Commune de Sandweiler
18, rue Principale
5240 Sandweiler

GEMENG SANDWEILER

Plan d'aménagement général (PAG)

→ Plusieurs articles

Modification ponctuelle du PAG
(Modification #02)

Justificatif
Etude préparatoire
Projet de Modification
Annexes

Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN

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

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

La commune de Sandweiler souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG).

Le PAG en vigueur de la commune Sandweiler a été voté au Conseil Communal le 19.05.2023, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 19.08.2024/13.11.2024 (Réf. 2C/008/2021, l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 03.07.2023 (Réf. 82699)/24.09.2024 (Réf.°82699-PS/App2).

Le dossier vise à modifier la partie écrite afin de formuler des prescriptions spécifiques pour les habitations légères ainsi d'autoriser les maisons bi-familiales dans les zones d'habitations et zones mixtes.

Cette modification du PAG permettra de régulariser l'autorisation des habitations légères ainsi que d'autoriser la réalisation de maisons bi-familiales, dans une optique de densification.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification de la partie écrite des PAPs QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Cette modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Le résumé à la page 11 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par:

- *le justificatif des modifications et le résumé,*
- *l'étude préparatoire,*
- *le projet de modification du PAG, partie écrite*

La commune de Sandweiler est d'avis que *des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation* ***des incidences*** *de certains plans et programmes sur l'environnement* **ne sont pas prévisibles** à travers la mise en œuvre du présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement partage cet avis, voir courrier (dispense) du 25 février 2026 (en annexe).

SOMMAIRE

Section A. Justificatif 7

1 Identification des modifications 9

1.1 Articles de la partie écrite à modifier 9

2 Exposé des motifs 11

2.1 Résumé et justification de l'initiative 11

Section B. Etude préparatoire 13

1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante 15

1.1 Contexte national, régional et transfrontalier 15
1.2 Démographie 15
1.3 Situation économique 15
1.4 Situation du foncier 15
1.5 Structure urbaine 15
1.6 Équipements collectifs 15
1.7 Mobilité 15
1.8 Gestion de l'eau 15
1.9 Environnement naturel et humain 15
1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires 15
1.11 Potentiel du développement urbain 15
1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national 16

2 Section 2 : Concept de développement 16

2.1 Concept de développement urbain 16
2.2 Concept de mobilité 16
2.3 Concept des espaces verts 16
2.4 Concept financier 16

3 Section 3 : Schémas directeurs 16

Section C. Projet de modification 17

1 Modifications apportées au PAG 19

1.1 Partie écrite 19

2 Versions coordonnées 25

Section D. Annexes 27

1 Fiche de présentation 29

2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB) 31

3 Certificat PAG upload 33

TABLEAUX

Tableau 1 Annexe : Fiche de présentation 29

Section A.
Justificatif

1 Identification des modifications

Le présent justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure la modification ponctuelle du PAG est nécessaire et justifiée.

1.1 Articles de la partie écrite à modifier

Le dossier vise à modifier plusieurs articles de la partie écrite afin d'en préciser certains pour ainsi faciliter la réalisation de certains projets :

- Art.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]
- Art.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]
- Art.3 Zone mixte villageoise [MIX-v]
- Art. 4 Zone mixte urbaine [MIX-u]
- Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
- Art.12 emplacements de stationnement
- Art.19 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]
- Glossaire

2 Exposé des motifs

2.1 Résumé et justification de l'initiative

Le dossier vise à modifier la partie écrite afin de formuler des prescriptions spécifiques pour les habitations légères et ainsi de régulariser les maisons bi-familiales dans les zones d'habitations et zones mixtes. Ainsi les articles suivants sont adaptés :

- Art.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]
- Art.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]
- Art.3 Zone mixte villageoise [MIX-v]
- Art. 4 Zone mixte urbaine [MIX-u]
- Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
- Art.12 emplacements de stationnement
- Art.19 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]
- Glossaire

Cette modification du PAG permettra de régulariser l'autorisation des habitations légères dans les zones d'habitation 1 et 2, dans les zones mixte villageoise et urbaine et dans la zone de bâtiment et d'équipements publics. L'article 12 concernant les emplacements de stationnement est précisé dans ce sens.

Elle a également pour objet de permettre temporairement l'aménagement d'habitations légères, réalisées par un promoteur public, dans les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

Enfin, cette modification permettra d'autoriser la réalisation de maisons bi-familiales dans les zones d'habitations et mixtes, dans une optique de densification.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification de la partie écrite des PAPs QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Section B.
Etude préparatoire

1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

1.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le contexte national, régional et transfrontalier.

1.2 Démographie

Au 10.01.2025, la population totale de la commune de Sandweiler est de 3865 habitants.

1.3 Situation économique

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

1.4 Situation du foncier

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

1.5 Structure urbaine

Les « habitations légères » sont autorisées en tant que typologie résidentielle supplémentaire. Étant donné qu'elles ne seront autorisées que dans les zones résidentielles sur des terrains non encore construits, leur impact sur le caractère du lieu et, par conséquent, sur la structure urbaine sera minime

Les maisons bi-familiales sont également autorisées en tant que typologie résidentielle supplémentaire. Étant donné que leur gabarit et leurs volumes sont comparables à ceux des maisons unifamiliales, leur impact sur le caractère du lieu et, par conséquent, sur la structure urbaine sera également minime.

1.6 Équipements collectifs

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

1.7 Mobilité

Un emplacement par habitation légère est à prévoir.

1.8 Gestion de l'eau

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

1.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

1.11 Potentiel du développement urbain

La création de maisons bi-familiales et d'habitations légères augmentera ponctuellement et légèrement

le potentiel de développement.

1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2 Section 2 : Concept de développement

2.1 Concept de développement urbain

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.2 Concept de mobilité

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.3 Concept des espaces verts

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.4 Concept financier

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

3 Section 3 : Schémas directeurs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les Schémas Directeurs.

Section C.
Projet de modification

1 Modifications apportées au PAG

1.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

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 bi-familiales**
- 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.

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.

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.

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.

[...]

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.

2 Versions coordonnées

La version coordonnée de la partie écrite du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.

Section D.
Annexes

1 Fiche de présentation

Tableau 1 Annexe : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG		Commune de	Sandweiler	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG		Localité de	Sandweiler	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit		*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	X	Surface brute	ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune		**La présente fiche concerne :**			
Région	Centre	Commune de	Sandweiler	Surface du territoire	7,71 km²
		Localité de	Sandweieler	Nombre d'habitants	3865 hab.
CDA		Quartier de		Nombre d'emplois	empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	
Remarques éventuelles	ajout et précisions de dispositions concercant les habitations légères, admission de maisons bi-familiales				

Potentiels de développement urbain *(estimation)* ne s'applique pas à la modification ponctuelle

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	m²
Nombre moyen de personnes par logement	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	m²

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle *[%]*	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle *[%]*
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]							

Phasage ne s'applique pas à la modification ponctuelle

surface brute *[ha]*		**nombre d'habitants *(selon DL max.)***		**nombre d'emplois *(selon CUS max.)***	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées ne s'applique pas à la modification ponctuelle

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	ha	Nombre d'immeubles à protéger	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	ha		

2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

SB

Commune de Sandweiler
n° Ges:
cl: 27 FEV. 2026

B	CE	SA	ST	RP	IC	RH	RE	PO	SC
BN	GC	HL	LS	NP	RC	RG	SI	SM	SS
TD	WA	WJ	RJ	PG					

Administration communale de Sandweiler
18, rue Principale
L-5240 Sandweiler

Références : D3-26-0022-NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 25 FEV. 2026

Objet : **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)**

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Sandweiler concernant notamment des prescriptions relatives aux habitations légères dans la partie écrite du PAG

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère au courrier du 10 février 2026 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation du collège des bourgmestre et échevins comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

Adresse postale : L-2918 Luxembourg
Tél. (+352) 247-86824 Fax (+352) 40 04 10
sa@mev.etat.lu www.gouvernement.lu
www.emwelt.lu www.klima.lu

3 Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (002_Modification_Dossier 02_PAP QE) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 02.10.2026 concernant la modification de la commune de Administration communale de Sandweiler.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain