



Notre réf.: 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Dossier suivi par : Andy OLIVEIRA
Tél. 247-74640
E-mail andy.oliveira@mi.etat.lu

Luxembourg, le 3 novembre 2022

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 23 mai 2022, à laquelle assistaient les membres Frank Goeders et Flavio Amado, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de mise à jour du plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » (PAP QE) de la commune de Tandel, présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de l'administration communale.

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 Tandel par les bureaux d'études Espace et Paysage et Vandriessche urbanistes/architectes. 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 4 parties intitulés :

1. Introduction ;
2. Titre 1 - Règles applicables par quartier ;





Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

3. Titre 2 - Règles communes à l'ensemble des quartiers existants ;
4. Titre 3 - Définitions communes aux règles du PAP-QE.

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

Sans préjudices des remarques et observations formulées dans le présent avis, la cellule tient à féliciter le travail méticuleux que les autorités communales de Tandel avec les bureaux d'études Espace et Paysage et Vandriessche urbanistes/architectes 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^{er} 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.

En ce qui concerne les remarques d'ordre général, la cellule suggère de supprimer les tableaux récapitulatifs présents en début de chaque article comme pour l'article 1 avec le « *Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE HAB-1 » à titre indicatif et non exhaustif* ». Bien qu'il soit indiqué qu'il est à titre indicatif et non exhaustif, la cellule tient à rappeler que seul le texte réglementaire fait foi. Cette remarque est également valable pour tous articles disposant le même type de tableau.

Introduction

Objet

Au dernier alinéa du sous-titre « **Objet** », la cellule tient à rappeler qu'il ne peut y avoir aucune contradiction entre le PAP QE, le PAG et le règlement sur les bâtisses. Partant, il importe de supprimer cette disposition.



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Titre 1 - Règles applicables par quartier

Article 1. Quartier d'habitation – 1 « QE HAB-1 »

Au niveau du 1^{er} point de l'article 1.1.1, il importe de préciser que le recul avant **ne doit pas dépasser les 6,00 mètres**. Cette remarque est également valable pour l'article 2.1.1.

Quant au 2^e point du même article, le recul avant minimum est à réduire de 5,00 mètres à **3,00 mètres**.

En ce qui concerne la disposition de l'avant-dernière phrase de l'article 1.1.2, la cellule estime que celle-ci est trop restrictive et qu'elle risque de limiter les constructions sur les parcelles plus petites. De ce fait, la cellule suggère un recul latéral de minimum **2,00 ou 2,50 mètres**. Par ailleurs, il convient de corriger la faute de frappe au niveau du mot « construction ».

Quant à l'article 1.2.1, la cellule estime qu'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, 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.

La cellule recommande à l'article 1.2.2 de modifier les profondeurs des constructions comme suit : **16,00 mètres pour le rez-de-chaussée, 12,00 mètres pour les niveaux pleins et 16,00 mètres pour les sous-sols**. Cette remarque est également valable pour l'article 2.2.2 et l'article 3.2.2.

Au niveau de l'article 1.4, il importe de préciser que le potentiel constructible autorisé ne peut dépendre d'un tiers. En effet, tout le monde doit pouvoir exploiter le minimum fixé par le règlement sans devoir se conformer aux constructions voisines.



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Dans ce même article, il importe également d'augmenter la hauteur maximale à la corniche de 6,50 mètres à **7,00 mètres** et de supprimer la hauteur définie pour l'acrotère.

L'article 1.5 est à supprimer, étant donné que l'article 1.2.1 limite d'ores et déjà les typologies de logement aux seules maisons unifamiliales. De plus, pour des raisons de sécurité juridique il convient également de rappeler qu'un logement intégré peut être réalisé dans les constructions de type unifamilial.

Article 2. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Au niveau de l'article 2.5, il importe de remplacer le terme « *parcelle* » par « **immeuble** ». Cette remarque vaut également pour l'article 5.5.

Article 3. Quartier mixte rural « QE MIX-r »

La cellule estime que l'on peut réduire le recul avant à l'article 3.1.1, compte tenu du tissu rural existant.

