
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)



RAPPORT JUSTIFICATIF ET PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » (PAP NQ)

au lieu-dit « Rue de Mondorf » à Elvange, Am Päsch [EL1]

Commune de Schengen

Mai 2024

Maître de l'ouvrage:

Martin Conzemius
2, rue de Mondorf
L-5692 Elvange

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

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

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

www.zeyenbaumann.lu

VORWORT

Der vorliegende *Plan d'Aménagement Particulier* « *nouveau quartier* » (PAP NQ) beabsichtigt den baulichen Abschluss des westlichen Ausläufers der Ortschaft Elvange, welcher durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der *Rue de Mondorf* den Ortsrand gestalten soll.

Der PAP NQ präzisiert und führt die reglementarischen Bestimmungen aus, welche im *Plan d'aménagement général* (PAG) der Gemeinde Schengen (September 2020) für die einzelnen Zonen bzw. Teilzonen festgesetzt sind. – *article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

Das Planungsbüro Zeyen+Baumann wurde vom Eigentümer Martin Conzemius mit der Ausarbeitung des PAP NQ beauftragt (Mandat im Anhang).

Der vorliegende Planentwurf entspricht den Anforderungen des Kommunalplanungsgesetzes (*loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*) und den entsprechenden Ausführungsbestimmungen:

- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ;*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Das vorliegende Dokument setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

1. dem **rapport justificatif** sowie
2. dem **projet de plan d'aménagement particulier**, *partie graphique* und *partie écrite*.

INHALTSVERZEICHNIS

PARTIE A: Rapport justificatif		1
<hr/>		
1	Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme	3
2	Städtebauliches Konzept	19
3	Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes	22
4	Erschließung/Mobilität	23
5	Entwässerung und technische Infrastrukturen	24
6	Flächenbilanz	25
PARTIE B: Projet d'aménagement particulier		27
<hr/>		
1	Partie graphique	29
2	Partie écrite	33
Annexes		51
<hr/>		
1	Extraits cadastraux	53
2	Plan de mesurage	59
3	Levé topographique	63
4	Entwässerung und technische Infrastrukturen	67
5	Schéma Directeur	71
6	Certificat OAI	75
7	Avis CNRA: Levée de contrainte archéologique	77
8	Accord de principe AGE	79
9	Mandat	81
10	Lettre du propriétaire de la parcelle 253/5209	82

PLÄNE UND KARTEN

Plan 1	Gestaltungsplan (<i>plan d'illustration</i>)	20
Plan 2	3D-Ansicht des geplanten Quartiers	21
Plan 3	Plan des prescriptions et coupes	31
Plan 4	Auszug aus der topographischen Karte (ACT)	55
Plan 5	Auszug aus dem Katasterplan (ACT)	56
Plan 6	Relevé parcellaire (ACT)	57
Plan 7	Plan de mesurage (GEOLUX)	61
Plan 8	Plan du levé topographique – Plan de situation avec parcellaire(Géolux)	65
Plan 9	Plan du levé topographique – Plan de périmètre PAP (Géolux)	66
Plan 10	Evacuation des eaux pluviales	69

TABELLEN

Tabelle 1	Konformität des PAP-Entwurfs zum Schéma Directeur	16
-----------	---	----

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Topographische Karte: Lage der Fläche (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2	Orthophoto 2022: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3	Auszug aus der partie graphique des PAG en vigueur	9
Abbildung 4	Auszüge aus der <i>Partie écrite</i> des geltenden PAG	10
Abbildung 6	Partie graphique des Schéma Directeur EL1 – Am Päschen	18

PARTIE A:
Rapport justificatif

1 Analyse der bestehenden Situation/Bestandsaufnahme

Der vorliegende *Rapport justificatif* gibt Auskunft darüber, wie und in welchem Umfang der *Plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* (PAP NQ) für das Planungsgebiet „Am Päschen“ (SD EL1) in Elvange die Vorgaben des aktuellen PAG der Gemeinde ausführt. Im Folgenden erfolgt eine grundlegende Analyse der derzeitigen Situation des behandelten Gebiets.

1.1 Lage und Charakteristik des Gebiets

Die Fläche des behandelten PAP NQ befindet sich westlich des Ortskerns der ländlich geprägten Ortschaft Elvange, welche im Westen der Gemeinde Schengen liegt, die den südlichen Abschluss des Kantons Remich bildet. Der Ort hat einen stark ländlichen Charakter mit teils ursprünglicher Gebäudesubstanz, insbesondere im zentralen und nördlichen Bereich. Nach Süden hin breitet sich ein ruhiger, vorwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehender Siedlungsbereich aus. Das Landschaftsbild ist vor allem durch die zahlreichen landwirtschaftlich genutzten Flächen in der direkten Umgebung geprägt. Die Bebauung der Fläche bietet einen baulichen Abschluss der Ortschaft hin zur umliegenden Landschaft.

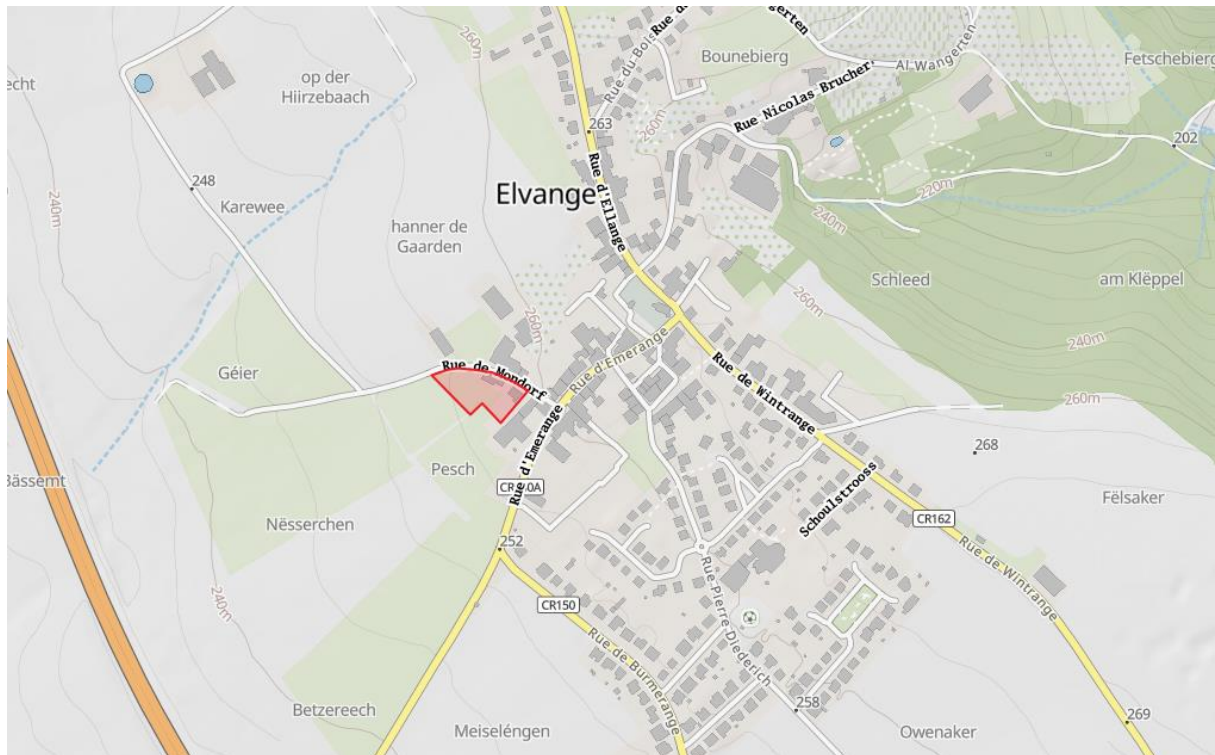
Lokalisierung und Abgrenzung der Fläche

Die PAP-Fläche umfasst 42,79 Ar und verläuft südlich entlang der Rue de Mondorf. Zwei straßenbegleitende Neubauten befinden sich bereits auf dem östlichen Teil der Fläche. Gegenüber der Fläche, nördlich der Rue de Mondorf, befindet sich ein landwirtschaftlicher Gebäudekomplex. Davor ein Baum mit Kapelle. Südlich grenzt die Fläche an die offene, als Ackerfläche genutzte Landschaft an.

Topographie

Die Topographie des Planungsgebietes ist relativ eben. Von der Straße aus Richtung Süden gibt es ein leichtes Gefälle von etwa 6%.

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



Quelle: www.geoportail.lu, Carte topographique / Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2024

Abbildung 2 Orthophoto 2022: Städtebaulicher Kontext (ohne Maßstab)



Quelle: www.geoportail.lu, Orthophoto 2022 / Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2024



Quelle: John Oesch / Bearbeitung: Zeyen+Baumann, 2021

Städtebaulicher Kontext

Die Fläche befindet sich am westlichen Rand des Ortskernes und umfasst bereits zwei Neubauten, die in den PAP integriert werden.

Die umliegende Bebauung setzt sich überwiegend aus landwirtschaftlichen Gebäuden zusammen, die häufig Hofstrukturen aufweisen. Sowohl nördlich als auch östlich direkt an die Fläche angrenzend, stehen mehrere Gebäude unter Denkmalschutz.



Neubauten im PAP, geschützter Hof gegenüber



vorhandener Ortsrand von Nord-Westen her betrachtet



Denkmalgeschützter Bauernhof gegenüber



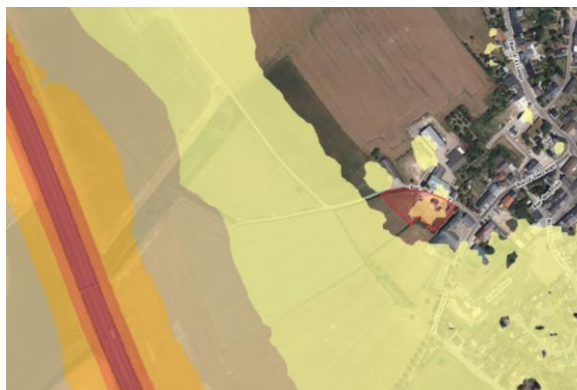
Denkmalgeschützter Bauernhof nebenan

Die ehemals nach Mondorf führende Rue de Mondorf erschließt heute lediglich ein etwas außerhalb der Ortschaft liegendes landwirtschaftliches Gebäude und ist daher nur wenig befahren.

Im Süden und Westen grenzt die Fläche an eine offene Landschaft bestehend aus Wiesen und Ackerflächen. Weiter südwestlich verläuft die Autobahn A13, die jedoch durch ihre Entfernung und tiefer gelegene Lage weder sichtbar ist, noch eine beeinträchtigende Lärmbelastung darstellt. Teile des PAP liegen innerhalb des Bereiches, in dem Lärm von 45-50dB(A) durch die Autobahn verursacht werden kann. Es sind keine speziellen Lärmschutzmaßnahmen notwendig.



Quelle: geoportail, Lärmkarte, Routes principales 2016 (Lden)



Quelle: geoportail, Lärmkarte, Routes principales 2016 (Lnight)

Vor dem Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein markanter Baum, an dessen Fuß eine kleine denkmalgeschützte Kapelle steht. Diese beiden Elemente sind ins Bebauungskonzept der Fläche miteinzubeziehen.



Ortsbildprägender Baum und denkmalgeschützte Kapelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Ackerfläche mit angrenzenden Grünstrukturen

Schutz des baulichen und natürlichen Erbes

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine geschützten baulichen Objekte.

Laut dem SD EL1 unterliegt die Fläche den Bestimmungen des Art. 17 und/oder Art. 21 des Naturschutzgesetzes: „*Cette zone est soumise aux dispositions de l'art. 17 et/ou 21, des études plus approfondies seront à réaliser lors de l'élaboration d'un projet sur ce site. Mesures proposées par l'étude SUP dans le cadre de la biodiversité: La partie ouest devra faire l'objet d'une expertise (Chiroptères) afin de juger leur utilisation effective par les espèces protégées. Des mesures appropriées devront être définies en fonction des résultats de l'expertise.*“ (SD EL1, page 6, ECAU - Espace et Paysages - TR engineering, janvier 2020).

Diese Aussage bezieht sich auf die Auswirkungen, die eine ursprünglich größer angedachte Erweiterungsfläche veranlasst hätte (SUP Phase 1). Im Laufe der Ausarbeitung des PAG wurde die geplante Erweiterung des Siedlungskörper zurückgenommen. Laut der Detail- und Ergänzungsprüfung der SUP (Phase 2) von LUXPLAN S.A. vom 13.03.2019 sind auf der verbleibenden Fläche von EL1 keine vertiefenden Studien mehr notwendig.

Laut dem Centre National de recherche archéologiques handelt es sich um „terrains avec des vestiges archéologique connus“. Daher sind im Vorfeld Probeuntersuchungen durchzuführen. Siehe hierzu das Avis des CNRA vom 10 Mai 2021 im Anhang.

1.2 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche des PAP NQ wird über die *Rue de Mondorf* erschlossen, welche als Nebenstraße von der Rue d'Emerange – einer der Haupteerschließungsachsen in Elvange – abzweigt.

Der Bürgersteig ist an dieser Stelle im Zuge der Ausarbeitung des PAP auszubauen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bei Tubes“ befindet sich in ca. 230 m Entfernung in Richtung Ortskern und ist somit gut fußläufig erreichbar. Sie wird von der Linie 185 befahren, welche zwischen den drei Ortschaften Mondorf, Schengen und Remich verkehrt.

MIV

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße *Rue de Mondorf*.

Mobilité Douce

Zurzeit verläuft der Gehweg entlang der Straße nur bis zu den bereits errichteten Gebäuden. Eine Verlängerung des Gehwegs bis vor die neue Bebauung ist geplant. Weitere öffentliche Fuß- oder Radwege sind aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht notwendig.

1.3 Technische Infrastrukturen

In der *Rue de Mondorf* befindet sich derzeit ein Mischkanal der über die geplanten Lose 1 bis 3 des PAPs bis zur *Rue d'Emerange* verläuft. Der Mischkanal soll durch einen neuen Kanal mit Trennsystem ersetzt werden (siehe Kapitel 5 Seite 24).

Auf Grund der geplanten linearen Bebauung entlang einer bestehenden Straße ist keine Retention erforderlich.

1.4 Natur und Landschaft

Die Fläche des vorliegenden PAP befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbe- reich und offener Landschaft. Es befinden sich keine geschützten Biotope auf der Fläche.



Eine Hecke am nord-westlichen Rand der Fläche, die entlang der Straße und außer- halb der PAP Fläche verläuft, gilt als wertvol- les Landschaftsstrukturelement.

Die Feldhecke ist ein nach Art. 17 geschütz- ter Biotop und ist zu erhalten. Ein Entfernen des Biotops muss auf Basis einer Kompen- sationsstudie kompensiert werden.

Laut dem Altlastenkataster besteht auf dem Planungsgebiet kein Altlastenverdacht.

1.5 Rechtslage

Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Schengen

Der PAG *en vigueur* der Gemeinde Schengen wurde am 30.01.2020 vom Gemeinderat be- schlossen und am 30.09.2020 durch die Innenministerin (Ref.: 113C/016/2019), sowie am 05.05.2020 durch die Umweltministerin genehmigt.

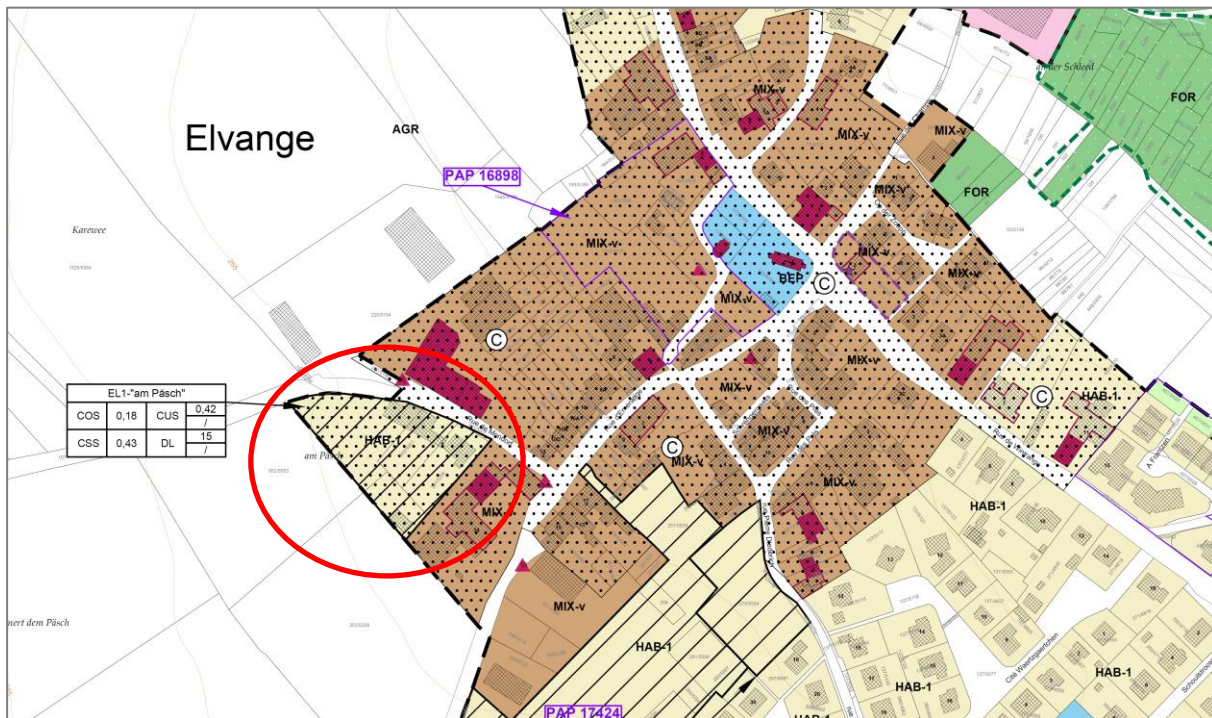
Die vom PAP NQ betroffene Fläche ist laut dem geltenden PAG als „*zone d'habitation 1*“ klas- siert und wird von einer „*zone soumise à un PAP « nouveau quartier »*“ sowie einem „*secteur protégé de type "environnement construit"*“ überlagert.

Im Rahmen der *étude préparatoire* des PAG wurde ein Schéma Directeur für die Fläche aus- gearbeitet (SD EL1 „Am Päsch“). Dieses befindet sich im Anhang des vorliegenden Dokumen- tes. Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern der vorliegende PAP sich hieran orientiert.

Die dazugehörigen Vorgaben aus der *Partie écrite*, sowie ein Auszug aus der *partie graphique* des PAG sind auf den folgenden Seiten abgebildet.

Auszüge aus dem PAG en vigueur

Abbildung 3 Auszug aus der partie graphique des PAG en vigueur



- HAB-1** zone d'habitation 1
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- secteur protégé de type "environnement construit"

Quelle: PAG de la commune de Schengen, 30.09.2020

Abbildung 4 Auszüge aus der *Partie écrite* des geltenden PAG**Art. 1. Zone d'habitation 1 (HAB-1)**

La zone d'habitation englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public, et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et par leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales.

Les constructions destinées à accueillir de nouvelles activités de type station-service ou des extensions de station-service existante, avec ou sans shop, sont interdites sur les fonds inscrits en HAB-1, dans toutes les localités.

Pour tout plan d'aménagement particulier « **nouveau quartier** » exécutant une zone d'habitation 1, au minimum **80 pour cent** des logements sont de type maison unifamiliale, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 9. Emplacements de stationnement

Les emplacements privés de stationnement ou les garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle mais également en cas de reconstruction ou de transformation augmentant la surface construite brute d'au moins 25 m², et proportionnellement à l'importance et à la destination des travaux engagés. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante.

En cas d'augmentation du nombre d'unités de logements, seules les unités nouvellement créées sont à prendre en considération pour le nombre d'emplacements de stationnement supplémentaires à prévoir.

Le conseil communal peut autoriser de déroger au nombre minimum d'emplacements requis pour les logements sociaux réalisés par les promoteurs publics. Pour cette seule catégorie de logement, il peut également autoriser de déroger aux dispositions de localisation pour ces emplacements, telles que prévues dans la réglementation des quartiers existants, pour autant que la solution proposée ne porte pas atteinte à la tranquillité et à l'intérêt général du quartier.

Art 9. 1 Stationnement automobile

Le nombre minimum d'emplacements à considérer pour le stationnement automobile est le suivant :

- a) Logement : 2 emplacements par unité de logement
- b) Bureaux, services publics et professionnelles, prestations de services, commerces, cafés et restaurants : 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute,
- c) Etablissements industriels et artisanaux : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute
- d) Caves viticoles : 1 emplacement par 250 m² de surface construite brute
- e) Surfaces commerciales : 1 emplacement par 30 m² de surface construite brute réservée à la

vente,

- f) Salles de réunions : 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute
- g) Stations-service et garages-ateliers de réparation : 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute, avec un minimum de 4 emplacements,
- h) Constructions hôtelières : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute
- i) Maisons de retraite et maisons de soins : 3 emplacements pour les premiers 100 m² de surface construite brute et 1 emplacements par tranche de 45 m² supplémentaire

Le conseil communal peut autoriser de déroger au nombre minimum d'emplacements requis pour les constructions hôtelières sous le point h) précédent, en cas de transformation de bâtiment ayant une valeur patrimoniale reconnue par un statut de protection communale ou nationale et pour autant que la solution proposée ne porte pas atteinte à la tranquillité et à l'intérêt général du quartier.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires. Le nombre calculé est à arrondir à l'unité supérieure.

Emplacements pour visiteurs :

- 1 emplacement/ 2 unités de logement pour maisons plurifamiliales (à partir de 3 logements).

Pour les fonctions non définies précédemment, le nombre d'emplacements de stationnement est défini par le conseil communal en fonction de la destination projetée, et ceci sous réserve que les emplacements soient réalisés sur le site d'accueil du projet. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements collectifs et/ou publics sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

Le conseil communal peut exiger, pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité dûment motivées, de réaliser des emplacements supplémentaires ou de réduire le nombre d'emplacements nécessaires.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont liés de manière indissociable à la destination de la construction. Il en résulte que les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées dans un règlement-taxe.

Art 9.2 Stationnement pour vélos

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est le suivant :

- Pour les maisons d'habitation plurifamiliales (à partir de 4 logements) : au moins 1 emplacement par tranche de 50m² de SCB
- Pour les immeubles administratifs et activités de services professionnels : 1 emplacement par tranche de 500m² de SCB ; supplément de 1 emplacement par 70m² de SCB pour activités générant un taux de visiteurs élevé, accessible au public
- Pour les immeubles de commerces : 1 emplacement par tranche de 200 m² de surface de vente
- Pour les écoles précoces, fondamentales et de musique : 5 emplacements par classe scolaire

Art. 14. Zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier (PAP)

Les Zones soumises à un PAP comprennent les 2 catégories suivantes :

1. Les Zones soumises à un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)
2. Les Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Art 14.1 Zones soumises à un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Le développement urbain de ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logement (DL)

Les définitions de la terminologie précédemment utilisée sont reprises en annexe II de la présente partie écrite.

Les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs définies pour chacun des nouveaux quartiers figurent dans la partie graphique du PAG.

Tout projet de PAP NQ concernant des terrains situés en zone inondable est soumis à une autorisation préalable des services de l'Etat ayant dans leurs compétences la gestion de l'eau, afin d'en respecter scrupuleusement les conditions émises dans le cadre de l'élaboration dudit PAP et lors de la délivrance d'une l'autorisation à bâtir sur les fonds concernés.

Art. 19. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire de la commune de Schengen qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la

substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection.

Art 19.1 Dispositions générales concernant les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit »

a) Les secteurs protégés « environnement construit » comprennent des immeubles dignes de protection regroupés en trois catégories :

- les « constructions à conserver » : elles correspondent aux immeubles qui ont dans le tissu urbain une fonction représentative et/ou stratégique dans l'agencement villageois, y inclus les murs et murets ;
- les « gabarits à préserver » : ils correspondent aux immeubles qui participent au caractère villageois des localités par l'impact de leur morphologie dans les espaces rues ;
- le « petit patrimoine » : il englobe les éléments à caractère religieux ou non, de type calvaire ou chapelle, mais aussi tout autre témoignage historique bâti ;

Les immeubles dignes de protection classés dans les trois catégories précitées figurent dans la partie graphique du PAG.

Au nom de l'intérêt général, l'appréciation des éléments à protéger, en respect du présent article 19, devra être confirmée à chaque fois qu'un projet concerne un ou plusieurs de ces bâtiments. Les éléments non authentiques ayant subi des transformations substantielles par rapport à leur état d'origine, ne sont pas à considérer.

b) Les secteurs protégés comprennent également des immeubles qui ne sont inscrits ni comme « constructions à conserver », ni comme « gabarits à préserver », ni comme « petit patrimoine » ainsi que des parcelles non bâties.

L'aménagement et/ou la construction de l'ensemble de ces fonds doit respecter le caractère villageois de ces secteurs et garantir une intégration harmonieuse dans la structure bâtie existante de l'espace-rue où est situé le projet. La division parcellaire d'origine et les alignements sur rue des immeubles existants doivent être la base de tout projet afin de conserver la morphologie villageoise des centres de localités.

c) Les activités existantes dans les secteurs protégés, exercées dans les immeubles inscrits ou non comme « constructions à conserver », ou « gabarits à préserver », peuvent être poursuivies. Toute modification d'activité ou nouvelle activité ou nouvelle fonction, sera autorisée en respect de la destination de la zone de base telle que définie par la présente partie écrite du PAG pour chaque zone et sans préjudice d'un éventuel classement de protection communale.

Art 19.5 Servitudes touchant les immeubles non inscrits à l'inventaire communal

Les immeubles situés dans les « secteurs protégés environnement construit », mais non inscrits à l'inventaire communal, sont soumis aux servitudes suivantes :

- a) Tout projet localisé dans un tel secteur doit s'intégrer harmonieusement dans la structure bâtie de l'espace-rue où il est situé.
- b) Tout projet situé dans un secteur protégé « environnement construit » ne doit nullement compromettre la qualité reconnue aux « constructions à conserver » et aux « gabarits à préserver » situés dans un voisinage proche et assurer une parfaite harmonie avec ces derniers en termes de morphologie, de matériaux et de tonalités des revêtements extérieurs.
- c) Tout projet concernant une construction mitoyenne à une « construction à conserver » ou à un « gabarit à préserver » doit assurer une parfaite harmonie avec ceux-ci quant au gabarit, forme de la toiture, mais aussi ouvertures en façade et toiture, matériaux et tonalités des revêtements extérieurs.

Art 19.7 Dispositions particulières

Pour des raisons dûment reconnues, notamment de sécurité publique, résultant de l'implantation existante ou de la situation topographique, le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser de déroger aux règles du présent article 19 et imposer des dispositions appropriées.

En ce qui concerne les travaux améliorant la performance énergétique des bâtiments, des dérogations sont expressément prévues par les textes suivants :

- Article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.
- Article 20, point 22, dudit règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Quelle: PAG de la commune de Schengen, approuvé 30.09.2020

Analyse der Übereinstimmung des PAP NQ mit dem PAG en vigueur

Der PAG der Gemeinde Schengen definiert für das Planungsgebiet EL 1 – „am Päsch“ folgende Koeffizienten (Maximalwerte):

EL1-"am Päsch"			
COS	0,18	CUS	0,42
			/
CSS	0,43	DL	15
			/

In nachstehender Tabelle „Tableau récapitulatif“ wird die Konformität des PAP-Entwurfs zum PAG der Gemeinde Schengen dargelegt. Die im PAG definierten Maximalwerte der baulichen Nutzung werden vom PAP-Entwurf nicht überschritten.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

EL1 am Päschen

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface de terrain à bâtir brut de la zone concernée : 42,79 ares

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>				
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	0	/	15	CUS	0,00	/	0,42	COS	0,00	/	0,18	CSS	0,43

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : _____ %
 c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m²
 d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares
 f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %
 g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m²
 h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m²
 i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²
 j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m²
 k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL	_____	/	_____	CUS	_____	/	_____	COS	_____	/	_____	CSS	_____
---	----	-------	---	-------	-----	-------	---	-------	-----	-------	---	-------	-----	-------

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	exclusivement	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>
1	11,06 ares	-	1	-	450 m ²	-	450		-	212 m ²	-	212	400 m ²
2	9,45 ares	-	1	-	356 m ²	-	356		-	172 m ²	-	172	360 m ²
3	9,40 ares	-	1	-	322 m ²	-	322		-	123 m ²	-	123	310 m ²
4	6,83 ares	-	1	-	315 m ²	-	315		-	120 m ²	-	120	310 m ²
5	5,93 ares	-	1	-	315 m ²	-	315		-	120 m ²	-	120	310 m ²
6	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
7	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
8	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
9	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
10	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
11	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
12	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
13	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
14	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
15	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
16	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
17	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
18	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
19	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
20	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
21	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
22	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
23	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
24	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
25	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
26	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
27	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
28	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
29	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
30	ares	/	/	/	m ²	/	/	/	/	m ²	/	/	m ²
Total	42,67 ares	0	5	0	1.758 m²	0	1.758	0	0	0	0	747	1.690

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	0,000	/	11,685	CUS	0,000	/	0,411	COS	0,000	/	0,175	CSS	0,396	Log-abo	0,000	%
--	----	-------	---	--------	-----	-------	---	-------	-----	-------	---	-------	-----	-------	---------	-------	---

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui

Schéma Directeur (SD02)

Tabelle 1 Konformität des PAP-Entwurfs zum Schéma Directeur

Vorgaben Schéma Directeur	Konzept des PAP-Entwurfes
Städtebauliche Zielstellungen	
<ul style="list-style-type: none"> » Schaffung eines Wohnviertels, das sich harmonisch in den dörflichen Charakter des Baubestandes und die landschaftlichen Gegebenheiten einfügt » Schaffung qualitätsvoller Wohnungen » Optimale Orientierung der Gebäude gewährleisten » Schaffung einer mit dem Wohnumfeld abgestimmten Wohnbaudichte » Realisierung von attraktiven Freiräumen von hoher Lebensqualität » Schaffung kurzer Wege für die aktive Mobilität zum Ortskern und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln » Förderung der Innenentwicklung und Konsolidierung des Siedlungskörpers 	<ul style="list-style-type: none"> » Mit der geplanten Bebauungsstruktur bestehend aus freistehenden und gruppierten Baukörpern orientiert sich das neue Wohnviertel am dörflichen Charakter des Baubestandes. Die großzügigen Gärten erlauben einen sanften Übergang in die offene Landschaft. » Die großräumigen Einfamilienhäuser in einem grünen und ruhigen Umfeld, werden ein hohes Maß an Qualität bieten » Die Gärten sind alle nach Süd-Westen orientiert und gewährleisten eine gute Besonnung der Wohnräume » Die geplante Wohnbaudichte entspricht in etwa jener im vorhandenem Wohnumfeld. » Die großen Gärten weisen ein großes Potenzial auf, hier attraktive Freiräume mit hoher Lebensqualität zu schaffen » Der Ortskern und die nächste Bushaltestelle sind in unmittelbarer Nähe (250m). Eine gute Erreichbarkeit ist demnach gewährleistet. » Mit der Baulückenbebauung erfolgt eine Innenentwicklung und Ortsabrundung des Siedlungskörpers.
Städtebauliches Entwicklungskonzept	
<ul style="list-style-type: none"> » Realisierung einer Wohnbebauung aus freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern » Maximale Wohndichte von 15 log/ha, dies ergibt maximal 7 Wohneinheiten » Die Straßenrandbebauung soll sich um kleinere Plätze gruppieren, um so einen attraktiven Begegnungsraum mit unterschiedlichen Raumsequenzen hervorzubringen und den Ortseingang zu markieren » Realisierung kurzer Fuß- und Radwege zum Ortskern und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln » Eine großzügige Eingrünung des Planungsgebiet soll seine Integration in die Landschaft am Ortsrand gewährleisten 	<ul style="list-style-type: none"> » Die Typologie des PAPs setzt sich zusammen aus Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern » Die Wohndichtedichte der 5 geplanten Wohnhäuser liegt mit 11,6 log/ha unterhalb der maximal erlaubten Wohndichte. Eine höhere Dichte am äußersten Ortsrand ist aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. » Die Raumkanten der Wohnhäuser auf den Baulosen 3 und 4 bilden vor der Kapelle und dem markanten Baum eine platzartige Aufweitung im Straßenraum. Mit dieser Stellung der Baukörper soll auch ein optischer Auftakt im Ortseingang markiert werden. Dieser Effekt soll durch die beiden geplanten Bäume zusätzlich unterstrichen werden. » Der Ortskern und die nächste Bushaltestelle sind in unmittelbarer Nähe (250m). Zusätzliche Wege sind nicht erforderlich. » Zur bestmöglichen optischen Integration der neuen Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild sollen Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

<ul style="list-style-type: none"> » Gebäudeorientierung die eine optimale Beson- nung und Integration in die Topografie gewährleis- tet 	<ul style="list-style-type: none"> » Die nach Süd-Westen orientierten Wohnhäuser bieten eine optimale Besonnung der Räume. Auf- grund des relativ ebenen Geländes ist die Integra- tion in die Topographie recht unkompliziert.
<ul style="list-style-type: none"> » Anpassung der Typologie und Geschossigkeit an die umgebende Bebauung im Wohnquartier > 2 Geschosse und ein Dachgeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> » Die geplanten Wohnhäuser entsprechen der im SD vorgegebenen Typologie und Geschossigkeit. Ortstypische bauliche Merkmale wie z.B. das Sat- teldach, sowie aneinander gegliederte Baukörper werden übernommen.
<p>Mobilitätskonzept und Infrastrukturen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> » Erschließung des Viertels über die bestehende Rue de Mondorf » Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den Grund- stücken in Form von Carports, Garagen oder Stell- plätzen zu erstellen » Besucherparkplätze sollten möglichst längst der Neubauten eingerichtet werden » Realisierung kurzer Fuß- und Radwege zum Orts- kern und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln » Das Regenwasser soll über eine zu realisierende Regenwasserachse abgeleitet werden » Erschließung der Häuser über die bereits vorhan- denen technischen Anschlüsse in der <i>Rue de Mon- dorf</i> 	<ul style="list-style-type: none"> » Die geplanten Wohnhäuser sollen entlang der be- stehenden Rue de Mondorf gebaut werden. » Die geplanten Häuser bieten verschiedene Park- raumlösungen an (separate Garagen/Car-ports oder im Wohnhaus integrierte Stellplätze). Die Zu- fahrten vor den Einzel-Carports sind so konzipiert, dass das Abstellen von Fahrzeugen möglich ist. » Auf Grund der geringen Anzahl an neuen Wohn- häusern sind keine Besucherparkplätze vorgese- hen. » Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bei Tubes“ ist ungefähr 250m entfernt. Zusätzliche Wege sind nicht notwendig. » Das Regenwasser soll über einen neu zu schaffen- den Regenwasserkanal von der Rue de Mondorf in Richtung Rue d'Emerange abgeleitet werden. » Die Häuser werden über die bereits vorhandenen sowie zu ergänzenden Infrastrukturen, in der <i>Rue de Mondorf</i> und der <i>Rue d'Emerange</i> angeschlos- sen.
<p>Landschaft- und Grünraumkonzept</p>	
<ul style="list-style-type: none"> » Vorhandene Grünstrukturen sind so weit wie mög- lich zu erhalten und in das Konzept integrieren. » Die zu bepflanzenden Grünstrukturen an den Rän- dern des Planungsgebietes sollen einen fließen- den Übergang zur offenen Landschaft bilden. » Mit Grünzügen entlang der privaten Gärten soll eine durchgehende Durchgrünung des Gebietes und eine Biotopvernetzung auch darüber hinaus gewährleistet werden. » Das Planungsgebiet unterliegt den Bestimmungen des Art. 17 und/oder 21 des Naturschutzgesetzes. Vor der Ausarbeitung eines Projektes sind vertie- fende Studien zu erstellen. « La partie ouest devra faire l'objet d'une expertise (Chiroptères) afin de ju- ger leur utilisation effective par les espèces proté- gées. Des mesures appropriées devront être défi- nies en fonction des résultats de l'expertise » (Me- sures proposées par l'étude SUP dans le cadre de la biodiversité). 	<ul style="list-style-type: none"> » Die nach Art. 17 geschützte Feldhecke soll weitge- hend erhalten werden und nur teilweise zwecks Einrichtung eines Bürgersteigs entfernt und kompensiert werden. » Im hinteren Bereich der Baulose soll eine lockere Bepflanzung von Grünstrukturen (Bäume und Sträucher/Hecken) innerhalb der Privatgärten, eine landschaftliche Integration der Neubauten ge- währleisten. Darüber hinaus bleiben die bestehen- den strukturierende Hecken am Ortsrand besteh- en. » Diese Aussage bezieht sich auf die Auswirkungen, die eine ursprünglich größer angedachte Erweite- rungsfläche veranlasst hätte (SUP Phase 1). Im Laufe der Ausarbeitung des PAG wurde die ge- plante Erweiterung des Siedlungskörper zurückge- nommen. Laut der Detail- und Ergänzungsprüfung der SUP (Phase 2) von LUXPLAN S.S. vom 13.03.2019 sind auf der verbleiben Fläche von EL1 keine vertiefenden Studien mehr notwendig.

Abbildung 6 Partie graphique des Schéma Directeur EL1 – Am Päsch



Quelle: PAG de la commune de Schengen, Schéma Directeur SD EL1

Zusammenfassend werden an dieser Stelle die erforderlichen **Abweichungen zum Schéma Directeur** aufgeführt:

- » Das Schéma Directeur umfasst auch einen Teil der Parzelle 253/5209 des süd-östlich angrenzenden Bauernhofes (rote umrandete Fläche in Abbildung 6). Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes möchte seine Parzelle weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaften und sich deshalb nicht an dem PAP beteiligen (siehe Brief des Eigentümers im Anhang). Der PAP „rue de Mondorf“ wird um diesen Bereich reduziert und umfasst demnach nur einen Teil des vorliegenden SD EL1. Dies hat keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept, da in diesem Bereich lediglich Gärten vorgesehen waren (siehe nebenstehende Abbildung – Auszug aus dem SD EL1, ECAU, espace et paysage, TR, 2020).
- » Im Schéma Directeur ist eine Straßenraumbekanntung um mehrere Plätze angedacht. Das PAP sieht um Umfeld der geschützten Kapelle räumliche Kanten vor, die mit der Kapelle und dem markanten Baum einen platzartigen Raum bilden. Ein weiterer Platz ist auf Grund der geringen Länge des Straßenabschnittes, sowie des bereits bestehenden Baubestandes innerhalb des PAPs nicht umsetzbar.



Die im Rahmen des PAP-Entwurfes vorgelegene Entwicklung ist somit – mit geringen begründeten Abweichungen – konform zum Schéma Directeur „SD EL 1“.

2 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des vorliegenden PAP beabsichtigt die Konsolidierung am östlichen Ortsrand der Ortschaft Elvange. Darüber hinaus soll die bestehende Situation des Baubestandes innerhalb des Planungsgebietes in die Konzeption des PAPs mit einbezogen und regularisiert werden. Mit dem Bau drei weiterer Wohnhäuser soll der Siedlungskörper einen baulichen Abschluss hin zur umliegenden Landschaft erfahren.

Das städtebauliche Konzept für die PAP-Fläche beruht auf den Vorgaben des Schéma Directeur SD-EL 1, welches im Rahmen der Neuauflistung des PAG im Jahr 2020 genehmigt wurde.

Auf der 42,79 Ar großen Fläche soll eine neue Wohnbebauung entstehen, die sich inklusive des Bestandes aus fünf Einfamilienhäusern zusammensetzen wird. Dabei sollen unterschiedliche Typologien und Gebäudezuschnitte sowie Parzellengrößen entstehen.

2.1 Bebauungskonzept

Gebäudetypologie und Ausrichtung

Das Bebauungskonzept sieht eine Straßenrandbebauung aus gruppierten und freistehenden Einfamilienhäusern vor. Neben den zwei bestehenden freistehenden Einfamilienhäusern sollen drei weitere freistehende Einfamilienhäuser am Ende der Straße realisiert werden. Die beiden Wohnhäuser auf den Baulosen 3 und 4 sind über die Car-ports miteinander verbunden. Ihre Raumkanten sollen mit dem gegenüberliegenden Baum und Kapelle einen platzartigen Raum erzeugen. Diese Ausrichtung der Baukörper markiert gleichermaßen den Ortseingang und stellt einen optischen Auftakt im Baugefüge dar.

Darüber hinaus sind die Gebäude so orientiert, dass eine gute Besonnung der Wohnräume ermöglicht wird.

Die Car-ports für jeweils 2 Fahrzeuge sollen jeweils neben den Wohnhäusern angeordnet werden. Die beiden bestehenden Einfamilienhäuser weisen jeweils eine Garage auf, die seitlich angeordnet sind.

Denkmalschutz und Gebäudevolumetrie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Denkmalschutzzone (secteur protégé d'intérêt communal). Im Umfeld befinden sich zwei größere geschützte Bauernhöfe. Um eine einheitliche Gestaltung des Planungsgebietes, sowie die Integration in die umgebende denkmalgeschützte Bebauung zu gewährleisten, sollen die Gebäude eine Kubatur erhalten, die dem ländlichen Charakter des Dorfes entspricht. Die Gebäude sollen maximal zwei Geschosse (Erdgeschoss inklusive) und ein Dachgeschoss erhalten. Es ist kein Kellerschoss vorgesehen. Ortstypische bauliche Merkmale wie z.B. das Satteldach, sowie aneinander gegliederte Baukörper werden in das städtebauliche Konzept übernommen. Die im PAP QE definierte Farbenskala wird in die partie écrite des PAP mit übernommen.

Plan 1 **Gestaltungsplan (plan d'illustration)**



Quelle: Zeyen+Baumann, 2024

Plan 2 **3D-Ansicht des geplanten Quartiers**





3 Grünkonzept und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die großzügigen zu durchgrünenden Gärten sollen einerseits eine harmonische Integration der Bebauung in die Landschaft favorisieren und andererseits den Nutzern eine möglichst hohe Lebensqualität bieten. Darüber hinaus soll das Grünkonzept zum lokalen Biotopverbund sowie zur Steigerung der innerörtlichen Biodiversität beitragen.

Die vorhandenen Heckenstrukturen, die bereits heute am nord-westlichen und südlichen Rand ein wertvolles Landschaftsstrukturelement darstellen, sollen weitestgehend erhalten und durch zusätzliche Grünstrukturen an den südlichen und nördlichen Parzellengrenzen ergänzt werden. Die zu bepflanzende heimische und standortgerechte Laubgehölze bestehend aus Hecken, Sträucher und Bäume sollen an den Rändern des Planungsgebietes einen lockeren Übergang zur Landschaft bilden. Eine diesbezügliche Vorgabe der Bepflanzung ist in der Partie écrite des PAPs verankert.

Diese Durchgrünung innerhalb der privaten Gärten soll das Gebiet zusätzlich strukturieren und eine Biotopvernetzung mit den angrenzenden Grünelementen in der offenen Landschaft gewährleisten.

Im bestehenden Straßenraum soll ein attraktiver Begegnungsraum entstehen. In dem Zusammenhang sieht das Bebauungskonzept einen platzartigen Raum auf der Höhe der geschützten Kapelle vor. Die optische Markierung dieses Raumes sollte durch einen Wechsel des Bodenbelags wie z.B. mit Pflastersteinen materialisiert werden. Mit dem Pflanzen zwei weitere Bäume auf den Baulosen 3 und 4, soll darüber hinaus eine Verbindung zwischen Alt und Neu geschaffen werden. Der geplante Solitär auf dem Baulos 5 soll an dieser Stelle den Ortseingang hervorheben. Die Lage der zu pflanzende Bäume entlang des Straßenraumes ist im graphischen Teil des PAP dargestellt.

4 Erschließung/Mobilität

Erschließung der PAP-Fläche

Die Fläche wird über die bestehende *Rue de Mondorf* erschlossen.

Mobilité Douce

Entlang der Straße ist innerhalb des öffentlichen Raumes ein neuer Bürgersteig vorgesehen. Um eine ausreichende Breite des Weges zu gewährleisten, soll ein kleiner Anteil (0,29%) des Plangebietes an den öffentlichen Raum abgetreten werden.

Durch die verkehrsberuhigte Gestaltung des Straßenraumes soll ein möglichst hoher Nutzen als Bewegungs- und Begegnungsraum für die Bewohner erzielt werden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bei Tubes“ befindet sich in ca. 230 m Entfernung in Richtung Ortskern und ist somit gut fußläufig erreichbar. Sie wird von der Linie 185 befahren, welche zwischen den drei Ortschaften Mondorf, Schengen und Remich verkehrt.

Private und öffentliche Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen jeweils 2 Stellplätze geschaffen werden. Das Stellplatzkonzept sieht die Stellplätze in den Garagen und deren Zufahrten vor.

Auf Grund der geringen Größe des Projektes sind keine öffentlichen Besucherstellplätze im Straßenraum vorgesehen.

5 Entwässerung und technische Infrastrukturen

Im folgenden Kapitel wird der geplante Umgang mit Regen- und Schmutzwasser, sowie die erforderlichen technischen Infrastrukturen erläutert.

Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers soll im Trennsystem ausgeführt werden. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser soll oberirdisch in Richtung der Rue de Mondorf abgeleitet werden, wo es dann über Einläufe in der Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Seitens der Gemeinde sind im Bereich des PAP in der Rue de Mondorf neue Kanäle im Trennsystem geplant. Der bestehende Mischwasserkanal der derzeit durch die PAP-Fläche verläuft soll außer Betrieb genommen werden.

Der Verlauf des neuen Kanals, der außerhalb des PAPs mit den angrenzenden Eigentümern abgestimmt wurde, sowie die geplanten Regenwasserachsen sind dem Plan „Evacuation des eaux pluviales“ im Anhang zu entnehmen. Innerhalb des PAPs soll die neue kommunale Entwässerungsachse über den Seitenabstand des Bauloses 4 verlaufen. Die geplante „Abkürzung“ (anstelle rund um das Baulos 5 zu verlaufen) hat positive Auswirkungen auf das Gefälle des Kanals mit gleichzeitiger Reduzierung der Realisierungskosten. Der Zugang des privaten Seitenabstandes soll mittels einer Servitude de passage gewährleistet werden.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Regenwasserniederschlagsmengen und der linearen Bebauung entlang einer bestehenden Straße, ist keine Retention erforderlich.

Technische Infrastrukturen

Die restliche infrastrukturelle Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, ...) erfolgt über die bestehenden Infrastrukturnetze in der *Rue de Mondorf*.

6 Flächenbilanz

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>maître d'ouvrage</u> élaboré par <u>Zeyen+Baumann</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																		
Situation géographique Commune <u>Schengen</u> Localité <u>Elvange</u> Lieu-dit <u>Rue de Mondorf</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>école centrale</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																		
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>113C/016/2019</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1</u> <u>secteur protégé de type "environnement construit"</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>-</td> <td>0,18</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>-</td> <td>0,42</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>-</td> <td>0,43</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>-</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table> Emplacements de stationnement _____			minimum	maximum	COS	-	0,18	CUS	-	0,42	CSS	-	0,43	DL	-	15	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																			
	minimum	maximum																																		
COS	-	0,18																																		
CUS	-	0,42																																		
CSS	-	0,43																																		
DL	-	15																																		
Terrain Surface brute <u>0,4279 ha</u> <u>100 %</u> Surface nette <u>0,4267 ha</u> <u>99,71 %</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,0012 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0 ha</u> <u>0,00 %</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0 ha</u> <u>0,00 %</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,0012 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,169 ha</u> <u>39,49 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0,0012 ha</u> Taux de cession <u>0,29 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>5</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>8,53 a.</u>																																		
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>1758 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>747 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0</td> <td>11,68 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td>2,3</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> Surface de vente maximale <u>0 m²</u>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	1758 m ²	Emprise au sol	0	747 m ²	Nombre de logements	0	5	Densité de logements / hectare brut	0	11,68 u./ha	Personnes estimées / logement		2,3	Nombre d'habitants		12	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Surf./ nbre de log. à coût modéré <u>0</u> Surface brute de bureaux maximale <u>0 m²</u>			minimum	maximum	unifamilial		5	bifamilial		0	collectif (>2 log/bât.)		0
	minimum	maximum																																		
Surface constructible brute	0	1758 m ²																																		
Emprise au sol	0	747 m ²																																		
Nombre de logements	0	5																																		
Densité de logements / hectare brut	0	11,68 u./ha																																		
Personnes estimées / logement		2,3																																		
Nombre d'habitants		12																																		
	minimum	maximum																																		
unifamilial		5																																		
bifamilial		0																																		
collectif (>2 log/bât.)		0																																		
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale - _____ vhf/j Chemin Repris - _____ vhf/j Chemin communal <u>Rue de Mondorf</u>		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	0	privés (max.)	0	0	total (max.)	0	0																		
	activités	habitat																																		
publics	0	0																																		
privés (min.)	0	0																																		
privés (max.)	0	0																																		
total (max.)	0	0																																		
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>230 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>130 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>94 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>- m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>20 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>m²</u>																																		

