Plan d´aménagement particulier (PAP)

RUE D'OLINGEN

- Rapport Justificatif

Auftraggeber:

Administration communale de Betzdorf
11, rue du Château
L-6922 Berg

Bearbeitung:

R O M A I N S C H M I Z
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxemburg
Tél.: 44 17 10

Luxemburg, März 2021

Rapport Justificatif	**3**
1. Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde (Art. 2.1)	4
2. Tabellarische Übersicht zur geplanten baulichen Nutzung (Art. 2.2)	6
3. Beschreibung des urbanistischen Teils (Art. 2.3)	10
4. Projektvisualisierung (Art. 2.4)	19

Rapport Justificatif

Der vorliegende *Plan d´aménagement particulier* (PAP), wurde auf Initiative der Gemeindeverwaltung Betzdorf entwickelt. Die Begründung („Rapport justificatif") basiert auf dem „*Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*"*.
Der Rapport justificatif stellt dar, inwiefern der PAP die Ziele und Grundsätze der nationalen und kommunalen Rahmenplanung präzisiert und umsetzt.

Inhalt des Rapport justificatif

Die einzelnen Inhalte des Rapport justificatif richten sich nach Artikel 2 des *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*:

Art. 2. Contenu
Le rapport justificatif, qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

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 ;*
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 ;*
3. *un descriptif du concept urbanistique ;*
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.*

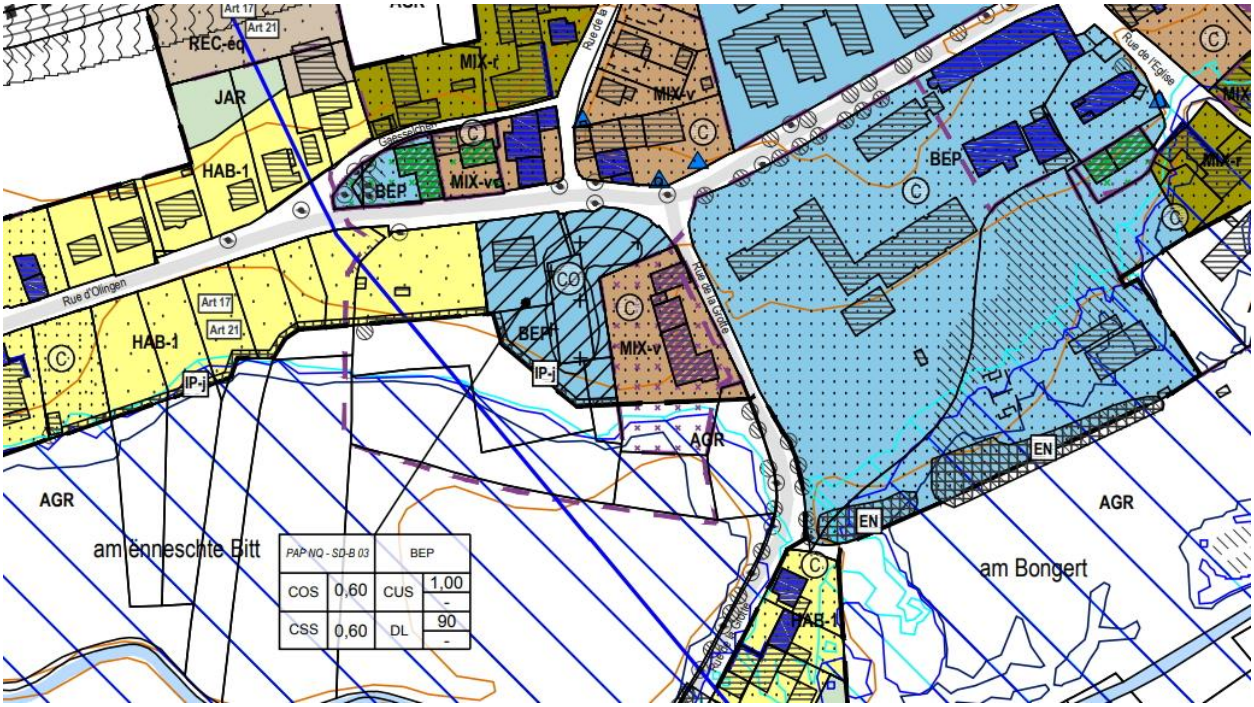
L'illustration du projet prévue à l'alinéa 1er est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes.
Le rapport justificatif comprend également une fiche de synthèse, conformément à l'annexe II reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.
La fiche de synthèse prévue à l'alinéa 3 doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Quelle: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

* Einzusehen unter: http://data.legilux.public.lu/file/eli-etat-leg-rgd-2017-03-08-a324-jo-fr-pdf.pdf

1. Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde *(Art. 2.1)*

Der PAG der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2019.



Planauszug PAG en vigueur Betzdorf, maßstabslos; Projektgebiet in der Bildmitte

Das Projektgebiet berührt folgende PAG-Widmungen:

- Zone de bâtiment et d'équipement public
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone de risques - "contamination"
- Servitude « urbanisation – intégration jardin »

PAG:

Art. 7 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue:

» BEP, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les logements encadrés, les logements intergénérationnels, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis. BEP - éq, pour les équipements et aménagements publics. Les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés. Seuls des constructions de moindre envergure de type stockage de containeur pour recyclage, des abris bus avec installation sanitaire, des emplacements pour voitures et vélos et des équipements d'utilité publique sont admis. BEP - dp, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics servant de dépôt.

Art. 18 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]
Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Un plan directeur peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisables pour les constructions et les aménagements y existants.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire peut être maintenu, entretenu et autorisé temporairement en tant que construction provisoire. Les prescriptions dimensionnelles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Betzdorf.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 21. Zone de servitude «urbanisation»
Les zones de servitude «urbanisation» constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicables dans les zones telles que les dimensions indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement le projet de construction doit préciser les servitudes.

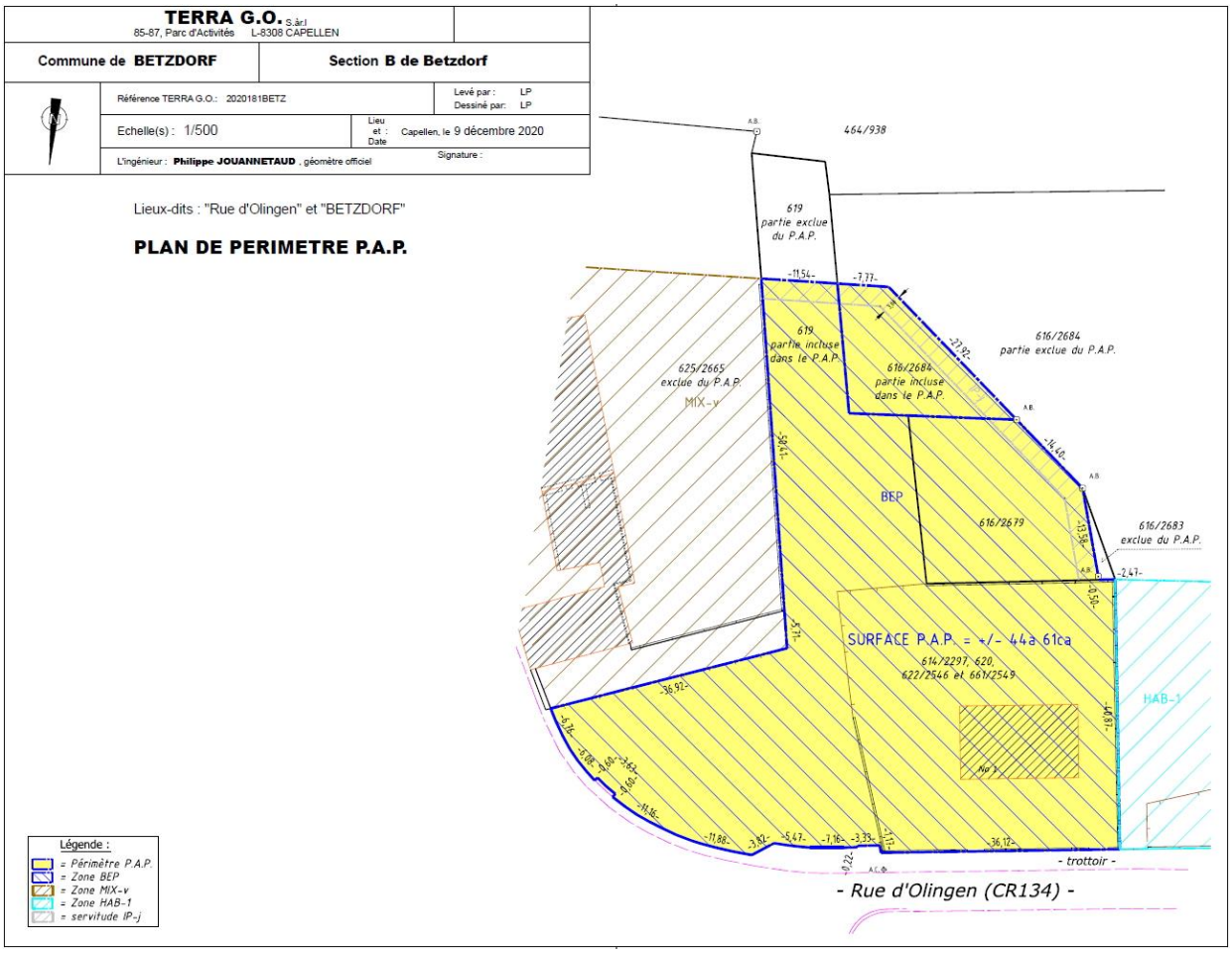
Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit:
(…)
IP-j Zone de servitude « urbanisation – intégration jardin»
Les zones de servitude « urbanisation – intégration jardin » visent à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin, sur une profondeur de 3,00 mètres et indiquées sur la partie graphique. Y sont autorisés uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone.
(…)

Chapitre 5 Indications complémentaires
Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :
(…)
Zone de risques - "contamination":
Les zones de risques - "contamination" visent à assurer la décontamination de terrains pollués avant leur réaffectation. Y sont interdits toute construction et aménagement, tant que les travaux de dépollution nécessaires

en fonction de l'affectation prévue, n'ont pas été effectués suivant les dispositions légales en vigueur et les exigences des autorités étatiques compétentes.

PAG Betzdorf ; betreffende Auszüge ; Partie écrite du Plan d'Aménagement Général

2. Tabellarische Übersicht zur geplanten baulichen Nutzung (*Art. 2.2*)



Plan de surface PAP (Terra G.O.), Anhang

Das Projektgelände beträgt 4.461,19 m² und umfasst die folgenden Parzellen ganz oder teilweise:

Pazellen-Nr.	**Besitzer**
614/2297	AC Betzdorf
620	AC Betzdorf
622/2546	AC Betzdorf

661/2549	AC Betzdorf
619	AC Betzdorf
616/2721	AC Betzdorf
616/2722	AC Betzdorf
616/2679	AC Betzdorf

Der PAG der Gemeinde Betzdorf legt für das Maß der baulichen Nutzung folgende Koeffizienten fest:

COS 0,6 CUS 1,0 CSS 0,6 DL 90

Für die bauliche Inanspruchnahme ergeben sich somit folgende Richtwerte:

Surface totale du terrain à bâtir brut	4.461,19 m²
Surface totale du terrain à bâtir net	4.461,19 m²
Espace public	0m²

Mögliche Grundfläche gesamt; COS 0,6	2.676,71 m²
Mögliche Geschoßfläche gesamt; CUS 1,0	4.461,19 m²
Mögliche versiegelte Fläche; CSS 0,6	2.676,71 m²
Mögliche Wohneinheiten; DL 90	40

Losnr.	Losfläche in m²	Zulässige Grundfläche auf Los in m²	Grundfl / Losfl.	Zulässige Geschoßfläche auf Los in m²	Geschossfl./Losfl.
1	4.461,19	2.676,71	*0,6*	4.461,19	*1,0*
Total:	4.461,19	2.676,71		4.461,19	

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : BEP

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		90	CUS	0,00	1,00	COS	0,00	0,60	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0,44612 ha										

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette (2)	nombre de logements (2) minimum	nombre de logements (2) maximum	surface construite brute (2) minimum	surface construite brute (2) maximum	surface d'emprise au sol (2) minimum	surface d'emprise au sol (2) maximum	surface de sol scellée (2) maximum
1	4.461,19 m^2	0	40 u.	0,00	4.461,00 m^2	0,00	2.676,00 m^2	2.676,00 m^2
2	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
3	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
4	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
5	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
6	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
7	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
8	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
9	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
10	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
11	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
12	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
13	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
14	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
15	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
16	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
17	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
18	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
19	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
20	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
21	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
22	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
23	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
24	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
25	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
26	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
27	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
28	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
29	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
30	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
31	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
32	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
33	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
34	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
35	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
36	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
37	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
38	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
39	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
40	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
41	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
42	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
43	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
44	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
45	m^2		u.		m^2		m^2	m^2
46	m^2		u.		m^2		m^2	
Total	4.461,19 m^2	0	40 u.	0,00	4.461,00 m^2	0,00	2.676,00 m^2	2.676,00 m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP	DL (2)	0,000	89,662	CUS (2)	0,000	1,000	COS (2)	0,000	0,600	CSS (2)	0,600

(1) 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 plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Zusammenfassung der kommunalen Vorgaben

Kriterien	Vorgaben des PAG	Abweichungen
Art der baulichen Nutzung	Soziale Mietwohnungen	**Keine**
Maß der baulichen Nutzung	COS 0,6 CUS 1,0 CSS 0,6 DL 90	**Keine**
Bauliche Mindestabstände	Die Mindestabstände sind in der partie graphique definiert (siehe Plan 001)	**Keine**
Maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)	Die Maximalhöhe wurde auf 12,00 m festgelegt (siehe Plan 002)	**Keine**
Zulässige Geschosse	II+1R+1S (siehe partie graphique).	**Keine**
Dachform und -neigung	Satteldächer; 30°-42° (siehe partie graphique).	**Keine**
Anzahl der Wohneinheiten	Zulässig max. 40 Wohneinheiten	**Keine**
Anzahl der Stellplätze	Die Anzahl und Beschaffenheit der vorzusehenden Stellplätze richtet sich nach Art. 13; PAG Betzdorf: Mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Zwei Drittel der Stellplätze innerhalb der Gebäude, max. ein Drittel außerhalb.	**Exception** (Art 13C; partie écrite PAG Betzdorf)

Begründung zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels gemäß Art. 13C:
Aufgrund der besonderen Natur des Vorhabens (intergenerationeller, subventionierter Wohnungsbau) wurde beschlossen den Parkplatzschlüssen von 2P auf 1P pro Wohneinheit zu reduzieren. Bei den maximal möglichen 40 Wohneinheiten entstünde somit ein Bedarf von ebenso 40 Stellplätzen. Das Vorhaben sieht 49 Stellplätze (40 Tiefgaragenplätze und 9 Außen-Parkplätze) vor.

Bezüglich den maximalen Bauhöhen gelten die im grafischen Teil des PAP definierten Werte (siehe Anhang, PAP Partie graphique). Die Werte beziehen sich auf den angegebenen Messpunkt.

Los#	Maximale Gebäudehöhe	Bezugspunkt
1	12,00 m	REF Lot 1

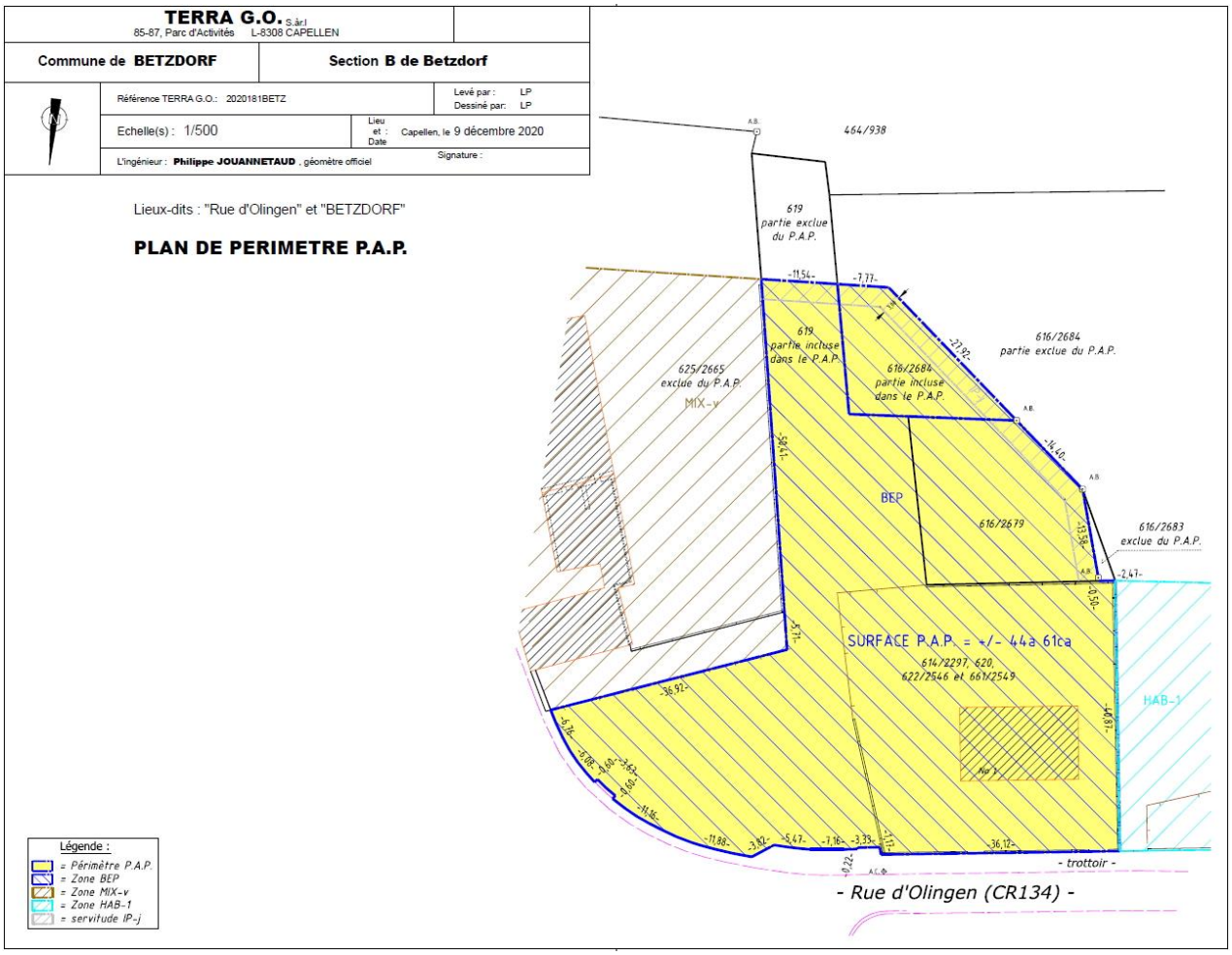
Nebengebäude (Gartenlauben, Garagen, Carports) mit Flachdach haben eine maximale Höhe von 2,50m. Andere Dachformen haben eine maximal zulässige Traufhöhe von 2,50m und eine Gesamthöhe von 3,00m. Die Angaben beziehen sich auf das natürliche Geländeniveau.

Durch die festgelegten Gebäudehöhen passt sich das Vorhaben gut in die umliegende Bebauung ein und entspricht den kommunalen Vorgaben.

3. Beschreibung des urbanistischen Teils (*Art. 2.3*)

Gemeinde Betzdorf - Orthophoto; http://map.geoportal.lu/

Die Gemeinde Betzdorf liegt im Osten Luxemburgs, unweit der Grenze zu Deutschland, im Kanton Grevenmacher und umfasst die Ortschaften Roodt-sur-Syr, Mensdorf, Olingen, Betzdorf und Berg. Das Landschaftsbild ist in weiten Teilen landwirtschaftlich geprägt und besitzt einen ruralen Charakter. Die Ortschaft Betzdorf selbst befindet sich im Nordosten der Gemeinde. Bei dem Projektgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit direktem baulichem Bezug zum bestehenden Ortsgefüge, sowie um das Areal des ehemaligen Schulgebäudes.



Plan de surface PAP; Terra G.O.

Motivation und Gegenstand der Planung

Das vorliegende PAP-Dossier verfolgt die Entwicklung des gekennzeichneten Areals und möchte dessen bauliche Inanspruchnahme ermöglichen.

Neben dem Bau eines Mehrfamilienhaus-Ensembles, welches vier Gebäude um einen Platz gruppiert, beinhaltet die Planung ergänzende Fusswegeverbindungen zur internen Erschließung, sowie die notwendigen Retentionsanlagen.

Die angedeutete Hofstruktur fügt sich gut in die Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Projektgebiets ein, was der baulichen Integration des Vorhabens dient.

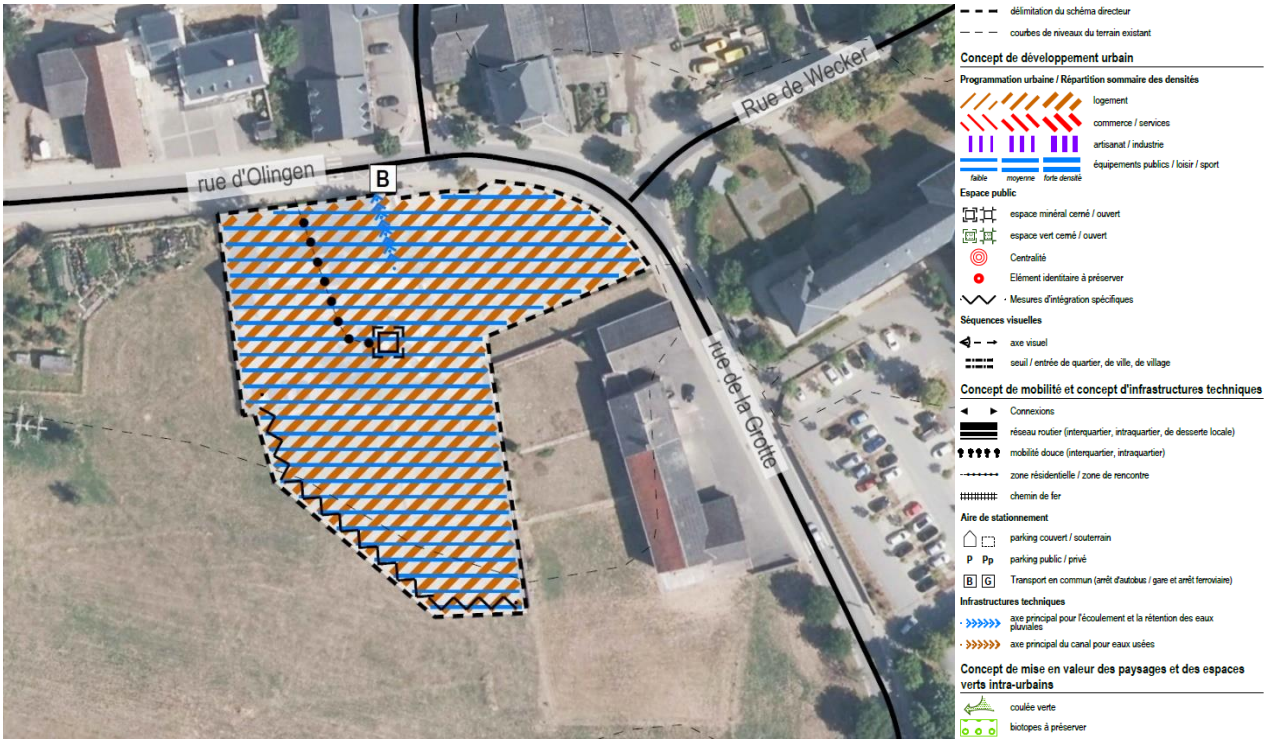
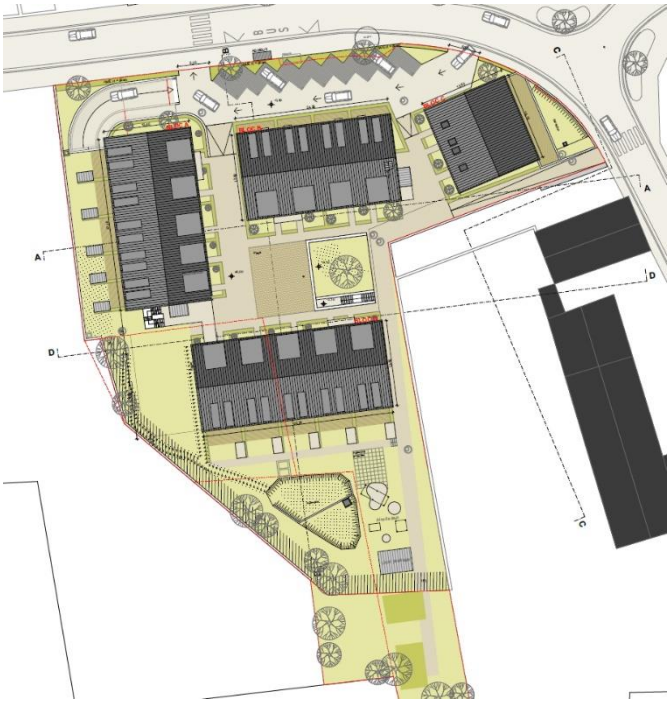


Schéma directeur; PAG Betzdorf

Gemäß der Vorgaben des im PAG festgelegten Schéma directeur, wurde im Zuge der Projektentwicklung, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung, ein vorbereitender Entwurf ausgearbeitet. Dieser Plan diente der allgemeinen Entwicklung des städtebaulichen und architektonischen Konzepts.

Auf der öffentlichen Fläche im Ortskern von Betzdorf möchte die Gemeinde ein Wohnprojekt mit sozialer Zielsetzung schaffen, die im Zusammenhang mit den gegenüberliegenden sozialen Einrichtungen in der rue d'Olingen und dem Institut St. Joseph in der rue de la Grotte stehen. Durch die Schaffung einer zone de rencontre in diesem Bereich soll ein zusammenhängender und barrierefreier Begegnungsort mit großer Aufenthaltsqualität im Zentrum von Betzdorf geschaffen werden.

Auf der Fläche soll eine Nachbarschaft mit einer hohen Kommunikation, Integration und Partizipation ermöglicht werden. Familien und Alleinerzieher mit Kindern, ältere Leute, junge Leute, Menschen mit und ohne Behinderung sollen nebeneinander in guter Nachbarschaft wohnen und sich gegenseitig im Alltag unterstützen.

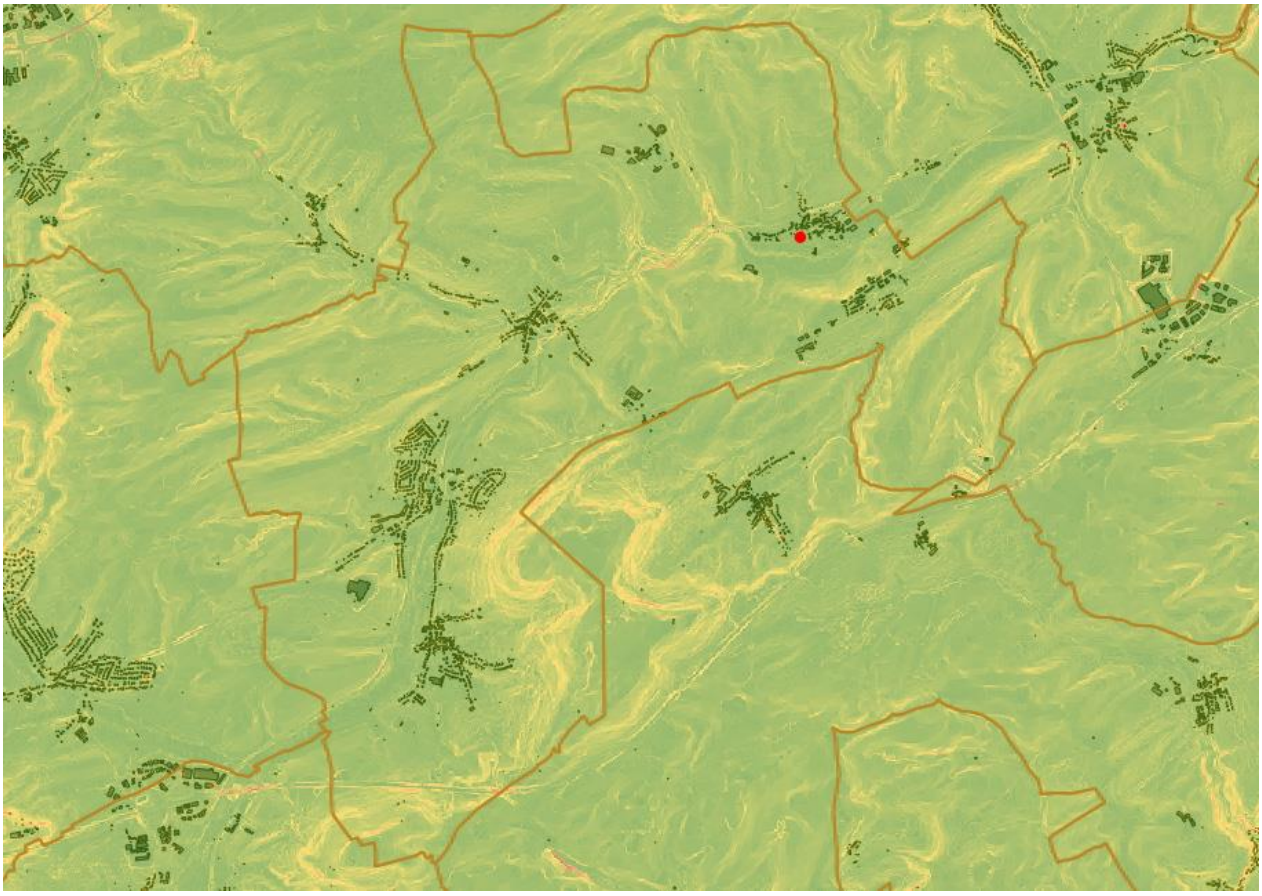

Entwurfsplanung

Das Wohnprojekt soll in Form von gruppierten Wohnungen angelegt werden. Diese sollen in mehreren Gebäuden um eine gemeinschaftliche Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gruppiert werden. Den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner angepasst, sollen verschiedene Wohnungsgrößen und -typen geschaffen werden.

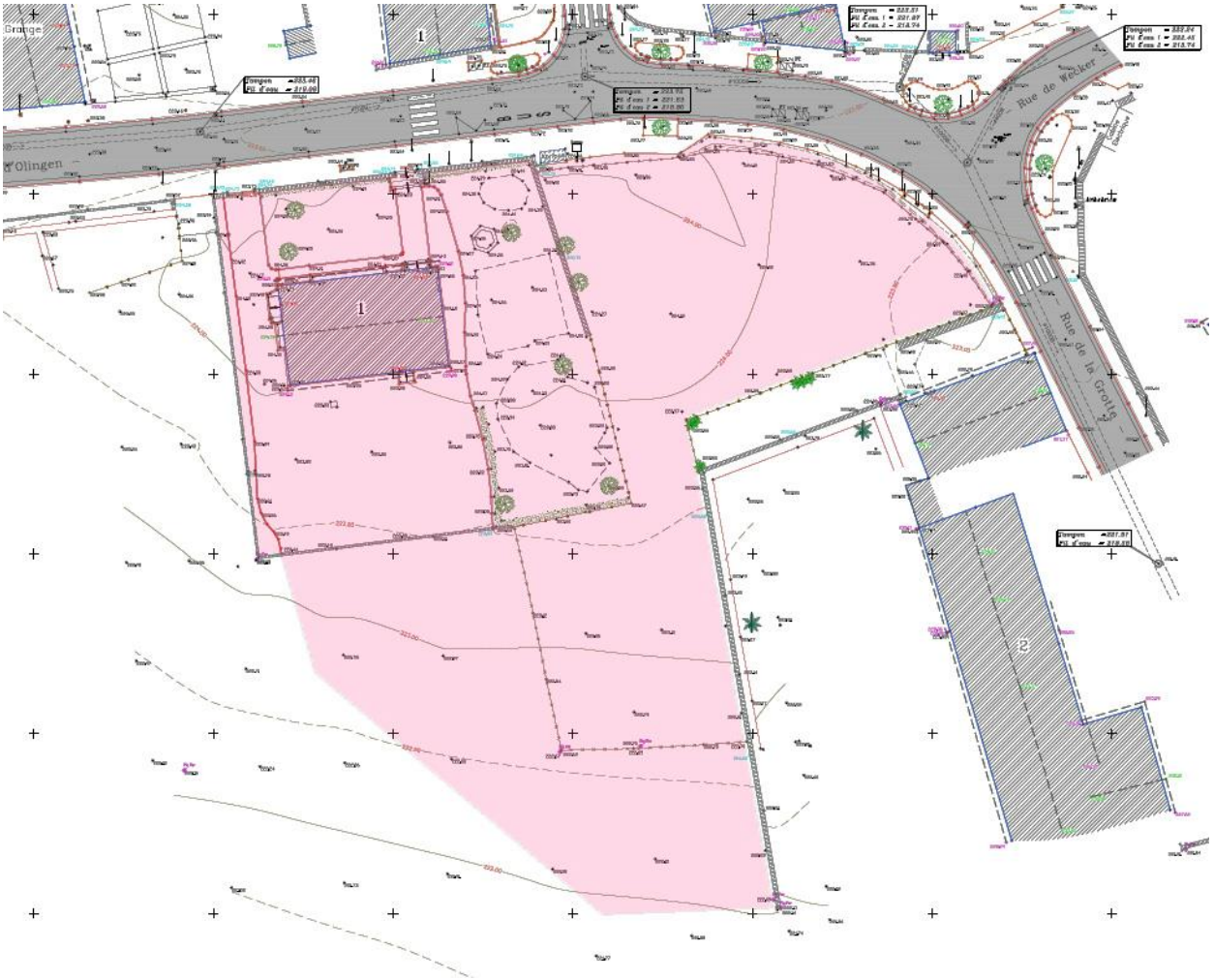
Durch die Zusammenarbeit mit einem externen Partner beabsichtigt die Gemeinde mittels eines Kümmerers dieses Projekt zu beleben und die Gemeinschaft innerhalb dieses intergenerationellen Wohnungsbauprojekts zu fördern, sowie das Zusammenleben mit der bestehenden Dorfgemeinschaft zu gewährleisten.

Plangebiet

Die Gemeinde Betzdorf weist keine sehr bewegte topografische Situation auf. Vorwiegend entlang den südlichen Gemeindegrenzen zeigt das Gelände eine etwas lebhaftere Charakteristik. Die markantesten Geländeverwerfungen treten vor allem im Bereich des Widdebierg, östlich von Roodt-sur-Syre auf.



Geländesituation; Gemeine Betzdorf; Hangneigung; Geoportail



Topo. Aufmaß; Luxplan; Anlagen; modifiziert

Das PAP-Gebiet selbst weist kaum nennenswerte topografische Besonderheiten auf. Das Gelände fällt recht gleichmäßig von Südwesten (ca. 341 müNN) Richtung Nordwesten (ca. 332 müNN) auf einer Distanz von 270m um 9 Höhenmeter ab. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von 3,33%.

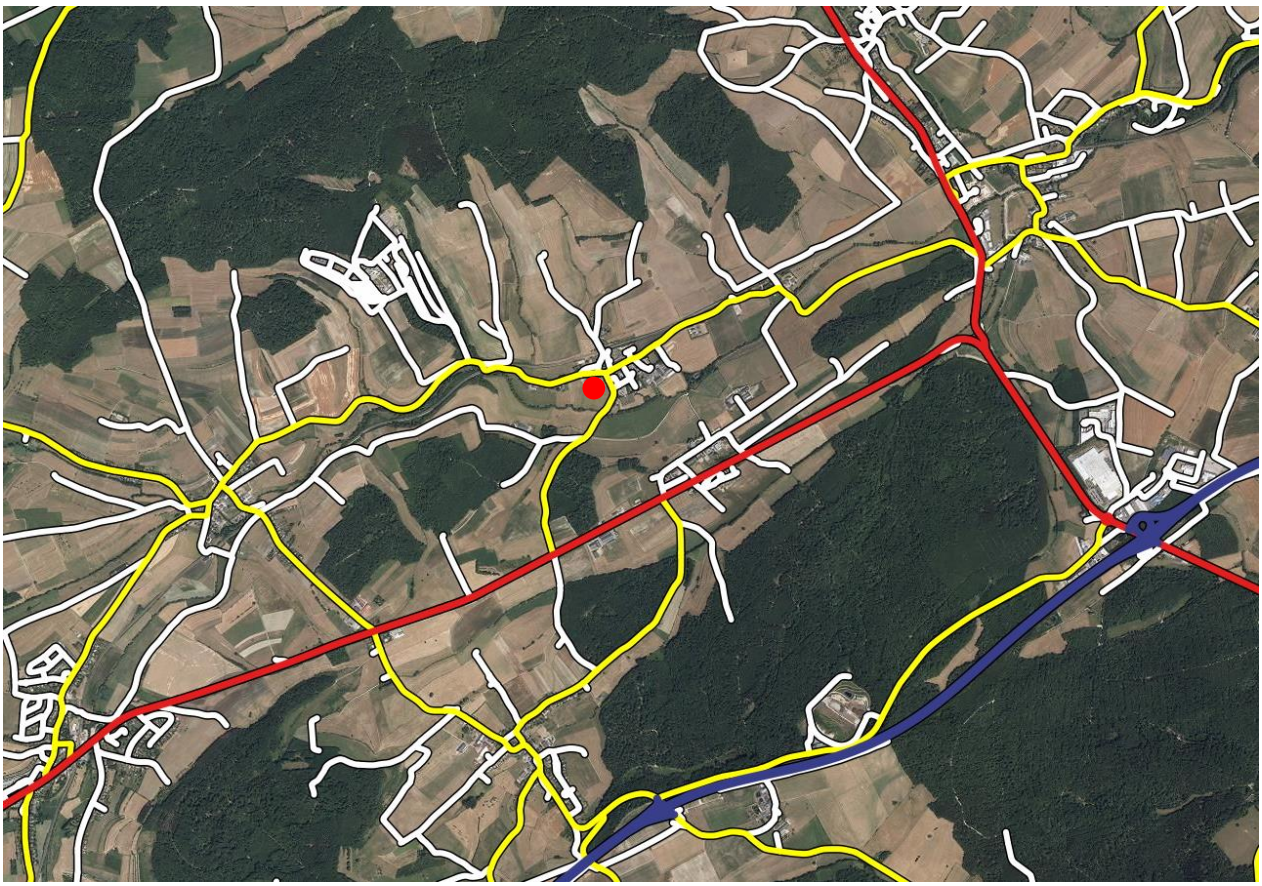
Das Projektgebiet umfasst das ehemalige Schulgebäude, den dazugehörigen Parkplatz, sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche und weist keine geschützten Strukturen oder Biotope auf. Südlich angrenzend findet sich intensiv genutztes Weidegrünland, sowie in einiger Entfernung das Überschwemmungsgebiet der Syre.
Die nächsten Naturschutzgebiet (Natura 2000 - Gonderange/Rodenbourg – Faascht / LU0001045 im Nordwesten und Machtum - Pellembierg / Froumbierg / Greivenmaacherbierg / LU0001024 im Südosten) befindet sich mehrere Kilometer entfernt. Auch das Vogelschutzgebiet

Lage des Planungsgebietes und der benachbarten Natura 2000-Schutzgebiete
Quelle: http://map.geoportal.lu/ (bearbeitet)

Baustruktur
Neben den Einrichtungen des Elisabeth - Institut St-Joseph, welche sich östlich der CR145 erstrecken, umgibt das Projektgelände hauptsächlich Wohnnutzung. Zum Teil typisch ländliche, freistehende Strukturen, bspw entlang der rue d'Olingen, aber auch dichtere Bauformen, nördlich des Projektgebiets.
In diesem historischen Siedlungsbereich Betzdorfs befinden sich einige landwirtschaftlich geprägte Gebäude und Hofstrukturen, welche heute ebenfalls größtenteils Wohngebäude beherbergen. Durch die Gruppierung um einen Platz orientiert sich der Entwurf an den umgebenden Hofstrukturen und fügt sich somit gut in den vorgegebenen Rahmen ein.

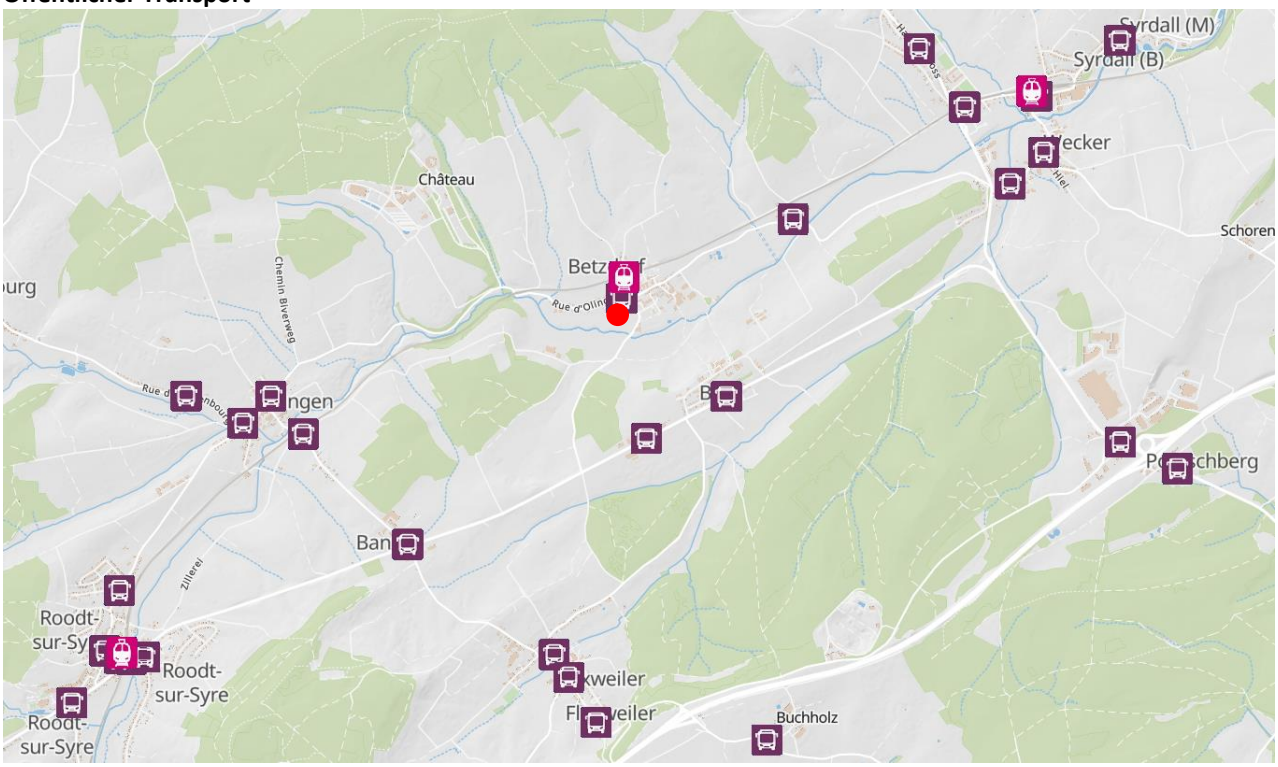
Straßennetz

Trotz seiner idyllischen Lage ist Betzdorf bestens in das nationale Straßennetz eingebunden. Nördlich des Projektgeländes verläuft die CR134 (rue d'Olingen) von Westen nach Osten und schließt in Wecker an die N14 an. Östlich des Projektgebiets verläuft die CR145 (rue de la Grotte), welche die Verbindung zur N1 schlägt. Auch die parallel verlaufende Autobahn A1 (Luxemburg-Trier) ist über das nahegelegene Potaschbierg mühelos zu erreichen.



Nationales Straßennetz; Quelle: http://map.geoportal.lu

Öffentlicher Transport



Öffentlicher Personennahverkehr; http://map.geoportal.lu/

Die Ortschaft Betzdorf ist weiterhin durch den öffentlichen Personennahverkehr eng mit den umliegenden Gemeinden verknüpft. Die Angebote der Verkehrsbetriebe werden über oben dargestellte Haltestellen organisiert.

Die Haltestelle Betzdorf, Bei der Schoul befindet sich unmittelbar vor dem PAP-Gebiet, für welches das ehemalige Schulgebäude weichen musste. Die Buslinien 465 (Wecker-Betzdorf-Kirchberg), 477 (Junglinster-Grevenmacher) und 479 (Berg-Junglinster) steuern die Bushaltestelle regelmäßig an und binden die Ortschaft an die umliegenden Gemeinden, sowie die nahegelegene Hauptstadt an.
Nur ca. 150m nördlich des Projektgebiets befindet sich der Bahnhof Betzdorf. Dieser liegt an der Linie 30, die Luxemburg-Stadt mit dem Osten des Landes und in Richtung Deutschland an die Stadt Trier anbindet.

Fuß- und Radwege
Das angestrebte Vorhaben beinhaltet lediglich projektinterne Fußwegeverbindungen.

Abwasser
Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die entsprechenden Bestandskanäle der rue d'Olingen abgeleitet.

Regenwasser
Das Niederschlagswasser wird bis zum Tiefpunkt des PAPs geführt und dort in ein Retentionsbecken geleitet. Der Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgt in Richtung Westen, in etwa 100m Entfernung.

Energieversorgung und Telekommunikation
Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Telekommunikationsnetz sind über die Bestandsnetze möglich.

Trinkwasserversorgung
Das Projekt wird über das bestehende Trinkwassernetz versorgt.

Erschließung des Grundstücks
Das PAP-Gebiet ist über die flankierende rue d'Olingen erschlossen.

4. Projektvisualisierung (Art. 2.4)

Quelle: Romain Schmiz architectes et urbanistes

Fiche de synthèse – Données structurantes

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

Projet

initié par	Administration Communale de Betzdorf
élaboré par	ROMIAN SCHMIZ architectes et urbanistes

N° de référence *(à remplir par le ministère)*
Date de l'avis du Ministre
Date d'approbation ministérielle

Situation géographique

Commune	Betzdorf
Localité	Betzdorf
Lieu-dit	rue d'Olingen
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Crèches Kiddies, elisabeth-Institut St-Joseph

Organisation territoriale

CDA	☐
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐
Espace prioritaire d'urbanisation	☐

Données structurantes du PAG

N° de référence du PAG	122C/013/2018
Zone(s) concernée(s)	BEP; Zone soumise à un PAP NQ; Servitude urbanisation - intégration jardin; Zone de risques contamination

	minimum	maximum
COS	0.00	0.60
CUS	0.00	1.00
CSS	0.00	0.60
DL	0.00	90.00
Emplacements de stationnement		

Servitudes découlant d'autres dispositions légales

Environnement	
Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	2 200 *m*
Présence de biotope(s)	☐
Zone de bruit	☐
Voirie nationale (permission de voirie)	☑
Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
Sites et Monuments	
Inventaire suppl.	☐
Monument national	☐
Zone SEVESO	☐
Autres	

Terrain

Surface brute	0.4461 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0000 *ha*	
Surface nette	0.4461 *ha*	100.00 %	Taux de cession	0.00 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée au stationnement public			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0086 *ha*	1.93 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0086 *ha*	1.93 %	
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.2677 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1	
		60.00 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	44.61 *a.*	

Constructions

	minimum	*maximum*
Surface constructible brute	0	2 677 ***m2***
Emprise au sol	0	4 461 ***m2***
Nombre de logements	0	40
Densité de logements / hectare brut	0.00	89.66 ***u./ha***
Personnes estimées / logement	2.00	2.00
Nombre d'habitants	0	80
Surface de vente maximale	0 *m2*	

Mixité de logements *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*

Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
unifamilial	0	0
bifamilial	0	0
collectif (>2 log/bât.)	0	40
Nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface brute de bureaux maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte

		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*
Route Nationale		*vh/j*
Chemin Repris	rue d'Olingen	623 *vh/j*
Chemin communal		

Emplacements de stationnement

	activités	habitat	
publics	0	0	
privés (min.)	0	30	
privés (max.)	0	49	
total (max.)	0	49	49

Offre de transports en commun

Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	5 *m*
Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	200 *m*

Infrastructures techniques

Longeur totale de canalisation pour eaux usées	60 *m*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	250 *m*
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	118 *m2*