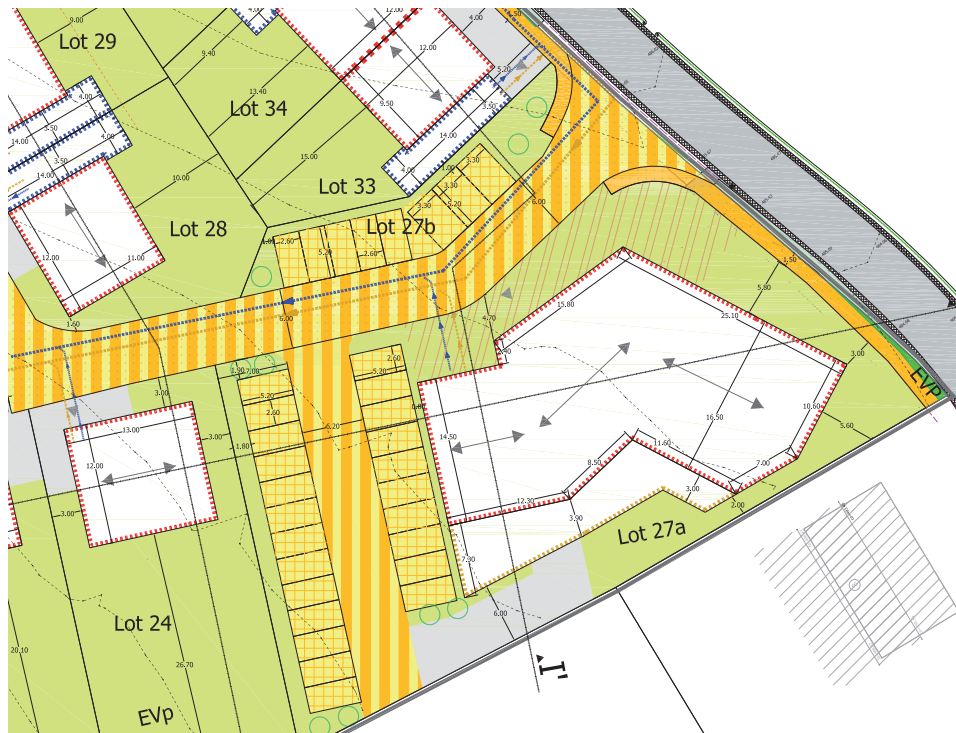


Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

Commune de Lac de la Haute-Sûre Localité de Nothum « Néckelspäsch »

Modification ponctuelle du PAP réf. 18780/78C approuvé le 02.04.2020
Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU



RAPPORT JUSTIFICATIF

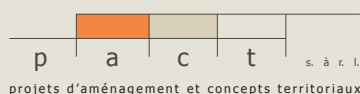
Februar 2023

Demandeur:
Administration communale
du Lac de la Haute-Sûre



1, rue Laach,
L-9655 Harlange

Elaboré par:



bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme

58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86

mail@pact.lu
www.pact.lu

Grevenmacher, den 13.02.2023

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *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 ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

0. Ausgangslage

Auf Wunsch des Auftraggebers soll im Plangebiet ein *Centre médical* realisiert werden. Dazu werden die Lots 26 und 27 zusammengelegt. Um die notwendigen Stellplätze realisieren zu können, entfällt Lot 25 und Lot 24 wird als freistehendes Einfamilienhaus geplant. Zusätzlich werden die Lots 33 - 37 in ihrer Größe und Bebaubarkeit angepasst. Lot 28 wird hinsichtlich seiner Parzellengröße angepasst. Um einen attraktiven Platzbereich zu schaffen, werden darüber hinaus Anpassungen am Straßenraum vorgenommen.

Es handelt sich hierbei um eine punktuelle Modifikation des PAP (18780/78C genehmigt am 02.04.2020), die keine Auswirkungen auf die Philosophie der Gesamtkonzeption hat.

Hinsichtlich der Dokumente des genehmigten PAP beziehen sich die Anpassungen auf folgende Inhalte:

Dossier	Anpassungen
Partie graphique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenlegung Lot 26 und 27 ▪ Wegfall Lot 25 ▪ Anpassung Zufahrtsstraße für spätere Entwicklung und Realisierung eines Parkplatzes ▪ Lot 24 als freistehendes Einfamilienhaus mit Baufenster von 13m x 12m (Nebengebäude entfällt) ▪ Reduzierung der Baufenster: Lot 33 und 34 von 10m auf 9,50m Breite; Lot 35 - 37 von 12m auf 11m Breite ▪ Anpassung Parzellengröße Lot 28 ▪ Verbreiterung Straße auf 6m ▪ Verlegung Platzbereich ▪ Zusätzliche Parkplätze
Partie écrite *	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 2: Anpassung der abzutretenden Fläche ▪ Art. 3: Anpassung der erlaubten Nutzung laut PAG ▪ Art. 4.1: zusätzliche Vorgaben für Lot 27a ▪ Art. 5.5: zusätzliche Vorgaben für Farben und Materialien ▪ Art. 5.7: Flexibilität für Dächer von Veranda und Terrassen
Rapport Justificatif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entsprechende textliche Erläuterungen ▪ Abbildungen, die von der Modifikation betroffen sind ▪ Ergänzung aktuelle / aktualisierte Ausschnitte / Planung für betreffende Lots

*Die genauen textlichen Anpassungen sind der partie écrite der punktuellen Modifikation zu entnehmen.

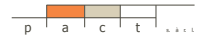
Der vorliegende Rapport Justificatif führt in den jeweiligen Kapiteln die geänderten Inhalte auf.

Alle hier nicht aufgeführten Inhalte des genehmigten PAP bleiben von der vorliegenden Modifikation unberührt.

Abb.1: Graphische Darstellung des genehmigten PAP



Quelle: pact s.à r.l 2020



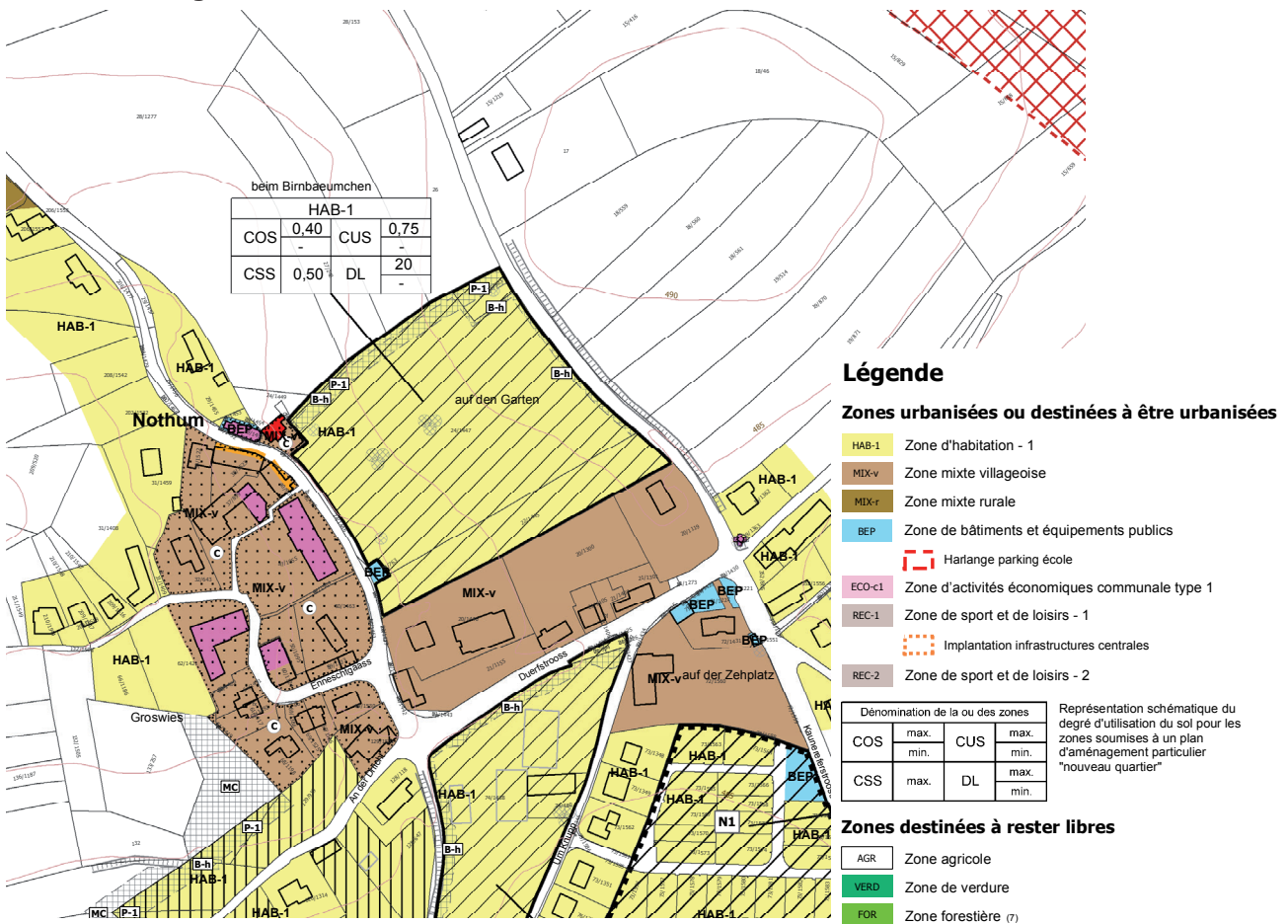
1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG en vigueur der Gemeinde Lac de la Haute-Sûre in der Zone d'habitation. Zusätzlich ist eine Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" ausgewiesen. Darüber hinaus sind auf der Fläche Servituten für den Erhalt von Biotopen sowie für die Integration in die Landschaft ausgewiesen.

Abb.2: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Lac de la Haute-Sûre

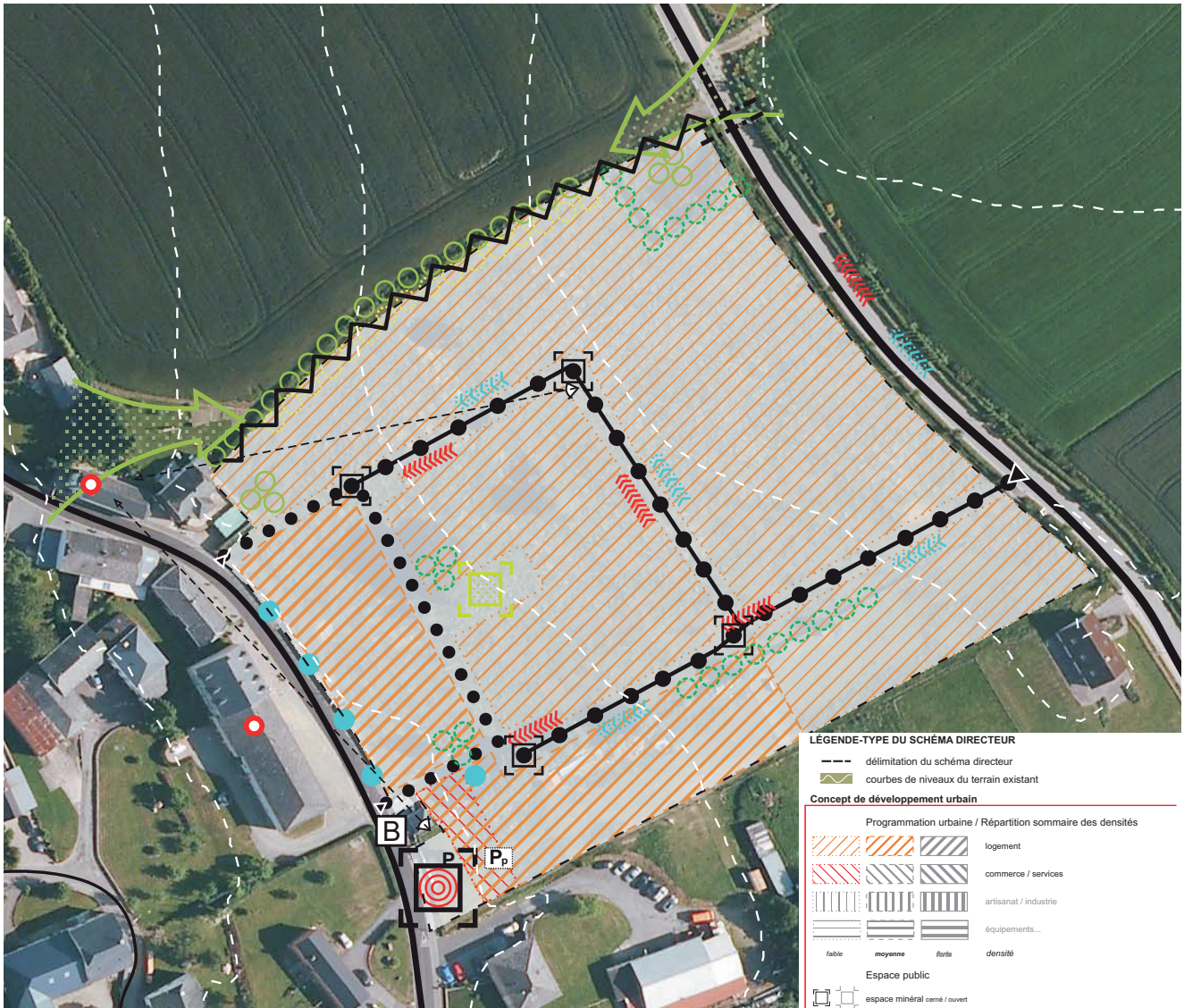


Quelle: AC du Lac de la Haute-Sûre 2014

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen.

1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma Directeur

Abb.3: Schéma Directeur NO-SD1



Quelle: AC du Lac de la Haute-Sûre 2014

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des Schéma directeurs.

2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Die städtebaulichen Dichtewerte werden im Rahmen der punktuellen Modifikation angepasst.

Die Tabelle in Annexe I (tableau récapitulatif) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot.

Folgende städtebauliche Dichtewerte ergeben sich durch den PAP:

Tab.1: Städtebauliche Dichtewerte

	Vorgaben PAG		Koeffizienten PAP	
	min.	max.	min.	max.
COS	-	0,4	-	0,3964
CUS	-	0,75	-	0,7495
CSS	-	0,5	-	0,4997
DL	-	20	15,304	18,905

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.2: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

	Fläche	Anteil
Privat	~ 18.219 m ²	82 %
Öffentlich	~ 3.998 m ²	18 %
TOTAL	~ 22.217 m ²	100 %

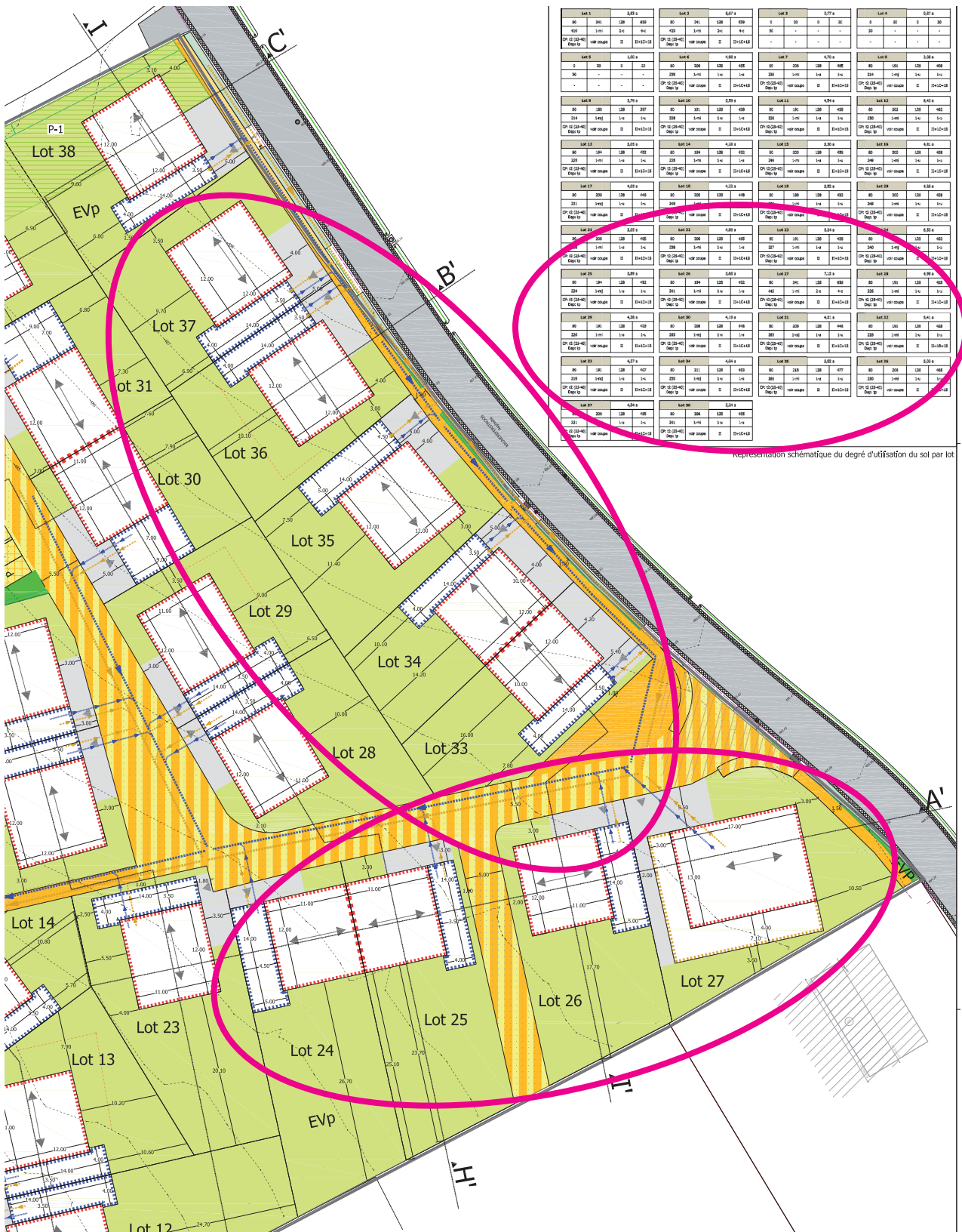
Parcelles de PAP	Fläche
Lots privés	~ 182,19 ares
Voirie + Parking + placette (cédé à la commune)	~ 24,17 ares
Trottoir (cédé à la commune)	~ 4,94 ares
Surface verte publique (cédée à la commune)	~ 6,26 ares
aire de jeux (cédée à la commune)	~ 4,61 ares
TOTAL	~ 222,17 ares

3. Begründung der Planung - Anpassungen der Partie graphique des PAP

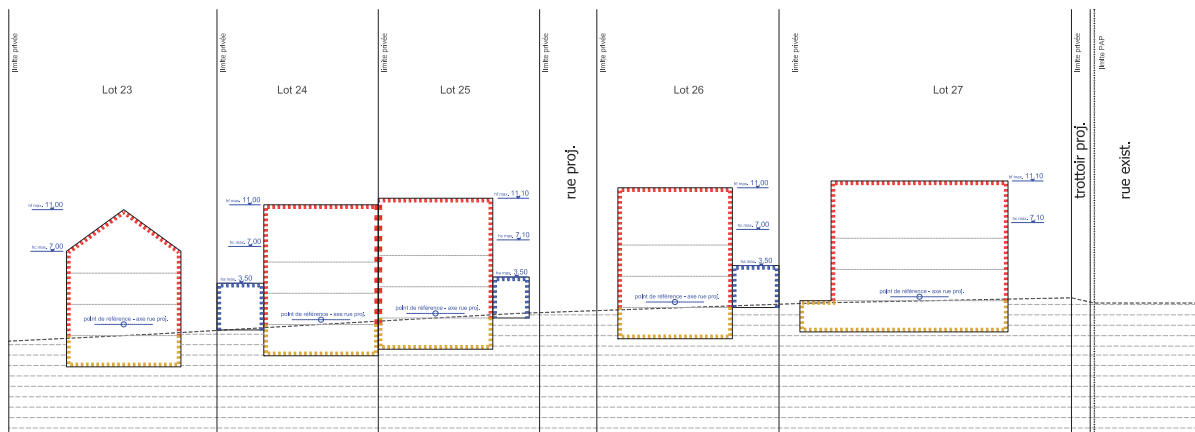
Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die bestehende und geplante Situation mit den Anpassungen:

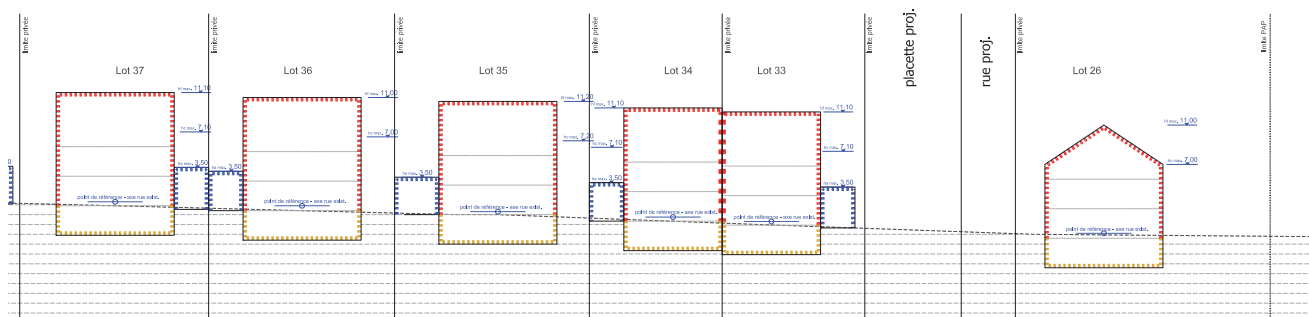
Abb.4: Partie graphique des PAP en vigueur mit entsprechenden Anpassungen



Schnitt A-A'

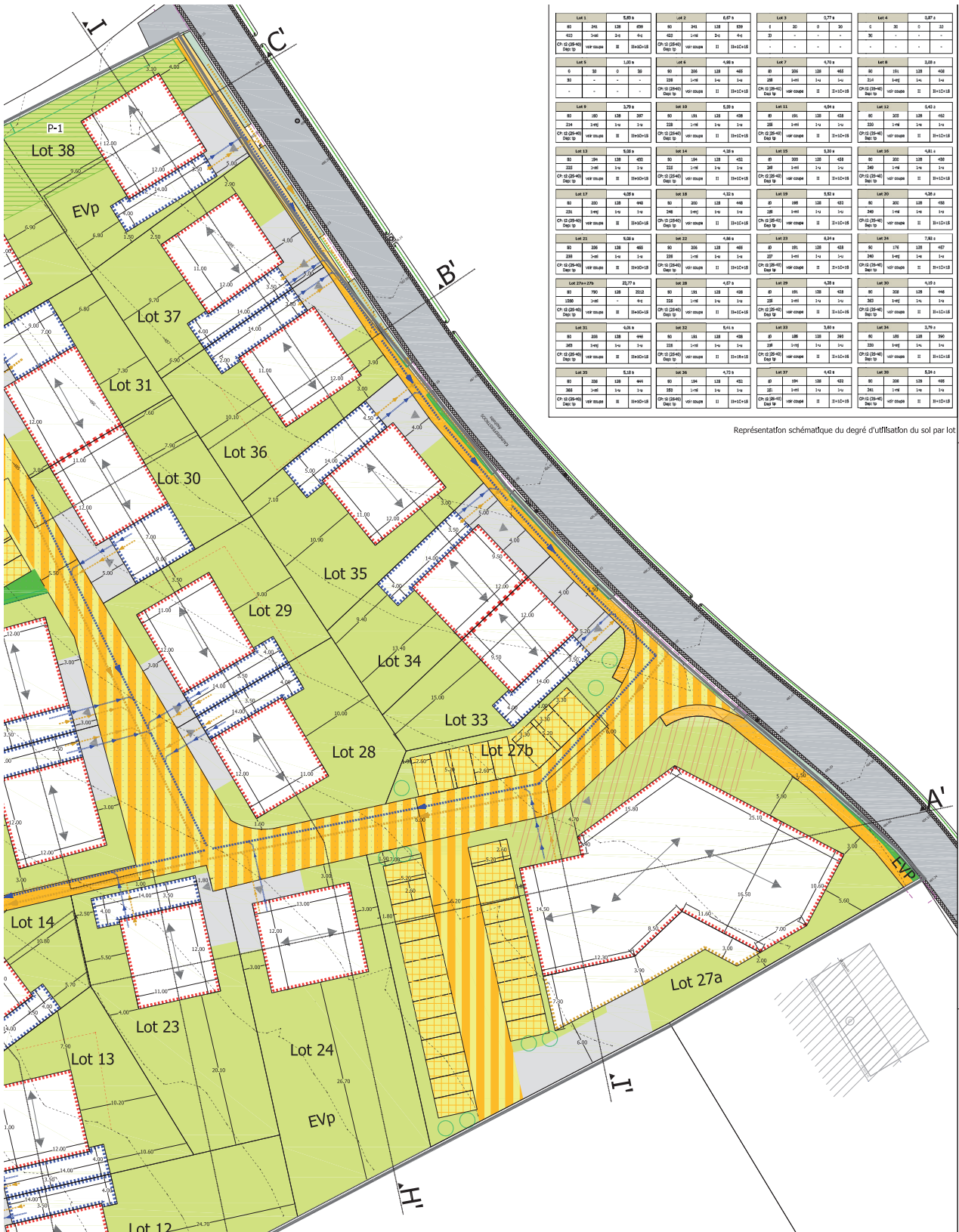


Schnitt I-I'



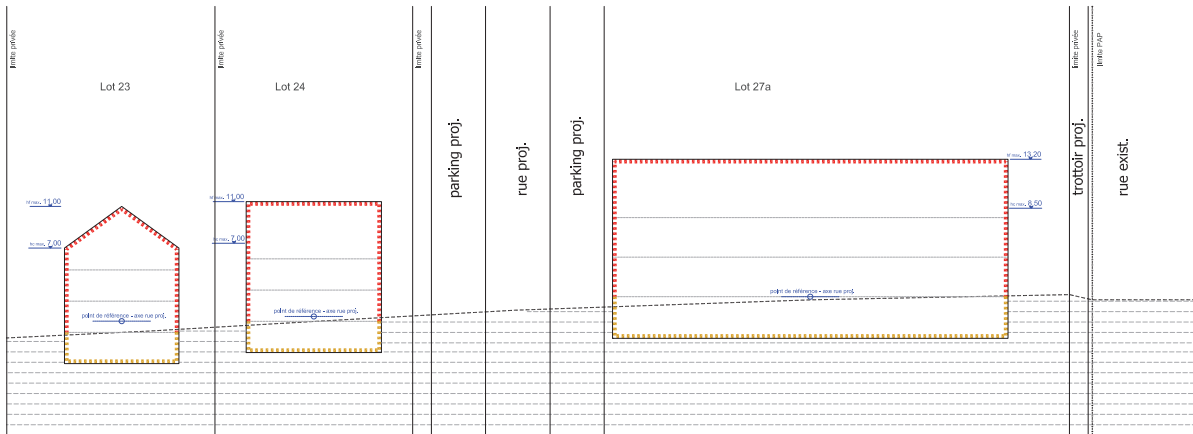
Quelle: pact s.à r.l 2020

Abb.5: Partie graphique MOPO PAP

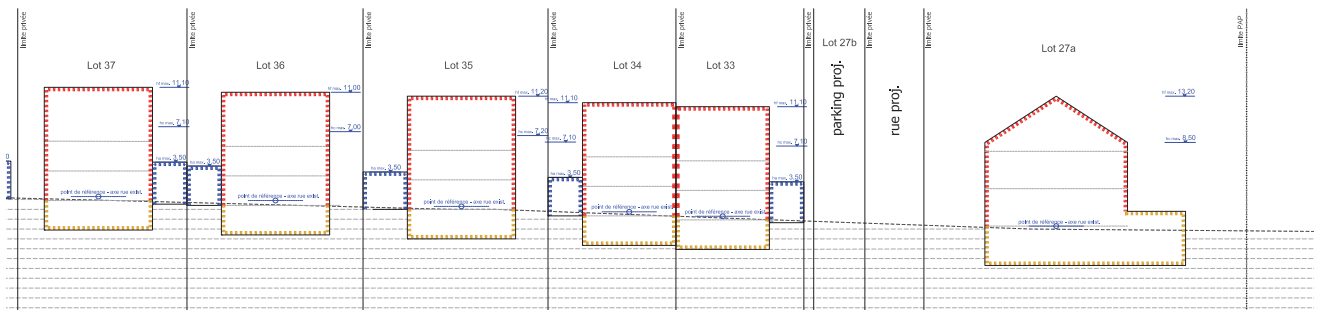


Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot

Schnitt A-A'



Schnitt I-I'



Quelle: pact s.à r.l 2023

Folgende Anpassungen werden im Rahmen der punktuellen Modifikation graphisch durchgeführt:

- Realisierung eines Centre médical auf Lot 27 (setzt sich aus Lot 27a und Lot 27b zusammen): Dafür entfällt Lot 25 und 26. Die Nummerierung der Lots bleibt fortlaufend. Für die benötigten Stellplätze ist westlich des Gebäudes ein großer Parkplatz geplant. Zusätzliche Stellplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Lot 27b). Die Parkplätze werden mit Hecken und Bäumen eingegrünt. Wird das Gebäude nicht oder nicht vollständig als Center médical genutzt, kann ein Mehrfamilienhaus mit maximal vier Wohneinheiten realisiert werden. Die geplante öffentliche Straße für eine mögliche Entwicklung der südlichen Flächen wird angepasst. Eine private Straße auf Lot 27a erschließt nun die Parkplätze und kann später auch als Zufahrtsstraße genutzt werden.
- Lot 24 wird als freistehendes Einfamilienhaus mit einem Baufenster von 13m x 12m realisiert. Das Baufenster des Nebengebäudes entfällt.
- Reduzierung der Baufenster: Lot 33 und 34 von 10m auf 9,50m Breite; Lot 35 - 37 von 12m auf 11m Breite. Somit wird mehr Platz für die Centre médical gewonnen.
- Lot 28 wird hinsichtlich seiner Parzellengröße etwas verkleinert
- Die Straße wird auf 6m verbreitert, der Straßenraum wird angepasst. Im Eingangsbereich ist ein Trottoir transversant (s. auch *Administration des ponts et chaussées: Trottoir transversant - Dossier technique pour déterminer les conditions d'aménagement et les prescriptions techniques*) geplant, der das Überqueren der Straße für Fußgänger ermöglicht.
- Der Platzbereich wird auf die Seite des Centre médicaux verlegt (espace à étude). Somit kann ein Aufenthaltsraum vor dem Gebäude entstehen.

Zusätzlich ergeben sich Anpassungen in der Partie écrite.

4. Veranschaulichung der Planung

Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Abb.6: Darstellung Architekturprojekt Centre médical





Quelle: architecture Hoffmann 2023

4.2. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die punktuelle Modifikation hat keinen Einfluss auf die Gestaltung der privaten Flächen. Die geplanten Maßnahmen aus dem genehmigten PAP bleiben unverändert.

4.3. Umgebender Kontext

Die punktuelle Modifikation hat keinen Einfluss auf die Gestaltung der Umgebung.

4.4. Gestaltung der öffentlichen Räume

Die Eingangssituation ins Quartier von Nordosten ändert sich entsprechend den Ausführungen.

5. Annexe