La formulation « *[...], si ces extensions ne nuisent pas au bon aspect du quartier et si elles ne causent aucune gêne supplémentaire objectivement appréciable pour le voisinage du point de vue du bruit, de la fumée, de l'odeur et de la circulation induite de la circulation induite.* » de la 2^e phrase de l'article 3.2.1 est à supprimer car celle-ci ne constitue pas de disposition 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* ».

Au 1^{er} sous-point du 2^e alinéa de ce même article, il importe d'autoriser aussi l'implantation des constructions sans recul avant.

L'article 3.5 est à supprimer, étant donné que l'article 3.2.1 autorise déjà les maisons unifamiliales. De plus, pour des raisons de sécurité juridique, il convient également de rappeler qu'un logement intégré peut être réalisé dans les constructions de type unifamilial.



Article 4. Quartier de bâtiments de d'équipements publics « QE BEP »

Il importe de définir les reculs latéraux et arrière, ainsi que les hauteurs pour toutes les zones « QE BEP » limitrophes aux zones mixtes et aux zones d'habitation à l'article 4.1.1.

La cellule estime qu'au niveau de l'article 4.3, il y a lieu de définir un maximum autorisé. Cette remarque vaut également pour l'article 4.4.

Dans le même ordre d'idée, il importe de définir un nombre maximal d'unités de logement autorisées à l'article 4.5, vu que les logements locatifs sociaux sont admis selon le PAG.

Article 6. Quartier de sports et loisirs - camping « QE REC-1 »

En ce qui concerne la formulation « [...] définir librement en fonction des besoins. », du dernier alinéa de l'article 6.5, celle-ci n'est pas claire et précise et la cellule recommande de fixer un maximum. De plus, la cellule recommande de spécifier ce qui est entendu sous « *logement saisonnier* ».

Article 7. Quartier de sports et loisirs – résidences secondaires « QE REC-2 »

Pour des raisons de sécurité juridique, la cellule estime qu'il serait plus judicieux de supprimer la dernière phrase de l'article 7.2.1.

Article 8. Quartier de sports et loisirs – aires de récréation « QE REC-3 »

L'article 8 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 aucune règle. Partant, il est impératif de supprimer la disposition « *en fonction des besoins* » au niveau de tout l'article 8 et de définir des règles précises.

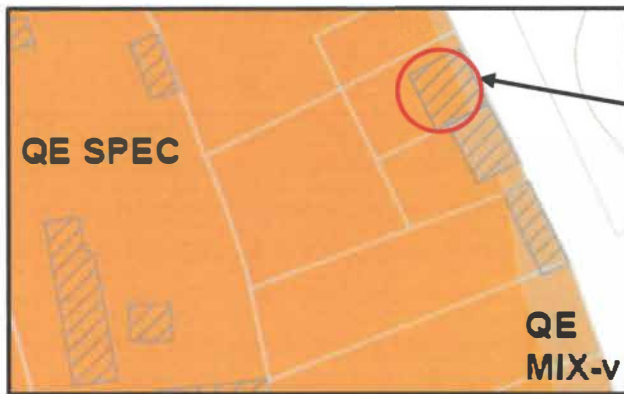
Article 9. Quartier du château « QE SPEC-château »



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La cellule tient à signaler que la construction sise au 15b et 15c Henneschtgaass à Brandenburg, partiellement classée en zone « *SPEC-château* » au niveau de la partie graphique, est à classer entièrement en zone « *MIX-v* ». La cellule estime qu'il s'agit d'une erreur dans la partie graphique.



15b et 15c Henneschtgaass à Brandenburg
Parcelle cadastrale n° 109/886

Quant à l'article 9.5, il est impératif de quantifier le nombre d'unités de logements existants.

Titre 2 - Règles communes à l'ensemble des quartiers existants

Article 11. Emplacements de stationnement

La formulation « [...] et aux frais du propriétaire. » est à supprimer. La dernière phrase du 2^e alinéa est également à supprimer car compter l'accès au garage comme emplacement de stationnement fait du sens.

Le 3^e alinéa de ce même article est à biffer, étant donné qu'il ne s'agit pas d'une disposition urbanistique et que de ce fait elle n'est pas objet d'un PAP.

En ce qui concerne le dernier alinéa de cet article, il est à supprimer car la disposition est à intégrer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Article 12. Aménagement des marges de reculement



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La formulation « [...] *pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.* » au 2^e alinéa de l'article 12 est à modifier comme suit : « [...] *pourront être imposées si elles s'avèrent indispensables à la sécurité de la circulation.* »

Par ailleurs, la cellule rend attentif à la disposition qui suit la remarque précédente, 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, que ce soit pour des raisons d'alignement ou d'esthétique. Dans ce contexte la cellule renvoie à une jurisprudence émanant du tribunal administratif (TA 2 mars 2005, n° 18545 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-qualité, n'a pas compétence pour définir de manière générale l'aménagement local* ».

Article 13. Dépendances

Le 1^{er} point de l'article 13 est superfluetable est partant à supprimer.

Quant au 2^e point de cet article, il est à biffer car il faut régler les reculs avant et latéraux pour les dépendances.

En ce qui concerne le 3^e point, la cellule recommande vivement de faire une différenciation entre les carports, les garages et les abris de jardin autant pour l'implantation de chacun que pour l'envergure. Il est préférable d'implanter les carports ainsi que les garages dans le recul latéral des constructions principales.

De plus, il convient d'octroyer plus de surface construite brute pour les garages que pour les abris de jardins.

Au niveau du 4^e point, la cellule estime que la hauteur maximale définie est trop élevée et recommande de la réduire.

Quant au 5^e point il importe de faire une différenciation au niveau des toitures des constructions principales et des toitures des dépendances. Il conviendrait par exemple de



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

mettre de l'ardoise sur les toitures des constructions principales et de couvrir les toitures de dépendances avec du zinc voire des toitures végétales.

Enfin, au dernier point de cet article, la formulation « [...] remise parallèle des demandes d'autorisation de construire respectives, [...] » est à remplacer par « [...] d'un accord entre voisins, [...] »

Article 14. Changement d'affectation de fermes protégées

Le 1^{er} point du 3^e alinéa de l'article 14 est à supprimer, étant donné qu'il n'existe pas de base légale pour un « concept ».

Il convient de remplacer le mot « supérieur » par « inférieur », au niveau du 3^e point de ce même article.

Un bâtiment inscrit au PAG comme « construction à protéger » ne peut pas faire l'objet d'une reconstruction et être remplacé par un nouveau bâtiment comme le propose le 7^e point. Partant il importe de supprimer la formulation « construction à protéger » de ce point et de remplacer celle-ci par « gabarit à préserver ».

Quant au dernier point de cet article, la cellule estime que la disposition est difficilement applicable, surtout en ce qui concerne d'éventuels studios, et suggère de remplacer « chaque logement » par « 75% des logements ».

Article 15. Saillies sur les alignements des façades

La disposition au point c) de l'article 15 est à supprimer et à intégrer dans le règlement sur les bâtisses. Cette remarque vaut également pour le point d). De plus, la cellule estime que les 3,00 mètres entre les saillies et le trottoir, paraissent trop peu.

Le point e) est à supprimer entièrement.

Article 16. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Pour des raisons d'insécurité juridique, la cellule suggère de supprimer le 1^{er} alinéa de l'article **16** car celui-ci n'est ni clair ni précis.

En ce qui concerne la formulation « [...] avoir une profondeur minimale d'1,50m [...] », elle est à supprimer et à intégrer dans le règlement sur les bâtisses.

La formulation « [...], avec une largeur minimale de 2,50m [...] » présente dans le 4^e et 5^e alinéa de ce même article, est à rayer.

Etant donné que la 1^{ère} phrase du 6^e alinéa n'est pas claire et précise, elle est à supprimer.

La dernière phrase du 6^e alinéa, ainsi que l'entièreté du 7^e alinéa, sont à intégrer dans le règlement sur les bâtisses et partant à supprimer.

La 2^e phrase du 8^e alinéa, « *Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.* », n'est pas claire et précise et partant à supprimer, de plus les alinéas suivants précisent davantage cette disposition.

L'entièreté de l'avant-dernier alinéa de l'article 16 est à supprimer car il ne fixe pas des dispositions claires et précises.

La formulation « [...] à condition de présenter des échantillons comparatifs (au minimum 10cmx10cm par échantillon) [...] » est également à supprimer du présent règlement et à intégrer dans le règlement sur les bâtisses. Quant à la formulation qui suit « [...] et qu'ils soient validés par le Bourgmestre. », celle-ci est superflue et à effacer.

Article 17. Combles

Le dernier alinéa de l'article **17** est à supprimer.

Article 18. Toitures

À l'article **18**, il importe de réduire l'inclinaison maximale de pente de 45 à 42 degrés.

En ce qui concerne la formule « $t1 + t2 + t3 = \max 40\% \text{ de } E$ », la valeur « $t3$ », laquelle correspond à la surface d'une dépendance, ne doit pas être prise en compte.



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Au niveau du 2^e point (*Autres lucarnes*) de l'article 18.1, la cellule recommande d'augmenter les valeurs maximales relatives au dépassement des lucarnes fixés (1,70m et 1,20m).

Concernant la formulation : « [...] et doit présenter un rapport hauteur/largeur entre 1,4 et 2,4 [...] » au 2^e alinéa du 3^e point de cet article 18.1, elle à modifier comme suit : « [...] et doit présenter un rapport hauteur/largeur entre 0,50 et 0,70 [...] ».

Quant à la disposition de l'avant-dernier point (*Découpes dans la toiture*) de ce même article, il importe de l'interdire uniquement pour les façades donnant sur la voie publique.

Article 19. Terrains en pente

La 1^e phrase de l'article 19, fait partie du le règlement sur les bâtisses et est à supprimer.

En ce qui concerne le 2^e alinéa interdisant la construction de bâtiments en cas de déclivité abrupte, il est à supprimer car si on se situe dans une zone constructible l'on doit pouvoir construire.

Au niveau de la dernière phrase de cet article, il importe de supprimer la formulation : « [...] puisse être considéré comme niveau plein et [...] ».

Article 20. Chambres meublées et logements intégré

Il convient de supprimer le 1^{er} alinéa de l'article 20, étant donné que le PAP n'est pas un règlement qui règle les dispositions concernant les chambres meublées. Une telle disposition dépasse le cadre légal d'un PAP. En effet, le champ d'application d'un PAP se limite à la détermination du mode d'utilisation du sol et définit dans ce contexte le nombre d'unités de logement autorisables sans pouvoir fixer la qualité et la quantité des futurs habitants ou usagers.

Quant au dernier alinéa de ce même article, il est à biffer car il est superfétatoire.

Article 22. Autorisation de lotissement



Réf : 19041/68C, mopo PAG 68C/010/2021

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

La 1^e phrase de l'article 22 est superfétatoire et partante à être supprimée.

Article 23. Dérogations

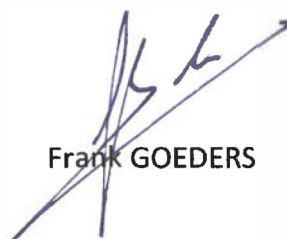
La formulation « *bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, orientation des faîtes, hauteur de corniche, pente des toitures et la couverture de celles-ci, pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines et de la topographie.* » au 1^{er} point de l'article 23 est à supprimer car le bourgmestre ne peut pas imposer ces propres règles. Dans ce contexte, la cellule renvoie à une jurisprudence émanant du tribunal administratif (TA 2 mars 2005, n° 18545 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-qualité, n'a pas compétence pour définir de manière générale l'aménagement local* ». On peut prévoir la possibilité de déroger aux dispositions mais ce n'est pas le bourgmestre qui peut imposer cela.

Le 2^e point fait partie du règlement sur les bâtisses et est à supprimer. De plus la cellule recommande de limiter le levé aux cas spécifiques où celui-ci s'impose.

Quant à la dernière phrase du 3^e point, elle est à supprimer. Dans le cas pratique, il convient de reclasser le domaine public en domaine privé et à le revendre aux propriétaires.

Enfin, en ce qui concerne le dernier point de ce même article, il importe de définir des critères plus précis. Par ailleurs cette disposition n'est pas une dérogation.

Le Président de la
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS