

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE SANDWEILER



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Sandweiler « Am Duerfkaer » (SD06)**

*Schéma Directeur*

11. November 2021

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)





## Städtebauliche Koeffizienten

### *g) la répartition sommaire des densités*

SD06 « Am Duerfkaer », Sandweiler					
<b>COS</b>	max.	0,51	<b>CUS</b>	max.	1,43
<b>CSS</b>	max.	0,74	<b>DL</b>	max.	105

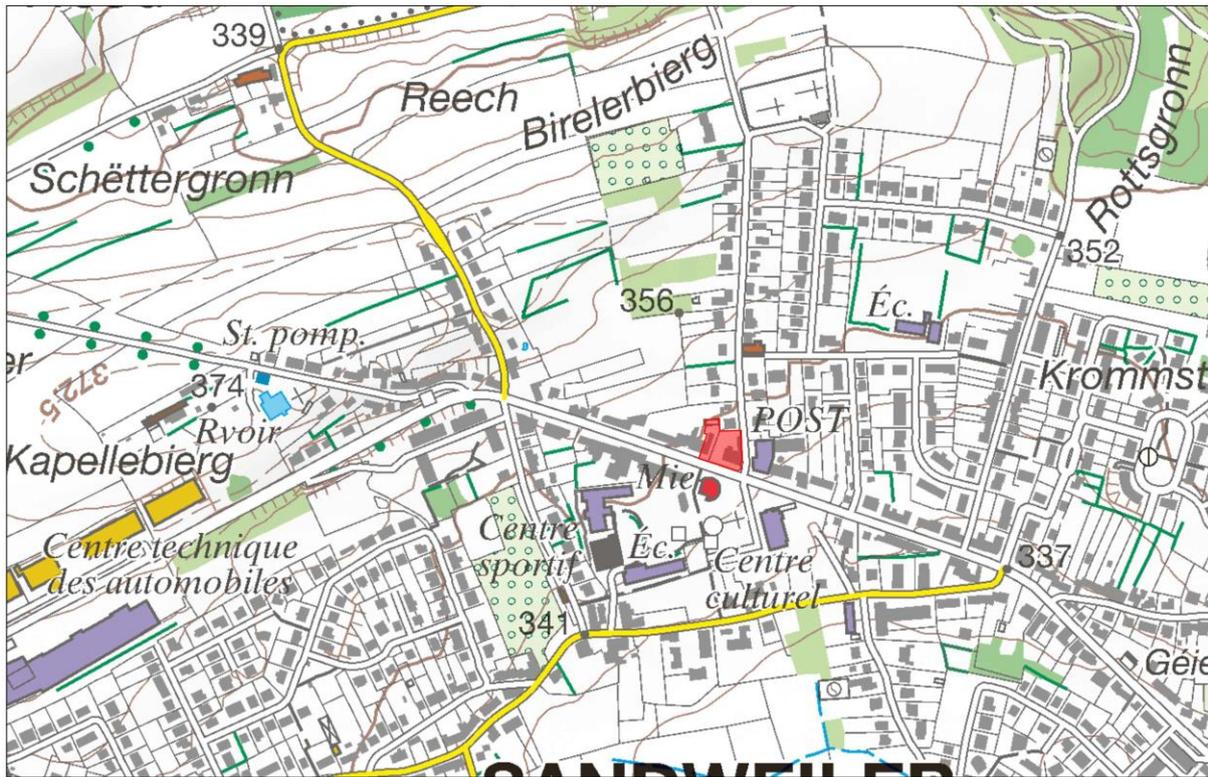
**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** 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

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

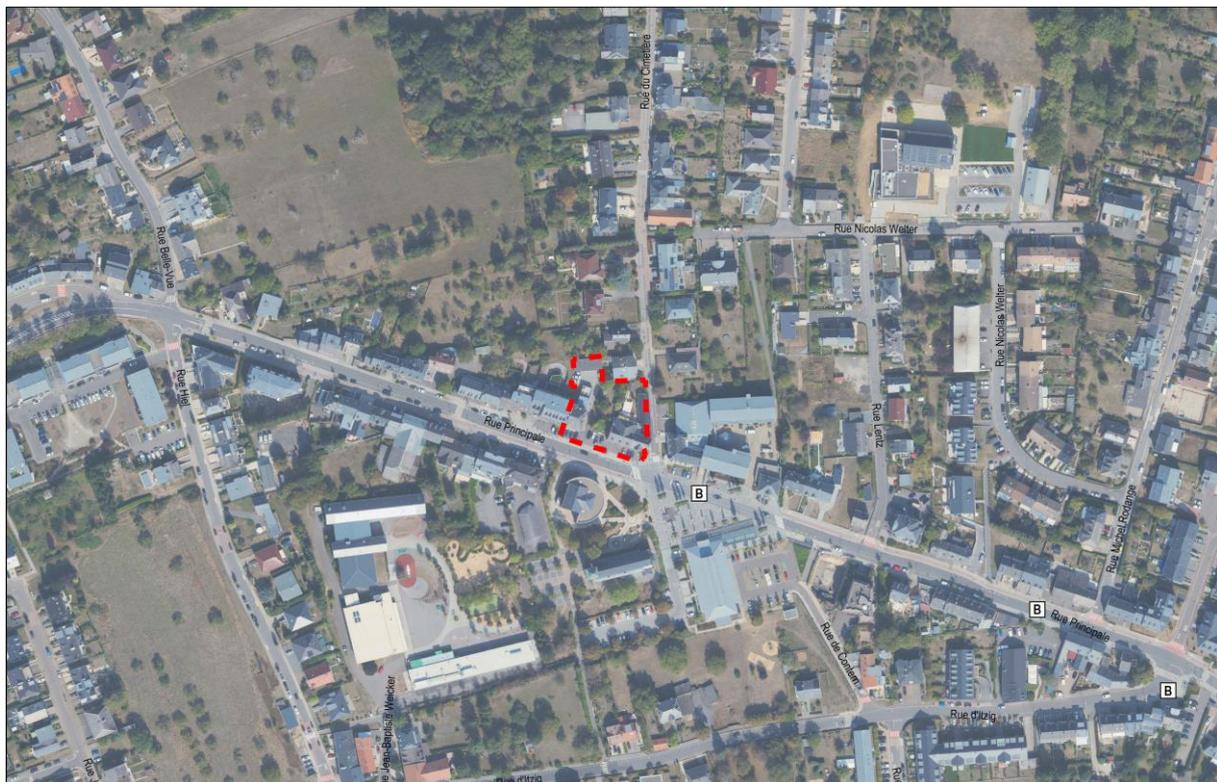
**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



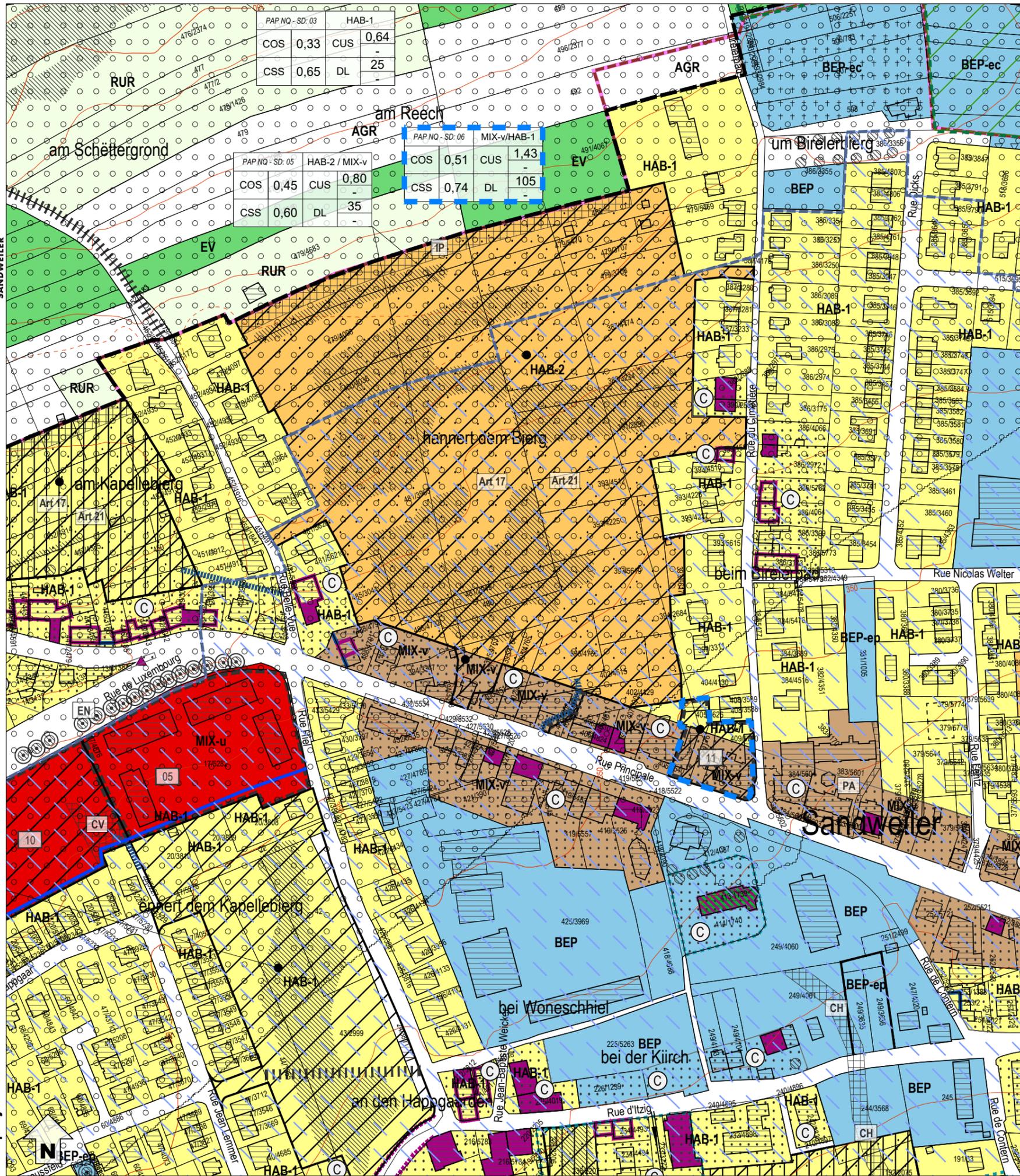
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2020





PAP NO. - SD. 03	HAB-1	
COS	0,33	CUS 0,64
CSS	0,65	DL 25

PAP NO. - SD. 05	HAB-2 / MIX-v	
COS	0,45	CUS 0,80
CSS	0,60	DL 35

PAP NO. - SD. 06	MIX-v/HAB-1	
COS	0,51	CUS 1,43
CSS	0,74	DL 105

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-ECO-t** Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire
- SPEC-AERO** Zone spéciale - aéroport
- SPEC-se** Zone spéciale - station-service

- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ec** Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières
- BEP-jc** Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires
- BEP-ep** Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques
- BEP-sp** Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs
- JAR** Zone de jardins familiaux

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS (min.) max.
CSS	max.	DL (min.) max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

**Zone verte**

- AGR** Zone agricole
- RUR** Zone rurale (6)
- FOR** Zone forestière (3)

- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure
- EV** Zone d'espace vert (6)

**Zones superposées**

- PAP approuvé à maintenir ou en cours
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé + PAP NQ
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**
  - secteur protégé de type "environnement construit"
    - construction à conserver (4)
    - gabarit d'une construction existante à préserver (4)
    - alignement d'une construction existante à préserver (4)
    - mur à conserver (4)
    - petit patrimoine à conserver (4)
    - cimetière militaire allemand à conserver (4)
  - secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

- Zone de servitude "urbanisation"
  - servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
  - servitude "urbanisation - coulée verte"
  - servitude "urbanisation - chiropptère"
  - servitude "urbanisation - zone non constructible"
  - servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - servitude "urbanisation - passage"
- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"**
  - couloir pour projets de mobilité douce
  - couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
  - couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de bruit (5)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives**

- à l'aménagement du territoire
  - Plans directeurs sectoriels - PDS (6)**
    - PDS Transports (PST): Couloir / ligne de tram - piste cyclable
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Couverture verte (CV)
  - Plan d'occupation du sol "aéroport et environs" (7)**
    - Périmètre du POS
    - Couloir pour voies de communication (chemin de fer)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national déclarée (8)
  - Zone protégée d'intérêt national à déclarer (9)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (10)
- à la protection des sites et monuments nationaux
  - Immeubles et objets classés monuments nationaux (11)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (11)
- à la gestion de l'eau
  - Zone de protection d'eau potable (créée par règlement grand-ducal) (12)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (13)
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées Art. 21 (relevé non exhaustif) (13)
- Schéma directeur
- Délimitation de la zone verte
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)
- Zone de protection d'eau potable (procédure publique en cours) (15)
- Conduite SEBES
- Conduite d'eaux potables
- Canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur