Commune de Tandel

Guide du nouveau Plan d'Aménagement Général

Commune de Tandel

Brochure d'information - janvier 2021

Sommaire

05 Avant-propos

06 Qu'est-ce qu'un PAG ?

08 Le plan d'aménagement général

12 Les quartiers existants

13 L'évaluation environnementale stratégique

13 Les nouveaux quartiers

14 Les degrés d'utilisation du sol

15 La protection du patrimoine

16 Quelle est la procédure d'un PAG ?

17 Planning de la procédure PAG

17 Les réclamations

18 Foire aux questions

20 Plus d'informations

Avant-propos

La refonte générale du Plan d'Aménagement Général de Tandel touche à sa fin ! Lorsqu'il sera définitivement adopté, ce nouveau PAG remplacera le PAG actuellement en vigueur. La procédure officielle débute le lundi 11 janvier 2021, jour de la saisine où le projet de PAG sera délibéré par le conseil communal. Ensuite, le PAG sera publié et sera mis en libre consultation le lundi 25 janvier 2021 à la maison communale et sur le site internet de la commune pendant 30 jours. Vous aurez alors jusqu'au mercredi 24 février 2021 inclus pour adresser vos réclamations et observations par écrit au collège échevinal.

Ce nouveau PAG a pour objectifs principaux de garantir le respect de l'intérêt général et de répondre aux enjeux actuels de développement durable (soutien des activités locales, préservation de l'environnement, offre de logements, respect et valorisation du patrimoine, développement harmonieux, ...).

Le PAG étant un document complexe, cette brochure vise à faciliter sa compréhension et à informer les habitants de la commune sur le déroulement de la procédure officielle.

Comment s'informer ?

Le collège des Bourgmestre et échevins propose au public les options suivantes :

- Assister à la séance d'information aux citoyens le **lundi 08 février 2021** à **18:00 hrs** au hall sportif, 4 Veianerstrooss à Tandel. Pour des raisons sanitaires, les personnes souhaitant participer à la séance d'information doivent s'inscrire au préalable. Les inscriptions sont à réaliser jusqu'au 01 février 2021 avant 17:00 hrs par téléphone au 803 803 - 232 ou par e-mail à l'adresse nouveaupag@tandel.lu

- Suivre la séance d'information en transmission via Livestream sur le site internet www.tandel.lu

- Poser des questions en direct via le lien en dessous du Livestream, ceci exclusivement pendant toute la durée de la séance d'information

---

Avec la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et les règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant sur le contenu des documents composant le dossier PAG, consultable sur le site http://legilux.public.lu.

Par consultation libre du PAG à la maison communale : du lundi 25 janvier 2021
au mercredi 24 février 2021 inclus.

Sur le site internet de la commune : https://www.tandel.lu.

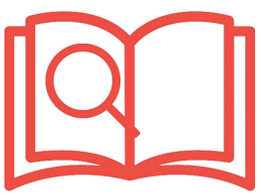
Vous avez une question ? Téléphonez au service technique au 803 803 - 232

Qu’est ce qu’un PAG ?

Un dossier Plan d’Aménagement Général (PAG), composé de quatre volets :

- L’Étude Préparatoire (ETP),
- Le Plan d’Aménagement Général (PAG),
- Le Plan d’Aménagement Particulier - Quartiers Existants (PAP-QE),
- L’Évaluation Environnementale Stratégique (EES ou SUP).

L’EES et l’ETP sont des documents d’analyse qui permettent d’établir un concept de développement et posent les bases du PAG. Le PAG et le PAP-QE sont des documents réglementaires. Le PAG précise le mode d’utilisation du sol, c’est-à-dire ce qu’il est possible de construire. Le PAP-QE précise le PAG avec le degré d’utilisation du sol, c’est-à-dire comment peut-on construire. Le règlement sur les bâtisses (RBVS) est un document réglementaire qui vient se rajouter aux 4 volets du dossier PAG.



L’étude préparatoire

L’étude préparatoire (ETP) se compose de trois sections distinctes :

- L’**ETP 1 « Analyse de la situation existante »** constitue un état des lieux de la commune.
- L’**ETP 2 « Concept de développement »** fait suite à cette analyse et permet de préciser la stratégie de développement afin de répondre au mieux aux besoins identifiés lors de l’analyse en première partie.
- L’**ETP 3 « Schémas directeurs »** concerne l’aménagement des terrains constructibles et non viabilisés appelés « nouveaux quartiers »
  Les schémas directeurs déterminent les orientations d’aménagement qui garantiront la bonne intégration des nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant et le milieu naturel.

Le Plan d’Aménagement Général

Le plan d’aménagement général (PAG) se compose d’une partie graphique et d’une partie écrite. Il définit les différentes fonctions urbaines autorisées pour chaque terrain par les zones de base.
Le PAG précise les zones de base par des zones superposées qui indiquent entre autres les terrains soumis à l’élaboration d’un PAP « nouveau quartier » ainsi que les coefficients de densité de construction pour ces zones.

Le Plan d’Aménagement Particulier - Quartiers Existants

Les parcelles dans les zones urbanisées sont réglementées par le biais du Plan d’Aménagement Particulier - Quartiers-Existants (PAP-QE). Le plan de délimitation découpe les zones urbanisées en différents quartiers et la partie écrite définit le degré d’utilisation du sol spécifique à chaque quartier.
Dans la partie écrite du PAP-QE, on retrouve notamment des prescriptions dimensionnelles (hauteur, recul des constructions, forme des toitures, ...).

Plan d'aménagement général

L'évaluation environnementale stratégique

L'EES ou Strategische Umweltprüfung (SUP) a pour but de proposer des mesures afin de limiter ou de compenser les impacts du PAG sur plusieurs éléments notamment l'environnement. La protection de la faune et de la flore, ainsi que les effets négatifs engendrés par le développement d'un site comme la circulation et le bruit y sont étudiés.

Le règlement sur les bâtisses

Le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) est un document communal réglementaire dont la procédure est très différente de celle du PAG et moins longue. Il sera mis en procédure ultérieurement. Il ne fait donc pas partie du dossier PAG et n'est pas encore consultable à ce stade.
Il porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité des immeubles, ainsi que sur la commodité du domaine public, des sites, des constructions, des bâtiments et de leurs abords respectifs. Le règlement sur les bâtisses détermine aussi les procédures de délivrance des autorisations à construire, les normes quant à l'aménagement des chantiers ainsi que les règles relatives à la prévention incendie et à la destruction des bâtiments menaçant ruine.

Comment lire un PAG ?

1. Je regarde la partie graphique du PAG pour y identifier la zone de base et ainsi trouver les affectations autorisées. Les zones superposées indiquent des informations supplémentaires à prendre en compte lors de toute intervention sur la zone. L'affectation choisie pour le site déterminera également le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir.
Ensuite, je me reporte à la partie écrite du PAG pour trouver le règlement qui s'applique à ces zones.

2. Si le site est soumis à l'élaboration d'un PAP-NQ selon le PAG. Je regarde dans la partie graphique du PAG les coefficients de densité maximums prévus pour le site ainsi que les servitudes urbanisations y prévues. Je regarde ensuite les orientations d'aménagement préconisées dans l'ETP section 3 « schéma directeur ».

3. Si le site n'est pas soumis à l'élaboration d'un PAP-NQ cela signifie qu'il est couvert par un PAP-QE.
Je regarde alors le PAP-QE pour y trouver les prescriptions dimensionnelles autorisées pour les constructions.

4. Si je veux comprendre les mesures environnementales indiquées sur mes terrains, je peux regarder les détails dans l'Evaluation Environnementale Stratégique.

5. Si je souhaite voir l'analyse et le concept de développement sur lesquels s'appuient le PAG et le PAP-QE, je peux regarder l'ETP section 1 " Analyse de la situation existante " et section 2 " Concept de développement ".

Le plan d'aménagement général

Le PAG attribue les fonctions autorisées par parcelle. Ces fonctions sont indiquées par la " zone de base ". S'ajoutent ensuite les " zones superposées " qui sont assimilables à des servitudes. Le PAG reprend également un certain nombre d'obligations qui s'appliquent au niveau national.

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 1)

HAB-1

Zones d'habitation 1
La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.
Les activités compatibles avec la tranquillité d'un quartier d'habitation sont autorisées.

HAB-2

Zones d'habitation 2
La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.
Les activités compatibles avec la tranquillité d'un quartier d'habitation sont autorisées.

Zones mixtes (art. 2)

MIX-v

Zones mixtes villageoise
Les zones MIX-v couvrent essentiellement les cœurs villageois, où l'on souhaite développer une mixité de fonctions : logements unifamiliaux et plurifamiliaux, commerces de proximité, services, activités agricoles, ...

MIX-r

Zones mixtes rurales
Les zones MIX-r sont destinées aux exploitations agricoles. Les maisons unifamiliales et les activités en relation directe avec l'activité agricole sont admises.

Zone de bâtiments et équipements publics (art. 3)

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics
Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont exclusivement réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Zone d'activités (art. 4)

ECO-c1

Zones d'activités économiques communales type 1
Les zones d'activités économiques communales type 1 sont exclusivement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Zone spéciale (art. 5)

SPEC

Zone spéciale « zone du château »
La zone spéciale « zone du château » comprend les ruines ainsi que les alentours du château féodal de Brandenbourg.
Sur ces terrains, seules sont admises les constructions nécessaires à la conservation et à l'exploitation du site du château.

Zone de sport et de loisir (art. 6)

REC

Zones de sport et de loisir
Les zones REC sont destinées aux installations liées au sport et au loisir.
Les zones REC sont subdivisées en 3 catégories :

1. Zones de camping [REC-1]
2. Zones de résidences secondaires [REC-2]
3. Aire de récréation [REC-3]

Zone de jardins familiaux (art. 7)

JAR	**Zone de jardins familiaux** Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

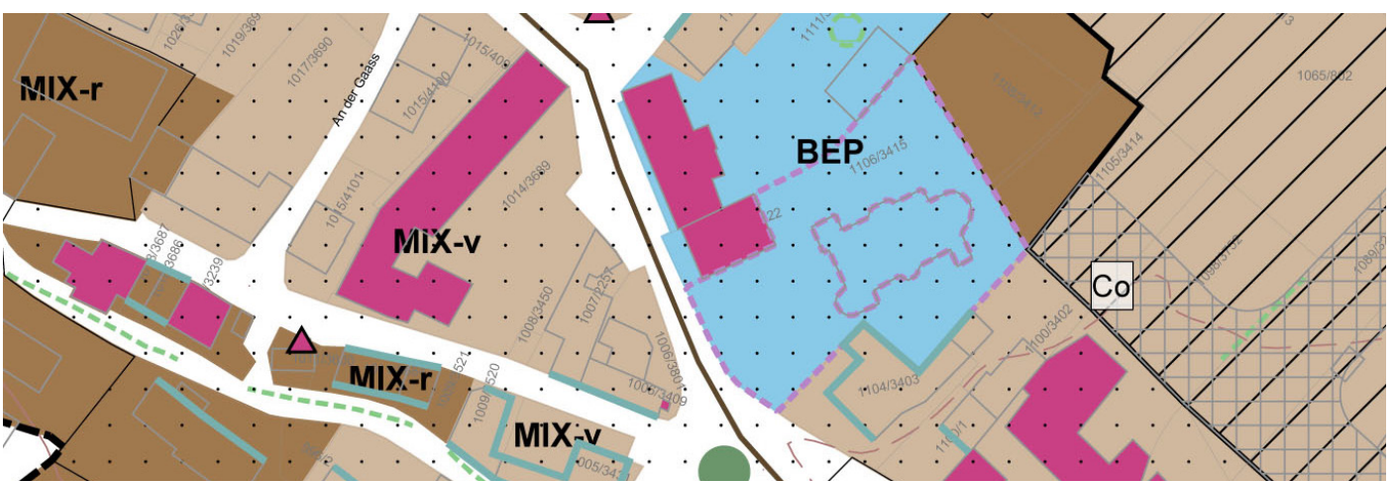
Zones destinées à rester libres (art. 11) :

Zones vertes

AGR	Zones agricoles
VERD	Zones de verdure
FOR	Zones forestières

Les zones vertes recouvrent la majeure partie du territoire. Elles sont réglementées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
Cette loi définit notamment les constructions et les travaux autorisés, ainsi que les autorisations et avis nécessaires.
De manière générale, seules les constructions à usage agricole ou forestier sont autorisées.
Toute intervention en zone verte est soumise à l'autorisation du Ministère de l'Environnement.

Extrait de PAG :



Zones superposées :

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (art. 16)

	Zones soumises à un PAP « nouveau quartier» Pour être urbanisées, ces zones doivent faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier ». Le développement de ces zones est orienté par un schéma directeur défini dans l'étude préparatoire section 3. Des coefficients sont fixés afin de définir le degré l'utilisation du sol maximum.

Zone d'aménagement différé (art. 12)

	Zones d'aménagement différé Ces zones définissent les réserves foncières à développer à long terme. Elles sont frappées d'une interdiction temporaire de construire dans le but de garantir un développement rationnel de la commune.

Zone de servitude « urbanisation » (art. 13)

Zones de servitude « urbanisation »
Ces servitudes donnent des prescriptions particulières à respecter dans le but de garantir la qualité urbanistique, environnementale ou paysagère d'un lieu.

- P Servitude « urbanisation - intégration paysagère »
- T Servitude « urbanisation - tampon »
- C Servitude « urbanisation - camping »
- E Servitude « urbanisation - écologique »
- Co Servitude « urbanisation - corridor »
- F Servitude « urbanisation - Fouhren nord »
- A Servitude « urbanisation - alignements »

Secteur protégé d'intérêt communal (art. 14)

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »
Les secteurs protégés de type " environnement construit " recouvrent les lieux où l'on souhaite obtenir une harmonie entre les constructions. Les travaux à réaliser doivent respecter le tissu urbain et le bâti traditionnel.
Dans le cadre de la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager, les constructions ou éléments particulièrement qualitatifs peuvent être affectés par des mesures de protection suivantes :

- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Alignement à préserver

Ce sujet est développé plus précisément dans la suite de la brochure.

Zone de risques naturels prévisibles (art. 15)

Zones de risques naturels prévisibles
Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains.

1 - Éboulement d'éléments rocheux
2 - Éboulis de pente - Glissement de terrain
3 - Glissement de terrain

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales réglementaires ou administratives spécifiques :

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives (section 7) :

à l'aménagement du territoire

Plan d'occupation du sol

Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000

Arbres remarquables subventionnables

à la protection des sites et monuments nationaux
Monuments nationaux classés et proposés (état au 22 janvier 2020)
(Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, Mémorial A-N°62 du 10 août 1983)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ extrême

aux réseaux d'infrastructures de transport national

Bruit

route nationale

chemins repris

Informations complémentaires (section 8) :

Zones délimitant les PAP approuvés

Limite de PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur
Les PAP approuvés qui sont maintenus dans le PAG possèdent leurs propres documents écrits et graphiques où sont données des prescriptions dimensionnelles à respecter pour le site.

numéro réf. PAP
date d'app Min. Int.

Étiquette PAP approuvé

Les biotopes protégés : l'objectif est de préserver les lieux de vie de la faune locale

Les mesures de sauvegarde de la faune et de la flore (mesures SUP)
Ces éléments et zones sont déterminés par le PAG à titre indicatif et non exhaustif et sont régis par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Biotopes - art. 17 PNRN (à titre indicatif et non-exhaustif)

Les zones soumises aux dispositions de l'article 21 (à titre indicatif et non-exhaustif)
L'article 21 prévoit des dispositions spécifiques à la sauvegarde des lieux de vie des espèces animales protégées. En cas de travaux prévus sur ces zones, une étude spécifique à ce sujet sera à réaliser par le propriétaire.

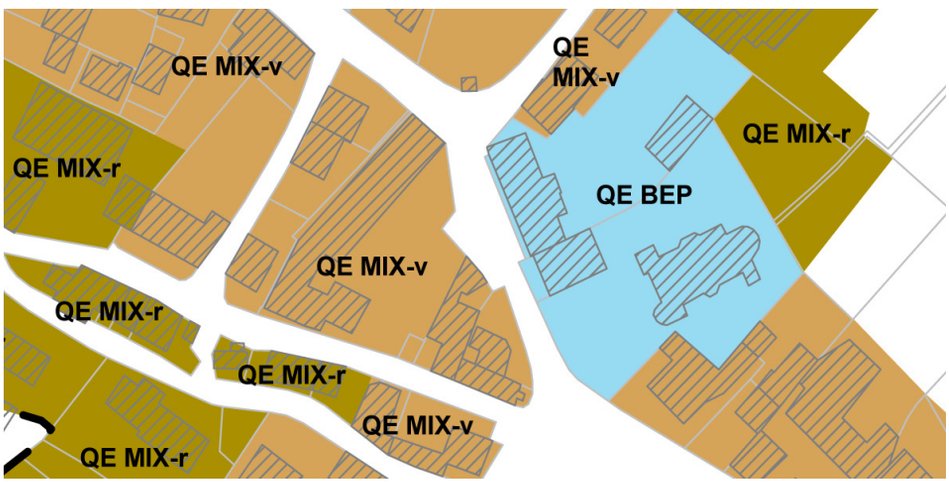
Réseaux collectifs

Réseaux collectifs sur terrain privé à titre indicatif (état au 11 février 2020)
Sont repris dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, les réseaux collectifs présents sur des parcelles privées.

Les quartiers existants

Le Plan d'Aménagement Particulier - Quartiers-Existants (PAP-QE) précise le PAG.
Il indique les prescriptions dimensionnelles à respecter pour chaque quartier de PAP-QE (reculs, hauteurs, unités de logement, ...).

Le plan de délimitation couvre uniquement les zones concernées par le PAP-QE. Il indique le quartier auquel se référer dans la partie écrite pour chaque parcelle.



La partie écrite est divisée en plusieurs parties :

- Règles applicables par quartier,
- Règles communes à l'ensemble des quartiers existants,
- Définitions communes aux règles du PAP-QE.

Les différents quartiers existants sont :

- PAP QE - HAB-1
- PAP QE - MIX-v
- PAP QE - MIX-r
- PAP QE - BEP
- PAP QE - ECO-c1
- PAP QE - SPEC
- PAP QE - REC
- PAP QE - JAR

Les projets prévus sur une parcelle donnée doivent respecter les règles applicables par quartier mais aussi les règles communes à l'ensemble des quartiers existants et les définitions communes aux règles du PAP-QE.

Dans la partie écrite de chaque quartier se trouve un tableau qui résume les prescriptions pour chaque quartier, le reste de la partie écrite détaille chaque prescription dimensionnelle et précise des prescriptions supplémentaires.

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 »
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales (art. 1.1)	Avant (art. 1.1.1)	Bande d'alignement, existant conservé, ou min 5,00 m et max 6,00 m
	Latéral (art. 1.1.2)	Min 3,00 m (sauf accolé) ou existant conservé
	Arrière (art. 1.1.3)	Min 8,00 m
	Distances entre construction principales (art. 1.1.4)	Min 6,00 m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions principales hors sol et sous-sol (art. 1.2)	Typologie (art. 1.2.1)	Isolé, jumelé, ou groupé en bande 3 unités max 2ème position interdite sauf existant conservé
	Profondeur des constructions principales (art. 1.2.2)	Niveaux pleins : max 16,00 m Étage sous-toit : max 12,00 m Niveaux en sous sol : max 18,00 m
Nombre de niveaux (art. 1.3)		Max 2 + 1 comble aménagé + 1 sous-sol (II+1C+1S)
Hauteur des constructions principales (art. 1.4)	Corniche	Bande d'élévation ou max 6,50 m
	Acrotère	Max 5,80 m
	Faîtage	Bande d'élévation ou max 12,00 m
Nombre d'unités de logement par parcelle (art. 1.5)		Max 1 (sauf fermes protégées voir art.14)

L'évaluation Environnementale stratégique

L'Étude Environnementale Stratégique (EES) est réalisée en parallèle au dossier PAG. Cette étude analyse les impacts liés au développement d'un site. Elle identifie les conflits potentiels et recommande des mesures spécifiques pour réduire ou atténuer les impacts du développement du site.

L'évaluation environnementale stratégique fait partie intégrante du dossier PAG mais fait l'objet d'une procédure de planification distincte et est réalisée par un bureau d'étude différent.

Sept éléments systématiquement analysés dans l'EES (SUP) :

- Population et santé humaine (loisirs, bruit et pollution, sites contaminés),
- Plantes, animaux et biodiversité (Protection des biotopes et/ou des habitats),
- Sol (utilisation, imperméabilisation, pollution),
- Eaux (souterraines et de surface, zones inondables),
- Climat et qualité de l'air (corridors pour air frais, pollution,...),
- Paysages (qualité du paysage, l'influence urbanistique, ...),
- Biens culturels et matériels (Informations CNRA, Sites et monuments nationaux, ...).

Les nouveaux quartiers

Les Plans d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) sont indiqués dans la partie graphique du PAG et disposent en principe d'un schéma directeur à retrouver dans l'ETP 3, à l'exception des zones pour lesquelles il existe déjà un PAP approuvé mais encore non viabilisé. Si la zone soumise à PAP-NQ est superposée d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD), le contenu du schéma directeur peut se limiter uniquement aux infrastructures. Un schéma directeur est un document d'orientation qui définit les principaux axes de développement d'un nouveau quartier. Il propose un aménagement centré autour des besoins de la communauté, tout en respectant les principes du développement durable.

Les degrés d'utilisation du sol

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

COS : Coefficient d'Occupation du Sol

Rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net.

CSS : Coefficient de Scellement du Sol

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

CUS : Coefficient d'Utilisation du Sol

Rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

DL : Densité de Logement

Rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Envie d'en savoir plus ?

La brochure explicative du ministère " PAG - Degré d'Utilisation du Sol - Application des coefficients de densité "

https://mint.gouvernement.lu/
> Rubrique " Publications "
> Rechercher " Degré d'utilisation du sol "

La protection du patrimoine

Le PAG prévoit la protection du patrimoine de la commune, réalisée en coopération avec des spécialistes du Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN). Le plan du PAG indique dans ce cadre différentes servitudes de protection.

Secteurs protégés de type « environnement construit »
Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconques (ci-après appelés « travaux »), sont en principe admis sur tous les immeubles du secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » (ci-après appelé « secteur protégé») dans le respect des règles définies ci-après. Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

Constructions à conserver et petit patrimoine à conserver
Les constructions à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural.
Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur du bâtiment, à savoir :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures dont les encadrements de portes et fenêtres
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels, ceci dans le respect des teintes recommandées par le SSMN et marquées d'un astérisque à l'article concernant l' « aspect des constructions et intégration dans leur environnement » de la partie écrite du PAP « quartier existant »

Des extensions sont possibles dant le respect du PAP « quartier existant ». Le « petit patrimoine à conserver » est soumis aux mêmes prescriptions que les « constructions à conserver ».

Alignements 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 construction et/ou de reconstruction.
Des saillies et des retraits par rapport à l'alignement d'une construction existante à préserver sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini dans la partie graphique, une dérogation jusqu'à 50cm peut être accordée de manière exceptionnelle.
L'alignement est à respecter sans interruption sur toute la longueur de l'alignement et sur toute la hauteur de la façade existante correspondant à l'alignement de la construction existante à préserver.

Les subventions

Des subventions sont prévues pour la restauration et la mise en valeur d'immeubles concernés par une servitude de sauvegarde du patrimoine :

- Jusqu'à 25 % pour un immeuble protégé au niveau communal,
- Jusqu'à 50 % pour un immeuble classé monument national, proposé au classement ou inscrit à l'inventaire supplémentaire,
- Au-delà de 50 % pour un immeuble classé monument national et au vu d'un avis de la Commission des Sites et Monuments Nationaux.

Les travaux doivent contribuer à la conservation ou à la restauration de l'aspect original de l'immeuble et les subventions ne concernent que les éléments rénovés.
Ces aides sont détaillées dans le règlement grand-ducal du 19 décembre 2014 concernant l'allocation de subventions pour des travaux de restauration d'immeubles.

Quelle est la procédure d'un pag ?

Élaboration de l'Étude Préparatoire avec une évaluation des incidences sur l'environnement (SUP/EES)
Élaboration du Projet d'Aménagement Général (PAG)

↓

Accord du conseil communal

↓

Durée de 4 mois

- Avis du Ministère de l'Environnement
- Avis du Ministère de l'Intérieur via la Commission d'Aménagement
- Enquête publique de 30 jours et entente des réclamations

↓

Durée de 3 mois

Vote du Projet d'Aménagement Général

↓

Durée de 3,5 à 6 mois

Publication du projet sous 15 jours
Réclamations auprès du Ministère de l'Intérieur qui statue après avoir entendu la Commission d'Aménagement et le Conseil Communal

↓

Approbation du PAG par le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Environnement

Planning de la procédure PAG

Saisine du conseil communal
lundi 11 janvier 2021

Affichage à la Maison Communale avec effet au lundi 25 janvier 2021
lundi 25 janvier 2021

Dépôt du dossier à la Maison Communale pour consultation publique (30 jours)
du lundi 25 janvier 2021 au mercredi 24 février 2021 inclus

Réunion de présentation du projet de PAG au public
lundi 08 février 2021 à 18h00 au hall sportif, 4 Veianerstrooss à Tandel

Observations et objections sur le PAG ou le PAP-QE à adresser par écrit au collège des Bourgmestre et Échevins (30 jours)
du lundi 25 janvier 2021 au mercredi 24 février 2021 inclus

Observations relatives à la SUP/EES à adresser par écrit au collège des Bourgmestre et Échevins (45 jours)
du lundi 25 janvier 2021 au jeudi 11 mars 2021 inclus

Les réclamations

Il vous est possible de déposer une réclamation en tant que citoyen ou qu'entreprise afin de faire part de vos observations ou objections concernant le PAG, le PAP-QE et l'EES (SUP).
Les réclamations contre le PAG et le PAP-QE sont à adresser par écrit du 25 janvier 2021 au 24 février 2021 inclus, soit pendant 30 jours, et contre l'EES (SUP) du 25 janvier 2021 au 11 mars 2021, soit pendant 45 jours, à l'adresse :

Collège des Bourgmestre et Echevins
B.P. 141
L - 9202 Diekirch
Luxembourg

Les réclamations reçues en dehors de ce délai ne seront pas retenues.

Toute personne ayant envoyé une réclamation pourra la préciser lors d'un rendez-vous avec le Collège Echevinal en vue d'un aplanissement des différends. Le PAG sera adapté en fonction des réclamations retenues et des avis ministériels.

Foire aux questions

Mon terrain a été classé dans une zone PAG qui ne correspond absolument pas à mes projets ni à mon utilisation actuelle. Que dois-je faire ?
Si le zonage du PAG en projet ne correspond pas à vos attentes, vous êtes libres de contester le PAG en adressant une réclamation à la commune. Vous serez convoqués afin d'aplanir tout différend avec le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Mon terrain est à proximité immédiate de la zone constructible, mais tout de même classé en zone verte. Peut-on le classer en zone constructible ?
En général, non. Le ministère de l'environnement est très peu favorable aux extensions urbaines, même pour une petite surface.

Ma parcelle a été classée en zone HAB-1. Est-ce que cela rend la construction de type plurifamilial impossible ?
Pour les zones soumises à l'élaboration d'un PAP-NQ, il est possible de réaliser des maisons plurifamiliales dans le respect de la densité de logement autorisée selon le PAG et à condition que le PAP prévoie une majorité de maisons de type unifamilial. Pour les parcelles couvertes par un PAP-QE, les constructions de type plurifamilial sont uniquement possibles dans le cadre de réhabilitation de fermes protégées.

Est-ce que je peux créer un logement intégré dans ma maison? Si oui, une location est-elle possible et que dois-je respecter ?
Un logement intégré est un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement intégré peut être destiné à la location et doit être de surface inférieure au logement principal. Selon le PAG, il est nécessaire d'adapter les places de parking en fonction du nombre de logements. Ainsi, le PAG prévoit 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales et 2 emplacements supplémentaires par logement intégré.

Je prévois une petite activité au sein de ma maison. Est-ce possible? Dois-je prévoir des places de parking supplémentaires ?
En fonction du type d'activité souhaité il faut voir la compatibilité avec le zonage PAG.
Le nombre d'emplacements de stationnement sont également à adapter aux nouvelles fonctions présentes sur la parcelle. Il faudra également veiller à ce que la construction respecte les prescriptions du futur règlement sur les bâtisses.

