



Commune de Sandweiler

LE NOUVEAU **PAG** SANDWEILER

VEIE PAG FIR SANDWEILER

**Informations
et nouvelles étapes**

Préface du Collège Échevinal

Avec la saisine du nouveau PAG (plan d'aménagement général) en date du 11 novembre 2021, le conseil communal a entamé la procédure officielle pour la mise en place d'un document complet qui réglera l'aménagement du territoire de la commune de Sandweiler dans les années à venir.

Le PAG, se composant de la SUP (Strategische Umweltprüfung) et des parties graphiques et écrites, attribue une destination à toute parcelle de terrain située sur le territoire de notre commune.

La présentation de ce PAG a été précédée par un travail préparatoire minutieux et un certain nombre d'études thématiques préliminaires ont été réalisées afin de définir le potentiel de développement futur, le patrimoine bâti à conserver et notamment les impacts environnementaux.

Le collège échevinal désire garantir une croissance continue et modérée, accompagnée des aménagements publics indispensables et garantissant une qualité de vie à la hauteur de nos attentes. Par conséquent, le PAG est un outil essentiel pour rencontrer les défis majeurs en matière d'urbanisme qui se posent de nos jours, comme le logement et la mobilité pour ne citer que les plus significatifs.

Sachant que le cadre réglementaire est complexe, une séance d'information du grand public et une phase de consultation sont prévues. En toute transparence, les documents et études sont disponibles sur le site internet de la commune et peuvent être consultés dans les locaux de la mairie. Ils vous renseignent sur la situation actuelle de la commune, les défis majeurs en termes de mobilité et environnement, les espaces naturels et de loisirs, les densités de logement et les zones destinées à être aménagées à l'avenir.

N'hésitez pas à poser vos questions et à apporter toutes vos suggestions qui pourraient améliorer les documents.

La présente brochure résume la théorie légale et peut vous servir de guide pour la consultation et la compréhension des documents qui mettent en œuvre le nouveau PAG.

Nous invitons tous les intéressés à la réunion d'information du 22 novembre 2021 à 19:00 heures pour entendre les explications des bureaux d'études et pour participer aux discussions de la construction de notre avenir commun.

Cette réunion aura lieu sous le régime covid-check.



Le collège échevinal

Commune de Sandweiler en coopération avec Zeyen+Baumann
Novembre 2021



**ZB ZEYEN
BAUMANN**

1. Aménagement communal

Les travaux complexes autour du nouveau PAG comprennent plusieurs phases et documents.

Étude préparatoire

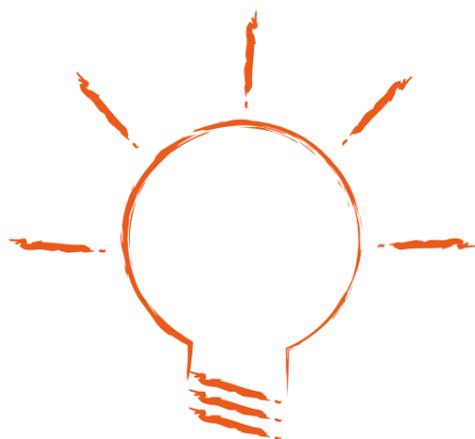
L'étude préparatoire constitue la base essentielle pour l'élaboration de tout projet d'aménagement général. Elle est composée d'une analyse de la situation existante, d'une stratégie de développement ainsi que de schémas directeurs couvrant les nouveaux quartiers à aménager.

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Le Plan d'Aménagement Général est constitué d'une partie graphique et d'une partie écrite, les deux étant complémentaires et juridiquement valables. Elles couvrent l'ensemble du territoire communal, qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.

Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE)

Dans le cas d'une refonte complète du PAG, les PAP QE sont élaborés parallèlement. Ils se réfèrent aux terrains déjà construits et viabilisés et définissent le degré d'utilisation du sol par le biais de prescriptions dimensionnelles maximales – notamment des hauteurs maximales et les reculs des constructions.



Évaluation environnementale stratégique (Strategische Umweltprüfung, SUP)

Suite à la mise en œuvre d'une directive européenne, les communes sont tenues d'effectuer une évaluation environnementale stratégique de leur PAG. Cette évaluation doit, entre autres, permettre de vérifier les normes environnementales et proposer des mesures d'atténuation ou de compensation des impacts environnementaux du PAG. Outre la protection de la nature et des espèces, les effets sur l'environnement humain, comme la circulation et le bruit, sont des aspects importants de la « SUP » (« EES »).



Vue aérienne de la commune de Sandweiler

2. Étude préparatoire

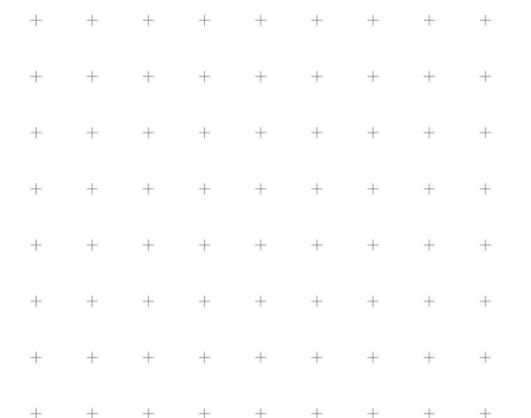
Le PAG est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui consiste en une analyse détaillée de la situation existante et qui détermine une stratégie globale pour le développement urbain de notre commune. L'objectif de l'étude préparatoire est de fournir une base d'information exhaustive et d'y déduire des concepts détaillés pour coordonner le développement spatial du territoire communal.

Quels aspects ont été analysés ?

Le contenu de l'étude préparatoire d'un PAG est défini par un règlement national. Toutefois, il est adapté au contexte spécifique de la Commune de Sandweiler.

Parmi les questions traitées, on retrouve :

- Comment développer les différentes localités et quartiers afin de garder et renforcer les structures et fonctions urbaines de qualité (commerce, service, mixité des fonctions, ...) ?
- Comment sauvegarder le caractère historique du centre de Sandweiler avec ses structures identitaires existantes ?
- Comment développer les équipements et infrastructures publics – en accord avec la croissance démographique envisagée par la stratégie de développement du nouveau PAG ?
- Comment mettre en place un réseau cohérent pour la mobilité active ?
- Comment favoriser le maillage écologique et limiter son impact négatif sur l'environnement naturel et humain ?



Quels sont les éléments du concept de développement ?

Le concept de développement qui sert de base pour l'élaboration du PAG traite les trois principaux sujets suivants : **urbanisme, mobilité et paysage**. Ce document prépare et justifie les différents zonages sur le PAG et permet d'orienter le développement de la commune au regard de l'accroissement de la population prévu à long terme.

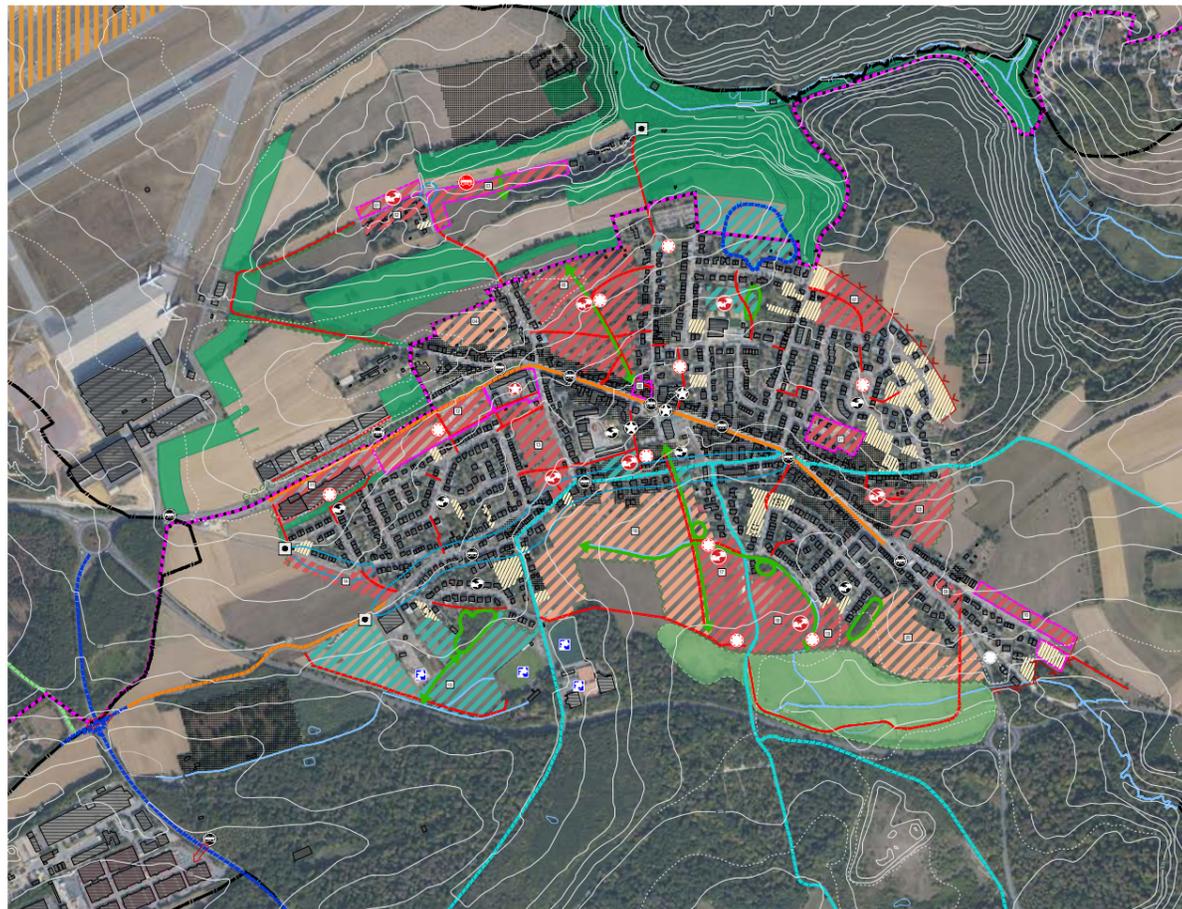
La structure urbaine de Sandweiler est relativement compacte et ne présente que peu de tendances de développements tentaculaires. De ce fait, Sandweiler est bien intégré dans le paysage qui l'entoure.

Le potentiel foncier existant à l'intérieur de la localité permet un développement urbain conséquent de la commune qui devra être géré de manière stratégique par le nouveau PAG. La commune vise une croissance régulière et contrôlée, à l'intérieur du périmètre constructible et adaptée aux capacités des infrastructures et services publics disponibles.

C'est notamment pour cela que la définition du phasage a été une étape clé pour la stratégie de développement prévue par la commune et que certaines zones destinées à être urbanisées sont classées en zones d'aménagement différé.

Le **concept de développement** prévoit une consolidation des structures urbaines existantes en développant et réaménageant les espaces libres à l'intérieur des zones urbanisées. Afin de préserver le caractère rural du village, les bâtiments caractéristiques vont être conservés et protégés. Par la définition de zones mixtes, la commune veut assurer et promouvoir la présence de services et de commerces à proximité.

Extrait du concept de développement



Extrait du plan d'ensemble des Schémas Directeurs



En ce qui concerne les nouveaux quartiers à développer, le concept suggère des principes de base pour leur futur développement. C'est-à-dire que les **Schémas Directeurs** qui orientent le développement de ces quartiers prévoient des densités appropriées et une mixité de typologies résidentielles en prenant en compte le contexte, les contraintes et la potentialité de chacune de ces zones.

La zone d'activité commerciale et industrielle „Rolach“ et la zone de commerce „Op er Hokaul“ seront maintenues et leurs délimitations sont reprises tel quel dans le projet de PAG. Le développement du quartier „Findel“ reste principalement défini par le POS « Aéroport et environs » en vigueur.

Les services et infrastructures publics seront continuellement adaptés aux besoins d'une population croissante. Dans cette optique, l'école primaire et la maison relais ont récemment été complétées par un deuxième site. Pour permettre aux institutions publiques de s'agrandir en cas de besoin, le projet de PAG prévoit des terrains à cet effet dans les alentours de l'école, des espaces sportifs et du cimetière.

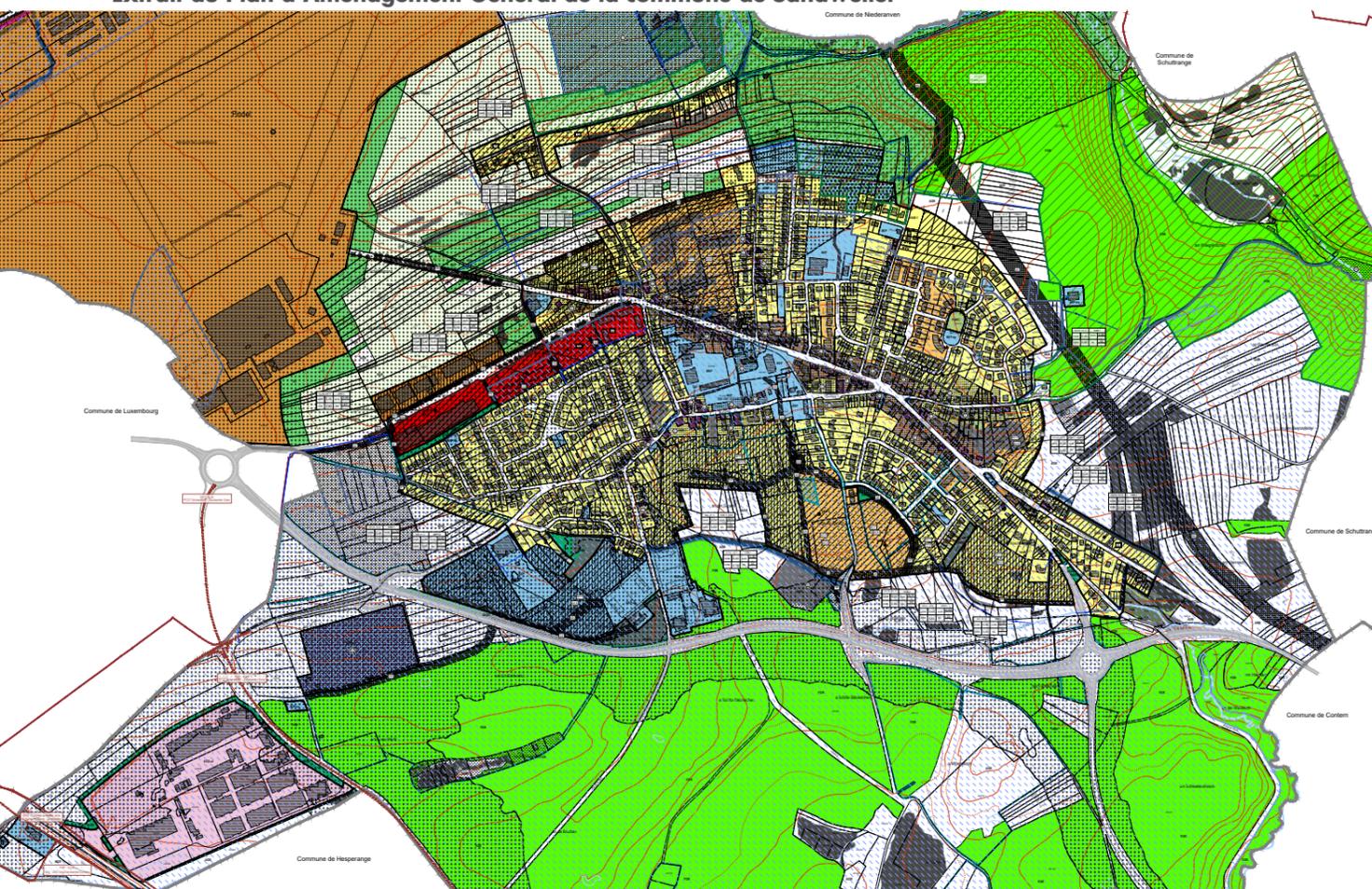
L'extension et le renforcement du réseau de mobilité douce et active fait également partie du concept de développement. Le PAG et notamment le développement des nouveaux quartiers reposent sur le principe des « courtes distances ». L'accent est mis sur l'expansion et l'amélioration des voies cyclables et piétonnes ainsi que sur le raccordement aux réseaux régionaux et nationaux. De plus, la commune vise une plus grande sécurité et qualité des voies routières. Le raccordement de l'aérogare du Findel au réseau de tramway tel que prévu dans le Plan sectoriel « Transport » a été pris en compte dans le projet de PAG.

La protection de la nature et de l'environnement naturel joue un rôle important dans le concept de développement. Dans cette optique, différents éléments sont intégrés dans le PAG. Au niveau du territoire communal, le concept paysager suggère des mesures de préservation des zones de valeur naturelle ainsi que la mise en valeur de certaines parties du paysage. Il est notamment prévu de mettre en valeur le paysage au sud de Sandweiler afin de préserver la diversité biologique, l'aspect paysager et la fonction de zone récréative.

3. Le Plan d'Aménagement Général (PAG)

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) est le document central pour encadrer le développement urbain d'une commune. Il définit l'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal.

Extrait du Plan d'Aménagement Général de la commune de Sandweiler



Pourquoi un nouveau PAG ?

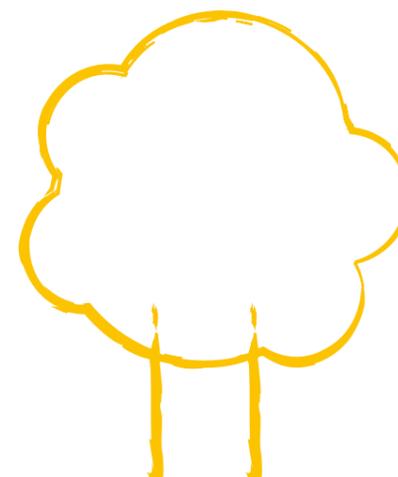
La loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain impose à toutes les communes du pays d'adapter leur PAG. À l'échelle nationale, l'objectif est de revoir les PAG de chaque commune afin de répondre aux principaux défis d'aujourd'hui. Ceci permet également d'harmoniser les règlements des différentes communes.

Le plan d'aménagement en vigueur de la commune de Sandweiler date de 2005. Au vu du développement de Sandweiler et de la progression dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction, la refonte du PAG permet de répondre à de multiples exigences techniques et légales.

Quelle stratégie de développement pour la Commune de Sandweiler

La stratégie du nouveau PAG de Sandweiler est basée sur l'hypothèse d'une croissance soutenue en fonction des capacités des équipements publics. Le nouveau PAG repose sur les objectifs suivants :

- prise en compte et gestion des différents besoins et intérêts sur le territoire de la commune,
- respect du contexte et des contraintes existantes dans la commune,
- préservation et consolidation des structures urbaines et des caractéristiques des quartiers et localités de la commune,
- phasage d'un développement communal qui est en lien avec les capacités des infrastructures et équipements publics et leurs expansions,
- maintien et amélioration de la qualité de vie des habitants (actuels et futurs),
- développement et réaménagement des espaces libres à l'intérieur des structures urbaines,
- arrondissement des structures existantes,
- densification appropriée et adaptée à la situation de la commune,
- création de logements abordables pour toutes les générations,
- protection des éléments bâtis avec une valeur identitaire et historique,
- mixité de typologies résidentielles et des fonctions (habiter, travailler, se détendre),
- renforcement et développement des zones d'activités existantes et utilisation efficace des terrains disponibles,
- promotion du commerce de proximité dans le centre du village,
- extension des sites scolaires,
- extension du réseau de mobilité douce et active,
- poursuite du principe des « courtes distances »,
- protection de la nature et de l'environnement naturel,
- protection de l'environnement humain.



3.1

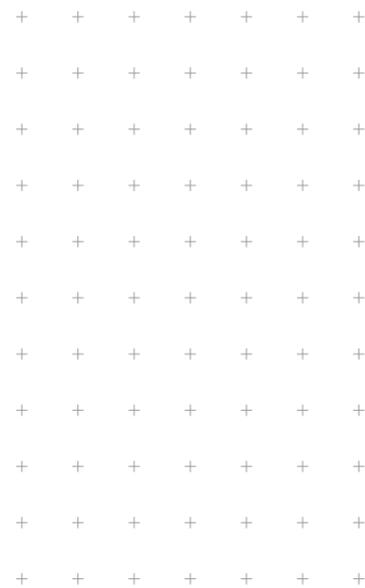
Légende du PAG

Comprendre les légendes

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) définit pour l'ensemble du territoire de la commune « où » et « quoi » peut être construit. Pour cela, le territoire de la commune est d'abord divisé en « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » – familièrement dénommées « périmètre d'agglomération » – et en « zone verte ». Après cette première classification, différentes affectations sont définies, des « zones de base » sont alors délimitées. Elles se matérialisent par des plages de couleur sur le PAG et règlent en détail quel type d'utilisation est autorisé dans la zone respective.

Une grande partie du territoire communal se trouve en dehors des zones constructibles, dans la « zone verte ». Dans cette zone s'appliquent principalement les exigences de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Néanmoins, des constructions et aménagements comme par exemple des infrastructures publiques, y sont autorisés sous conditions qu'ils soient conformes aux exigences légales. Il s'agit par exemple d'exploitations agricoles ou d'infrastructures publiques.

Au-delà des « zones de base », une attention particulière doit être apportée aux « zones superposées » sur le PAG. Celles-ci servent à transférer des objectifs de développement urbain spécifiques avec une précision parcellaire dans le PAG.

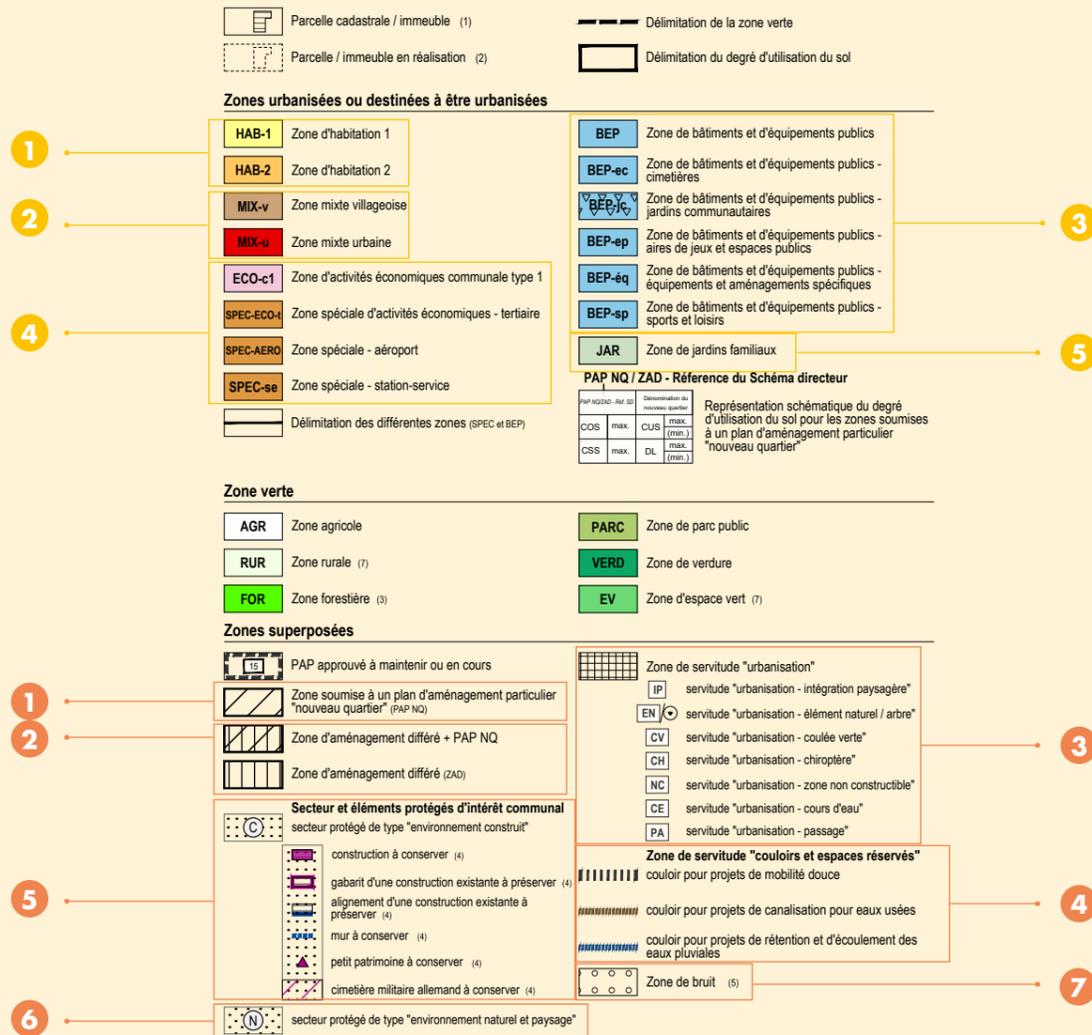


En plus de l'aménagement communal, il existe un grand nombre d'autres exigences légales pour le territoire communal qui ont leur importance. Il est question des zones de protection naturelle ou d'eau potable, des sites et monuments protégés à l'échelle nationale ou des spécificités de l'aménagement du territoire au niveau national. Dans l'objectif d'une simplification administrative, ces dispositions spécifiques sont reprises dans le PAG et permettent de donner l'aperçu le plus complet possible des potentialités et des restrictions existantes sur le territoire communal.

Suivant cette logique, d'autres indications complémentaires, mais n'ayant cependant qu'un caractère informatif, sont également reprises dans le PAG. Celles-ci comprennent par exemple des informations sur les biotopes protégés ou les habitats d'espèces protégées.



Extrait de la légende du PAG



Zones de base

- Les **zones d'habitation** sont principalement dédiées à l'habitat ainsi qu'à des activités compatibles avec celui-ci. Elles comprennent les parties dans lesquelles l'accent est mis sur l'habitat dans des maisons unifamiliales (HAB-1) ainsi que ceux dans lesquelles se trouvent majoritairement des maisons plurifamiliales (HAB-2).
- Les **zones mixtes** mettent l'accent sur la combinaison de différentes utilisations. En plus de l'habitat, y sont également autorisées des activités économiques et gastronomiques ainsi que des services ouverts au public. Elles sont désignées sous différentes formes dans les centres de nos localités.
- Les **zones de bâtiments et équipements publics** comprennent des terrains dédiés aux constructions, infrastructures et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs. Elles reprennent la situation actuelle, mais couvrent aussi des projets futurs.
- Les **zones d'activités** et les **zones spéciales** sont dédiées aux activités économiques existantes et envisagées sur le territoire communal. Elles fixent le cadre pour l'implantation et le développement des entreprises.
- Les **zones de jardins familiaux** sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Zones superposées

- La zone constructible est divisée en deux catégories : Pour les « **zones soumises à un PAP nouveau quartier** » un Plan d'Aménagement Particulier doit être élaboré sur base d'un schéma directeur avant le développement des zones respectives. Généralement, il s'agit de terrains non viabilisés, pour lesquels – préalablement à la construction de maisons – doivent d'abord être créés des rues, des places et des espaces verts. Toutes les zones constructibles qui ne sont pas couvertes par ces zones sont soumises aux PAP « quartiers existants ».
- Un PAG ne peut pas être mis en œuvre en une seule fois pour diverses raisons. Afin de garder le contrôle sur l'ordre de la réalisation des PAP « nouveaux quartiers » d'une certaine envergure, le PAG désigne des surfaces de réserve sous forme de « **zones d'aménagement différé** ». Ces espaces font déjà partie de la zone constructible du PAG, mais ne peuvent être développés qu'ultérieurement et après une modification ponctuelle du PAG pour ouvrir ces terrains à l'urbanisation.

- Des mesures spécifiques sont désignées dans le PAG à l'aide de « **zones de servitude urbanisation** ». Celles-ci comprennent différentes thématiques et permettent de mettre en place dans le PAG des lignes directrices pour la conservation de la nature et de la faune, des mesures d'intégration paysagère, la mise en valeur de cours d'eau, etc.
- La mise en œuvre du PAG comprend également la création de différentes infrastructures techniques comme par exemple des axes de canalisation ou de collecte des eaux pluviales, des projets de construction de routes ou de voies ferrées, des voies pour la mobilité active. Afin de réserver les espaces nécessaires pour la réalisation de ces infrastructures, des « couloirs » à garder libre sont inscrits sur le PAG.
- La protection du patrimoine local présente un autre élément important du nouveau PAG. Pour cela, le PAG prévoit un « **secteur protégé de type environnement construit** » dans lequel s'appliquent des exigences détaillées pour la conservation d'ensembles construits dignes de protection. En plus de mettre en place des objectifs généraux pour tout ce secteur, certains bâtiments, structures, volumes ou bien alignements typiques sont protégés.
- La conservation de la nature et du paysage au niveau communal joue également un rôle important dans le PAG. À cet effet, certaines zones, notamment le long des cours d'eau, sont désignées comme « **secteur protégé de type environnement naturel et paysage** ».
- Les aspects de la protection contre le bruit sont mis en œuvre dans le PAG via la « **zone de bruit** ». Ces zones dans lesquelles des mesures spécifiques de protection passive contre le bruit sont à mettre en place, sont définies sur la base de la cartographie nationale du bruit.

4 Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE)

Selon la loi applicable, le Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) « fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées ».

Conformément au cadre légal national, les PAP QE définissent :

- les reculs des constructions,
- le type et l'implantation des constructions (profondeur, alignement de façade, ...),
- le nombre de niveaux,
- les hauteurs des constructions,
- le nombre d'unités de logement,
- les détails relatifs aux emplacements de stationnement.

Pour les projets de construction ou de rénovation, les PAP QE sont les documents clés qui permettent d'encadrer en détail les constructions et aménagements à l'intérieur des quartiers existants. La réglementation des PAP QE est basée sur les spécificités des différents quartiers existants et prend en compte le développement du cadre légal et technique.

Les PAP QE ont été élaborés sur base des règlements communaux existants, notamment la partie écrite du PAG en vigueur. L'occasion de la refonte du PAG et de l'établissement des PAP QE a été saisie pour mettre-à-jour les prescriptions urbanistiques et introduire des éléments permettant un développement harmonieux des différents quartiers à Sandweiler et à Findel. Entre autres, les PAP QE définissent des quartiers qui sont réservés à des maisons unifamiliales.

Certains PAP « nouveaux quartiers » établis au cours des dernières années sont maintenus, notamment pour des quartiers résidentiels. Le cas échéant, la réglementation spécifique de ces PAP reste applicable. Le plan de repérage des PAP QE renseigne sur les différents PAP applicable au cas par cas.



4.1

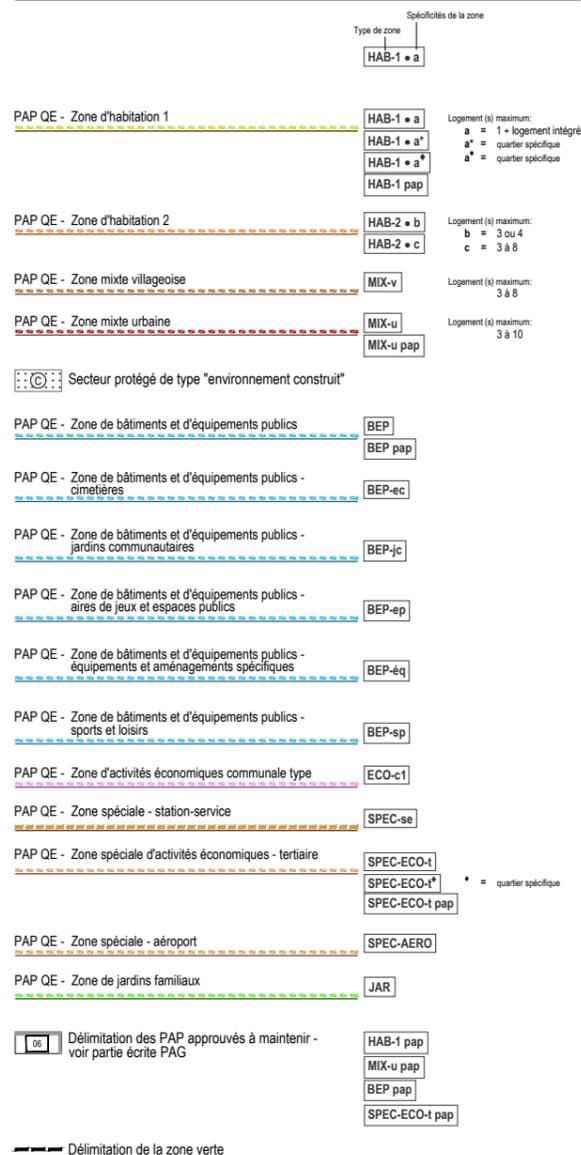
Légende du PAP QE

Comprendre les légendes

Les différents PAP « quartiers existants » sont délimités sur les plans de repérage. La répartition des différents quartiers existants est basée sur les zones de base du PAG afin de permettre une lecture plus aisée des différents règlements.

Avant la lecture de la partie écrite des PAP QE, il est recommandé de repérer le terrain en question sur le plan de repérage afin de déterminer le type de quartier existant applicable (p.ex. HAB-1). Pour les zones d'habitation 1 et 2 (HAB-1 et HAB-2), les zones mixtes urbaines et villageoises (MIX-u et MIX-v), les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP), ainsi que les zones spéciales (SPEC) il est, en outre important, de repérer le type de spécificités pour cette zone (p.ex. « a » / « b »). Celui-ci est indiqué dans l'encadré sur la zone respective.

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE



Afin d'améliorer la lisibilité du règlement, la partie écrite des PAP QE est divisée en plusieurs parties :

- La première partie définit les prescriptions urbanistiques relatives à l'affectation, l'implantation, le gabarit, la façade et la toiture, par quartier existant.
- La deuxième partie détaille les règles applicables à tous les PAP QE. On y retrouve entre autres les prescriptions relatives au changement du mode d'affectation, l'assainissement écologique, à la cession de terrains ou aux panneaux solaires.

- La troisième partie s'applique à toutes les zones d'habitation et zones mixtes. S'y trouvent entre autres les prescriptions relatives au secteur protégé « environnement construit », aux crèches et structures d'accueil pour enfants, aux constructions groupées ou encore aux équipements techniques fixes.
- La quatrième partie définit les dispositions et prescriptions dimensionnelles pour les constructions dans la commune.
- La cinquième partie contient la palette des couleurs admissibles pour les façades, socles et encadrements.
- Le dernier chapitre comprend un glossaire avec toutes les définitions applicables au niveau des PAP QE afin de faciliter la lecture du document.



5 Évaluation environnementale stratégique (SUP)

D'après la directive européenne 2001/42/EG du 27 juin 2001 chaque commune doit soumettre son PAG à une évaluation environnementale stratégique (« EES » / « SUP »). L'objectif est d'évaluer les incidences de la planification sur l'environnement et de proposer des mesures d'atténuation et de compensation. Cette évaluation est construite autour de sept aspects de l'environnement naturel et humain à protéger :

- la population et la santé humaine,
- la flore, la faune et la biodiversité,
- le sol,
- l'eau,
- le climat et l'air,
- le paysage,
- les biens culturels et matériels.

En plus, neuf objectifs principaux qui présentent un cadre pour l'évaluation des incidences négatives sur l'environnement et qui complètent les objectifs spécifiques pour la protection des sept aspects à protéger ci-dessus sont définis dans le Plan national de développement durable (2019) :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre (25% d'énergies renouvelables jusqu'en 2030)
- réduction de l'utilisation du sol et de l'agriculture intensive,
- bon état des eaux souterraines et des eaux de surface,
- reconstruction et revalorisation des biotopes et habitats entravés,
- préserver un bon état de conservation des habitats et espèces protégés de la directive FFH et de la directive Oiseaux de l'UE,
- éviter les dépassements des seuils limites pour les dioxydes d'azote et les particules de poussières fines,
- réduction des nuisances sonores dans le bilan global,
- amélioration du modal split pour les itinéraires de travail : voiture 65%, transports publics 22%, mobilité douce 13% ;
- réduire la perte de paysages, de biens culturels ou matériels de grande qualité à zéro.

Extrait de l'analyse sur la flore, faune et biodiversité



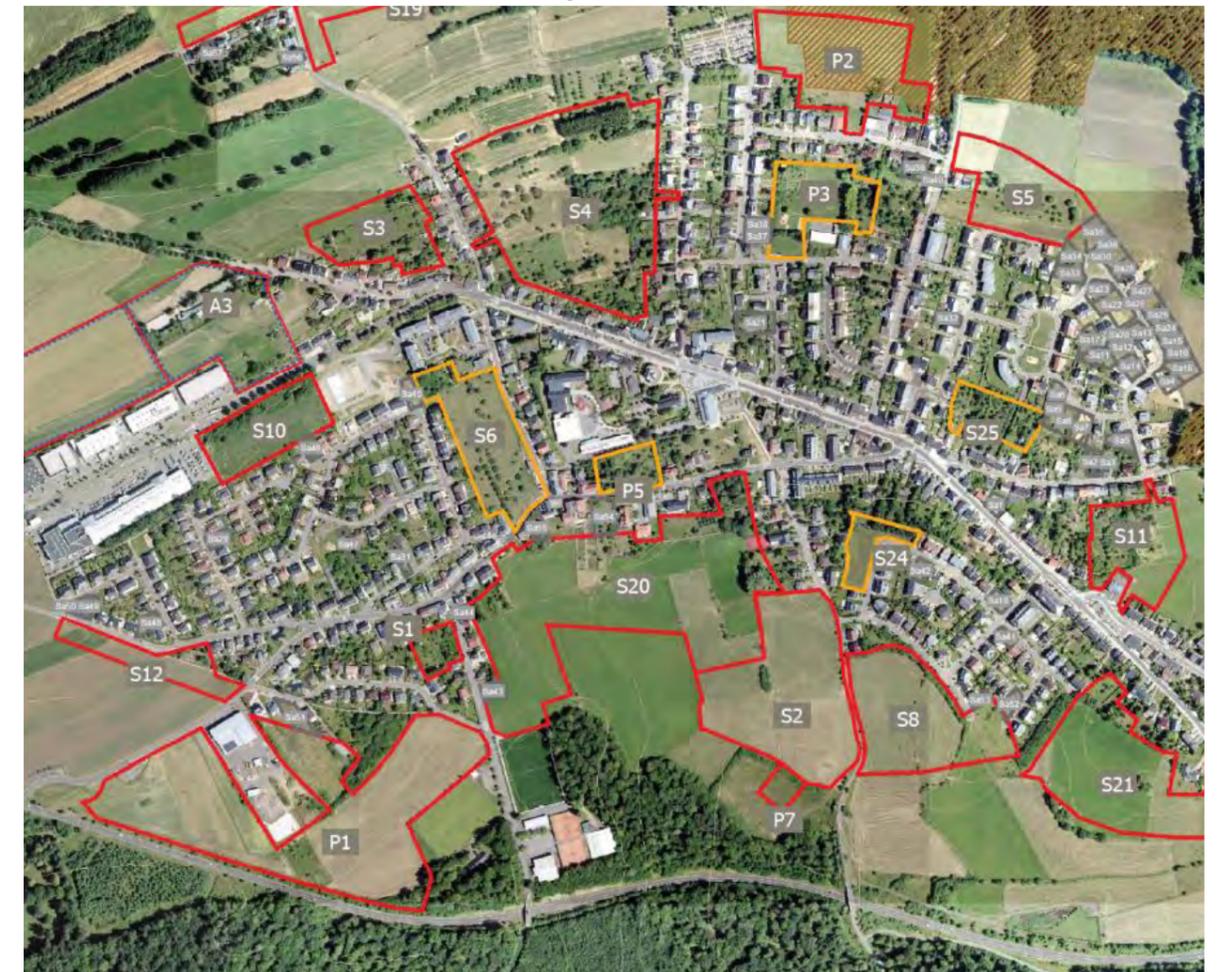
Chacun de ces neuf objectifs environnementaux est lié, de façon plus ou moins directe et importante, à un ou plusieurs des sept éléments de patrimoine à protéger ci-après et à prendre en considération lors de l'évaluation des effets du PAG sur l'environnement.

L'évaluation environnementale stratégique est appliquée pour chaque terrain non-construit à l'intérieur des zones destinées à être urbanisées et sur l'ensemble du PAG. Il en résulte pour la Commune de Sandweiler une multitude de mesures qui permet une transposition adéquate de la protection de l'environnement sur le territoire communal.

En outre des mesures compensatoires et les biotopes et habitats d'espèces protégées d'après l'art. 17 et 21 de la loi concernant la protection de la nature sont inscrits sur le PAG afin d'être maintenus ou bien compensés par des mesures adéquates.



Extrait de la vue d'ensemble des terrains analysés



6.

Foire aux questions (FAQ)

Vous trouverez ici une liste regroupant les questions centrales en lien avec le nouveau PAG. On y indique également dans quel document vous pourrez trouver de plus amples informations. Vous pouvez aussi vous rendre à la réunion d'information le 22 novembre 2021 à 19h00 au Centre Culturel à Sandweiler pour trouver des réponses à vos questions. (voir page 24)

Quelle est la stratégie de développement à la base du nouveau PAG de Sandweiler?

Le nouveau PAG de notre commune est basé sur le principe d'une croissance contrôlée en fonction d'une hiérarchisation du potentiel de développement, des capacités des équipements publics et d'un développement harmonieux de la structure bâtie. La stratégie de développement est détaillée dans l'étude préparatoire du PAG, qui renseigne non seulement sur la situation existante (p.ex. démographie, structure urbaine, emploi) mais également sur le concept de développement à la base du nouveau PAG (urbanisme, paysage, mobilité).

Un nouveau quartier sera aménagé dans mon voisinage : qu'est-ce qui est prévu ?

Les nouveaux quartiers sont soumis à l'établissement d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP), qui en détermine les règles urbanistiques spécifiques. Au niveau du PAG, un schéma directeur est établi en tant que cahier des charges pour l'élaboration du futur PAP. Les schémas directeurs renseignent en détail le cadre urbanistique par nouveaux quartiers et les éventuelles contraintes pour leur développement. Dans la partie réglementaire du PAG, des coefficients de densités sont fixés dans des encadrés. Ces coefficients définissent les seuils maximums pour le potentiel de chaque nouveau quartier, notamment en ce qui concerne le nombre maximal d'unités de logements ou la surface construite brute maximale.

Un biotope ou habitat d'espèce protégée a été identifié sur mon terrain « à titre indicatif », quelles sont les conséquences ?

Les biotopes et habitats d'espèces protégées sont identifiés dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG respectivement de la SUP. Ces informations sont reprises à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG. Ils ne constituent pas de servitudes légales au niveau du PAG mais font l'objet de procédures spécifiques au niveau de la loi sur la protection de la nature.

Si des biotopes ou habitats ont été identifiés sur un terrain, des démarches supplémentaires sont requises au niveau d'un projet de construction. Il est possible que des études supplémentaires soient nécessaires ou que des mesures compensatoires soient requises. Pour tous les cas de figure, le garde forestier respectivement le Ministère de l'Environnement sont les interlocuteurs responsables.

Est-ce que mon terrain est classé dans une zone constructible ?

La partie graphique du PAG définit pour chaque terrain s'il se trouve en zone constructible ou non et quelles sont les affectations autorisées. Tous les terrains qui sont classés en « zone verte » restent soumis aux conditions de la loi sur la protection de la nature, tandis que les autres sont, à priori, constructibles.

J'aimerais agrandir ma surface habitable : Quelle est la hauteur ou profondeur maximale pour ma maison ?

Ces questions sont traitées dans les Plans d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveaux quartiers » respectivement « quartiers existants ». De prime abord, il faut identifier le PAP applicable pour le terrain en question dans le plan de repérage des PAP « quartiers existants ». Chacun de ces PAP dispose d'une partie écrite – et le cas échéant d'une partie graphique – qui détermine les prescriptions dimensionnelles, telles que la hauteur et la profondeur maximale.

Est-ce que ma maison fait partie de l'inventaire des constructions à conserver ?

Un inventaire des structures identitaires à conserver ou bien à préserver sur le territoire de la commune de Sandweiler a été établi dans le cadre de l'étude préparatoire du nouveau PAG. Cet inventaire est transposé dans la partie réglementaire du PAG.

Une construction et ses façades peuvent p.ex. être protégée en tant que telle. Dans ce cas elle est déterminée en tant que « construction à conserver » au niveau du PAG. Dans le cas de la protection du volume ou de l'alignement d'une construction existante, elle est déterminée en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver » ou bien « alignement d'une construction existante à préserver ». Pour chaque classe de protection, la partie écrite du PAG précise les règles de la protection.

Afin de déterminer le statut de protection éventuel d'une maison, il faut consulter la partie graphique du PAG.

Quel type de construction est admis sur mon terrain ?

Si le terrain se trouve en zone constructible, le PAG en définit le mode d'utilisation du sol, c'est à dire les différents types d'affectations y admises. Le type de construction est défini dans un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveaux quartiers » respectivement « quartiers existants ». Ces PAP précisent le type, la taille etc. des constructions y admissibles.



7

Où vous informer ?

Le conseil communal a décidé d'entamer la procédure d'adoption du nouveau Plan d'Aménagement Général (PAG) le 11 novembre 2021. En parallèle, l'Évaluation Environnementale Stratégique (EES / SUP) et le Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) entrent en procédure. Vous disposez de plusieurs moyens de vous renseigner et de consulter les documents relatifs à ces trois procédures:

Publication

» Le PAG, l'EES ainsi que les PAP QE sont déposés à la mairie, où le public peut consulter les documents.

Site internet

» Les textes et graphiques complets du PAG, du PAP QE et de la SUP sont disponibles sur notre site Internet : www.sandweiler.lu

Réunions d'information

» Réunion de présentation du PAG : le 22 novembre 2021 à 19h00 au Centre Culturel à Sandweiler

La réunion aura lieu
sous le régime
Covid-Check



8

Procédure

Les étapes de la consultation publique dans le cadre des procédures PAG, PAP QE et SUP

Consultation publique dans le cadre des procédures PAG, PAP QE et SUP			
	PAG	PAP QE	SUP
Comment s'informer ?	Publication pendant 30 jours à la maison communale et sur le site internet réunions d'information, exposition, (voir page page précédente)		
Comment participer ?	Observations et objections par écrit au collège des bourgmestre et échevins délai : 30 jours	Observations et objections par écrit au collège des bourgmestre et échevins délai : 30 jours	Observations et suggestion par courrier électronique ou par écrit au collège des bourgmestre et échevins délai : 45 jours
Quelle suite aux réclamations ?	Convocation des réclamants par le collège des bourgmestre et échevins le cas échéant, modifications apportées au PAG par le conseil communal	Le cas échéant, modifications apportées au PAG par le conseil communal	Information sur la prise en considération des observations et suggestions après l'adoption du PAG
Durée de la procédure ?	Durée totale des trois procédures parallèles: +/- 12 mois jusqu'à l'approbation ministérielle		
Base légale (procédure) ?	Art. 10-18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	Art. 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	Art. 7-10 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Notes :

Lined writing area for page 26.

Lined writing area for page 27.

