

---

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



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Sandweiler « Rue d'Itzig » (SD09)**

*Schéma Directeur*

Mai 2023



**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)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

---

- » **Lage:** am südlichen Rand des Ortskerns von Sandweiler, in der *Rue d'Itzig*
- » **Größe:** 0,19 ha<sup>2</sup>
- » **Ausdehnung:** Länge 50 m, Breite 31 m
- » **Topographie:** weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** mehrheitlich Einfamilienhäuser, Mischung aus jüngeren und älteren Gebäuden
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue d'Itzig*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Sandweiler, Rue d'Itzig“ in einer Entfernung von ca. 70 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist größtenteils eine schützenswerte Streuobstwiese.

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand,
- » für die Sicherung der Zufahrt zu dem südlich gelegenen Neubaugebiet.

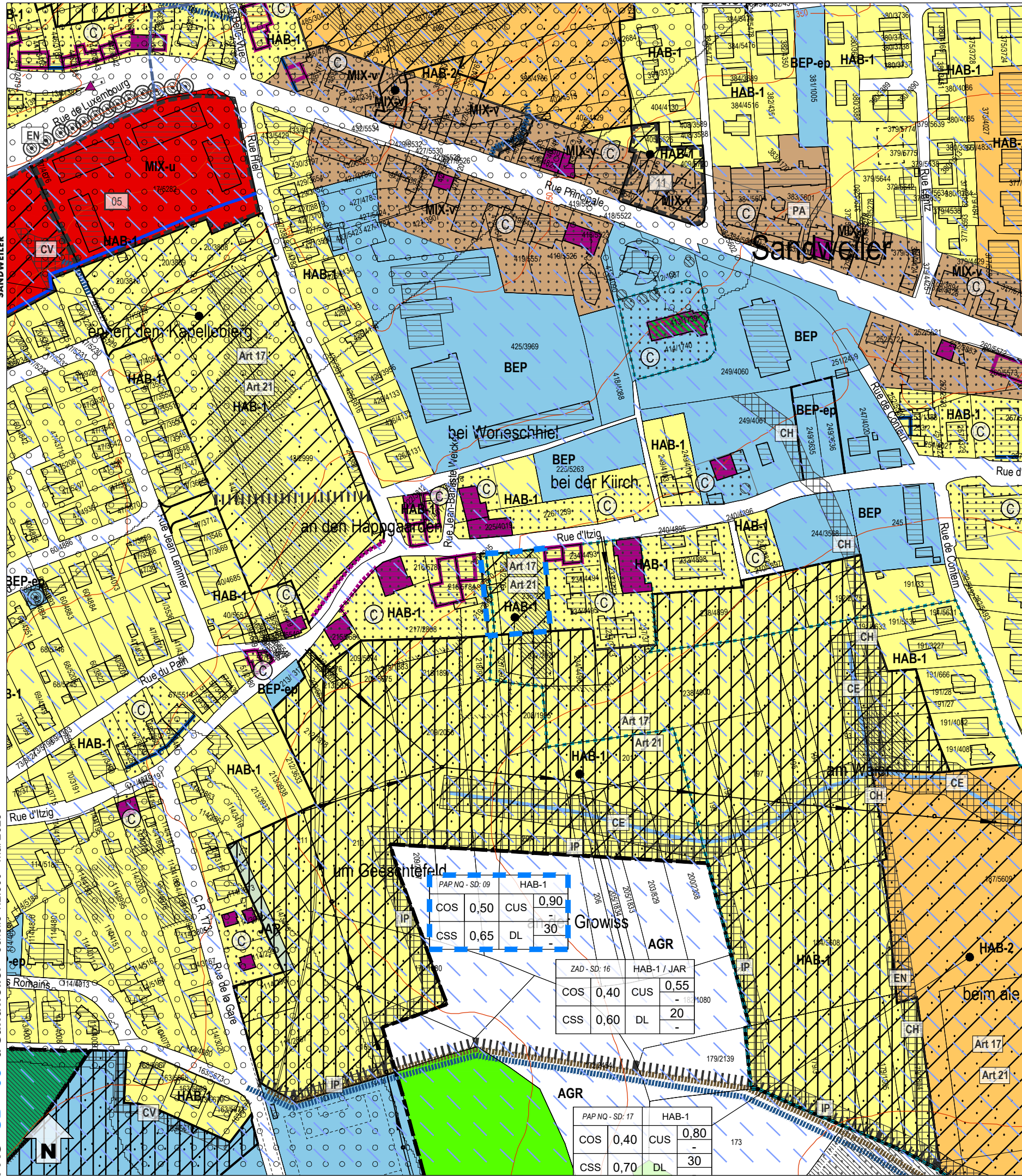
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

---

<sup>1</sup> Daten auf Basis von [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

<sup>2</sup> gemessen auf [www.data.public.lu](http://www.data.public.lu), Februar 2021





**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-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 (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"
  - 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
- 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 national à déclarer (9)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (10)
- à la protection du patrimoine culturel national Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (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)**

- 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
- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (13)
- Projet de délimitation de la zone d'observation archéologique (ZOA) (14)
- Conduite SEBES
- Conduite d'eaux potables
- Canalisation d'eaux usées (mixtes) / collecteur



**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

**Indications supplémentaires**

- cours d'eau

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022

## 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 dient der Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Bebauung eingliedern.
- » Die Entwicklung der Fläche schafft eine Wegeverbindung zwischen der *Rue d'Iltzig* und der südlich gelegenen Fläche des SD16 „Um Geeschtefeld / Am Weier / Beim ale Kiirfecht“.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann 2023

## Erschließungsflächen

*l’ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

Durch das Plangebiet soll in Nord-Süd-Richtung, von der *Rue d’Itzig* zum südlich geplanten SD16 „Um Geeschtefeld / Am Weier / Beim ale Kiirfecht“, eine Verbindungsstraße für alle Verkehrsarten angelegt werden. Über diese Straße sollen auch die Wohngebäude des Plangebiets erschlossen werden.

## Öffentlicher Raum

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

Im Plangebiet ist eine Erschließungsstraße als Verbindungsweg von der *Rue d’Itzig* zum südlich geplanten SD16 „Um Geeschtefeld / Am Weier / Beim ale Kiirfecht“ zu sichern.

## 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 d’Itzig* mittels neuer Wohngebäude ergänzt. Die neue Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern.

## Zentralität

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

Das Wohnen bildet die vorwiegende Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

Auf der Fläche sollen flächensparende Wohnformen vorgesehen werden.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

SD09 PAP NQ HAB-1					
<b>COS</b>	max.	0,50	<b>CUS</b>	max.	0,90
<b>CSS</b>	max.	0,65	<b>DL</b>	max.	30

**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 0,19 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 30 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 5 neuen Wohneinheiten.



## Ausgleichsmaßnahmen

---

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

## 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 des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA 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*

Durch das Plangebiet soll in Nord-Süd-Richtung, von der *Rue d'Iltzig* zum südlich geplanten SD16 „Um Geeschtefeld / Am Weier / Beim ale Kiirfecht“, eine Verbindungsstraße angelegt werden. Über diese Straße sollen auch die Wohngebäude des Plangebiets erschlossen werden.

### ÖPNV

---

*les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Sandweiler, Rue d'Iltzig“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m. Hier verkehren die Schulbusse 151 und 186.

Die Linie 151 fährt jeweils bis zu acht Mal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg. Die Linie 186 verkehrt vier Mal täglich zwischen Sandweiler und der Internationalen Schule in Mondorf verkehrt.

### Technische Infrastrukturen

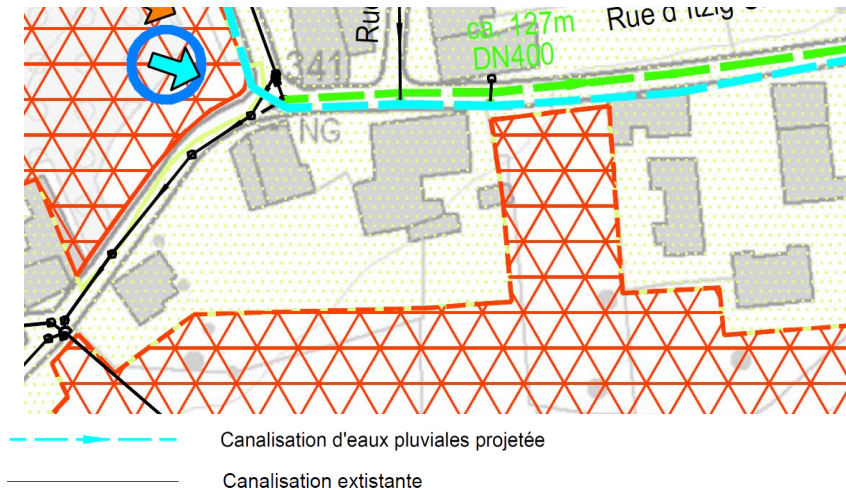
---

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

- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten.
- » Mit der *Administration de la Gestion de l'Eau* ist abzustimmen, ob es trotz linienhafter Bebauung einer Retentionsfläche bedarf.

- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d’assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regen- und Schmutzwasser soll in die bestehende bzw. geplante Kanalisation in der *Rue d’Itzig* 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**



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*

Aufgrund der Größe und der integrierten Lage des Plangebiets sind in diesem keine besonderen Maßnahmen zur Integration in die Landschaft vorzusehen. Die Begrünung der privaten Gärten soll zur Auflockerung der Bebauung und zur Integration in das vorhandene Ortsbild beitragen.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

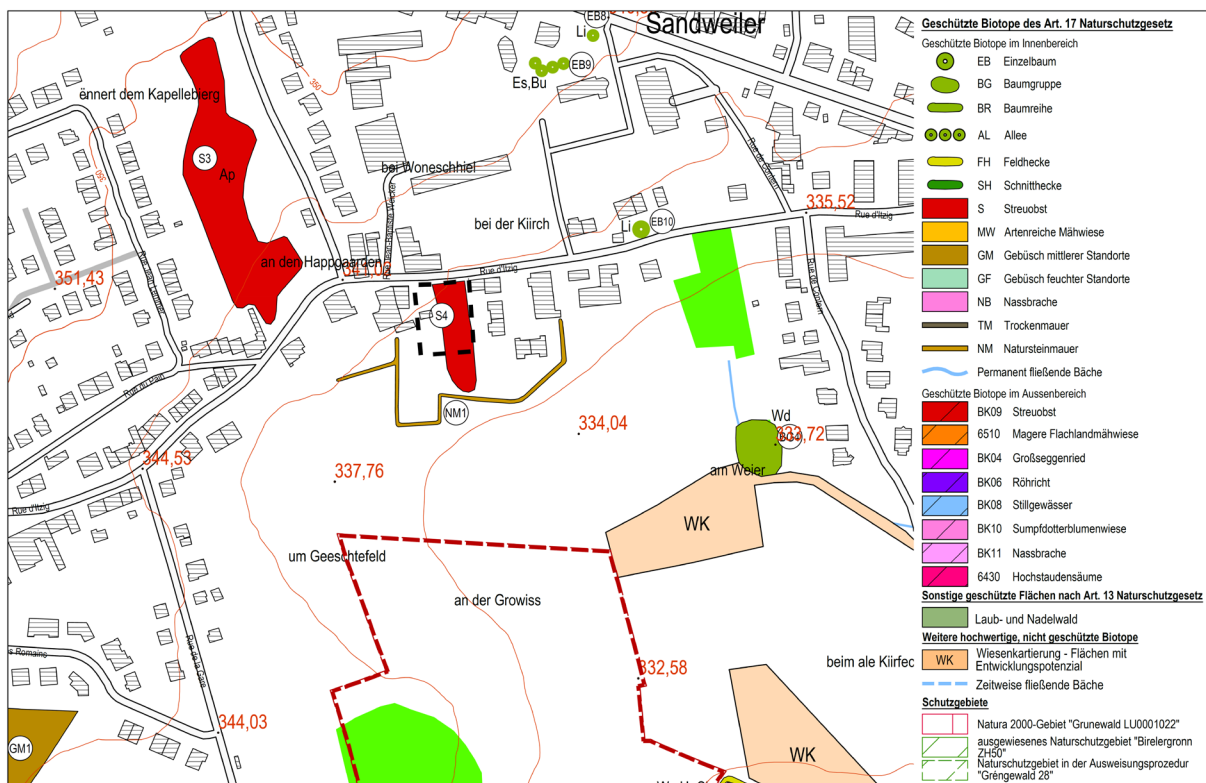
Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes muss in diesem kein Grünzug vorgesehen werden. Nach Möglichkeit soll ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden.

## Schützenswerte Biotope und Habitate

*les biotopes à préserver.*

- » Die Fläche besteht größtenteils aus schützenswerter Baumsubstanz. Die vorhanden Grünstrukturen sollten nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden. Sofern diese Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind sie durch entsprechende Pflanzmaßnahmen innerhalb und / oder außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG nachrichtlich als Art. 17-Habitat dargestellt. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

**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.

## **Machbarkeit**

---

*la faisabilité*

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 Schéma Directeur soll über einen PAP NQ umgesetzt werden, welcher in einer Phase zu realisieren ist.

## 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.pacteclimat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe\\_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf](https://www.pacteclimat.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](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](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](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\\_baggen.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggen.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](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](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](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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)