

DEMANDE DE MODIFICATION PONCTUELLE DE LA PARTIE ECRITE DU PAP « quartier existant »

Argumentaire

Demande de procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

Commune de Schengen



avril 2023



Demandeur :

Commune de Schengen



75, Wäistrooss

L – 5440 REMERSCHEN

Tél. : 23 66 40 28

Fax : 23 66 48 25

Email : secretariat@schengen.lu

Elaboré par:



pact s.à r.l.

58, rue de Machtum

L-6753 Grevenmacher

Tél: 26 45 80 90

Fax: 26 25 84 86

Email: mail@pact.lu

Internet: www.pact.lu

Date: avril 2023

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant

Article 29 (...) Si le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est modifié ou complété conformément à l'article 27(2), il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.

Begründung des Änderungsantrags / argumentaire

Die vorliegende punktuelle Modifikation der partie écrite und des plan de délimitation des PAP QE erfolgt aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde in Bezug auf Bauanfragen bzw. damit verbundene Anwendungsschwierigkeiten aus den letzten Jahren.

Im Zuge der Umsetzung des mit der Neuauflage des PAG 2020 in Kraft getretenen Regelwerkes sind verschiedene Fragestellungen aufgetreten, welche aus unterschiedlichen Gründen Problemstellungen aufgeworfen haben und zu Umsetzungsunklarheiten geführt haben.

Im Rahmen der Modifikation werden Änderungen vorgenommen, um die Umsetzung der Vorschriften hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu verbessern.

Ziel der Modifikation ist es, den textlichen Teil des PAP QE effizient anzupassen und Unklarheiten zu bereinigen.

Die Modifikationen der geltenden partie(s) écrite(s) beziehen sich punktuell auf mehrere Artikel der verschiedenen PAP QE.

An der wesentlichen Grundstruktur sowie den Grundprinzipien des PAP QE wird nichts verändert.

HAB-1 und MIX Zonen:

Die wesentlichen inhaltlichen Anpassungen beziehen sich für die HAB-1, MIX-v und MIX-r Zonen auf folgende Elemente:

- Unterscheidung der HAB-1 in « HAB-1 •a » und « HAB-1 •b » und der MIX-v in « MIX-v •a » und « MIX-v •b » - die „a“ Zonen entsprechen dabei grundsätzlich den bestehenden Zonen. Diese Unterscheidung dient einerseits der:
 - einem fließenderen Übergang zwischen den Zonen, im Hinblick auf die bestehenden Siedlungsstrukturen
 - einer zukunftsfähigen Entwicklung der Bestandsquartiere hinsichtlich einer leicht erhöhten Wohnungsdichte
- Die nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Anpassungen pro Zone

	HAB-1•a	HAB-1•b	MIX-v•a	MIX-v•b	MIX-r
Affectations	Minimum 80% logement, affectations de type « utilité citoyenne » : minimum 50% logement, maximum 50% autres affectations		Minimum 70% logement, affectations de type « utilité citoyenne » : 100% autorisable		
H corniche max. terrain sans forte pente <15% + terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	Max. 7,50m		Max. 8,00m	Max. 8,50m	Max. 8,00m
terrain en forte pente ≥15% contrehaut voie desservante	Max. 9,50m		Max. 10,00m	Max. 10,50m	Max. 10,00m

H faitage max. terrain sans forte pente <15% + terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	Max. 11,50m	Max. 12,00m	Max. 12,50m	Max. 12,00m	
terrain en forte pente ≥15% contrehaut voie desservante	Max. 13,00 m	Max. 13,50m	Max. 14,00m	Max. 13,50m	
H acrotère max. terrain sans forte pente <15% + terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	Dernier niveau plein (NP) max. 8,00m Retrait max. 11,00m	NP Max. 8,50m R max. 11,50m	NP Max. 9,00m R max. 12,00m	NP Max. 8,50m R max. 11,50m	
terrain en forte pente ≥15% contrehaut voie desservante	Dernier niveau plein max. 10,00m Retrait (R) max. 13,50m 13,00m	NP Max. 10,50m R max. 13,50m	NP Max. 11,00m R max. 14,00m	NP Max. 10,50m R max. 13,50m	
Niveaux	II+c / II+r I SS Terrain en pente: +RdJ HQ10 HQ 100: III	II+c / II+r I SS Terrain en pente: +RdJ HQ 100: III	II+c / II+r I SS Terrain en pente: +RdJ HQ10 HQ 100: III	III+c / III+r I SS Terrain en pente: +RdJ HQ 100: IV	II+c / II+r I SS Terrain en pente: +RdJ HQ10 HQ 100: III
longueurs min. / max.	Min. 8,50m Max. 25,50 m	Min. 7,50m Max. 30,00 m	Min. 8,00 7,50m Max. 32,00 m	Min.7,00m Max. 32,00 m	Min.8,00m Max. 32,00 m
Unités max. calcul	0,12	0,15	0,15 → 0,18	0,20	0,15
Unités max.	2	3	4 → 5	6	4

- Einführung der « affectation de type utilité citoyenne », welche mehr Nutzungen ermöglichen soll, die dem Ort dienlich sind.
- Reduzierung des minimalen Wohnanteils von 90% auf 80% in der HAB-1
- Präzisierung, dass Bauen in 2ter Reihe nicht möglich ist
- Punktuelle Flexibilisierung für die Anwendung des vorderen Abstandes bei Neubauten und Bestandsgebäuden
- Harmonisierung der Vorschriften in Bezug auf die Abstände
- Der ursprüngliche Begriff *souterrain* wird durch den Begriff *sous-sol* ersetzt (entsprechend Definition des Gesetzgebers). Die Grundprinzipien der bestehenden Regelung bleiben gleich. Es wird unterschieden zwischen Regeln im Bereich des Baufensters des Hauptgebäudes (gleiche Abstände hors-sol und sous-sol, max. 1 Seite offen) und dahinter (profondeur 16,00m) (min. Grenzabstand von 2,00m und sous-sol komplett überdeckt mit Boden (min. 30cm) oder (z.T.) Terrasse.
- Präzisierung der Bauweise für Mehrfamilienhäuser (nur *isolée* oder *jumelée*)

- Präzisierung zu Fassadenlängen im Kontext mit Bestandsgebäuden sowie Einführung einer Ausnahme der minimalen Breite für schmale Parzellen.
- Auflockerung der minimalen Rücksprünge für die *étages en retrait* sowie zusätzliche Vorgabe eines Rücksprungs der hinteren Fassade für *terrain en forte pente / contrebas voie desservante*.
- Ausnahmen der Dachbegrünung im Fall von Solarkollektoren / Photovoltaik, Dachterrassen, Anbauten
- Reduzierung der minimalen Dachneigung in den MIX Zonen (Harmonisierung mit der HAB-1)
- Bauen im Hochwasser: Bezüglich der maximalen Höhen und Geschosse, Bezugnahme auf aktuelle Vorgaben seitens der zuständigen Verwaltung (Verweis auf AGE, grundsätzlich HQ100 anwendbar)
- Maximale Höhen:
 - Die grundlegenden bestehenden Vorschriften bleiben erhalten und werden präzisiert für die verschiedenen (Unter-)Zonen
 - alle Regelungen zur Anpassung an eventuelle Nachbargebäude werden gestrichen
 - Einführung der maximalen Firsthöhe (*faitage*) in Bezug zur Traufe (*corniche*)
 - Einführung der maximalen *acrotère* Höhen für die MIX Zonen
- Die 1,90m Regelung (basierend auf dem Code Civil) wird durchgehend auf 2,00m abgeändert.
- An mehreren Stellen wird die Option eingeführt, dass der Bürgermeister in spezifischen Fällen, die begründet sein müssen, von den Grundregeln abweichen kann, wenn hiermit eine Verbesserung aus städtebaulicher, historischer, landschaftlicher, parzellentechnischer oder sicherheitsrelevanter Sicht statt findet. Diese betreffen:
 - Den vorderen Abstand in der HAB-1 und den MIX Zonen
 - Unterschiede in der Fassadengestaltung
 - Die Höhen für ein zu errichtendes Gebäude zwischen Bestandsgebäude in der HAB-1 und den MIX Zonen
- Dépendances: dépendances agricoles gestrichen / Präzisierungen zu hinteren Abstandsregelung Garage und carport / Erhöhung der möglichen Grundfläche für Gartenhäuser bzw. ähnliche Nebengebäude, Präzisierungen zu den Abstandsflächen.
- Fassaden: Ermöglichung von Grünfassaden, Festlegung der möglichen sekundären Materialien, Erhöhung deren Anteils,
- Präzisierungen zu den Dachöffnungen
- Auflockerung der Vorgaben zu *superstructures* in der HAB-1
- Beschränkung der Dachformen von Garagen / Carports im seitlichen Abstand auf Flachdach oder Pultdach, ansonsten frei
- Auflockerung der Vorgaben für Dachformen von Gartenhäusern und ähnlichen Nebengebäuden
- Präzisierung zur Ermöglichung von Solarkollektoren / Photovoltaik auf *dépendances*
- Präzisierungen zu technischen Installationen
- Flexibilisierung der Zufahrten
- Präzisierungen zu Terrassen- und Schwimmbadüberdeckungen

QE EC:

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Ergänzung Pultdach erlaubt
- Flachdach: Konkretisierung und Präzisierung, wenn das Volumen dem Hauptgebäude untergeordnet ist
- Auflockerung der Vorgaben zu den Dachöffnungen im allgemeinen und insbesondere im rückwärtigen Bereich
- Auflockerung der Vorgaben durch Streichung des Artikels zur Dach- und Fassadenversprüngen
- Auflockerung der Vorgaben für *panneaux solaires et photovoltaïques*
- Ergänzung, dass die Mehrheit der geforderten Parkplätze innerhalb der Gebäude sein muss

QE ECO-c1:

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Der ursprüngliche Begriff *souterrain* wird durch den Begriff *sous-sol* ersetzt
- Auflockerung der Vorgaben zu *superstructures* in der ECO-C1
- Auflockerung der Vorgaben zu *Dépendances* in der ECO-C1
- Streichung der ästhetischen Vorgaben zu unterirdischen Konstruktionen aufgrund der Zone

QE BEP:

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Der ursprüngliche Begriff *souterrain* wird durch den Begriff *sous-sol* ersetzt
- Streichung der Artikel zu Fassadenlängen, Wohneinheiten und z.T. Stellplätzen aufgrund der Zone
- Dachformen werden über die Funktion des Gebäudes frei gewählt
- Nebengebäude werden über ihre Funktion definiert und sind frei wählbar
- Technische Infrastrukturen/Installationen sind frei nach ihrer Funktion und Bedarf wählbar
- Terrassen sind ebenfalls nach ihrer Funktion frei auszuführen

QE BEP MOSELLE:

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Streichung der Artikel Wohneinheiten, Stellplätzen und Terrassen aufgrund der Zone

QE JAR:

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Der ursprüngliche Begriff *souterrain* wird durch den Begriff *sous-sol* ersetzt
- Streichung der Artikel zu Höhen allgemein, Wohneinheiten, Stellplätzen und technischen Installationen
- *Abris de jardin*: absolute Höhe von 3m auf 3,50 heraufgesetzt

QE REC-1 CHÂTEAU

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Streichung der Art. 1.5 , 1.6 und 1.8 aufgrund der Zone
- *Abris de jardin*: absolute Höhe von 3m auf 3,50 heraufgesetzt

QE REC-2 ESPLANADE

- Harmonisierung und Präzisierung der Vorschriften
- Streichung der Artikel zu Höhen allgemein, Wohneinheiten Freibereiche aufgrund der Zone

QE DEF:

- Formelle Berichtigung, Ergänzung und Präzisierung der Definitionen sowie der Zeichnungen
- Ergänzung der Definition *affectation de type « utilité citoyenne »*
- Streichung der Definition *gabarit théorique* – kein Bedarf mehr
- Ergänzung der Definition *unité*

Folgende allgemeine textlich formale Anpassungen sind erfolgt:

- Zusammenlegung der Synthesetabellen an den Anfang – Harmonisierung
- Die Zeichnungen zu den einzelnen Artikeln wurden abgeändert und in Bezug auf die Lesbarkeit/Interpretation ergänzt und harmonisiert.
- Durchgehend *terrain naturel* oder *aménagement*
- Gleiche Regeln in den verschiedenen PAP QE werden harmonisiert
- Tw. Einführung von Verweisen auf andere Artikel bzw. Harmonisierung / Zusammenlegung gleicher Inhalte
- Tw. Umstrukturierung der Texte zwecks besserer Lesbarkeit (z.B. Aufzählungen)

Die **plans de délimitation** des PAP QE sind entsprechend der Partie écrite harmonisiert und adaptiert worden (Unterteilung in HAB-1 a » und « HAB-1 b », « MIX-v •a» und « MIX-v •b») sowie die Lesbarkeit der Pläne verbessert worden).

Diese Modifikationen sind konform zum *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* erarbeitet und basieren auf den entsprechenden Règlements grand-ducaux.