
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE SANDWEILER



MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

« Hannert dem Bierg » à Sandweiler [Dossier 01]

- » *Justification des modifications et résumé*
- » *Étude préparatoire*
- » *Projet de modification du PAG - parties graphique*

Mai 2026



Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.lu

VORWORT

Die Gemeinde Sandweiler beabsichtigt den grafischen Teil ihres *Plan d'Aménagement Général* (PAG) bezüglich einer Fläche entlang der Rue Principale punktuell zu ändern. Vorgesehen ist die Umklassierung einer Fläche, die derzeit als „Zone MIX-v“ ausgewiesen und mit einem *secteur protégé de type „environnement construit“* überlagert ist. Diese Fläche, die derzeit Teil des PAP QE ist, soll in den angrenzenden PAP NQ SD 05 integriert werden. Ziel dieser Teiländerung ist die verkehrliche Anbindung des dahinterliegenden geplanten Wohnviertels an die Haupteinfahrachse (Rue Principale) der Ortschaft.

Analog dazu bringt die Änderung des PAG auch eine Änderung des grafischen Teils (plan de repérage) der PAP QE mit sich. Diese Änderung wird in einem separaten Dokument behandelt.

Der gültige *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Sandweiler wurde am 20.04.2023 vom Gemeinderat gestimmt und am 19.08.2024/13.11.2024 durch das Innenministerium (REF 2C/008/2021) und am 03.07.2023 (REF 82699)/24.09.2024 (REF 82699-PS/App2) durch das Umweltministerium genehmigt.

Das vorliegende Dokument zur *Modification ponctuelle* des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- » *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.*

Die Zusammenfassung auf Seite 11 entspricht der im Gesetz *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* geforderten Zusammenfassung des Plans oder Programmes.

Das vorliegende Dokument zur Teiländerung des PAG setzt sich zusammen aus:

- » *der Begründung der Änderungen und der Zusammenfassung,*
 - » *der Étude préparatoire,*
 - » *dem Änderungsentwurf des PAG, partie graphique.*
-

Die Gemeinde Sandweiler ist der Ansicht, dass die hier behandelte punktuelle Teiländerung des PAG keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* mitsichbringt. Das Umweltministerium teilt diese Auffassung, siehe Schreiben (Dispense) vom 22.01.2025 (im Anhang).

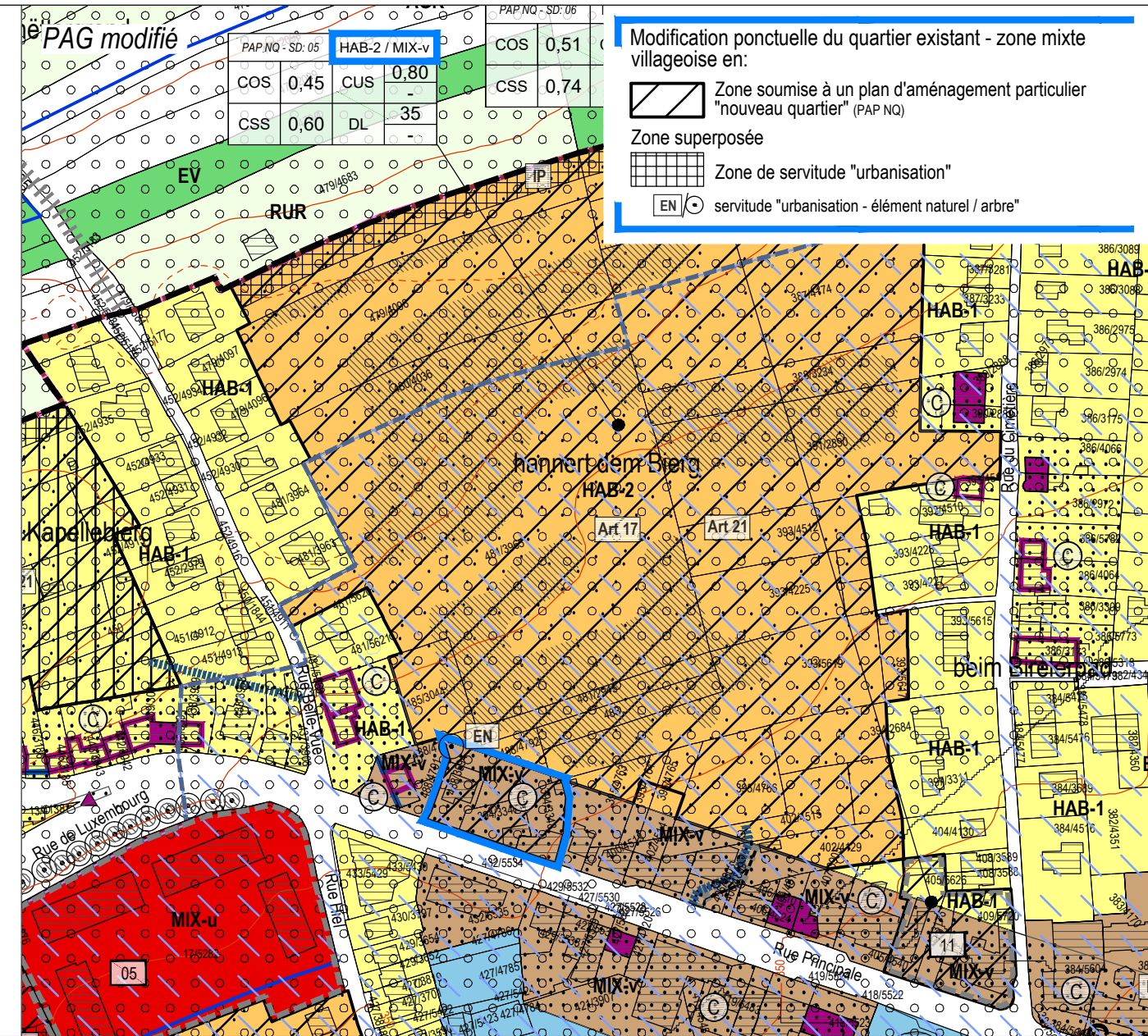
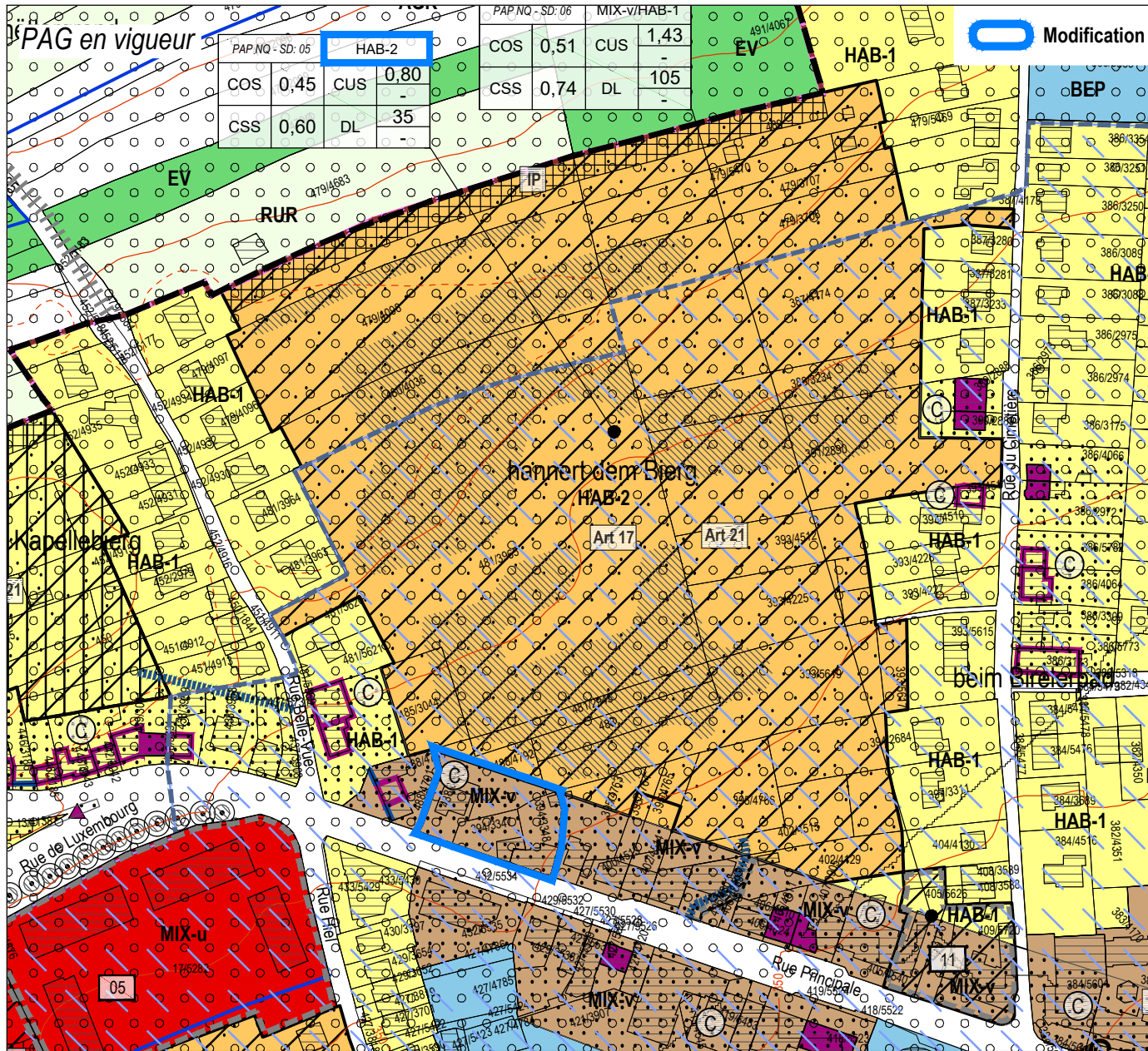
INHALTSVERZEICHNIS

Begründung der Änderungen und Zusammenfassung		5
1	Verortung der Änderungen	9
2	Zusammenfassung und Begründung	11
Étude préparatoire		13
3	<i>Etude préparatoire</i> Teil 1 : Bestandsanalyse	15
4	<i>Etude préparatoire</i> Teil 2 : Entwicklungskonzept	16
5	<i>Etude préparatoire</i> Teil 3 : Schémas Directeurs	16
Änderungsentwurf des PAG		17
6	Änderungen des PAG	19
7	Versions coordonnées	31
Anhang		33
1	Fiche de présentation	35
2	Certificat PAG upload	37
3	Dispense des Umweltministeriums	39
4	Schéma Directeur	41

PLÄNE

Plan 1	Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	7
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur	23
Plan 3	Extrait du PAG modifié	25
Plan 4	Extrait cadastral	27
Plan 5	Extrait cadastral avec indication de la modification	29

Begründung der Änderungen und Zusammenfassung



Modification ponctuelle du PAG
 → Hannert dem Bierg, PAP NQ - SD 05
 à Sandweiler
Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
HAB-2	Zone d'habitation 2	BEP-ec	Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières
MIX-v	Zone mixte villageoise	BEP-ic	Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires
MIX-u	Zone mixte urbaine	BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques
SPEC-ECO-t	Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire	BEP-sp	Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs
SPEC-AERO	Zone spéciale - aéroport	JAR	Zone de jardins familiaux
SPEC-se	Zone spéciale - station-service		

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

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

Zone verte

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

Zones superposées

15	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)

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

	Zone de servitude "urbanisation"
	servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
	servitude "urbanisation - coulée verte"
	servitude "urbanisation - chiroptère"
	servitude "urbanisation - zone non constructible"
	servitude "urbanisation - cours d'eau"
	servitude "urbanisation - passage"

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		à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Plans directeurs sectoriels - PDS (6)		Zone protégée d'intérêt national déclarée (8)
	PDS Transports (PST): 1.3 Mise à double voie du tronçon Hamm - Sandweiler 1.5 Mise à double voie du tronçon Sandweiler - Delnath		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (9)
	PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)		à la protection du patrimoine culturel national
	Plan d'occupation du sol "aéroport et environs" (7)		Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (10)
	Périmètre du POS		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (10)
	Couloir pour voies de communication (chemin de fer)		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)		Projet de délimitation de la zone d'observation archéologique (ZOA) (13)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées Art. 21 (relevé non exhaustif) (12)		Conduite SEBES
	Biotores protégés (relevé non exhaustif) (12)		Conduite d'eaux potables
			Canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur
			Délimitation de la zone verte
	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice février 2021
 (2) Mise à jour, AC Sandweiler et C4S
 (3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2009
 (4) les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
 (5) Inventaire patrimonial bâti, SSMV, AC Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, juillet 2019
 (6) Administration de l'Environnement - Unité surveillance et Evaluation de l'Environnement
 Cartographie du Bruit, 2016 / Aéroport, Route principale et Rail LDEN: ≥ 55dBA
 (7) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports »
 Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
 (8) Règlement grand-ducal du 24 octobre 2023 modifiant le règlement grand-ducal du 17 mai 2016 relatif au 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 »
 (9) Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, Administration de la Nature et des Forêts, octobre 2020
 ZPN déclarées Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004
 (10) Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000 - Directive Habitats, 2022
 (11) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 22 février 2023)
 (12) Règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Trudlerberg, Millbrich, Stuwelsbosch, Baumillen neuve, 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 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
 (13) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2008
 - Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2009
 (14) Zone d'observation archéologique (ZOA) conformément à l'art. 4 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

1 Verortung der Änderungen

Die vorliegende *modification ponctuelle* des Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Sandweiler betrifft eine Fläche entlang der Rue Principale. Diese Fläche, die sich derzeit innerhalb des PAP QE befindet, soll in die Fläche des PAP NQ SD 05 aufgenommen werden.

Abbildung 1 Topographische Karte: Lage der Fläche (ohne Maßstab)



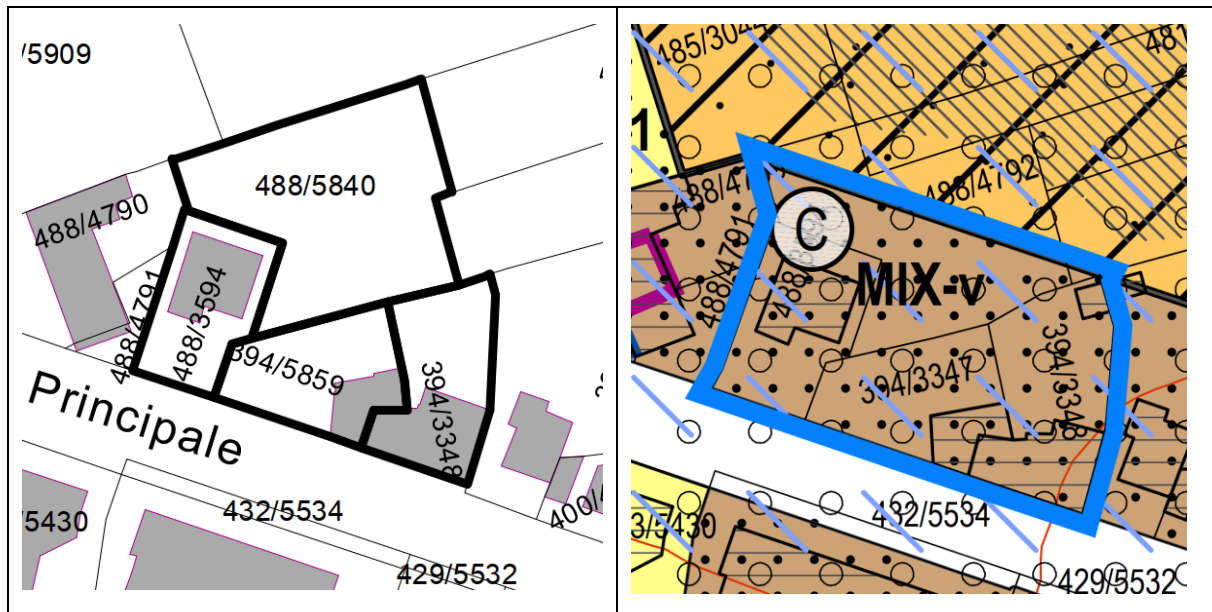
Quelle: www.geoportail.lu, Carte topographique 2022
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2025

Abbildung 2 Orthophoto 2023: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2023.
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2025

Abbildung 3 Betroffene Parzellen



Quelle: Extrait cadastral, 06/11/2024 und Extrait PAG mit PCN Exercice février 2021
Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2025

Die punktuelle Änderung des PAG betrifft die Parzellen 488/4792, 394/3347, 488/3594 und 394/3348 laut PCN vom Februar 2021, auf dem auch der derzeitige PAG basiert. Mittlerweile haben in dem Bereich die Parzellennummern teilweise geändert. Laut Geoportail und aktuellem Katastrerauszug (06.11.2024) sind die folgenden vier Parzellennummern betroffen: 488/5840, 394/5859, 488/3594 und 394/3348.

2 Zusammenfassung und Begründung

Die Gemeinde Sandweiler beabsichtigt den grafischen Teil ihres *Plan d'Aménagement Général* (PAG) bezüglich einer etwa 17ar großen Fläche entlang der Rue Principale punktuell zu ändern. Die betroffenen Parzellen sind derzeit als „Zone MIX-v“ ausgewiesen und mit einem *secteur protégé de type „environnement construit“* überlagert. Sie sind derzeit Teil des PAP QE und sollen in den angrenzenden PAP NQ SD 05 integriert werden. Ziel dieser Teiländerung ist die verkehrliche Anbindung des dahinterliegenden geplanten Wohnviertels an die Haupterschließungsachse und den Ortskern der Ortschaft.

Bei dem PAP NQ SD 05 „Hannert dem Bierg“ handelt es sich um ein neues Wohnviertel mit einem Bebauungspotenzial von bis zu 217 neuen Wohneinheiten, das im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung der Rue du Cimetière, der Rue Principale und der Rue Belle-Vue entstehen soll. Für die Erschließung dieses Gebietes war jeweils eine Zufahrt von den genannten Straßen aus, vorgesehen. Bei der Erstellung des neuen PAGs war die Zufahrt in der Rue Principale jedoch Gegenstand diverser Reklamationen und Anpassungen des Planes. Schließlich wurde diese Zufahrt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Innenminister im September 2024 aus dem PAP NQ gestrichen. Dennoch ist es aus Mobilitätsgründen (Erschließung und Vernetzung des Gebietes mit dem Ortskern) von großer Bedeutung, einen zusätzlichen Zugang zu diesem PAP NQ von der Hauptstraße aus vorzusehen.

Die Lage des Zugangs wurde gegenüber den vorangegangenen Planungen etwas verlegt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass sich die betroffenen Parzellen für eine Umgestaltung der derzeitigen Situation eignen und dass dort ein Zugang zum neuen Wohnviertel geschaffen werden kann. Deshalb soll der graphische Teil des PAG und das Schéma Directeur 05 „Hannert dem Bierg“ dementsprechend angepasst werden.

Auf Anfrage des Umweltministerium soll der Schutz eines bestehenden Solitärbaumes im rückwärtigen Bereich der Rue Principale über eine Servitude „urbanisation élément naturel/arbre“ im PAG definiert werden (siehe Dispense im Anhang).

Étude préparatoire

3 Étude préparatoire Teil 1 : Bestandsanalyse

3.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Ohne Belang.

3.2 Bevölkerungsstruktur

Ohne Belang.

3.3 Ökonomische Situation

Ohne Belang.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Ohne Belang.

3.5 Städtebauliche Struktur

Ohne Belang.

3.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Ohne Belang.

3.7 Mobilität

Die Inhalte und Analysen des Kapitels „Mobilität“ der *Étude préparatoire* werden durch diese Änderung nicht grundlegend in Frage gestellt. Durch die punktuelle Änderung erhält das Wohnviertel des SD 05 „Hannert dem Bierg“ einen direkten Anschluss an die Hauptverkehrsachse.

3.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze

Ohne Belang.

3.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Ohne Belang.

3.10 Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte

Ohne Belang.

3.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Die Inhalte und Analysen des Kapitels „Städtebauliches Entwicklungspotenzial“ der *Étude préparatoire* werden durch diese Änderung nicht grundlegend in Frage gestellt. Durch die Integration der 14ar großen Fläche aus dem Bestand (PAP QE) in einen PAP NQ, könnte das Entwicklungspotenzial dieser Teilfläche geringfügig von heute etwa 7 Haushalte auf etwa 15 Haushalte, sprich die Einwohnerzahl könnte insgesamt um 20 Personen steigen.

3.12 Grunddienstbarkeiten

Ohne Belang.

4 *Etude préparatoire* Teil 2 : Entwicklungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bleibt unverändert.

4.2 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept bleibt unverändert.

4.3 Landschaftskonzept

Das Landschaftskonzept bleibt unverändert.

4.4 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept bleibt unverändert.

5 *Etude préparatoire* Teil 3 : Schémas Directeurs

Die vorliegende *modification ponctuelle* betrifft eine Fläche, die mit einer *surface soumise à un PAP NQ* überlagert werden soll. Die Fläche soll in das *Schéma Directeur* SD05 „Hannert dem Bierg“ integriert werden, weshalb dieses SD ebenfalls punktuell angepasst werden soll.

Das entsprechende *Schéma Directeur* ist integraler Bestandteil der *Étude préparatoire* und befindet sich aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Anhang dieses Dokuments.

Änderungsentwurf des PAG

6 Änderungen des PAG

6.1 Partie écrite

Der schriftliche Teil des PAG bleibt unverändert.

6.2 **Partie graphique**

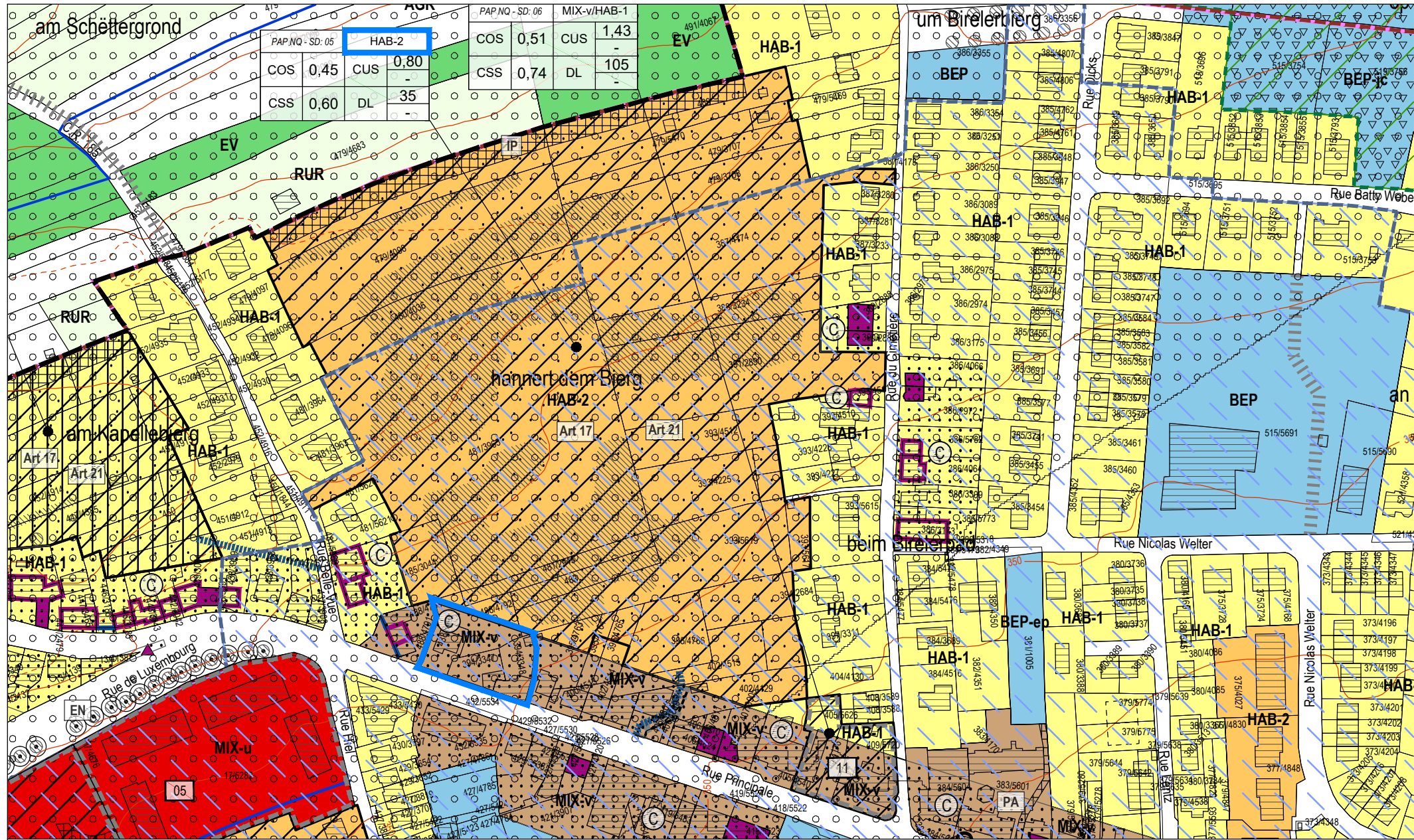
Die Änderung der *partie graphique* des PAG ist auf den folgenden Plänen dargestellt:

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié

Plan : Extrait cadastral

Plan : Extrait cadastral avec indication de la modification



Modification



Modification ponctuelle du PAG
→ Hannert dem Bierg, PAP NQ - SD 05
à Sandweiler
Extrait du PAG en vigueur

Dossier 01 Sand_Modif PAG 01_Hannert dem Bierg_Plan en vigueur 2026-05-08 - ISO full bleed A3 (297,00 x 420,00 mm)

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-4 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-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

Table with 2 columns: PAP NQ / ZAD - Réf. SD, Dénomination du nouveau quartier. Rows include COS, CUS, CSS, DL with max/min values.

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)

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
Lignes 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)

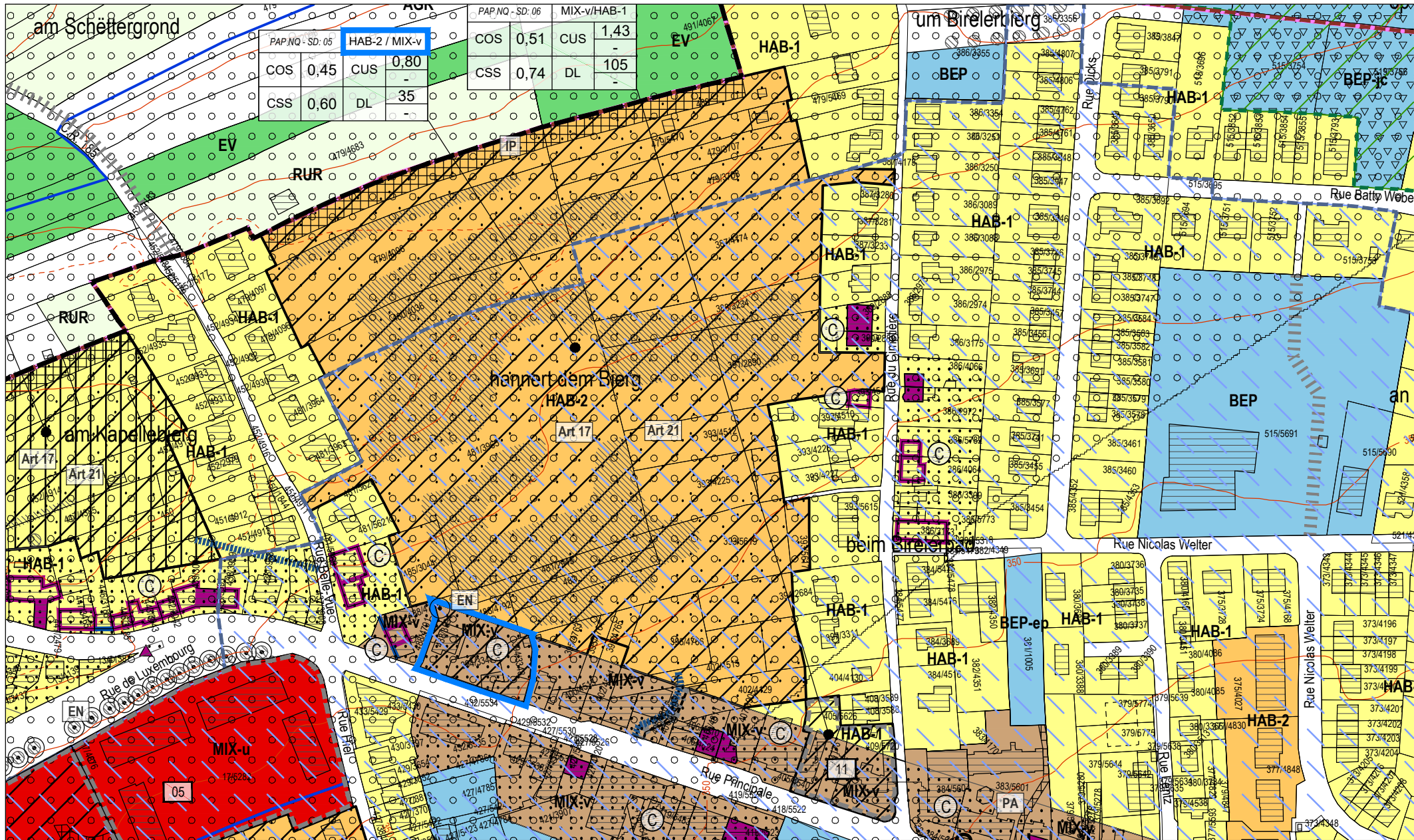
- Art 17 Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (12)
Art 21 Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées Art. 21 (relevé non exhaustif) (12)
Biotope protégés (relevé non exhaustif) (12)
Projet de délimitation de la zone d'observation archéologique (ZOA) (13)
Conduite SEBES
Conduite d'eaux potables
Canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur
Parcelle cadastrale / immeuble (1)
Parcelle / immeuble en réalisation (2)
Délimitation de la zone verte
Délimitation du degré d'utilisation du sol

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice février 2021
(2) Mise à jour, AC Sandweiler et C4
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2009
(4) Inventaire patrimonial bâti, SSMV, AC, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, juillet 2019
(5) Administration de l'Environnement - Unité surveillance et évaluation de l'environnement Cartographie du Bruit, 2016 / Aéroport, Route principale et Rail LDEN: >= 55dBA
(6) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports »
(7) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
(8) Déclaration de Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004
(9) Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000 - Directive Habitats, 2022
(10) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 22 février 2023)
(11) Règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Trudelbour, Millbech, Stuwelsbosch, Baumtellen, B11 et Bichel, ainsi que du site de captage Scheidhof situés sur les territoires des communes de Contern, Hesperange, Luxembourg, Sandweiler, Schuttrange et Weiler-la-Tour
(12) 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 communes de Niederanven, Sandweiler et Schuttrange
(13) Règlement grand-ducal du 25 août 2021 portant création de zones de protection autour du captage d'eau souterraine Pulvermühle situées sur les territoires des communes de Luxembourg, Niederanven et Sandweiler
(14) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(15) Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, 2008
(16) Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2009
(17) Zone d'observation archéologique (ZOA) conformément à l'art. 4 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Plan 2
Echelle 1:2.500
Mai 2026

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu





Modification ponctuelle du quartier existant - zone mixte villageoise en:

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone superposée
- servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"



Modification ponctuelle du PAG
 → Hannert dem Bierg, PAP NQ - SD 05
 à Sandweiler
 Extrait du PAG modifié

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
HAB-2	Zone d'habitation 2	BEP-ec	Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières
MIX-v	Zone mixte villageoise	BEP-ic	Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires
MIX-u	Zone mixte urbaine	BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques
SPEC-ECO-4	Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire	BEP-sp	Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs
SPEC-AERO	Zone spéciale - aéroport	JAR	Zone de jardins familiaux
SPEC-se	Zone spéciale - station-service		

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

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

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
RUR	Zone rurale (6)	VERD	Zone de verdure
FOR	Zone forestière (3)	EV	Zone d'espace vert (6)

Zones superposées

	PAP approuvé à maintenir ou en cours		Zone de servitude "urbanisation"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	Zone d'aménagement différé (ZAD)		servitude "urbanisation - élément naturel / arbre"
	secteur protégé de type "environnement construit"		servitude "urbanisation - coulée verte"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"		servitude "urbanisation - chiroptère"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"		servitude "urbanisation - zone non constructible"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"		servitude "urbanisation - cours d'eau"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"		servitude "urbanisation - passage"

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

	construction à conserver (4)
	garbit 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)

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

	à l'aménagement du territoire		à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Plans directeurs sectoriels - PDS (6)		Zone protégée d'intérêt national déclarée (8)
	PDS Transports (PST): 1.3 Mise à double voie du tronçon Hamm - Sandweiler 1.5 Mise à double voie du tronçon Sandweiler		Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (9)
	PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)		à la protection du patrimoine culturel national
	Plan d'occupation du sol "aéroport et environs" (7)		Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (10)
	Périmètre du POS		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (10)
	Couloir pour voies de communication (chemin de fer)		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)		Projet de délimitation de la zone d'observation archéologique (ZOA) (13)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées Art. 21 (relevé non exhaustif) (12)		Conduite SEBES
	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (12)		Conduite d'eaux potables
	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		Délimitation de la zone verte
			Délimitation du degré d'utilisation du sol

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice février 2021
 (2) Mise à jour, AC Sandweiler et C44
 (3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2009
 (4) les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
 (5) Inventaire patrimonial bâti, SSMV, AC, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, juillet 2019
 (6) Administration de l'Environnement - Unité surveillance et évaluation de l'environnement
 Cartographie du Bruit, 2016 / Aéroport, Route principale et Rail LDEN: ≥ 55dBA
 (7) Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports »
 Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
 Règlement grand-ducal du 24 octobre 2023 modifiant le règlement grand-ducal du 17 mai 2016 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 »
 (8) Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, Administration de la Nature et des Forêts, octobre 2020
 ZPN déclarés / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales) conformément à la loi modifiée du 19 janvier 2004
 (9) Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000 - Directive Habitats, 2022
 (10) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 22 février 2023)
 (11) Règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Trudlerberg, Millbech, Stuwelsbosch, Baumstein, B11 et Bichel, ainsi que du site de captage Scheidhof situés 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 des communes de Niederanven, Sandweiler et Schuttrange
 - Règlement grand-ducal du 25 août 2021 portant création de zones de protection autour du captage d'eau souterraine Pulvermühle situées sur les territoires des communes de Luxembourg, Niederanven et Sandweiler
 (12) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2008
 - Cadastre des biotopes protégés du tissu bâti et ses alentours, Zeyen+Baumann, 2009
 (13) Zone d'observation archéologique (ZOA) conformément à l'art. 4 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Plan 3
 Échelle 1:2.500
 Mai 2026

36, rue des Prés
 L-2349 Luxembourg
 T +352 33 02 04
 www.zeyenbaumann.lu





EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 08/05/2026

COMMUNE: Sandweiler
SECTION: A de Sandweiler

Échelle approximative:
1:2500



J:\SANDWEILER\PAG+PAP\05-1_SANDWEILER HANNERT DEM BIERG_05_PARTIE GRAPHIQUE\PAGSAND_MODIF_PAG_01_HANNERT DEM BIERG_EXTRAIT CADASTRAL_2026-05.DWG - 08.05.2026

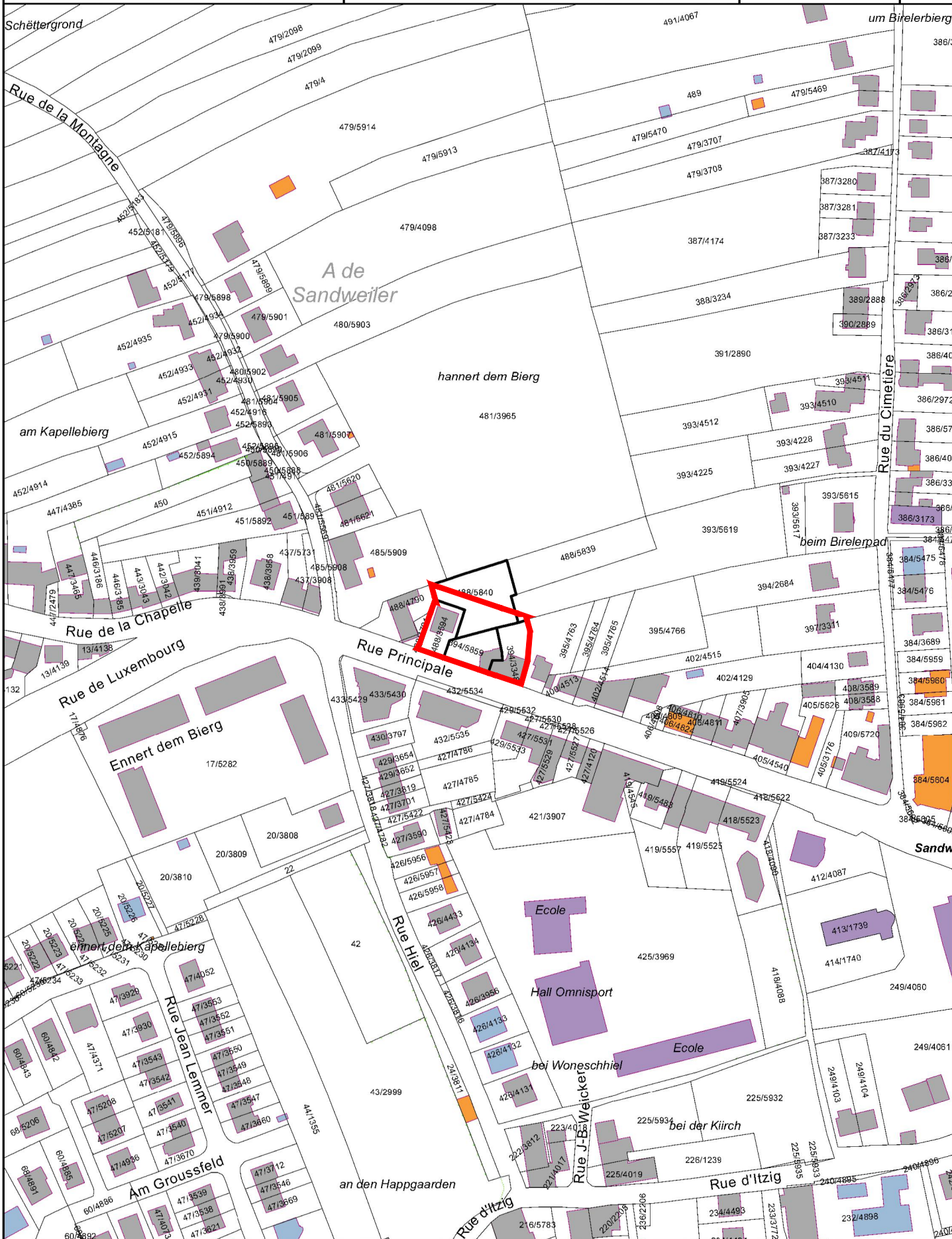


EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 08/05/2026

COMMUNE: Sandweiler
SECTION: A de Sandweiler

Échelle approximative:
1:2500



7 Versions coordonnées

Die *Version coordonnée* der *Partie graphique* des PAG wird im Anschluss an die Genehmigung dieser punktuellen Teiländerung aktualisiert.

Anhang

1 Fiche de présentation

Annexe I: Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>Sandweiler</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Sandweiler</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>Hannert dem Bierg</u>	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute <u>0,1408</u> ha	Date d'approbation ministérielle _____

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région <u>Centre Sud</u>	Commune de <u>Sandweiler</u>	Surface brute du territoire <u>654,1</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Sandweiler</u>	Nombre d'habitants <u>3.865</u> hab. (10.01.2025)	
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Commune prioritaire <input type="checkbox"/>	Remarques éventuelles _____		

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²
 Nombre moyen de personnes par logement 2,6 hab.
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

s'applique uniquement à la modification ponctuelle

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
1. dans les quartiers existants	-0,1408	ca 18				
2. dans les nouveaux quartiers						
zones d'habitation						
zones mixtes	0,1408	ca 39	116%			
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs						
TOTAL [NQ]						
3. TOTAL [NQ] + [QE]	0	18	39	116%		

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)

Situation existante	Situation projetée
Nombre de ménages <u>7</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ <u>106</u> log / ha brut
Densité de ménages <u>50</u> u./ ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE _____ log / ha brut

Phasage

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC <u>0,1408</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés <u>0</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN <u>0</u> ha	

2 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 (001_Modification_Dossier 01_Hannert dem Bierg Sandweiler) soumis par inconnu (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 19.03.2025 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.



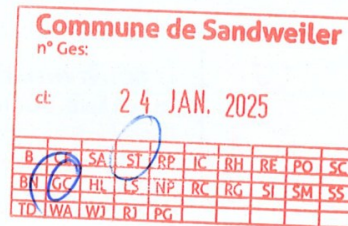
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

3 Dispense des Umweltministeriums



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



Administration communale de Sandweiler
B.P. 11
L-5201 Sandweiler

Références : D3-24-0156-NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 22 JAN. 2025

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 l'intégration des parcelles 488/3594, 394/3347, 394/3348 et partiellement la parcelle 488/4792 dans la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dénommé « Hannert dem Bierg » (PAP NQ – SD :05)

Madame la Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 26 novembre 2024 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation 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.

Toutefois, je vous recommande de protéger l'arbre solitaire, situé sur la limite des parcelles 488/4790 et 488/4792 dans la partie règlementaire du PAG moyennant la zone de servitude « urbanisation – élément naturel/arbre » (EN).

Finalement, 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, Madame la 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

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

4 Schéma Directeur

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE SANDWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Sandweiler « Hannert dem Bierg » (SD05)

Schéma Directeur

Mai 2026

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG [Dossier 01]



Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen¹

- » **Lage:** nördlich der Straßenrandbebauung der *Rue Principale*, zwischen der *Rue du Cimetière* und der *Rue Belle-Vue*, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum
- » **Größe:** 6,39 ha²
- » **Ausdehnung:** Länge 306 m, Breite 250 m
- » **Topographie:** von Nord nach Süd Gefälle von ca. 5 %
- » **angrenzende Bautypologie:** mehrheitlich Einfamilienhäuser, an der *Rue Principale* teilweise auch Mehrfamilienhäuser und ursprüngliche, ortstypische Bebauung
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über drei neue Zufahrten in der *Rue Principale*, *Rue Belle-Vue* und der *Rue du Cimetière*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Sandweiler, Hiel“ in einer Entfernung von ca. 300 m und „Sandweiler, Kiirch“ in einer Entfernung von ca. 400m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland mit teils umfangreichem Baumbestand. Auf der Fläche befinden sich schützenswerte Grünstrukturen wie zwei Streuobstwiesen, eine Baumreihe und eine Baumgruppe.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

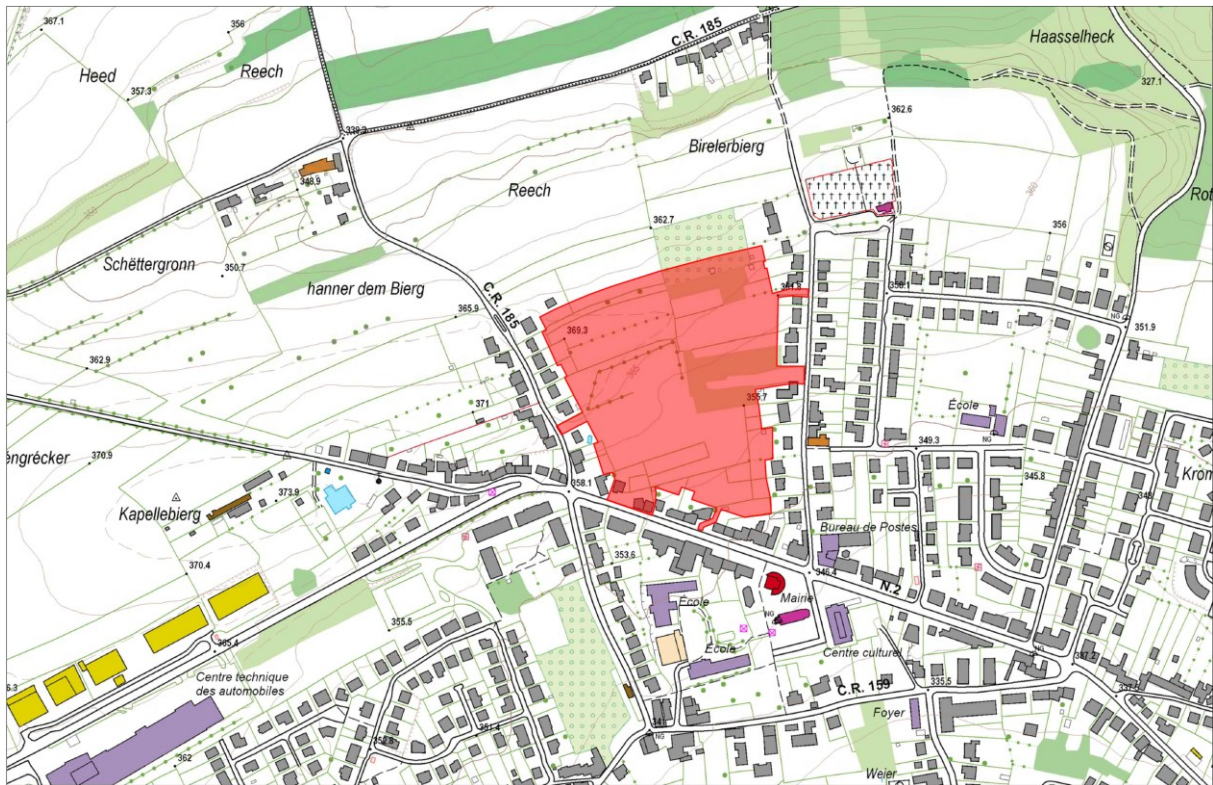
- » für die Innenentwicklung einer Fläche, die sich zentrumsnah und in direkter Nähe von verkehrlichen Infrastrukturen sowie von Versorgungs-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen befindet,
- » für die Abrundung des Siedlungsgefüges,
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem gesetzlich festgelegten Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen,
- » für die Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen und Grünflächen,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand,
- » für die Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

² gemessen auf www.data.public.lu, Februar 2021

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2022

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2023



- délimitation du schéma directeur
 - - - courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain**
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité
- Espace public**
- espace minéral cerné / ouvert
 - espace vert cerné / ouvert
 - Centralité
 - Elément identitaire à préserver
 - Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles**
- axe visuel
 - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**
- Connexions
 - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - zone résidentielle / zone de rencontre
 - chemin de fer
- Aire de stationnement**
- parking couvert / souterrain
 - P Pp** parking public / privé
 - B G** Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques**
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**
- coulée verte / espace vert
 - biotope à préserver

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2023

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Abrundung des Siedlungsgefüges und eine Innentwicklung nahe des Ortskerns dar.
- » Die Entwicklung dieser Fläche sieht die Schaffung von Häusern um Wohnhöfe und platzähnliche Aufweitungen herum vor. Diese städtebaulichen Elemente betonen die öffentlichen Räume und stärken die Aufenthaltsqualität im Quartier.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit, im Besonderen randlich, in die umliegende Bebauung eingliedern.
- » Die Bebauung soll sich in die topographischen Verhältnisse integrieren.
- » Die bestehenden Baumstrukturen sollen in das städtebauliche Konzept integriert und im Rahmen der Schaffung öffentlicher Plätze weitestgehend erhalten werden
- » Die Außengrenze des Gebietes soll eingegrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann 2025

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- » Im Plangebiet sind Wohnstraßen, Fußwege, Plätze und Grünflächen herzustellen. Für das Plangebiet ist ein Erschließungs- und Gestaltungskonzept aufzustellen.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen, die im Rahmen des PAP NQ an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei über 25%.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Im Plangebiet sind ein oder mehrere öffentliche Plätze wie Spielplätze, Plätze, Wohnhöfe, Grünzüge und Fußwegeverbindungen anzulegen. Diese sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und Sicherheit bieten.
- » Zur Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsflächen und zur Auflockerung des Straßenraumes sind Aufweitungen mit platzähnlichen Strukturen in den Straßen vorzusehen.
- » Eine aufgelockerte Bebauung entlang der Wohnstraßen sowie punktuelle Aufweitungen für öffentliche Plätze in den Straßen sollen monotone Straßenzüge vermeiden, zur Verkehrsberuhigung beitragen und den Wohncharakter des Quartiers unterstreichen. Im Straßenraum ist eine Begrünung mit Solitär-bäumen und Sträuchern anzulegen, um eine größtmögliche Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen.

Bauliche Integration

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration,
les gabarits, l'agencement des volumes*

- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung entlang der *Rue du Cimetière*, der *Rue Principale* und der *Rue Belle-Vue* im rückwärtigen Bereich ergänzt.
- » Im Randbereich des Plangebiets, welcher an die benachbarte Einfamilienhausbebauung angrenzt, soll sich die Neubebauung in die umgebende Bebauung eingliedern sowie die Geländeform aufgreifen. Dort soll sie zwei Vollgeschosse, sowie ein Staffel- oder Dachgeschoss aufweisen. In Hanglagen soll zusätzlich ein Teilgeschoss zur Gartenseite (*rez de jardin*) oder zur Straßenseite (für Garagen, Keller u.Ä.) zulässig sein. Im Innenbereich des Plangebiets und entlang der *Rue Principale* soll ein weiteres Vollgeschoss zulässig sein.
- » Die in der *Rue Principale* befindliche und an das Plangebiet angrenzende Bebauung unterliegt dem *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*. Die Neubebauung des Plangebiets soll daher die ortstypische Form der Gebäude im Ortskern aufgreifen, um sie in eine zeitgenössische Architektur zu übertragen.

- » Aufgrund der Nähe zum Zentrum sollen im Plangebiet kleinere Platzstrukturen geschaffen werden, die mit den größeren Plätzen im Zentrum ein zusammenhängendes Netz an sozialen Räumen bilden.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die vorwiegende Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Bedingt durch die Nähe zum Ortszentrum könnten die zentralen Funktionen ergänzt werden.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD05 PAP NQ HAB-2 / MIX-v					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,80
CSS	max.	0,60	DL	max.	35

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

Bei einer Flächengröße von 6,39 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 35 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 223 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Auf der Fläche soll eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen, dabei soll der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern mindestens 30% aller Wohneinheiten ausmachen.
- » Die Einfamilienhäuser sind vorwiegend am Rand des Plangebiets anzuordnen, um die neue Bebauung an den umgebenden Bestand anzupassen. Innerhalb des Plangebietes, sowie entlang der Rue Principale, sollen Mehrfamilienhäuser die Bebauungsstruktur prägen können.
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes³ sind in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 15% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 der *loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement* definiert sind, und über einen öffentlichen Wohnungsbau-träger gemäß Artikel 16 der *loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* bereitgestellt werden. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

³ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 3

- » Die Wohnfunktion des Plangebiets kann durch nicht-störende Dienstleistungen in den Erdgeschossen der Gebäude ergänzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

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

- » Aufgrund der Nähe zum Flughafen und der damit verbundenen Lärmemissionen sind für das Wohngebiet entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen
- » Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Entlang der neuen Straßen sind an den Kreuzungspunkten platzähnliche Strukturen und Wohnhöfe anzulegen. Die Gebäude sind durch eine aufgelockerte Bebauung so auszurichten, dass Sichtachsen auf die Platzsituationen entstehen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

- » Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist das INRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
- » Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

- » Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur soll über die Zufahrten an der *Rue Principale*, der *Rue Belle-Vue* und der *Rue du Cimetière* erfolgen.
- » Innerhalb des Quartiers sind Wohnstraßen anzulegen. Zusätzlich sind neue Fußwegeverbindungen zu schaffen, damit die fußläufige Erreichbarkeit im Inneren und zum Ortskern verbessert wird. Ein Fußweg zur Rue Principale ist von besonderer Bedeutung.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder (Tief-)Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen.
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen. Durch diese Gruppierung der Stellplätze kann das Gebiet stärker durchgrünt werden, da mehr Freiflächen zur Verfügung stehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestellen „Sandweiler, Hiel“ und „Sandweiler, Kiirch“ befinden sich in einer Entfernung von 300 - 400 m in der *Rue Principale*. Hier verkehren die Linien 150, 151, 158, 159, 160, 161 und 480.

Durch die Kombination der Buslinien 150 und 160 ist der Bahnhof der Stadt Luxemburg morgens im Viertelstundentakt erreichbar. Durch die Kombination von Bus und Tram sind die anderen Stadtteile Luxemburgs ganztags drei Mal pro Stunde erreichbar.

Die Linie 150 verkehrt stündlich zwischen Luxemburg und Ahn. Die Linie 158 fährt zur Morgens- und Abendzeit jeweils 7-mal zwischen Kirchberg und Merzig (Deutschland). Die Linie 159 fährt zur selben Taktung zwischen Kirchberg und Losheim (Deutschland). Die Linie 160 pendelt stündlich, zu Spitzenzeiten alle halbe Stunde, zwischen Luxemburg und Remich. Die Linie 194 fährt alle 20 bis 40 Minuten von Sandweiler über Luxemburg nach Bettembourg.

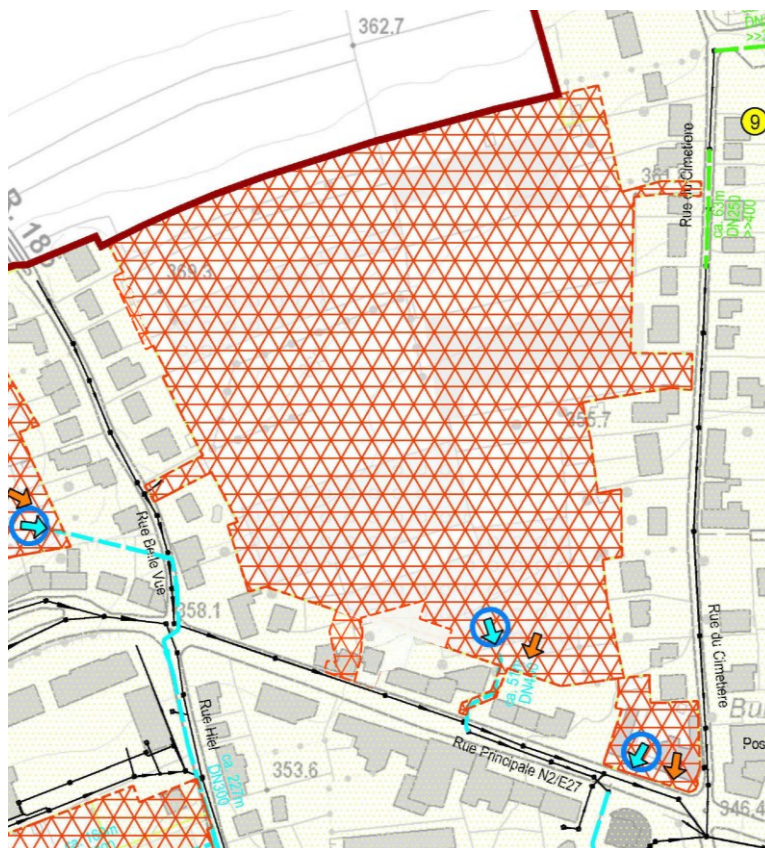
Die übrigen Linien sind Schulbusverkehre: Die Linie 151 und die Linie 161 fahren jeweils bis zu acht Mal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg. Die Linie 480 fährt bis zu drei Mal täglich zum Lycée in Junglinster.












Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, ...) zu errichten.
- » Das Regenwasser soll weitestgehend über offene Wassergräben zu einer naturnah und offen gestalteten Retentionsfläche geführt werden. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ muss festgelegt werden, wie das Regenwasser abgeleitet werden soll und wo Retentionsbecken anzulegen sind.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll nach Einlauf in eine Retentionsfläche über eine neue Regenwasserkanalisation in der *Rue Principale* abgeleitet werden. Das Schmutzwasser soll in die bestehende Abwasserkanalisation in den umliegenden Straßen eingeleitet werden, vgl. BEST Ingénieurs-Conseils, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Sandweiler, Juli 2021.

Abbildung 4 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement



-  Surface tributaire externe raccordée aux eaux pluviales
-  Surface soumise à un PAP
-  Surface raccordée au réseau de canalisation
-  Point de raccordement
-  Point de raccordement au réseau des eaux pluviales (*)
-  Point de raccordement au réseau des eaux usées / mixtes (*)
-  Rétentions projetés (*)
-  (*) Hypothèses, qui sont à vérifier dans le cadre des planifications des PAP's
-  Fossés projetés
-  Canalisation d'eaux pluviales projetée
-  Canalisation existante

Quelle : BEST Ingénieurs-Conseils, Dossier technique d'assainissement, Plan Directeur, AC Sandweiler, Juli 2021

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

- » Zur Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild soll die nördliche Außengrenze mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dafür ist im PAG eine 10 m breite Servitude „urbanisation – intégration paysagère“ festgesetzt. Weitere Maßnahmen der Integration und Durchgrünung sollen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen realisiert werden.
- » Die Freiflächen und Straßenräume sind ebenfalls über Einzelbäume, Baumreihen und Hecken einzugrünen, dies soll in einem integrierten Grünkonzept detailliert werden. So soll von den öffentlichen Flächen und den privaten Gärten ein Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden. Die Begrünung des öffentlichen Raumes innerhalb des Quartiers sorgt für eine Auflockerung der Bebauung und eine Integration in das vorhandene Ortsbild.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

- » Im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den zuvor genannten gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Infrastrukturen zur Sammlung und Retention der Regen- und Oberflächenwässer gemacht werden.
- » Ausgehend von der randlichen Eingrünung im Norden des Plangebiets soll in nord-südlicher Richtung ein Grünzug in Richtung *Rue Principale* geschaffen werden, der als öffentliche Aufenthaltsfläche und als Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortszentrum fungieren soll. Die schützenswerte Baumgruppe soll in diesen Grünzug weitestgehend integriert werden.
- » Die Durchgrünung des Plangebiets soll einen fließenden Übergang zu den umgebenden Grünstrukturen schaffen.

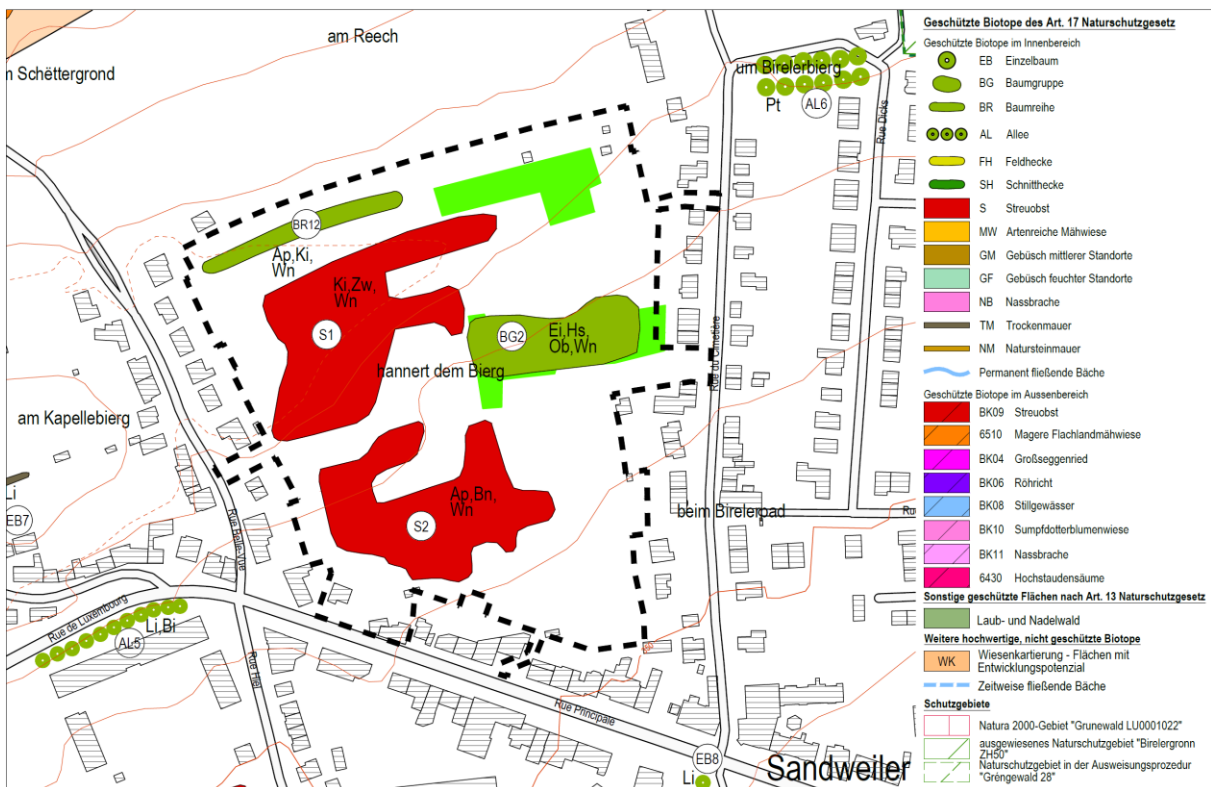
Schützenswerte Biotope und Habitats

les biotopes à préserver.

- » Auf der Fläche befinden sich mehrere schützenswerte Gehölzstrukturen, wie zwei großflächige Streuobstwiesen sowie eine Baumgruppe und eine Baumreihe. Diese Grünstrukturen sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten und sollen in den zu schaffenden Grünzug, in die Begrünung der Plätze und in die allgemeine Durchgrünung des Plangebiets integriert werden. Sofern die nach Art. 17 Naturschutzgesetz schützenswerten Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind sie durch entsprechende Pflanzmaßnahmen innerhalb und / oder außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.

- » Im rückwärtigen Bereich der rue Principale (Haus Nr 1A) steht ein erhaltenswerter Solitärbaum. Dieser ist im Schéma Directeur als „élément identitaire à préserver » markiert und im PAG mit einer Servitude „urbanisation – élément naturel/arbre“ [EN] belegt. Der Baum soll im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes in die Gestaltung des öffentlichen Raumes integriert werden.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel ist sie im PAG nachrichtlich als Art. 17- und Art. 21-Habitat dargestellt. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
- » Für die Fläche sind im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen präzisiert (vgl. Fläche S4):
 Erhalt / Ausgleich vorhandener Biotope (Art.17),
 Trinkwasserschutzgebiet (Süden) → zones de protections d’eau potable dargestellt →
 Berücksichtigung RGDs,
 Landschaftsintegration: Konzept aus Ein- und Durchgrünung,
 Vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 3 der Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, pact s.à.r.l.,
 AC Sandweiler, November 2021

Abbildung 5 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2015
 Kartendarstellung und Erhebung auf Grundlage des Loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

- » Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, das Umweltministerium und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.
- » Das *Institut National de recherches archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Bei der Beplanung des Gebiets ist dessen Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet (weitere Schutzzone, Zone III) zu beachten.
- » Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Das vorliegende Schéma Directeur kann über mehrere PAP NQ umgesetzt werden, welche jeweils in einer Phase zu realisieren sind. Voraussetzung ist die vorige Ausarbeitung eines *Plan d'ensemble*, damit sichergestellt wird, dass sich die Vorgaben des PAP am Gesamtkonzept orientieren.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.pdf>

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html