

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE
REDANGE/ATTERT**

**MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN
D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT »
REDANGE/ATTERT**

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Réf.n°	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

**COMMUNE DE REDANGE/ATTERT
LOCALITÉ DE REDANGE/ATTERT**

FÉVRIER 2025



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Chris Reiter

M.Sc. Geography and Spatial Planning

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	1
2.	GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG	3
3.	PARTIE ÉCRITE	5
4.	PLAN DE LOCALISATION	11

1. EINLEITUNG

Die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ wird im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Grand-Rue“ in der Ortschaft Redange/Attert ausgearbeitet.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist die nachhaltige städtebauliche Verdichtung und Nachnutzung einer zentral gelegenen Fläche in Redange/Attert. Dazu sollen auf dem östlichen Plangebietsbereich, der aktuell eine abzureißende Scheune und eine Gartenfläche umfasst, zwei Gebäude mit zum einen maximal 12 Wohneinheiten im nördlichen Baukörper und zum anderen Mischnutzung im südlichen Baukörper entstehen. Diese bauliche Entwicklung soll der Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Redange/Attert als regionales Versorgungszentrum im Sinne des PDAT und der „Bürgerbeteiligung – Territoriale Vision für das Kanton Redange“ dienen.

Der Bauernhof soll in seiner jetzigen Funktion als Wohngebäude (corps de logis) erhalten werden, kann aber aufgrund der geplanten Umwidmung weiter für Wohn- und Mischnutzung (annexes) genutzt werden.

Der Charakter des Ortsbildes soll durch den Erhalt schützenswerter Bau- und Ortschaften wie eines Baumes (Hängeesche) oder des Bauernhauses bewahrt werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzungen werden die Flächen als „zone mixte urbaine“ ausgewiesen. Die Überlagerung mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ sowie die Kennzeichnung der „Ferme Eyschen“ als „bâtiment protégé“ sollen aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage im Ortszentrum und der ortsbildprägenden Funktion beibehalten werden. Ebenso soll die Hängeesche aufgrund ihrer ortsbildprägenden Funktion erhalten werden.

Derzeit ist die Plangebietfläche als „quartier existant – espace villageois“ ausgewiesen. Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage im Ortszentrum, umgeben von historischer Baustruktur, soll das Plangebiet als eigenständiges und speziell reglementiertes PAP „Quartier existant“ ausgewiesen werden.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (blau schraffiert) der punktuellen PAP QE-Änderung sowie Ausweisungen des PAP „quartier existant – Ferme Eyschen (FE)“ (gelb = quartier existant – espace résidentiel | orange = quartier existant – espace villageois | rot = quartier existant – espace centre). Quelle: CO3 2025 auf Basis Orthophoto 2023

Die außerhalb des Plangebietes liegenden „quartiers existants“ behalten ihre Ausweisungen bei. **Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAP QE-Änderung wird der graphische Teil („plan de localisation“) an die Ausweisungen des betroffenen „quartier existant – Ferme Eyschen“ (FE) angepasst. Alle übrigen „Quartier existants“ behalten ihre Ausweisungen bei.**

Der schriftliche Teil („partie écrite“) wird nur bezüglich der Vorgaben des betroffenen „quartier existant – Ferme Eyschen“ ergänzt, alle übrigen Reglementierungen bleiben von der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ unberührt.

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Redange/Attert wurde auf Grundlage des „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ erstellt und am 06.06.2014 vom Innenminister genehmigt. Der aktuell rechtsgültige PAP „Quartier existant“ wurde entsprechend der Regelungen des „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune“ zeitgleich mit dem PAG erstellt und genehmigt.

2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Die punktuelle Änderung des PAP „quartier existant – Ferme Eyschen“ der Gemeinde Redange/Atbert betrifft ausschließlich die Abgrenzungen im Bereich der Straßen „Grand Rue“; „Rue de Hoster“ und der „Allée des Tilleuls“ in zentralörtlicher Lage in Redange/Atbert. Von der punktuellen Änderung des PAP „quartier existant – Ferme Eyschen“ sind sowohl der schriftliche als auch der graphische Teil betroffen:

Änderung des schriftlichen Teils (Partie écrite)

Die Änderung des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ betrifft ausschließlich die Reglementierungen des PAP „quartier existant – Ferme Eyschen“ (Titre M. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « Ferme Eyschen »). Folgende Artikel sind von der punktuellen Änderung betroffen:

- art. 100: Champ d'application
- art. 101: Type des constructions
- art. 102: Affectation
- art. 103: Nombre d'unités de logement
- art. 104: Disposition des constructions
- art. 105: Gabarit des constructions
- art. 106: Toitures
- art. 107: Constructions en sous-sol
- art. 108: Dépendances
- art. 109: Esthétique des constructions
- art. 110: Matériaux et teintes des constructions
- art. 111: Aménagement des espaces libres

Änderung des graphischen Teils (Partie graphique)

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung des PAP „quartier existant – Ferme Eyschen“ sind folgende Ausweisungen vorgesehen:

Parzellennummer	Ausweisung PAP QE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ N° 125/2681 ▪ N° 123/6257 ▪ N° 123/6260 ▪ N° 123/6258 ▪ N° 123/6259 ▪ N° 123/6261 ▪ N° 123/6262 ▪ N° 123/6263 ▪ N° 123/6264 	<p>▸ „quartier existant – Ferme Eyschen“</p>

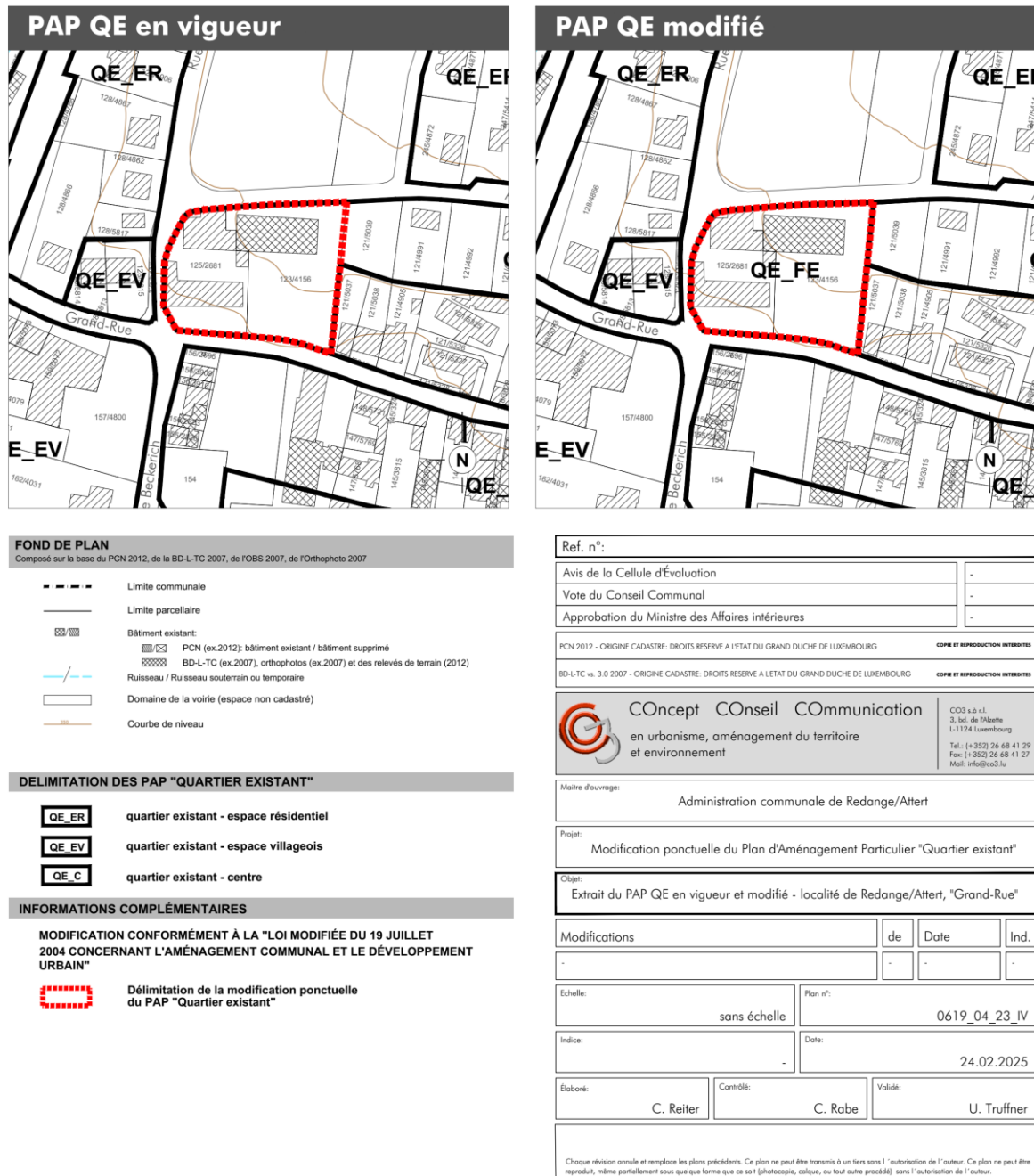


Abb. 2: links: Auszug aus dem „plan de localisation“ des aktuell rechtsgültigen PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: TR-Engineering & CO3 2014, verändert nach CO3 2025 | rechts: Auszug aus dem „plan de localisation“ des geänderten PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: CO3 2025

3. PARTIE ÉCRITE

Die Änderungen des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ (Partie écrite) sind im Folgenden in *rot kursiv* (Ergänzung) markiert.

[...]

A. Dispositions générales

art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal. Il se compose de deux titres entièrement applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre B : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,

ainsi que d'un titre spécifique à chaque plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – centre »,
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – équipements »,
- le titre G : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zones d'activités »,
- le titre H : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale horticole »,
- le titre I : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – sports et loisirs – Niederpallen Gare »,
- le titre J : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale parking écologique »,
- le titre K : Règles spécifiques applicables aux PAP « quartiers existants – Op der Schock 1 et 2 »,
- le titre L : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – Parc Worré »,
- *le titre M : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant - Ferme Eyschen ».*

[...]

M. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « Ferme Eyschen »

art. 100 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – Ferme Eyschen » concerne des fonds situés dans la localité de Redange.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – Ferme Eyschen » sont fixées en partie graphique.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

art. 101 Type des constructions

- a. Le quartier existant « Ferme Eyschen » est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu.
- b. Les maisons d'habitation de type « pavillonnaire » (constructions isolées édifiées sur un niveau) sont interdites.
- c. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.
- d. Les dispositions du PAP « QE - Ferme Eyschen » ne sont pas applicables aux dépendances à l'exception de l'art. 108 ci-après qui fixe les prescriptions spécifiques pour ce type de construction.

art. 102 Nombre d'unités de logement

Le nombre maximum de logements par maison plurifamiliale est défini en fonction des prescriptions relatives à la définition de l'unité de logement.

La surface de l'unité de logement est fixée à 100m². Le résultat est à arrondir vers le bas.

art. 103 Affectation

En cas de nouvelle construction, le niveau donnant directement sur la Grand-Rue doit être affecté au commerce et/ou services. Les emplacements de stationnement sont autorisés à l'arrière des locaux affectés au commerce et/ou service.

art. 104 Disposition des constructions

a. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une **bande de construction d'une profondeur de 30m maximum** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Les constructions en seconde position sont interdites.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins,

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des bâtiments adjacents avec une tolérance de 1m en plus ou en moins,
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

c. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

A défaut d'alignement défini, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété est compris **entre 0m et 8m**.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition :

- pour des raisons d'ordre urbanistique,
- pour tous travaux portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

- Recul latéral :

Un recul latéral de 3m minimum doit être respecté lorsque l'implantation des bâtiments voisins ne permet pas l'ordre contigu (implantation pignon sur rue, ouvertures en façade).

Le bourgmestre peut déroger aux présentes dispositions dans les cas suivants :

- Maintien d'un accès existant,
- Création d'un nouvel accès,

- Lorsque les implantations des bâtiments voisins ne permettent ni l'ordre contigu ni le recul latéral minimum requis.
 - Recul postérieur :
Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 6m.
Ce recul peut être réduit à 4m pour les bâtiments destinés à une autre affectation que l'habitation.
- d. Le bourgmestre peut accepter des dérogations au présent article :
- pour des raisons d'ordre urbanistique,
 - pour tous travaux portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

art. 105 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Sans préjudice des hauteurs maximales fixées ci-après, le nombre de niveaux pleins est limité à 2.
- Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).
- Les combles peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

b. Hauteur

Bâtiments protégés :

- Les hauteurs à la corniche et au faite ou à l'acrotère doivent être conservées

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

Les hauteurs des constructions sont mesurées au milieu de la façade, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante (cf. article 3, pt. 21), l'article 13 terrains à forte pente n'est pas applicable.

- la hauteur maximale à la corniche des constructions sises Grand-Rue est fixée à 10m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein des constructions sises Grand-Rue est fixée à 10m ;
- la hauteur maximale au faite des constructions sises Grand-Rue ne peut dépasser la hauteur à la corniche de plus de 4m50 ;
- la hauteur maximale à la corniche des constructions sises Allée des Tilleuls est fixée à 7m ;
- la hauteur maximale au faite des constructions sises Allée des Tilleuls ne peut dépasser la hauteur à la corniche de plus de 5m50.

c. Profondeur

- La profondeur des constructions à usage d'habitation est limitée à 14m max.
- La profondeur d'un rez-de-chaussée affecté à d'autres fins que l'habitat est limitée à 20m.

art. 106 Toitures

a. Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, avec croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30° et 38°.

A l'exception des bâtiments protégés, les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées pour les volumes secondaires accolés à la construction principale.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse, toiture jardin ou en toiture verte sans préjudice d'autres dispositions légales.

Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété fixé à 2m.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites.

b. Ouvertures en toiture

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- lucarne à toiture plate,
- lucarne à deux pans, dite jacobine,
- lucarne à croupe, dite capucine.

Sont admis en toiture et uniquement sur le côté postérieur les types d'ouverture suivants :

- lucarnes rampantes,
- terrasses ouvertes en toiture.

Lucarnes sur les versants orientés vers la voie desservante et sur les versants latéraux :

- Les lucarnes jumelées sont interdites.
- Les lucarnes doivent être placées à au moins 1m50 de recul des rives, arêtes et noues de toiture.
- Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.
- La longueur de chaque lucarne est limitée à 1m50 au maximum.
- La longueur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié de la longueur façade.
- L'interruption de la corniche est interdite.

Lucarnes sur les versants arrières :

- Les lucarnes jumelées sont interdites.
- Les lucarnes doivent être placées à au moins 1m de recul des rives, arêtes et noues de toiture.
- Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.
- La longueur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à deux tiers de la longueur façade.

art. 107 Constructions en sous-sol

a. Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l'emprise des constructions hors sol.

b. Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous condition

- que le volume soit entièrement enterré par rapport au terrain naturel.
- de maintenir un recul minimal de 1m00 sur les limites de propriété.

c. La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à 30m mesurés à partir de l'alignement de la façade antérieure des constructions hors sol.

art. 108 Dépendances

- a. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16m.
- b. Le recul minimal de toute dépendance par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété est soit nul, soit égal à 1m50. La construction sans recul sur limite de propriété est soumise à l'accord préalable écrit entre les voisins.
- c. La hauteur hors tout des dépendances est limitée à 4m mesurés par rapport niveau du terrain naturel. A l'exception des terrains en forte pente, la cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des dépendances doit rester dans tous les cas, inférieure à la cote d'altitude de la corniche des constructions principales.
- d. Les dépendances et abris de jardin sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.
- e. Les piscines couvertes ne sont pas autorisées.

art. 109 Esthétique des constructions

Une dominance verticale ainsi que le rythme originel du parcellaire sont à garantir dans l'agencement et/ou la composition des façades : les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d'effet cependant sur les verrières ou vérandas en façade postérieure.

Pour toute intervention sur une façade existante, sont à sauvegarder le rythme, les proportions et les modénatures dans la mesure où ceux-ci correspondent à des éléments traditionnels non dénaturés.

art. 110 Matériaux et teintes des constructions

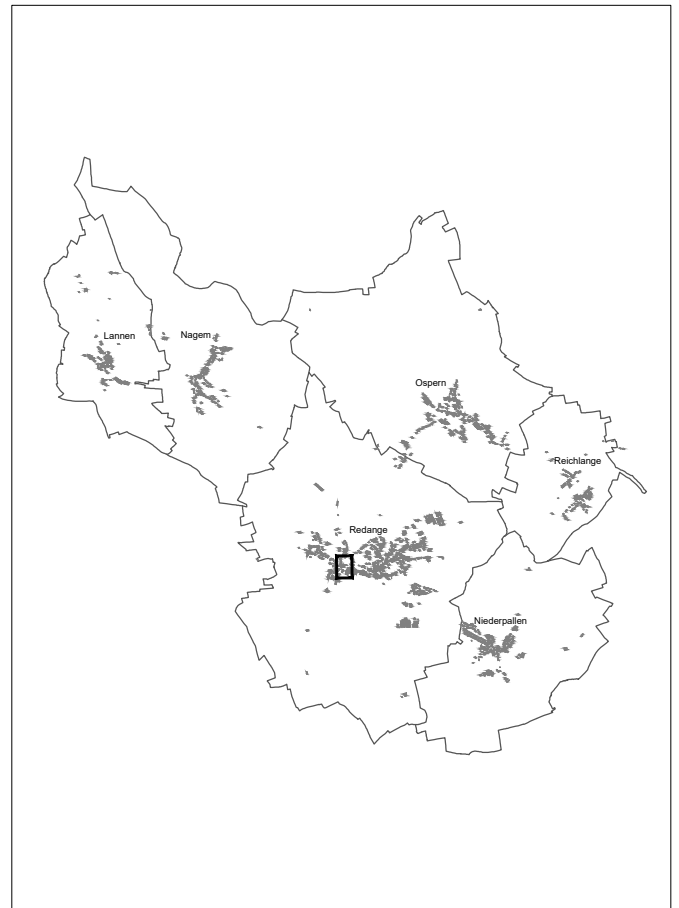
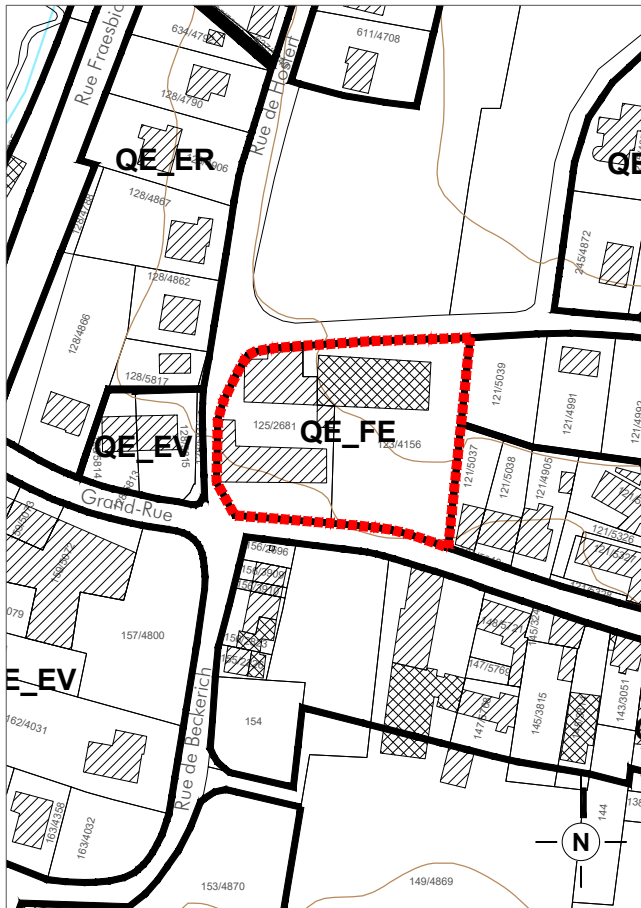
- a. Les façades sont à recouvrir d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré).
- b. A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en bichromie ou polychromie sont interdites.
- c. Sans préjudice des dispositions relatives aux bâtiments et gabarits protégés, les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés pour les projets d'extension ou de constructions de bâtiments, les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection, les dépendances.

Tout autre bardage est interdit.

art. 111 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.
- b. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,8.
- c. Les piscines non couvertes et les étangs ne sont pas autorisés.

4. PLAN DE LOCALISATION



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2012, de la BD-L-TC 2007, de l'OBS 2007, de l'Orthophoto 2007

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant:
 - PCN (ex.2012): bâtiment existant / bâtiment supprimé
 - BD-L-TC (ex.2007), orthophotos (ex.2007) et des relevés de terrain (2012)
- Ruisseau / Ruisseau souterrain ou temporaire
- Domaine de la voirie (espace non cadastré)
- Courbe de niveau

DELIMITATION DES PAP "QUARTIER EXISTANT"

- quartier existant - espace résidentiel
- quartier existant - espace villageois
- quartier existant - centre

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

- Délimitation de la modification ponctuelle du PAP "Quartier existant"
- quartier existant - "Ferme Eyschen"

Ref. n°:

Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

PCN 2012 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A LETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-TC vs. 3.0 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A LETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Concept Conseil Communication

en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CO3 s.à r.l.
3, bd. de l'Alzette
L-1124 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 68 41 29
Fax: (+352) 26 68 41 27
Mail: info@cc3.lu

Maître d'ouvrage: Administration communale de Redange/Attert

Projet: Modification ponctuelle du Plans d'Aménagement Particulier "Quartier Existant"

Objet: Extrait du PAP "Quartier existant" modifié - localité de Redange/Attert, "Grand-Rue"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 0619_04_23_III

Indice: - Date: 24.02.2025

Élaboré: C. Reiter Contrôlé: C. Rabe Validé: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.