

---

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



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Sandweiler « Op dem Kapellebierg » (SD12)**

*Schéma Directeur*

November 2024



**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)



## Schéma Directeur SD12 « Op dem Kapelleberg » in Sandweiler

Für die Fläche des Schéma Directeur liegt der genehmigte PAP « Op dem Kapelleberg – am ënneschte Schrëndel » vor. Dieser wurde am 26.08.2020 durch die Innenministerin (Réf.: 18757-2C) genehmigt.

Ist eine Änderung oder Anpassung des bereits genehmigten PAP notwendig, z.B. um die städtebauliche Qualität oder die Qualität der Landschaftsintegration zu verbessern oder die allgemeine Struktur oder Grundzüge der Planung abzuändern, muss das vorliegende Schéma Directeur angepasst werden und durch den neuen PAP „nouveau quartier“ ergänzt werden.

Die auf dem PAG (*partie graphique*) festgeschriebenen Koeffizienten sind dem genannten PAP entnommen.

### Plan d'illustration du PAP NQ



Quelle : FG architectes & TEISEN-GIESLER ARCHITECTES, 2020

## Städtebauliche Koeffizienten

*g) la répartition sommaire des densités*

SD12 « Op dem Kapelleberg », Sandweiler					
<b>COS</b>	max.	0,42	<b>CUS</b>	max.	0,89
<b>CSS</b>	max.	0,76	<b>DL</b>	max.	56

**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

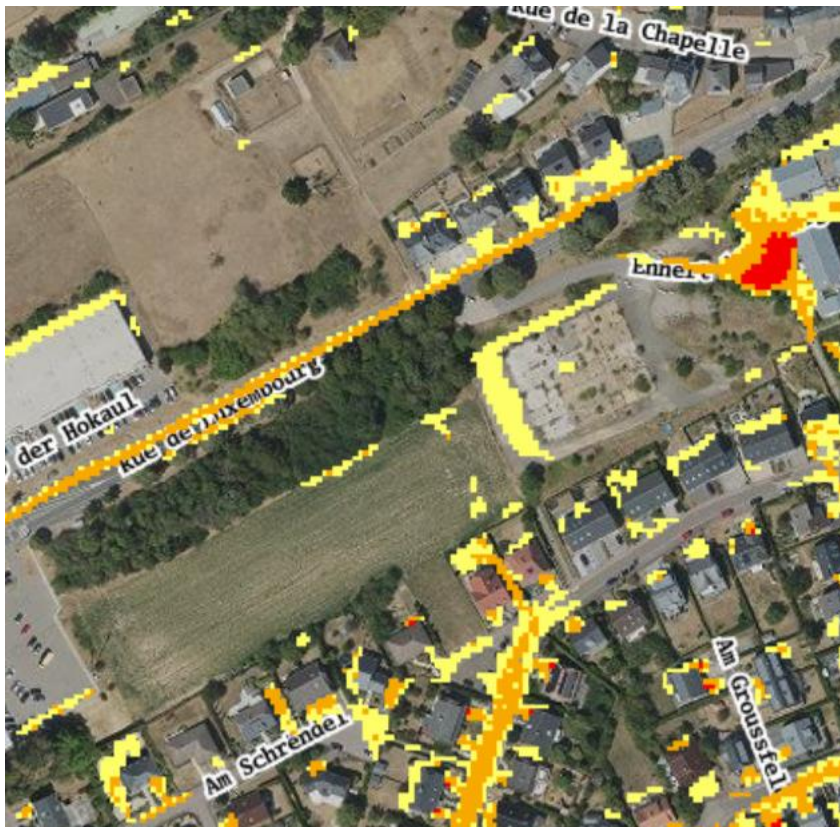
**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

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

## Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

*les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées*

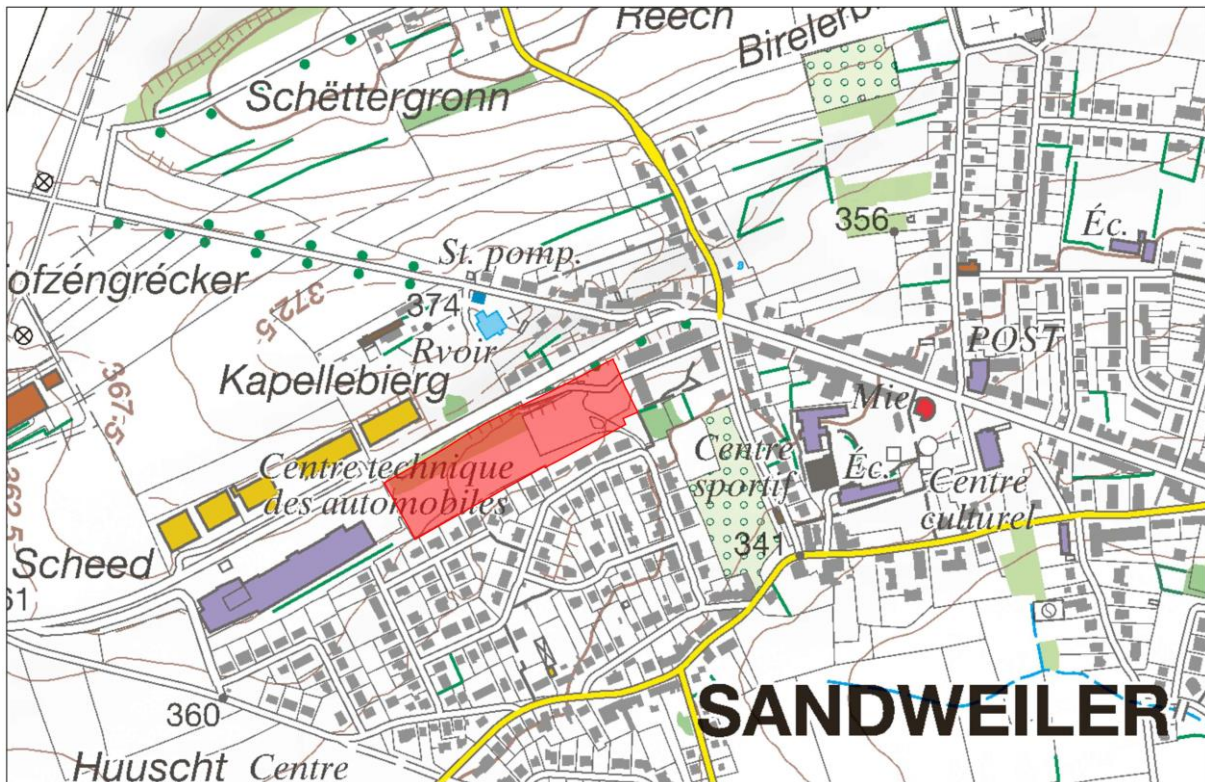
Auf der Fläche kann sich bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ansammeln. Daher wird empfohlen, bei der Ausführungsplanung Maßnahmen vorzusehen, die die Auswirkungen von Starkregenereignissen in den betroffenen Bereichen mindern können.



Quelle: [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu), 2023



Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



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

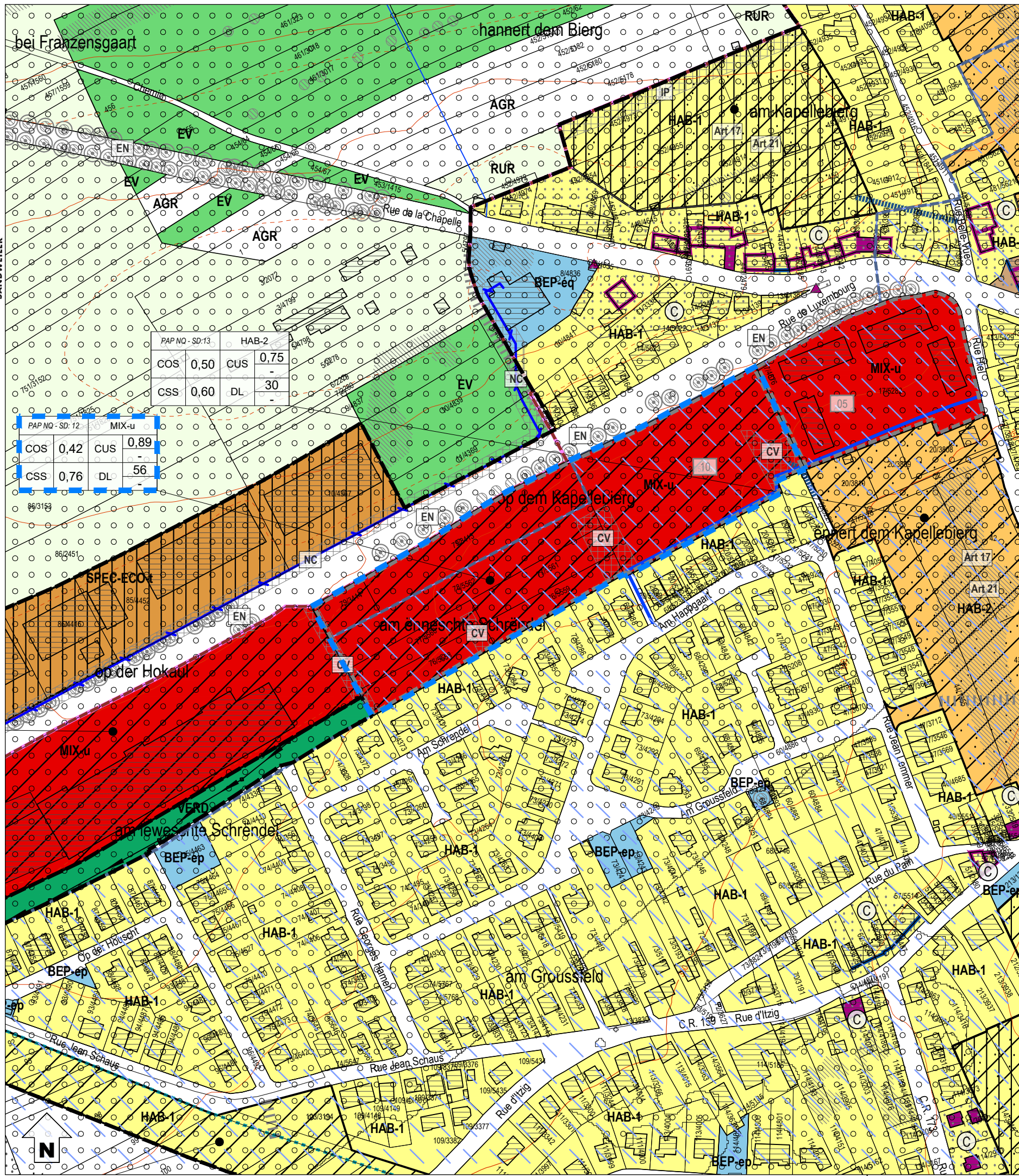
Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022







**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
- Délimitation des différentes zones (SPEC et BEP)

- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ec** Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières
- BEP-ic** 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	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

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 (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 bruit (5)
- Zone de servitude "urbanisation"
  - servitude "urbanisation - intégration paysagère" (IP)
  - servitude "urbanisation - élément naturel / arbre" (EN)
  - servitude "urbanisation - coulée verte" (CV)
  - servitude "urbanisation - chiroptère" (CH)
  - servitude "urbanisation - zone non constructible" (NC)
  - servitude "urbanisation - cours d'eau" (CE)
  - servitude "urbanisation - passage" (PA)

- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"**
- couloir pour projets ferroviaires
  - 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

**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): 1.3 Mise à double voie du tronçon Hamm - Sandweiler, 1.5 Mise à double voie du tronçon Sandweiler - Oetrange
  - Ligne de tram / piste cyclable
  - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure 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 communautaire - Réseau Natura 2000 (9)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (10)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (10)
- à la gestion de l'eau
  - Zone de protection d'eau potable (créée par règlement grand-ducal) (11)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (12)
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées Art. 21 (relevé non exhaustif) (12)
- Schéma directeur
- Délimitation de la zone verte
- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (12)
- Projet de délimitation de la zone d'observation archéologique (ZOA) (13)
- Conduite SEBES
- Conduite d'eaux potables
- Canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur