GEMENG
SANDWEILER

**Dossier suivi par**
Ben STEFFES
☎ T.:359711-217
✉ ben.steffes@sandweiler.lu

**Ministère de l'Environnement,**
**du Climat et de la Biodiversité**
**A l'att. de Monsieur Serge Wilmes**
**L-2918 Luxembourg**

Sandweiler, le 10 février 2026

Lettre recommandée avec AR

**Objet : Modification ponctuelle de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Sandweiler loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement**
**n/réf. : 2026.02.10 – STBE – Demande dispense SUP – Modification PE PAG (bi-familiales + habitations légères)** **v/réf. :** /

Monsieur le Ministre,

Par la présente, nous demandons votre avis conformément aux articles 2 et 6, paragraphe 3, de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement préalablement au lancement de la procédure réglementaire de la présente modification de la partie graphique du PAG.

La commune de Sandweiler souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG).

Il s'agit d'ajouter des formulations pour les habitations légères, ainsi que de réglementer les maisons bi-familiales dans les zones d'habitations et mixtes.

La « zone verte » n'est pas touchée par le projet de modification. Dans cet esprit, la modification ponctuelle du PAG en vigueur ne concerne qu'une modification mineure d'une zone locale, déjà complètement entourée de « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». Par la suite, nous estimons qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Ainsi, suivant l'article 2, paragraphe 3, de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le Collège des Bourgmestre et Échevins estime qu'une évaluation environnementale ne s'impose pas.

Au vu de ce constat, nous vous demandons de nous dispenser de l'élaboration d'une évaluation environnementale stratégique prévue par ladite loi.

Nous vous joignons en annexe le projet de modification de la partie écrite du PAG.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre parfaite considération.

Pour le collège des bourgmestre et échevins,

Le bourgmestre

Le secrétaire communal

**Annexe:**

- Projet Modification Partie écrite du PAG

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

**COMMUNE DE SANDWEILER**

GEMENG
**SANDWEILER**

# PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 02]

## Plusieurs articles

~~Novembre 2024~~**Décembre 2025**


**Zeyen+Baumann sàrl**
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
**www.zeyenbaumann.lu**

**Partie écrite PAG version initiale** votée définitivement au conseil communal le 19 mai 2023 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 19 août 2024 (réf. :2C/008/2021) et décision révisée en date du 13 novembre 2024 (réf. :2C/008/2021) et par le ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 03 juillet 2023 (réf. :82699) et arrêté du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité en date du 24 septembre 2024 (réf. : 82699-PS/App2).

---

**Modifications :**

» **Modification ponctuelle concernant plusieurs articles - [Dossier de modification n°02].**
**Décision d'engagement dans la procédure (saisine du conseil communal) en date du XX.XX.XXXX.**

**Ajout / ~~suppression~~**

# Sommaire

**Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 3**
Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1] 3
Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2] 3
Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v] 4
Art. 4 Zone mixte urbaine [MIX-u] 4
Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 5
Art. 6 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] 6~~5~~
Art. 7 Zone spéciale d'activités économiques – tertiaire [SPEC ECO-t] 6
Art. 8 Zone spéciale – aéroport [SPEC-AERO] 7~~6~~
Art. 9 Zone spéciale – station-service [SPEC-se] 7
Art. 10 Zones de jardins familiaux [JAR] 7
Art. 11 Règles applicables à toutes les zones urbanisées 7

**Chapitre 2 Les emplacements de stationnement 8**
Art. 12 Emplacements de stationnement 8

**Chapitre 3 La zone verte 10**
Art. 13 Zone agricole [AGR] 10
Art. 14 La zone rurale [RUR] 10
Art. 15 Zone forestière [FOR] 10
Art. 16 Zone de parc public [PARC] 10
Art. 17 Zone de verdure [VERD] 10
Art. 18 Zone d'espace vert [EV] 11

**Chapitre 4 Les zones superposées 12**
Art. 19 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] 12
Art. 20 Zone d'aménagement différé [ZAD] 12
Art. 21 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés 13
Art. 22 Zone de servitude « urbanisation » 13
Art. 23 Servitudes « couloirs et espaces réservés » 15
Art. 24 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - « environnement construit – "C" » 16
Art. 25 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - « environnement naturel et paysage – "N" » 20~~19~~
Art. 26 Zones de bruit 20~~19~~

**Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 21~~20~~**

**Chapitre 6 Indications complémentaires à titre indicatif 23~~22~~**

**Chapitre 7 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol 24~~23~~**

# Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

## Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également exclusivement admis :

- **des maisons bifamiliales**
- des maisons plurifamiliales avec 3 à 6 unités au maximum,
- **des habitations légères,**
- des activités de proximité telles que commerces, artisans, services,
- des professions libérales,
- des équipements de service public.

Les crèches ne sont admises qu'aux abords des rue de Luxembourg, rue Principale, rue de Remich et rue d'Itzig.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Les affectations admises autres que l'habitation et énumérées ci-avant peuvent être exercées sur une surface construite brute de 200 m² au maximum par bâtiment et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 51 % des unités et/ou logements sont de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au minimum 90% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

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

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux maisons plurifamiliales avec 3 à 8 unités au maximum.

Y sont également exclusivement admis :

- des maisons uni**- et bi**familiales,
- **des habitations légères,**
- des activités de commerce,
- des services administratifs ou professionnels,
- des activités artisanales,
- des hôtels, des restaurants et des débits de boissons,
- des équipements de service public.

Les crèches ne sont admises qu'aux abords des rue de Luxembourg, rue Principale, rue de Remich et rue d'Itzig.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Les affectations admises autres que l'habitation et énumérées ci-avant peuvent être exercées sur une surface construite brute de 400 m² au maximum par bâtiment et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% des unités et/ou logements sont de type collectif et au moins 30% des logements sont de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au minimum 80% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

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

La zone mixte villageoise couvre la partie centrale de la localité de Sandweiler. La zone mixte villageoise est principalement destinée aux maisons plurifamiliales avec 3 à 10 unités au maximum et aux maisons uni **et bi**familiales.

Y sont également exclusivement admis :

- **des habitations légères**
- des activités de commerce de détail,
- des activités artisanales,
- des services administratifs ou professionnels,
- des activités de loisirs et de récréation,
- des hôtels, des restaurants et des débits de boissons,
- des équipements de service public.

Les affectations admises autres que l'habitation et énumérées ci-avant peuvent être exercées sur une surface construite brute de 800 m² au maximum par bâtiment. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, au minimum 40% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement et au minimum 15% de la surface construite brute est à dédier à des affectations autres que l'habitation. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

## Art. 4 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine est principalement destinée aux maisons plurifamiliales avec 3 à 10 unités au maximum et aux maisons uni **et bi**familiales.

Dans la localité Findel les logements sont admis que pour des logements de service et dédiés à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Y sont également exclusivement admis :

- **des habitations légères**
- des activités de commerce de détail,
- des activités artisanales,
- des services administratifs ou professionnels,
- des activités de loisirs et de récréation,
- des hôtels, des restaurants et des débits de boissons,
- des équipements de service public.

Les affectations admises autres que l'habitation et énumérées ci-avant peuvent être exercées sur une surface construite brute de 2.000 m² au maximum par immeuble. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, au minimum 40% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement, sauf pour la ZAD-SD : 22 « Cité de l'Aéroport », et au minimum 15% de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des affectations autres que l'habitation. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

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

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

- **BEP**, pour les bâtiments, équipements et aménagements d'utilité publique. Seuls des logements de service ainsi que **des habitations légères,** les logements situés dans les structures socio-éducatives, médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements encadrés, les logements intergénérationnels, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis. Tout projet de logements doit être réalisé par un promoteur public **dans le sens de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable** ou par une œuvre et/ou fondation sociale et/ou caritative disposant d'un agrément gouvernemental.
- **BEP – ec**, pour les cimetières. Y sont admis des constructions de moindre envergure et aménagements légers en relation avec la destination de la zone.
- **BEP – jc**, pour les jardins communautaires. Y sont admis des constructions de moindre envergure et aménagements légers, réalisés selon les principes d'un aménagement écologique, pour développer le lieu pour le jardinage, à l'exception de la partie recouverte par la RN ZPIN Birelergronn, où les constructions sont définies dans le RGD du 06.12.1999.
- **BEP – ep**, pour les aires de jeux et les espaces publics. Y sont admis des constructions de moindre envergure et aménagements légers en relation avec la destination de la zone.
- **BEP – éq**, pour les équipements et aménagements spécifiques d'utilité publique, tel qu'un château d'eau.
- **BEP – sp,** pour les installations de sports et loisirs, en plein air et à l'intérieur d'un bâtiment, ainsi que les équipements d'utilité publique.
  Seuls sont admis des constructions et aménagements qui sont en relation directe avec la destination de la zone, notamment des halls sportif, vestiaires, gradins, aires de stationnement, aire de jeux et de détente en plein air, etc.

## Art. 6 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

La zone d'activités économiques communale type 1 Am Rolach – Am Schaedhaff est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, aux activités de construction, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis :

- des activités de commerce de détail qui sont liées à l'activité de l'entreprise, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- le stockage de marchandises ou de matériaux complémentairement à l'activité principale.

Y sont encore admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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.

Toute autre activité, ainsi que l'implantation de stations-service et de postes de carburant, à l'exception des infrastructures de maintenance et de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place, y sont interdites. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », exécutant une zone d'activités économiques communale type 1, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

## Art. 7 Zone spéciale d'activités économiques – tertiaire [SPEC ECO-t]

Les zones spéciales d'activités économiques – tertiaire sont :

- Op der Hokaul.
- Op der Biirkekopp (PAP approuvé).
- Findel rue de Trèves – Killwee.
- Um Findel (PAP approuvé – Somaco).

La zone spéciale d'activités économiques – tertiaire est principalement réservée aux établissements à caractère tertiaire, aux activités de commerce, aux établissements à caractère artisanal, aux garages de réparation, aux hôtels, aux appart-hôtels, aux équipements techniques, aux entreprises prestataires de services ainsi qu'à des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est admis que complémentairement à l'activité principale.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

Toute autre activité, ainsi que l'implantation de stations-service et de postes de carburant y sont interdites. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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

La zone spéciale – aéroport englobe l'ensemble des infrastructures et surfaces opérationnelles nécessaires à l'accomplissement des activités d'un aéroport international et de loisirs ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général. Elle comprend notamment la piste, les voies de circulation, les aires de stationnement et les bâtiments d'infrastructure.

## Art. 9 Zone spéciale – station-service [SPEC-se]

La zone spéciale station–service est destinée à accueillir les activités des stations-service, des garages de réparation, des postes de carburant et des équipements de recharge électrique.

Y sont admis des activités de prestations de services et des petits commerces liées aux activités de la zone concernée.

Les stations-service sont destinées prioritairement aux véhicules particuliers, les pompes à haut débit sont interdites.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

## Art. 10 Zones de jardins familiaux [JAR]

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

## Art. 11 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles légalement existants et non conformes au présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisables. Le bourgmestre peut exiger la mise en conformité des parties non conformes de l'immeuble.

# Chapitre 2 Les emplacements de stationnement

## Art. 12 Emplacements de stationnement

a) Toute nouvelle construction, reconstruction ainsi que toute transformation ne sont autorisées que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour voiture et vélo est prévu.

Les emplacements doivent être aménagés sur la parcelle concernée. Une exception peut être accordée pour les constructions implantées dans une bande de 20,00 mètres mesurée à partir de la limite communale et à cheval sur deux parcelles adjacentes en limite communale.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.

b) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour voiture pour les **habitations** :

- 2 emplacements par maison unifamiliale,
- 1,5 emplacement par logement d'une maison plurifamiliale,
- 1 emplacement par logement intégré et par chambre meublée ou non meublée,
- **1 emplacement par habitation légères implantée sur une parcelle libre de toute construction principale**.

c) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour voiture pour les **autres catégories d'affectation :**

- 1 emplacement par tranche entamée de 50,0 mètres carrés de surface exploitée pour les bureaux, administrations et services,
- 1 emplacement par tranche entamée de 50,0 mètres carrés de surface exploitée pour les commerces, cafés et restaurants,
- 1 emplacement par tranche entamée de 40,0 mètres carrés de surface exploitée pour les grands ensembles commerciaux de 400,0 mètres carrés et plus,
- 1 emplacement par tranche entamée de 100,0 mètres carrés de surface exploitée pour les établissements industriels et artisanaux,
- 1 emplacement par tranche entamée de 50,0 mètres carrés de surface exploitée pour les stations - service, les concessions automobiles et les garages de réparation, avec un minimum de 4 emplacements par installation,
- 1 emplacement par tranche entamée de 5 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières. L'autorité compétente peut exiger des mesures supplémentaires en matière de stationnement, par ex. aire de bus,
- 1 emplacement par tranche entamée de 5 chambres pour maison des soins, de gériatrie, foyers pour seniors, internat et logements pour étudiant,
- 1 emplacement par tranche entamée de 5 enfants pour les crèches mais au minimum 3 emplacements.

Les établissements de services, commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

En fonction du type de commerce ou d'entreprise, le bourgmestre peut demander d'augmenter ou de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement.

d) Des **dérogations** aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

- » les **PAP nouveaux quartiers et dans les zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] , zone spéciale d'activités économiques – tertiaire [SPEC ECO-t], zone spéciale – aéroport [SPEC-AERO]:** une exception relative à l'aménagement des emplacements de stationnement peut être accordée pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné. Une exception relative au nombre des emplacements peut être accordée en fonction de la proximité, de la cadence de desserte du réseau des transports en commun et sur la base d'un concept de mobilité établit pour le PAP **nouveau quartier concerné,** (p.ex. principe du « partage d'emplacement »),
- » des transformations et / ou changements d'affectations d'**immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire** (*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*),
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que **« construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver »** et maintenus en vertu de l'Art. 24 du présent règlement,
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 5 du présent règlement,
- » des projets à caractère social, par exemple des logements réalisés par la commune, un **promoteur public ou par une œuvre et/ou fondation sociale et/ou caritative disposant d'un agrément gouvernemental**, des logements d'utilité publique ou autre projet similaire, avec un minimum de 1 emplacement par logement.

e) Sont à considérer comme emplacement minimum pour **vélos :**

- » 2 emplacements par logement dans une maison plurifamiliale de 3 logements et plus,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces et services, les bureaux et administrations,
- » 1 emplacement par 150 m² de surface exploitée pour grands ensembles commerciaux à partir de 500 m² de surface exploitée.

# Chapitre 3 La zone verte

Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministre de l'Environnement en vertu des articles 6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Art. 13 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune définies en zone agricole, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements ayant un lien certain et durable avec les activités d'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les autorisations de bâtir ne peuvent être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable.

## Art. 14 La zone rurale [RUR]

La zone rurale 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 » en vue de rendre obligatoire une troisième modification du POS « Aéroport et environs », notamment l'article 15.

La zone rurale est réservée à l'agriculture et est régie par les dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Art. 15 Zone forestière [FOR]

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal.

Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Art. 16 Zone de parc public [PARC]

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux.

Y sont admises des constructions de moindre envergure en rapport direct avec la destination de la zone et d'utilité publique pour autant que leur lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction, ceci, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont également admis des aménagements et des constructions en relation avec des chemins dédiés à la mobilité douce ainsi que des infrastructures / réseaux techniques, à réaliser par la commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux.

## Art. 17 Zone de verdure [VERD]

Les zones de verdure ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Y sont admises des constructions de moindre envergure en rapport direct avec la destination de la zone et d'utilité publique pour autant que leur lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction, ceci, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont également admis des aménagements et des constructions en relation avec des chemins dédiés à la mobilité douce ainsi que des infrastructures / réseaux techniques à réaliser par la commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux.

## Art. 18 Zone d'espace vert [EV]

La zone d'espace vert 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 » en vue de rendre obligatoire une troisième modification du POS « Aéroport et environs », notamment l'article 15.

Les zones d'espace vert sont destinées à jouer le rôle d'écran séparatif entre les zones d'habitation et les zones d'activités ainsi qu'autour de la zone d'aéroport.

Toute construction y est interdite, à l'exception de constructions de faible dimension d'une emprise maximale de 25,0 m², ainsi que plus généralement des voies de communication et de transport (circulation, énergie, eaux et communication) et de leurs installations annexes.

Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel des constructions existantes ou à construire, la modification de l'implantation de la construction et l'aménagement d'un rideau de verdure avec des arbres et/ou haies peuvent être ordonnés par l'autorité communale compétente.

# Chapitre 4 Les zones superposées

## Art. 19 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

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.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, serres ou abris pour animaux peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement sur une surface couverte de 50,00 mètres carrés maximum par parcelle et sans dépasser 1% de la surface de la parcelle concernée.

Pour ces abris de jardin, serres ou abris pour animaux, ces autorisations ne constituent pas un droit acquis et perdent leur validité au moment de l'exécution du PAP NQ.

**Des habitations légères réalisées par la commune ou un promoteur public dans le sens de l'article 3 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable sont autorisées en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.**

Des constructions et aménagements provisoires d'utilité publique sont autorisés sur le PAP NQ – SD 21 « um Findel », en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site suscpetible de faire l'objet de crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies, une attention toute particuilière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol, du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

## Art. 20 Zone d'aménagement différé [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, serres ou abris pour animaux peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement sur une surface couverte de 50,00 mètres carrés maximum par parcelle et sans dépasser 1% de la surface de la parcelle concernée, ainsi que des équipements d'utilité publique relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales. Tout autre scellement est interdit.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol, du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

## Art. 21 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour toutes les prescriptions qui ne sont pas règlementées dans les parties graphiques et/ou écrites du PAP approuvés à maintenir, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone identique du PAG sont d'application.

### Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

| N° sur plan | N° de Référence Min. de l'Intérieur | Nom du PAP / lieu-dit | Localité de | Approbation Ministre de l'Intérieur |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 17077/2C | Somaco – F1 | Findel | 18.02.2014 |
| 02 | 17078/2C | Somaco – F2 | Findel | 18.02.2014 |
| 03 | 16771/2C | Somaco – F5 | Findel | 05.03.2014 |
| 04 | 12075/2C | Auf dem Birkenkopp | Findel | 30.08.2004 |
| 05 | 12856/2C | Am enneschte Schrëndel | Sandweiler | 14.10.2003 |
| 06 | 9603/2C | Vir Herel Phase III lot 2 | Sandweiler | 24.07.1996 |
| 07 | 18016/2C | Rue d'Oetrange | Sandweiler | 06.11.2017 |
| 08 | 18755/2C | Rue des Champs | Sandweiler | 15.07.2020 |
| 09 | 18756/2C | Rue d'Oetrange | Sandweiler | 24.06.2020 |
| 10 | 18757/2C | Op dem Kapellebierg – am ënnescht Schrëndel | Sandweiler | 26.08.2020 |
| 11 | 18758/2C | Am Duerfkaer | Sandweiler | 02.04.2020 |
| 12 | 18759/2C | Birelergronn - Birlerhaff | Sandweiler | 25.03.2020 |

## Art. 22 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement le projet de construction doit préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit :

**IP - Servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers. Les plantations y prévues sont composées par des arbres solitaires et en rangée, des arbres fruitiers, ainsi que des arbustes à essences feuillues adaptées aux conditions stationnelles.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des infrastructures de viabilisation et des aménagements de dénivelés de moindre envergure – tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les infrastructures techniques et les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Ces infrastructures de viabilisation doivent être aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est interdit.

La plantation de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » doit garantir une bonne interface entre les terrains urbanisés et le paysage environnant, tout en évitant une homogénéisation de ces structures végétales linéaires. Les pemiers 7,00 mètres mesurés à partir de la limite de la zone verte comprennent des plantations arbustives ou arborées, d'essences indigènes et adaptées au site, sur 40 % des fonds concernés.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser.

**EN - Servitude « urbanisation – élément naturel / arbre »**

La zone de servitude « urbanisation – élément naturel / arbre » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – élément naturel / arbre » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent être intégrés et sont à indiquer sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées et sous condition que la fonction écologique visée puisse être maintenue.

**CV Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »**

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité des habitats d'espèces. Un aménagement paysager composé majoritairement par des plantations d'essences feuillues adaptées aux conditions stationnelles est à prévoir.

Toute construction y est interdite, toutefois, les infrastructures de viabilisation – tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques y sont admises, sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé. Y sont également interdits tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Le développement des éléments naturels est autorisé.

**CH - Servitude « urbanisation – chiroptères »**

La zone de servitude « urbanisation – chiroptères » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces libres avec plantations destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Exceptionnellement, et pour autant que les exigences de la protection des chiroptères le permettent, les espaces ainsi désignés peuvent également comporter des traversées ne

dépassant pas une largeur de 3,50 mètres pour des voies de circulation et de 2,00 mètres pour la mobilité active.

**NC - Servitude « urbanisation – zone non constructible »**

La zone de servitude « urbanisation – zone non constructible » vise à réserver les surfaces nécessaires pour garantir une distance libre de toute construction de part et d'autre de la conduite. Cette zone vise à garantir une bande de sécurité.

Y peuvent être admis des constructions et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique, des rues, des chemins dédiés à la mobilité douce et des infrastructures techniques à condition que leur implantation se limite au strict minimum.

**CE - Servitude « urbanisation – cours d'eau »**

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau, dont la largeur est adaptée au cours d'eau est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau si le cours d'eau est à ciel ouvert, sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré. De plus, si la largeur de la servitude dépasse 10 mètres, des infrastructures de viabilisation, telles que les chemins piétons, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau, seront admises dans un rayon supérieur à 5 mètres du cours d'eau (mesuré à partir de la crête de la berge du cours d'eau).

**PA - Servitude « urbanisation – passage »**

La zone de servitude « urbanisation – passage » vise à réserver le passage des piétons depuis la rue Principale vers la parcelle 381/1005, à Sandweiler.

## Art. 23 Servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation, de conduite d'eau et/ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 3 ne produisent plus d'effets.

On distingue :

» le couloir pour projets ferroviaires,

» le couloir pour projets de mobilité douce,
» le couloir pour projets de canalisation pour eaux usées et de conduite d'eau,
» le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales.

## Art. 24 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - « environnement construit – "C" »

### 24.1 Définition

Le secteur protégé de type « environnement construit » constitue les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, technique ou industrielle. Ce secteur est soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection comprises dans le présent article et dans la partie écrite des Plans d'aménagement particulier "quartiers existants".

Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression "C".

Les secteurs protégés de type « environnement construit » englobent les :

» Immeubles et objets classés monuments nationaux (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux),
» Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux),
» Construction à conserver,
» Gabarit d'une construction existante à préserver,
» Alignement d'une construction existante à préserver,
» Mur à conserver,
» Petit patrimoine à conserver,
» Cimetière militaire allemand à conserver.

### 24.2 Construction à conserver

Une « construction à conserver » ne peut subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer son gabarit ou son aspect architectural, sauf si des faits inhérents à la sécurité et/ou à la salubrité publique, dûment justifiés et établis, justifient alors un projet de démolition.

Une augmentation du nombre de niveaux d'une « construction à conserver » est autorisée, suivant l'avis de l'institut national pour le patrimoine architectural (INPA), à condition de respecter les prescriptions du « plan d'aménagement particulier – quartier existant » (PAP QE) respectif et de réaliser une architecture contemporaine qui se distingue du bâtiment d'origine, sans nuire à sa valeur patrimoniale.

Pour la façade arrière d'une « construction à conserver », non directement visible à partir du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

Toute intervention sur une « construction à conserver » doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes du bâtiment.

Ces composantes sont :
- le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les formes et éléments de toiture,
- les dimensions, la forme, les détails architecturaux et la position des baies,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les matériaux utilisés traditionnellement,

- les revêtements et teintes traditionnels.

Des constructions accolées à la « construction à conserver » sont autorisées à l'arrière et sur les côtés latéraux de la « construction à conserver », à condition de ne pas nuire à la volumétrie et à la qualité architecturale et à la valeur historique du bâtiment existant.

Les constructions accolées doivent respecter les profondeurs maximales prescrites dans les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) respectifs, rester en dessous du niveau de la corniche existante du bâtiment d'origine et elles doivent être couvertes d'une toiture plate ou à une pente. Les matériaux des façades des constructions accolées peuvent être différents des matériaux du bâtiment existant sous condition de s'intégrer dans le concept volumétrique et architectural de l'ensemble.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles des parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE) et du Règlement sur les Bâtisses, les Voies et les Sites, les dispositions de la présente partie écrite font foi.

### 24.3 Gabarit d'une construction existante à préserver

Un « gabarit d'une construction existante à préserver » veille au maintien du tissu urbain de la commune par la structuration des rues et la délimitation de l'espaces-rue. Pour un bâtiment désigné « gabarit d'une construction existante à préserver », son gabarit et son implantation est à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions propres à l'édifice, à savoir :
- l'implantation,
- la profondeur,
- la longueur,
- la hauteur à la corniche,
- la hauteur au faîtage,
- la pente et forme de la toiture.

Afin de garantir l'assainissement énergétique, une dérogation concernant les hauteurs existantes à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

Les saillies et les retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Des constructions accolées au « gabarit d'une construction existante à préserver » sont autorisées à l'arrière et sur les côtés latéraux des « gabarit d'une construction existante à préserver », à condition de ne pas nuire à la volumétrie du bâtiment existant.

Les constructions accolées doivent respecter les profondeurs maximales prescrites dans les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) respectifs, rester en dessous du niveau de la corniche du bâtiment existant et elles doivent être couvertes d'une toiture plate ou à une pente. Les matériaux des façades des constructions accolées peuvent être différents des matériaux du bâtiment existant sous condition de s'intégrer dans le concept volumétrique et architectural de l'ensemble.

### 24.4 Alignement d'une construction existante à préserver

L'alignement d'une construction existante à préserver doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Les saillies et les retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

### 24.5 Mur à conserver

Les constructions désignés « mur à conserver » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou modification qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité, à la salubrité et au confort, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

Un « mur à conserver » peut être percé sur une largeur maximale de 5,00 mètres pour l'aménagement d'un accès carrossable par parcelle et sur une largeur maximale de 1,50 mètre pour l'aménagement d'un accès piéton.

### 24.6 Éléments protégés – « petit patrimoine à conserver »

Les éléments protégés, représentant le « petit patrimoine à conserver », ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

### 24.7 Cimetière militaire allemand à conserver

Le cimetière militaire allemand à conserver, défini comme tel dans la partie graphique du PAG, ne peut subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer le volume ou l'aspect architectural de l'ensemble.

### 24.8 Autres constructions

Les travaux à réaliser sur les autres constructions se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux bâtiments situés dans le « secteur protégé de type « environnement construit "C" » doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. La transformation et la construction de nouveaux bâtiments doivent s'inspirer du contexte urbanistique existant formé des bâtiments d'origine et autres éléments caractéristiques et notamment des constructions existantes environnantes.

### 24.9 Assainissement énergétique

Pour les « construction à conserver », l'article 10 du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 7 du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoient des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

### 24.10 Autorisations et avis

La démolition de bâtiments n'est autorisée que si le propriétaire est détenteur d'une autorisation de bâtir.

Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler une autorisation de démolir peut être autorisée par le bourgmestre, sur la base d'un avis positif d'une personne de l'art spécialisée en la matière. Dans pareil cas le gabarit de l'immeuble originaire est à reconstituer lors de la construction d'un immeuble.

## Art. 25 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - « environnement naturel et paysage – "N" »

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » constitue les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

La destruction ou la réduction des éléments naturels sont interdites en principe. Si une partie des biotopes est détruite, des mesures de compensation sont à prévoir. Y sont interdits toute construction, tout scellement, ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire au paysage ouvert et à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des réseaux techniques et/ou de la mobilité douce.

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression "N".

## Art. 26 Zones de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Cette zone est soumise à des servitudes spéciales à définir sur la base du plan d'action au niveau national et sont précisées dans le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites.

# Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

## Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

- ## Aménagement du territoire

*loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*

**Plans d'occupation du sol « Aéroport et environs » :**

» Règlement grand-ducal du 24 octobre 2023 modifiant le règlement grand-ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol (POS) « Aéroport et environs » en vue de rendre obligatoire une quatrième modification du plan d'occupation du sol « Aéroport et environs

**Plans directeurs sectoriels :**

» Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A - N° 030 du 20 février 2006, page 618).

» Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports » - 1.3 Mise à double voie du tronçon Hamm-Sandweiler ; 4. Projets de pistes cyclables nationales : 8.16 PC27 Scheedhaff - Sandweiler-Gare.

» Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » Zone de préservation des grands ensembles paysagers - Le Gréngewald ; - Coupures vertes - CV40 : Itzig - ZAE Itzig/Sandweiler/Contern - CV40 : Itzig - ZAE Itzig/Sandweiler/ Contern.

- ## Protection de la nature et des ressources naturelles

*loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

**Zone protégée d'intérêt communautaire du réseau « NATURA 2000 » :**

» Zone habitat « Grunewald » (LU0001022).

**Zone protégée d'intérêt national déclarée :**

» ZPIN « Birelergronn » (ZH50).

» ZPIN « Gréngewald » (SMF08/PS06).

## Protection du patrimoine culture national

*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*

**Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national:**

» Le grand hangar pour avions à l'aéroport de Luxembourg-Findel, inscrit au cadastre de la commune de Sandweiler, section B des Fermes, sous le numéro 657/2821. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 septembre 2018.

» La ferme dite « Birelerhof » inscrite au cadastre de la commune de Sandweiler, section B des fermes, sous le numéro 558/2624. Le classement concerne essentiellement les bâtisses ; les terrains appartenant à la parcelle cadastrale sont classés pour former périmètre de protection. -Arrêté du Conseil de gouvernement du 7 décembre 2001.

**Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :**

» L'église inscrite au cadastre de la commune de Sandweiler, section A, sise rue Principale, sous le numéro 413/1739. -Arrêté ministériel du 4 mai 1971.

## Gestion de l'eau

*loi modifiée modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*

Conformément à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentés dans la partie graphique du PAG :

» Les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi.

» 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.

» 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 25 août 2021 portant création des zones de protection autour du captage d'eau souterraine Pulvermühle situées sur les territoires des communes de Luxembourg, Niederanven et Sandweiler

# Chapitre 6 Indications complémentaires à titre indicatif

## Zone ou espace repris à titre indicatif

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif

## Protection de la nature et des ressources naturelles :

*loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

» « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire ».

Les biotopes protégés, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

» « Art. 17 » « habitats d'espèces protégées ».

Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

» « Art. 21 » « sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées ».

Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

## Zone d'observation archéologique (ZOA)

*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*

# Chapitre 7 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol

*Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.*

## A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

## B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

## C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

## D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

## E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

## F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

## G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

## H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

*a. hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

*b. affectation des locaux :*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

*c. Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

### L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

## Autre terminologie

### M. Surface exploitée

Est à considérer comme surface exploitée, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface exploitée, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux cuisines et aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur. Les dépôts de réserve doivent en outre ne pas être accessibles au public.

## N. Habitation légère

**Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.**