone soumise à un risque de crue subite, ce qu'il importe de prendre en compte lors de la planification du nouveau quartier.

### **SD 18 « Op de Rieder »**

Tout comme les zones des SD 17 [HAB-1] et SD 16 [HAB-1, ZAD], les fonds du SD 18 sont soumis à un risque de crue subite identifiées sont entre autres qui ne doit pas être négligé lors de la planification urbanistique ultérieure. Aux fins de répondre au risque de crue subite ainsi que pour assurer une continuité écologique, la présence du « Wiewerbaach » doit être protégée.

Une zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » [CE] est fixée dans le projet de PAG pour l'évacuation des eaux de crues subites ainsi que pour contribuer au maintien des fonctionnalités naturelles du cours d'eau.

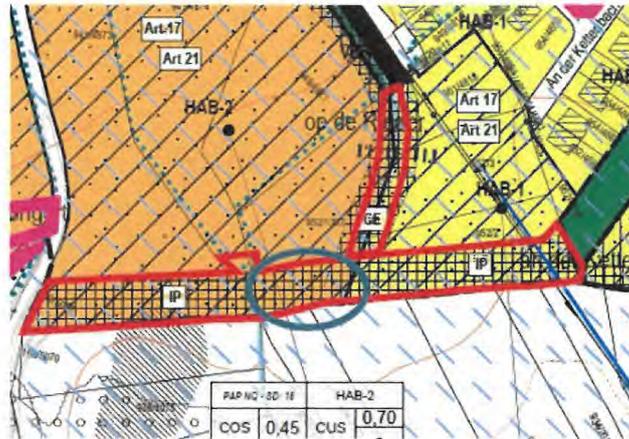
Toutefois, il serait judicieux de prévoir ladite servitude [CE] également sur la partie du ruisseau localisée dans la partie méridionale de la zone d'habitation 2 [HAB-2] en lieu et place de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP] (encadrement bleu de l'extrait ci-après).

Par ailleurs, il est recommandé d'imposer à l'aide de la servitude [IP] la réalisation de plantations (arbustives ou arborées, essences indigènes et adaptées au site) sur une largeur de 10 mètres et sur 40 jusqu'à 80% des fonds concernés par la servitude.



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement



### Schéma directeur

La commission relève que la configuration routière du futur quartier incitera les habitants des SD17 et SD18 à traverser le quartier résidentiel existant (rue An der Ketterbach) pour rejoindre la N28. Aux fins d'éviter une surcharge du quartier existant, il est recommandé de limiter la desserte du trafic motorisé uniquement par la rue de Contern et de réserver ainsi les accès vers les rues An der Wiewerbaach respectivement Am Gronn à la mobilité active.

### **SD 19 « An der Kettebaach »**

Force est de constater que la canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur ainsi qu'une conduite d'eaux potables traversent la présente surface. La commission rend attentif au fait que ces deux conduites devront être déplacées lors de l'exécution du nouveau quartier.

### **SD 22 « Cité de l'Aéroport »**

La commission relève que la densité de logements [DL] pour les fonds concernés par le présent SD est de 1 unité de logement par hectare. Malgré le fait que ces fonds soient également couverts d'une zone d'aménagement différé [ZAD], cette approche ne permet pas à la commune d'avoir une vision future des besoins en infrastructures (techniques, scolaires, etc.). Bien que la commission soutienne une approche retenue et circonspecte pour les nouveaux quartiers superposés d'une zone d'aménagement différé [ZAD], il est toutefois également important que la densité de logements soit cohérente et se rapproche raisonnablement du potentiel que le site peut avoir lors de la levée de la [ZAD]. Partant, la commission préconise de réévaluer la [DL].



### Partie écrite

Le terme « *exclusivement* » utilisé à l'**article 1<sup>er</sup>**, alinéa 2, est superfétatoire et partant à supprimer. Cette remarque vaut aussi pour l'**article 2**, alinéa 2, ainsi que pour l'**article 3**, alinéa 2.

Quant au terme « *micro-crèches* » de l'alinéa 3, celui-ci est non seulement superfétatoire, mais il risque également de générer une insécurité juridique alors qu'il n'est pas formellement défini. Cette observation s'applique aussi à l'**article 2**, alinéa 3.

Au niveau de l'**article 3**, les termes suivants sont superfétatoires et partant à supprimer :

- les termes « *et énumérées ci-avant* » à l'alinéa 3
- les termes « *des immeubles à construire* » à l'alinéa 5.

La phrase « [...] *Dans la localité de Findel les logements ne sont pas admis. [...]* » à l'**article 4** est à biffer. En effet, le règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol « *Aéroport et environs* » a désigné en ces lieux une zone d'habitation permettant expressément l'établissement de logements en ces lieux.

Quant à la définition à l'**article 5** de la zone de bâtiments d'équipements publics [BEP], il y a lieu d'éliminer au deuxième alinéa la phrase « [...] *Tout projet de logements doit être réalisé par un promoteur public ou par une œuvre et/ou fondation sociale et/ou caritative disposant d'un agrément gouvernemental.* » En effet, il n'appartient pas à un plan d'aménagement général de fixer la qualité du promoteur qui réalisera un projet de construction comportant des logements.

A cet égard, l'article 5 de la Loi dispose que : « *Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire [...] et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.* » Une telle réglementation de la qualité du promoteur est dès lors contraire aux prescriptions de l'article 5 précité.

Finalement, il ressort de par la nature des constructions admissibles en ces lieux qu'elles seront réalisées par de tels promoteurs respectivement œuvres caritatives.

Pour ce qui est de la définition de la zone de bâtiments et d'équipements publics – jardins communautaires [BEP-jc], la formulation suivante : « [...], *réalisés selon les principes d'un aménagement écologique, [...]* » est à biffer puisqu'une telle disposition ne présente pas un



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme ayant un caractère normatif et risque de générer des situations arbitraires.

Force est de constater que **l'article 6** n'est pas entièrement conforme aux dispositions de l'article 11 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

En fait, le projet soumis pour avis rajoute, avec les « *activités de construction* » et par rapport au précité règlement grand-ducal, une activité admissible dans la zone.

Or, de deux choses l'une : soit l'activité de « *construction* » qualifie d'activité industrielle légère ou d'activité artisanale, auquel cas il n'y a pas lieu de la mentionner *expressis verbis* dans le texte sous revue, soit elle ne qualifie pas d'activité industrielle légère ou d'activité artisanale, auquel cas l'article 6 sous revue, en introduisant les « *activités de construction* », rajouterait un type d'activités non prévu à l'article 11 dudit règlement grand-ducal. Or un PAG peut tout au plus préciser ledit règlement grand-ducal du 8 mars 2017, sans pouvoir le modifier ou en rajouter.

Peu importe ainsi l'hypothèse, il faut que les « *activités de construction* » soient rayées du texte, soit pour cause de redondance, soit pour cause de non-conformité avec l'article 11 du précité règlement grand-ducal du 8 mars 2017.

Puis, il est encore précisé que les « *constructions à usage d'habitation* » sont interdites, « *à l'exception des logements de service existants.* » Il est suggéré que les auteurs du texte s'approprient le contenu du précité règlement grand-ducal du 8 mars 2017, et de reformuler cette disposition comme suit : « *Y sont par principe interdits des logements, à l'exception des logements de service existants et dédiés à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.* »

**L'article 11** est à supprimer intégralement. D'une part, il est superfétatoire de renseigner dans la partie écrite que les constructions, aménagements et affectations d'immeubles légalement existants bénéficient d'un droit acquis. En effet, une telle disposition n'a pas de caractère normatif à proprement parler alors qu'elle n'arrête pas l'utilisation du sol admissible en ces lieux.

D'autre part, le bourgmestre n'a pas, d'un point de vue légal, la faculté « *d'exiger la mise en conformité des parties non conformes de l'immeuble* ». La compétence du bourgmestre se limite en fait à constater la conformité des autorisations de construire lui soumises, et ce conformément à l'article 37 de la Loi.



De manière générale pour l'**article 12**, la définition de la clé de répartition des places de stationnement serait plus prospective avec la fixation d'un maximum au lieu d'un simple minimum.

Par contre, la définition d'un ratio pour les emplacements pour vélos est à saluer.

Il y a lieu de supprimer la phrase du **point a)** libellée comme suit : « *Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation* ». En effet, une telle disposition est à faire figurer dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites tel que prévu par l'article 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il y a également lieu de supprimer le terme « *logement* » du deuxième tiret du **point b)** et de le remplacer par « *logement d'une maison plurifamiliale* ». En effet, le libellé actuel risque de générer de l'insécurité juridique alors que p.ex. une maison unifamiliale peut également être considéré comme un logement. Il n'est dès lors plus clairement déterminable quelle réglementation relative aux emplacements de stationnement est susceptible de s'appliquer.

Au niveau du troisième tiret, il y a lieu de supprimer les termes « *par chambre meublée ou non meublée* ».

De manière générale, le terme « *chambres meublées ou non meublées* » est à supprimer dans l'ensemble de la partie écrite du projet de PAG. En effet, le champ d'application d'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.

En ce qui concerne le **point c)**, sixième tiret, il y a lieu de supprimer les termes « *L'autorité compétente peut imposer des mesures supplémentaires en matière de stationnement, par ex. aire de bus,* »

En effet, il n'appartient pas au bourgmestre d'imposer des mesures alors qu'il ne dispose, en vertu de l'article 37 de la loi précitée du 19 juillet que d'un pouvoir de contrôle de la légalité des autorisations de construire lui soumises.

En ce qui concerne le **point c)**, huitième tiret, il y a lieu de le supprimer intégralement. Lors de la délivrance de l'autorisation de construire le nombre d'enfants n'est pas connu ce qui ne permet pas au bourgmestre d'exercer son contrôle de la légalité de l'autorisation de construire lui



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

soumise. Par conséquent, il y a lieu de fixer un nombre d'emplacements de stationnement en fonction de la surface d'exploitation.

Les termes « *Les établissements de services, commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.* » figurant sous le **point c)** sont à supprimer alors qu'une telle disposition ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme normatif et risque de générer des situations arbitraires. Par conséquent, il y a lieu de déterminer un nombre précis d'emplacements de stationnement autorisables pour chaque fonction.

Les termes « *En fonction du type de commerce ou d'entreprise, le bourgmestre peut demander d'augmenter ou de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement.* » figurant sous le point c) sont également à supprimer alors que le bourgmestre ne dispose pas de la faculté légale de fixer une telle réglementation.

En ce qui concerne le **point e)**, troisième tiret, il y a lieu de le supprimer intégralement. Lors de la délivrance de l'autorisation de construire le nombre de visiteurs n'est pas connu ce qui ne permet pas au bourgmestre d'exercer son contrôle de la légalité de l'autorisation de construire lui soumise. Par conséquent, il y a lieu de fixer un nombre d'emplacements de vélos en fonction de la surface d'exploitation.

Au niveau de l'**article 13**, la dernière phrase serait à éliminer dès lors qu'elle ne fait pas l'objet du champ d'application d'un plan d'aménagement général. En effet, conformément à l'article 5 de la Loi, le champ d'application d'un plan d'aménagement général est défini comme suit : « *Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire [...] et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.* »

Dans le cas de la zone rurale [RUR] définie à l'**article 14**, il est recommandé d'indiquer que la zone correspond à la définition du règlement grand-ducal modifié du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol (POS) « *Aéroport et environs* » (concerne également la zone d'espace vert) et qu'il s'agit de la définition de l'article 15 de ce règlement et non de l'article 16.

Dans le cas des zones de parc public [PARC] et zones de verdure [VERD] définies aux **articles 16 et 17**, il importe de préciser que les constructions autorisables doivent répondre à un but d'utilité publique et que leur lieu d'emplacement doit s'imposer par la finalité de la construction.



L'alinéa 2 de l'**article 19** dispose que : « *Un plan d'ensemble peut être exigé par l'autorité communale si l'aménagement projeté ne couvre qu'une partie d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers.* » Or le schéma directeur qui a pour objet de déterminer les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » remplit d'ores et déjà ce rôle. Il n'est dès lors pas nécessaire d'exiger encore un plan d'ensemble. L'alinéa 2 est par conséquent à supprimer.

L'alinéa 4 est à supprimer alors que les abris de jardin, serres ou abris pour animaux qui disposent d'une autorisation de construire peuvent de toute façon être maintenus et entretenus alors qu'ils disposent d'un droit acquis. En ce qui concerne la notion « *d'autorisation temporaire* », il y a lieu de la supprimer alors qu'une telle notion n'existe pas dans la législation relative à l'aménagement communal et du développement urbain ni dans la jurisprudence administrative y relative.

L'alinéa 5 est également à supprimer alors que de telles constructions autorisées disposent d'un droit acquis et ce indépendamment de l'exécution d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » en ces lieux.

En ce qui concerne l'alinéa 7, il y a lieu de préciser quelles sont précisément les sites visés par cette disposition.

En ce qui concerne les alinéa 4 et 5 de l'**article 20**, il y a lieu de renvoyer aux remarques formulées à l'occasion de l'analyse de l'article 19 contenant des dispositions similaires.

Quant à l'**article 21**, il y a lieu de vérifier la complétude de la liste renseignant les plans d'aménagement particulier maintenus en vigueur et de compléter le numéro de référence de chaque PAP de son code communal dans le tableau annexé (p.ex. 17077/**2C**).

La zone de **servitude « urbanisation – intégration paysagère » [IP]** fixée à l'**article 22** « *vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouverte* ».

Si l'autorité communale entend prévoir cette servitude pour l'aménagement d'un écran de verdure entre des zones permettant des utilisations non compatibles, il convient de noter que la définition de la servitude s'avère inappropriée.



En effet, ladite servitude vise le bord de l'agglomération et non des situations à l'intérieur de celle-ci (« *Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers [...]», « [...] garantir une bonne interface entre les terrains urbanisés et le paysage environnant »*).

Pour cette raison, il est recommandé de compléter la partie réglementaire du projet de PAG par une zone de servitude du type « *zone tampon* ».

Par ailleurs, les conséquences découlant des dispositions de la servitude précitée ne sont pas assez claires. Ainsi, la définition impose que « *[...] les 5 premiers mètres mesurés à partir de la limite de la zone verte doivent être constitués de manière à ce que des plantations [...] puissent se développer sur au moins 70% de la longueur de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »*. Cette disposition ne précise pas la couverture de plantation à respecter sur la surface concernée.

Elle garantit uniquement qu'une certaine continuité des plantations de long de la servitude sera respectée.

Au vu de ce qui précède, il est recommandé d'opter pour une définition de la servitude qui impose d'une manière claire une couverture de plantation à respecter et qui diffère, le cas échéant, entre l'aménagement d'un écran de verdure semi-ouvert (couverture de plantation d'au moins 40% sur une largeur de 10 mètres) et l'aménagement d'un écran de verdure plus dense (couverture de plantation d'au moins 80% sur une largeur de 10 mètres).

La zone de **servitude « urbanisation – élément naturel / arbre » [EN]** « *vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants* » et définit un cadre strict pour la conservation de biotopes. Cette servitude est utilisée dans le cas d'un groupement d'arbres présent sur la surface 16 et dans le cas d'un nombre d'arbres le long de la rue de Trèves, de la rue de la Chapelle et de la rue de Luxembourg.

En ce qui concerne le pourcentage maximal retenu au niveau des **servitudes « urbanisation – chiroptères » [CH]** pour l'implantation d'aménagement routiers et similaires, il serait plus opportun de le remplacer par un système permettant d'autoriser des traversées ne dépassant pas une certaine largeur (exemple: 3,5 mètres pour voies de circulation et 2 mètres pour mobilité active).

Il y a lieu de supprimer la **servitude « urbanisation-passage » [PA]** puisqu'il n'appartient pas au plan d'aménagement général de fixer des servitudes civiles conférant un droit de passage.



Au deuxième alinéa de l'**article 24.2**, il y a lieu de supprimer la formulation « [...] suivant l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux ». En effet, le bourgmestre ne saurait se baser sur un avis externe lors du processus de délivrance de l'autorisation de construire sous peine de commettre un excès de pouvoir. Le bourgmestre est uniquement tenu d'exercer son contrôle de légalité conformément aux prescriptions de l'article 37 de la Loi et de rester ainsi dans sa sphère de compétence. Lors du contrôle de légalité d'une autorisation de construire lui soumis, le bourgmestre est uniquement tenu de vérifier sa légalité par rapport au plan d'aménagement général, aux plans d'aménagement particulier et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Il y a lieu de supprimer également le dernier alinéa puisqu'une telle hiérarchisation des instruments de planification urbanistique n'a pas de base légale.

Au cinquième alinéa de l'**article 24.3** et deuxième alinéa de l'**article 24.4**, il y a lieu de supprimer la formulation « *de manière exceptionnelle* » dès lors qu'elle est superfétatoire.

Au niveau de l'**article 24.5**, il y a lieu d'intégrer un mécanisme de dérogation ponctuel permettant des altérations aux murs à conserver lorsque ceux-ci hypothèquent l'accès à une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée.

Au niveau de l'**article 24.8**, il y a lieu de d'intégrer une palette de couleurs admissible au lieu du terme « *teintes traditionnels de la région* ».

En ce qui concerne la phrase suivante : « *Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. [...]* », il y a lieu de la supprimer dès lors qu'une telle disposition ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considérée comme normatif et risque de générer des situations arbitraires.

Quant à l'**article 24.9**, le nouveau règlement grand-ducal de référence est celui du 9 juin 2021.

Il y a lieu de biffer le premier alinéa de l'**article 24.10** puisque la délivrance d'une autorisation de démolir ne peut dépendre du fait que le propriétaire soit également détenteur d'une autorisation de construire.

Le troisième alinéa n'a pas sa place dans la partie écrite du projet d'aménagement général et serait plutôt à intégrer dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, car il a trait au contenu du dossier d'autorisation de construire.



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C  
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Le Président de la  
commission d'aménagement



Frank GOEDERS

Le Vice-Président de la  
commission d'aménagement



Myriam BENTZ

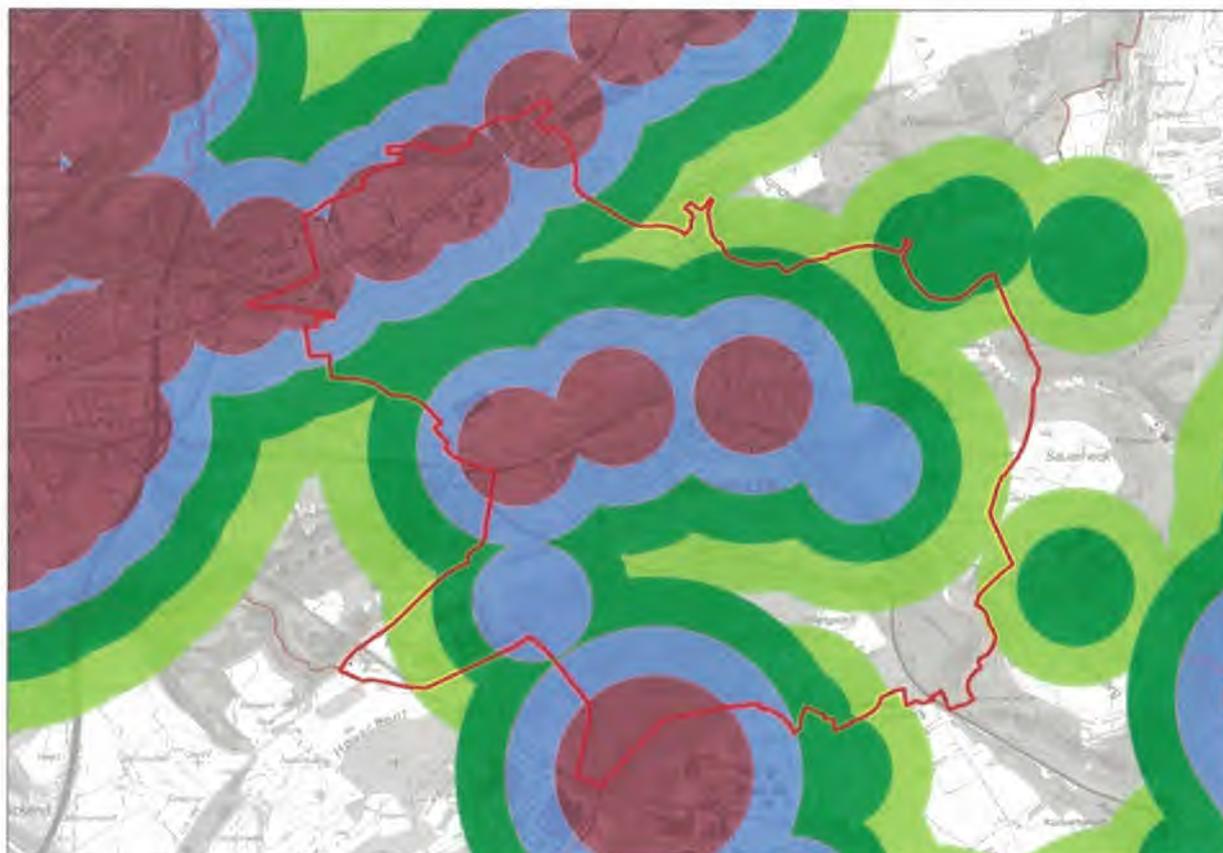


Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

## Annexe 1

### Appréciation de l'accessibilité en transports en commun de la commune de Sandweiler :



#### Berechnung des Kursintervall:

Die Abfahrten an einer Haltestelle werden aus dem elektronischen Fahrplan (Auskunft mobiliteit.lu) ermittelt. Alle Abfahrten werden zwischen 6.00 und 20.00 Uhr gezählt, da die Hauptlastrichtung nicht automatisch abgeleitet werden kann. Anschließend wird die Anzahl halbiert. Daraus ergibt sich die Haltestellenkategorie wie in Tabelle 1 abgebildet.

Kursintervall und Haltestellenkategorien (Tabelle 1):

Kursintervall	Bahn	Bus
0 -9 min	I	II
10-19 min	II	III
20-39 min	III	IV
40-60 min	IV	V



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Ausgehend von der Haltestellenkategorie und der Distanzen ergeben sich 4 Güteklassen (A bis D):

Haltestellenkategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen im m)			
	< 300 m	300 – 500 m	501 – 750 m	751 – 1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	–
IV	Klasse C	Klasse D	–	–
V	Klasse D	–	–	–

### ÖV Güteklassen

	Güteklasse A: Sehr gute Erschliessung
	Güteklasse B: Gute Erschliessung
	Güteklasse C: Mittelmässige Erschliessung
	Güteklasse D: Geringe Erschliessung



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

## Annexe 2 :

Type d'équipement		Présence / absence		
Commerces		Findel	Sandweiler	Source / remarques
Type d'équipement		Présence / absence		
Commerces		Findel	Sandweiler	Source / remarques
1	Boulangers	0	1	Source GWS20
2	Supermarchés inférieurs à 500 m <sup>2</sup> et/ou magasins d'alimentation générale	0	0	Source Editus
3	Stations-services	1	1	
4	Magasins de vêtements et de chaussures	0	1	
5	Supermarchés (supérieurs à 500 m <sup>2</sup> )	0	1	
6	Grandes surfaces spécialisées	0	1	
7	Commerces spécialisés	0	1	
8	Garagistes	0	1	Source Editus
	Coiffeurs	0	1	Source GWS20
	Boucheries	0	1	Source Editus
Services		Findel	Sandweiler	Source / remarques
9	Services à la personne, banques, assurances	1	1	Source GWS19
10	Distributeurs automatiques de billets	1	1	Source SIX payment services
11	Bureaux de poste	0	1	Source GWS20 (Bureaux & Points Post)
12	Notaires	0	0	Source www.notariat.lu
Services publics		Findel	Sandweiler	Source / remarques
13	Mairie	0	1	Source site commune
14	Commissariat de proximité	1	0	Source site Police
15	Offices sociaux	0	0	source Min. Fam.
16	Agences de la Caisse nationale de santé	0	0	
17	Agences pour l'emploi	0	0	source Adem
18	Centres de secours	0	1	Source site 112
Education		Findel	Sandweiler	Source / remarques
19	Ecoles fondamentales (publiques, privées, européennes et internationales)	0	1	Source Communes
20	Lycées (publics, privés, européens et internationaux)	0	0	Source MEN
21	Facultés	0	0	
Social		Findel	Sandweiler	Source / remarques
22	Crèches	0	1	Source MEN
23	Maisons relais	0	1	Source MEN
	CIPA (Centres intégrés pour personnes âgées)	0	1	Source Min. Fam.
	Maisons de jeunes	0	1	Source EGMJ & Communes
Santé et domaine paramédical		Findel	Sandweiler	Source / remarques
24	Médecins généralistes	0	1	Source DS & Editus
25	Dentistes	0	1	Source DS & Editus
26	Kinésithérapeutes	0	1	Source DS & Editus
27	Laboratoires de prise de sang	0	1	
28	Pharmacies	0	1	Site www.pharmacie.lu
29	Vétérinaires	0	1	Source DS & Editus
30	Médecins spécialistes	0	1	Source DS & Editus
31	Maisons médicales	0	0	
32	Hôpitaux	0	0	



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

Restaurants, cafés		Findel	Sandweiler	Source / remarques
33	Cafés, bars	1	1	
34	Restaurants	1	1	
Culture, sport et loisirs		Findel	Sandweiler	Source / remarques
35	Centres sportifs	0	1	
36	Piscines	0	0	
37	Musées, galeries d'art	0	0	
38	Bibliothèques	0	0	
39	Théâtres, salles de spectacle	0	1	
40	Cinémas	0	0	
<b>Total</b>		<b>6</b>	<b>30</b>	

Source : Méthode d'appréciation du degré de centralité s'appuyant sur un décompte des différents types d'équipements collectifs, services et commerces pouvant être trouvés dans une localité et qui sont susceptibles d'être utilisés par les citoyens. De telles démarches ont été adoptées dans d'autres régions ou pays européens à des fins similaires, comme en Bavière ou dans le Salzburger Land, en Autriche.



Réf : 2C/008/2021, PAP QE 19217/2C

Objet : Avis de la commission d'aménagement

**Annexe 3 :**

**Findel**

Route de Trèves: 1, 13

**Sandweiler**

Rue Belle-Vue: 2 (annexe agricole)

Rue de la Chapelle: 22 (ferme entière)

Rue du Cimetière: 15, 23A (LUREF 83635 E | 75977 N : corps de logis)

Rue d'Itzig: 46

Rue Michel Rodange: 33

Rue Principale: 9 (corps de logis), 10 (corps de logis et annexe mitoyenne), 28, 51, 55, 61 (corps de logis),  
67