Ma parcelle est classée en zone MIX-r. Est-ce que je peux y construire une maison unifamiliale supplémentaire ?
Cela dépend à qui est destinée la maison. La zone mixte rurale n'autorise que les constructions en rapport direct avec l'exploitation agricole existante. Seuls sont autorisés les logements destinés aux propriétaires de l'exploitation, aux exploitants ou à ses employés.

Ma maison est classée en tant que construction à conserver dans le cadre du PAG. Puis-je y réaliser des modifications ?
A l'intérieur de la construction toutes les transformations sont possibles. A l'extérieur de la construction des extensions sont possibles dans le respect des prescriptions du PAP-QE et à condition de veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales énumérées dans la partie écrite du PAG.

A partir de quand dois-je respecter les prescriptions prévues dans le dossier PAG ?
A partir de la mise en procédure (11 janvier 2021), il faut respecter encore le PAG en vigueur, mais il n'est plus possible d'aller à l'encontre du PAG ni PAP-QE mis en procédure. Ce qui signifie que pour chaque projet pour lequel une autorisation de bâtir n'a pas encore été délivrée il faut respecter les prescriptions les plus contraignantes. Et ce, même pour les demandes qui ont été introduites avant le 11 janvier 2021.

Plus d'information ...

Sur les dispositions légales et règlementaires arrêtées au niveau national :

- Sur " geoportail ", le site internet officiel du gouvernement où l'on retrouve une carte interactive du Luxembourg et toutes les informations par parcelle (parcellaire, vue aérienne récente, biotopes protégés, arbres remarquables, monument nationaux, zone inondable...)
  https://geoportail.lu

Sur la procédure, la mise en oeuvre d'un PAG :

- Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Sur le contenu d'un dossier PAG :

- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier " quartier existant " et du plan d'aménagement particule " nouveau quartier ".

Sur les coefficients de densité :

- La brochure explicative du ministère " PAG – Degré d'utilisation du sol – Application des coefficients de densité ".
  https://mint.gouvernement.lu/
  > Rubrique " Publications "
  > Rechercher " Degré d'utilisation du sol "

Sur l'évaluation environnemental stratégique (EES) :

- La loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Sur la zone verte et la protection de la nature :

- La loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- Règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire.
- Règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant les biotopes protégés, les habitats d'intérêt communautaire et les habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquels l'état de conservation a été évalué non favorable, et précisant les mesures de réduction, de destruction ou de détérioration y référant.
- Règlement grand-ducal du 1er août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points.
- Règlement grand-ducal du 1er août 2018 déterminant la valeur monétaire des éco-points.
- La brochure du ministère du développement durable et des infrastructures " Les arbres remarquables, un patrimoine à protéger – Les subsides accordés pour assurer leur entretien "
  https://environnement.public.lu/
  > Rubrique " Publications "
  > Rechercher " Arbres remarquables "

Sur les constructions protégées (les subventions, les travaux de rénovation...) :

- Le site internet du Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN) pour retrouver toutes les informations relatives à la protection du patrimoine.
  https://ssmn.public.lu/fr.html

- La brochure d'information " La protection du patrimoine architectural par les plans d'aménagements généraux et les critères servant de repérage de ce patrimoine ", conçue avec le SSMN.
  https://ssmn.public.lu/
  > Rubrique " Publications "
  > Rechercher " La protection du patrimoine et les critères "

- La brochure d'information " Patrimoine bâti, efficience énergétique & énergies renouvelables ", conçue par le SSMN et le ministère de la culture.
  https://ssmn.public.lu/
  > Rubrique " Publications "
  > Rechercher " Efficience énergétique "

- Le règlement grand-ducal du 19 décembre 2014 concernant l'allocation de subventions pour des travaux de restauration d'immeubles.

ESPACE ET PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

efor_ersa
ingénieurs-conseils

VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

ProSolut S.A.

Administration Communale de Tandel
6, Haaptstroos, L-9350 Bastendorf
Tél. 803 803 1