

SYNDICAT INTERCOMMUNAL KANTON REIDEN

PAP « SOLUPLA – PHASE 3 »

SECTION D DE REDANGE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

JUNI 2023



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

**Bearbeiter:**

Uta Truffner

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

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Laure Hieff

Dipl.-Ing. Architektur und Urbanismus

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	INHALT UND AUFBAU	1
2.	VORGABEN UND ZIELE DES « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD; ART.2.2 RGD)	3
3.	BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)	13
4.	VERANSCHAULICHUNG DES PAP-PROJEKTS (ART. 2.4 RGD)	19
4.1	INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER <b>Berücksichtigung</b> DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)	19
4.2	GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	23
4.3	STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT	24
5.	FICHE DE SYNTHÈSE	26
6.	ANHANG	27



## 1. INHALT UND AUFBAU

Der vorliegende Teilbebauungsplan („Plan d’aménagement particulier“, kurz PAP) wurde im Auftrag der „Administration Communale de Redange“ entwickelt.

Die Entwicklung des PAPs durch das Planungsbüro CO3 fand in Kooperation mit dem Vermessungsbüro Rausch & Associés und Alpha Topo (Levé topographique), dem Vermessungsbüro BEST G.O. (Plan de Surface PAP), dem Ingenieurbüro Berg & Associés (Verkehrsplanung, Concept d’assainissement), dem Ingenieurbüro ProSolut (Commodo) sowie dem TÜV Rheinland (Schalltechnische Untersuchung) statt.

Die Gemeinde Redange befindet sich im Westen von Luxemburg. Sie grenzt an die Gemeinden Rambrouch im Norden, Useldange und Prézersdaul im Osten, Beckerich im Süden und Ell im Westen an.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Redange und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzen zwei bereits aufgesiedelte Entwicklungsphasen des Gewerbegebietes, SOLUPLA Phase 1 und SOLUPLA Phase 2 an. Der vorliegende PAP ist die dritte Planphase, SOLUPLA Phase 3.

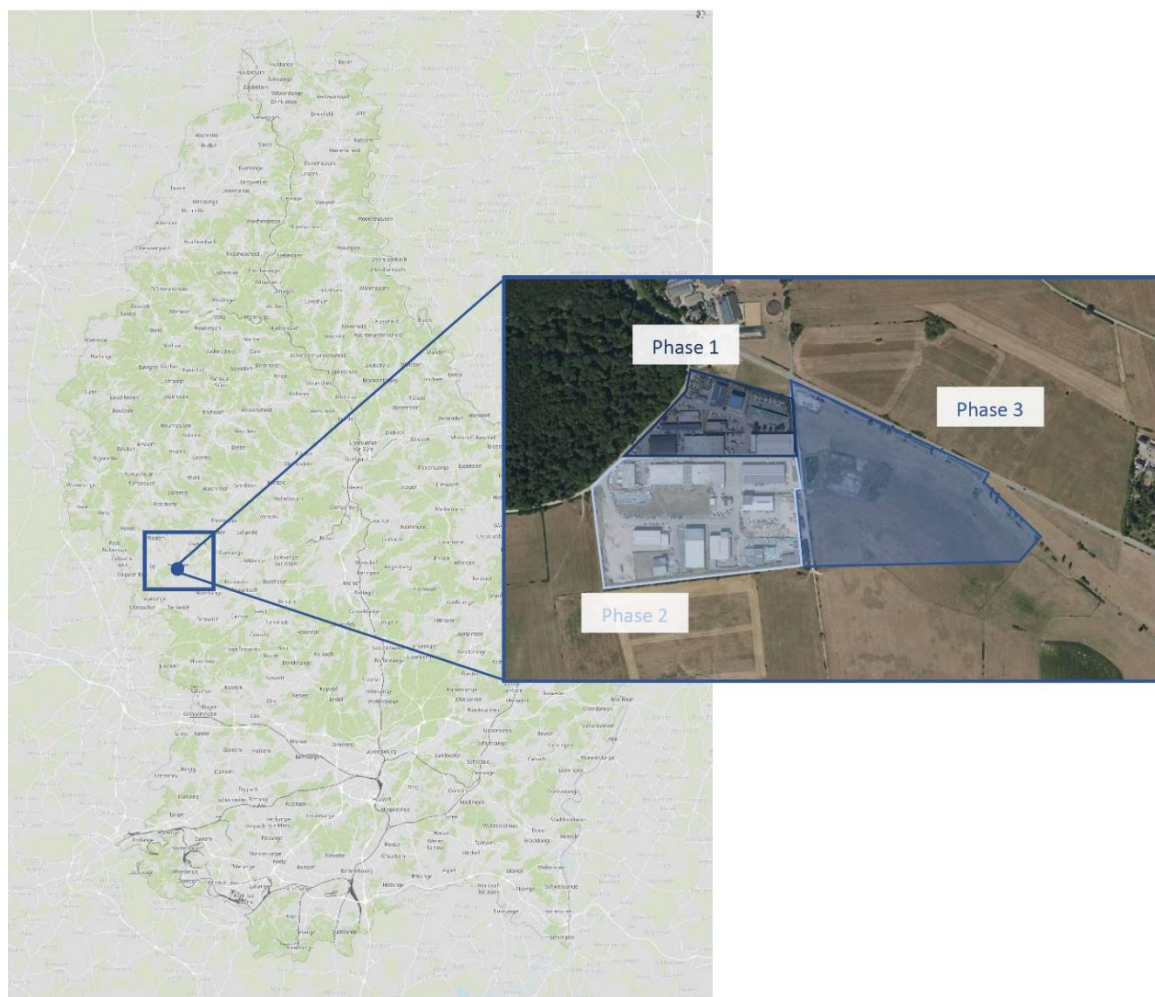


Abb.1: Lokalisierung des Plangebietes (ohne Maßstab, genordet). Quelle: www.geoportal.lu (2023)



**2. VORGABEN UND ZIELE DES « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD; ART.2.2 RGD)**

Der rechtskräftige PAG (Plan d’aménagement général) der Gemeinde Redange wurde am 17/01/2014 vom Innenministerium genehmigt und wurde bereits mehrfach fortgeschrieben. Im Bereich des Plangebiets wurde am 09.05.2018 die Änderung mit der Referenznummer 56C/013/2016 genehmigt. Ziel der Änderung war es, die Plangebietsfläche in den bebaubaren Bereich aufzunehmen. Eine weitere punktuelle Änderung im Plangebiet, wurde am 28.03.2023 vom Innenministerium genehmigt (Réf.Nr.: 56/019/2022), betroffen waren unter anderem die Anpassungen der „Servitude urbanisation - paysage“ und die Vorgaben zu den Stellplätzen (Anzahl, Lokalisierung).

Die PAP-Fläche liegt in einer „Zone d’activités économiques régionale type 1 (ECO-r1) “ und ist mit einer „Zone soumise à un plan d’aménagement particulier (PAP) – Nouveau Quartier (NQ)“ überlagert. Hinzu kommen verschiedene „Servitude urbanisation – paysage (P)“. Außerdem wird im PAG auf ein Habitat nach Art. 17 NatSchG (à titre indicatif) hingewiesen.

Die Flächennutzung ist wie folgt definiert:

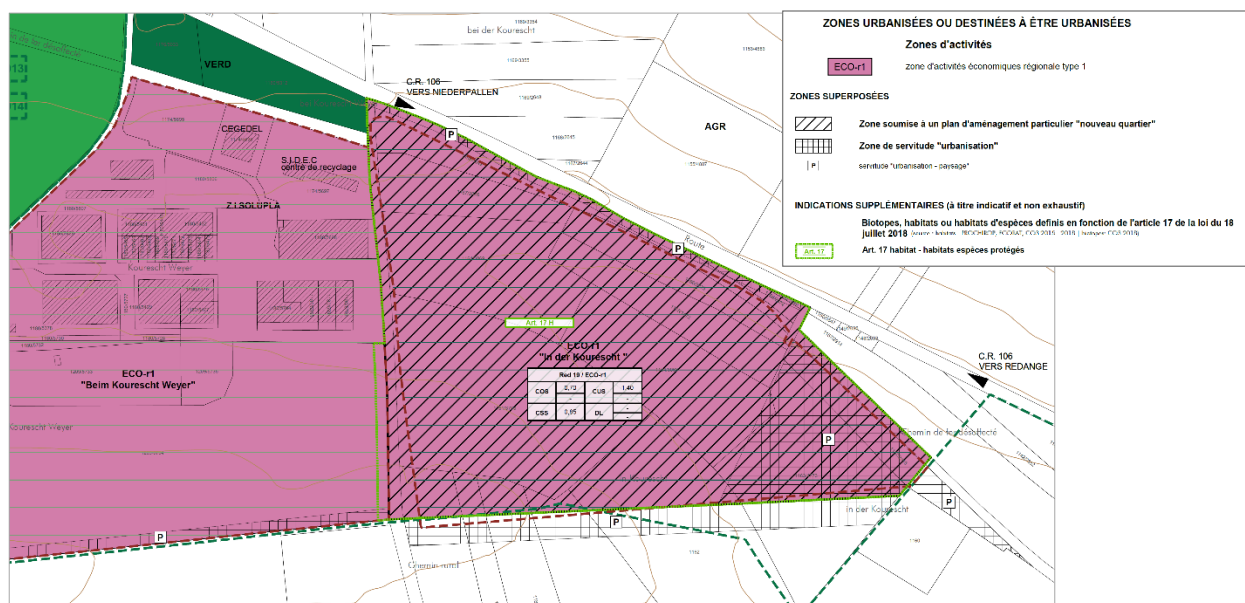


Abb. 2: Auszug des rechtskräftigen PAGs der Gemeinde Redange (o.M, genordet). Quelle: Administration Communale de Redange

Der PAP wurde unter Berücksichtigung der folgenden rechtlichen Bestimmungen des schriftlichen Teils des rechtskräftigen PAGs erstellt.

**TITRE III : RÈGLES D'URBANISME****Chapitre 3** Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Chapitre 3.1** Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

**Art. 7** Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Est représentée :

- la zone d'activités économiques régionale type 1 (ECO -r1)

**Art. 7.1** Zone d'activités économiques régionale type 1 (ECO-r1)

La zone d'activités économiques régionale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros et de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 1.

Y sont admis des établissements de restauration ainsi que des parkings centralisés / parkings à étages en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 1 ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

Les activités existantes non conformes aux prescriptions ci-haut pourront être poursuivies. Des extensions, voire relocalisations de ces mêmes activités au sein de la même zone d'activités pourront également être autorisées.

On distingue :

- la zone d'activités économiques régionale type 1 « Kourescht Weyer » à Redange.

[...]



## Chapitre 3.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

### Art. 12. Emplacements de stationnement

#### Art. 12.1. Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements ;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les cabinets médical, paramédical ou autre profession libérale, trois (3) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), cinq (5) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les entreprises situées en zone d'activités régionale, le nombre d'emplacements de stationnement requis est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'entreprise. Une étude y relative pourra être exigée ;
- pour les établissements artisanaux situés hors zone d'activités régionale, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m<sup>2</sup> de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par tranche de deux (2) lits ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent à l'exception des cas suivants :

- pour les immeubles situés entre les n°21 à 61 et n°42 à 78 de la Grand Rue à Redange,
- lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis.

Dans ces deux cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre de places requis en situation appropriée dans un rayon de 200m, soit le bourgmestre pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés aux activités ou aux logements concernés, sans possibilité de vendre ou louer à des personnes qui ne disposent pas de la fonction y associée.

- en zone d'activités régionale, les emplacements de stationnement requis peuvent être aménagés dans un parc ou immeuble spécifique, public ou privé, situé à une distance rapprochée du bien-fonds concerné.

Il devant en pareil cas encore être justifiée que ces emplacements de stationnement à l'extérieur du bien-fonds du demandeur sont loués, ou autrement pris en possession temporaire ou définitive, pendant une période suffisamment longue pour éviter tout stationnement de véhicules soit du demandeur, soit de ses salariés ou visiteurs à longue durée, sur la voirie publique.

[...]

## Chapitre 5 Zones superposées

[...]

### Art. 24. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » 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 ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les différentes catégories de servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

#### Art. 24.1. Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration de constructions ou d'ouvrages dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux zones soumises à un PAP NQ ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser pour garantir l'intégration paysagère ainsi que les surfaces nécessaires y relatives. Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

- A Lannen / La2 : création d'une coulée verte en limite sud du nouveau quartier sous forme d'une haie vive composée d'essences locales.
- A Niederpallen / beim Weldbesch / Ni1 : plantation d'intégration vis-vis de l'entreprise agricole à l'est sous forme d'une haie vive d'essences indigènes + création d'une interface zone verte/ zone constructible au nord sous forme d'une bande plantée d'essences indigènes de 5m min de largeur.
- A Ospern / rue de la Croix / Os5 : création d'une interface zone verte / zone constructible à l'est sous forme d'une bande plantée d'essences indigènes de 5m min de largeur.

- A Ospem / rue de Redange / Os1 : plantation d'une haie vive composée d'essences indigènes.
- A Redange / Red10 au Sud de la zone constructible : création d'une interface verte d'une profondeur de 5m minimum afin de créer une transition entre l'habitat et le paysage ouvert de la vallée de l'Attert.
- A Redange / Red10 au Nord de la zone constructible : plantation d'une haie composée d'essences indigènes afin de séparer le parking projeté de l'habitat existant.
- A Redange / Red12 : création d'une zone tampon à l'interface entre la vallée de l'Attert et l'habitat projeté moyennant la sauvegarde/le maintien de la végétation existante et l'intégration des constructions dans la topographie.
- A Redange / Red2, Red7, Red6, Red1 : création au Nord d'une zone tampon (couloir d'intégration) entre le futur axe de délestage et de desserte et les nouveaux quartiers au moyen d'un modelé de terrain et de la plantation d'une bande boisée sur 30m de large répondant à la double fonction de protection contre le bruit et d'intégration paysagère. A ces fins au moins 60% seront aménagés sous forme d'espace public auquel seront intégrés des cheminements de mobilité douce, le cas échéant des petits équipements récréatifs.
- A Redange / Red1 : parking aménagé sur deux niveaux maximum, localisé dans la moitié Sud de la zone ; parking ouvert aménagé sous forme de parking écologique (surfaces filtrantes en réduisant au minimum les surfaces scellées, intégration maximale d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies, procédés les plus performants en la matière au moment de la réalisation du projet).
- A Redange / rue du Lycée / Red9 : création d'une zone tampon entre la rue du Lycée et le nouveau quartier à l'Ouest, moyennant la plantation d'une haie vive ponctuée d'arbres haute tiges composés d'essences indigènes sur une largeur de 5m.
- A Redange / ZAE Eco-r1 Kourescht Weyer : intégration paysagère de la zone d'activités et création d'une zone tampon par rapport à la zone Natura2000.

La servitude urbanisation est répartie en 2 parties :

- SU P le long du CR 106 : Plantation d'un alignement d'arbres composé d'essences indigènes le long du CR 106. La servitude le long du CR concerne exclusivement la plantation d'un alignement d'arbres, sont autorisés au niveau de la servitude, l'aménagement d'un arrêt de bus, d'un accès carrossable et de cheminements pour la mobilité douce.
- SU P située à l'intérieur de la ZAE Eco-r 1 (partie Sud-ouest) : Plantation d'arbres et d'arbustes composés d'essences indigènes. Seuls sont autorisés les aménagements ayant pour but la rétention et l'écoulement des eaux de surface y compris des travaux de renaturation de cours d'eau ainsi que les cheminements piétons, aires de détente et les accès aux retenctions.
- A Reichlange / Rue Monseigneur Jean Bernard / entrée Sud du village : plantation d'une haie vive composée d'essences indigènes.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux zones soumises à un PAP QE ont pour but d'assurer l'intégration paysagère des quartiers existants. A ces fins la plantation d'un rideau de haies et d'arbres indigènes adaptés au site est à prévoir. La réalisation des mesures se fera dans le cadre des projets de constructions ou de transformation.

- A Nagem / entrée Nord du village route d'Hostert : plantation d'une haie vive composée d'essences indigènes.
- A Nagem / route de Redange : constructions à implanter dans une bande de construction de 20m mesurés par rapport à l'alignement de voirie ; constructions intégrées dans la topographie ; déblais et remblais limités à 1m maximum et uniquement dans la bande de construction.
- A Niederpallen / rue de Noerdange : toute construction est prohibée à l'exception d'aménagements à des fins récréatives, sous forme d'espaces verts.
- A Redange / rue d'Ell, rue de Niederpallen : création d'une zone tampon à l'interface entre la vallée de l'Attert et les quartiers existants. La topographie ainsi que la végétation existante sont à conserver. Des aménagements susceptibles de créer des nuisances à la zone Natura 200 sont à éviter.
- A Redange / en bordure Est, Sud et ouest de la zone d'activité « Beim Kourescht Weyer » : constitution d'un écran de verdure d'au moins 8m de largeur, composé d'arbres à haute tige et d'arbustes autochtones et bénéficiant d'un entretien extensif.

On distingue quatre zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées à la zone destinée à rester libre :

- La zone de servitude « urbanisation – paysage » située au Nord du futur « axe de délestage et de desserte » de la localité de Redange : elle a pour but l'intégration paysagère du futur « axe de délestage et de desserte ». La mise en place d'un rideau de verdure composé de haies et d'arbres indigènes est à prévoir ; un modelé de terrain adapté pourra également participer à l'intégration paysagère du futur axe routier. Les mesures seront précisées dans le cadre du projet routier.
- La zone de servitude « urbanisation – paysage » située au Sud de la localité de Redange et à l'Est de la « rue du Lavoir » : elle a pour but l'intégration paysagère de l'urbanisation projetée ; à ces fins la topographie ainsi que la végétation existante sont à conserver. L'aménagement d'un cheminement piéton est autorisé.
- La zone de servitude « urbanisation – paysage » située au Nord de la zone horticole rue Fraesbich : elle a pour but l'intégration paysagère de la zone horticole ; à ces fins il est prévu la plantation d'une haie vive composée d'essences indigènes.
- La zone de servitude « urbanisation – paysage » située au Sud de la ZAE Eco-r1 Kourescht Weyer : elle a pour but l'intégration paysagère de la zone d'activités économiques et la création d'une zone tampon par rapport à la zone Natura 2000 (« zone de protection oiseaux » LU0002014 Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach).

Les plantations obligatoires à réaliser à l'intérieur de la zone de servitude sont précisées comme suit :

- Plantation d'un écran de verdure sur une largeur minimale de 20 mètres.
- Des plantations d'arbres, d'arbustes et de baliveaux sont à prévoir sur une surface minimale de 70% de la surface totale de la zone de servitude.

- Les arbres à haute tige sont à planter soit isolé soit groupés. Les arbres à haute tige auront une circonférence minimale du tronc de 0,20 mètre et une hauteur minimale de 3,00 mètres.
- Pour toutes les plantations obligatoires suivant les dispositions ci-dessus, le choix des essences est à faire parmi les suivantes :
  - o Plantations d'arbres à haute tige : chêne pédonculé (*quercus robur*), charme commun (*carpinus betulus*), érable champêtre (*acer campestre*), poirier commun (*pyrus communis*), saule blanc (*salix alba*).
  - o Plantations de baliveaux et d'arbustes : érable champêtre (*acer campestre*), sorbier des oiseaux (*sorbus aucuparia*), merisier (*prunus avium*), pommier sauvage (*malus sylvestris*), poirier sauvage (*pyrus pyraster*), poirier domestique (*Prunus communis*), pommier domestique (*malus domestica*), saule à oreillettes (*salix aurita*), saule marsault (*salix caprea mas*), saule des vanniers (*salix viminalis*), néflier (*mespilus germanica*), aubépine monogyne (*crataegus monogyna*), noisetier (*corylus avellana*), églantier (*rosa canina*), prunellier (*prunus spinosa*), sureau noir (*sambucus nigra*), troène commun (*ligustrum vulgare*), if commun (*taxus baccata*), pin sylvestre (*pinus sylvestris*).

Les plantations sont à clôturer vers le Sud (clôture en bois) afin de les protéger des pâtures avoisinantes.

Des travaux de terrassement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés.

Un plan de plantation fera partie intégrante du PAP NQ de la zone d'activités SOLUPLA phase 3 (SD Red 19).

Une autorisation de construire pour une construction à l'intérieur de la zone d'activités SOLUPLA phase 3 (SD Red 19) ne peut être accordée qu'à condition que les dispositions relatives à la zone de servitude urbanisation soient entièrement mises en œuvre.

[...]

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen PAG, genehmigt am 23/08/2023 (Réf.Nr. 56C/019/2022). Quelle: Administration Communale de Redange



Da es sich beim Plangebiet um eine „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier (PAP) – Nouveau Quartier (NQ)“ handelt, wurde im Zuge der Ausarbeitung des PAGs ein „Schéma Directeur“ (SD ECO-r1 – Solupla Phase 3) erstellt.

Das Plangebiet ist als ECO-r1 ausgewiesen. Entlang des CR 106 sowie im südöstlichen Teil der PAP-Fläche verlaufen zwei Grünzüge („coulée verte“).

Im „Schéma Directeur“ wurden folgende Ziele für die Entwicklung des Plangebietes „SD-ECO-r1 – Solupla Phase 3“ definiert:

- Schaffung einer zeitgemäßen Gewerbezone nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft
- Erweiterung des Angebots an Gewerbegebietsflächen im Kanton Redange
- Schaffung eines homogenen Übergangs zum bestehenden Gewerbegebiet (SOLUPLA Phasen 1/2)
- Erstellung eines einheitlichen Gesamtkonzepts
- Interne Erschließung des Plangebiets anhand einer Haupterschließungsachse von der bedarfsorientiert eine oder zwei Nebenachsen abzweigen
- Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Südosten des Plangebiets
- Förderung regenerativer Energien im Bereich der Fassaden und Dächer



Abb. 4: Auszug aus dem „Schéma Directeur“ des rechtskräftigen PAGs der Gemeinde Redange (ohne Maßstab, genordet)

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden PAPs wurden die Ziele des „Schéma Directeur“ berücksichtigt (siehe Kap. 3).

Im graphischen Teil des PAGs ist das Maß der baulichen Nutzung anhand der Koeffizienten „Coefficient d’utilisation du sol (CUS)“, „Coefficient d’occupation du sol (COS)“ und „Coefficient de scellement du sol (CSS)“ festgelegt:

SD – ECO-r1 – Solupla Phase 3			
COS	0,70	CUS	1,40
			-
CSS	0,85	DL	-
			-

Die Konformität des vorliegenden PAPs wird anhand des „Tableau récapitulatif“ (Abb. 5) nachgewiesen.

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										ECO-r1			
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 du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 751,41 ares													
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL minimum / maximum 0 CUS minimum / maximum 1,40 COS minimum / maximum 0,70 CSS maximum 0,85													
Application des dispositions de l'article 29bis													
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> 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 : _____ m <sup>2</sup>													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m <sup>2</sup>													
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 : _____ m <sup>2</sup>													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m <sup>2</sup>													
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) : _____ m <sup>2</sup>													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m <sup>2</sup>													
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 minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum													
Analyse de la conformité du PAP au PAG													
	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
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum	
1	68,16 ares	/	0 u.	/	15.000 m <sup>2</sup>	0 /	0 /	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	/	4.800 m <sup>2</sup>	5.790 m <sup>2</sup>	
2	76,69 ares	/	0 u.	/	16.550 m <sup>2</sup>	0 /	0 /	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	/	5.400 m <sup>2</sup>	6.515 m <sup>2</sup>	
3	139,80 ares	/	0 u.	/	33.500 m <sup>2</sup>	0 /	0 /	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	/	9.760 m <sup>2</sup>	11.880 m <sup>2</sup>	
4	155,93 ares	/	0 u.	/	34.565 m <sup>2</sup>	0 /	0 /	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	/	10.950 m <sup>2</sup>	13.265 m <sup>2</sup>	
5	45,37 ares	/	0 u.	/	5.500 m <sup>2</sup>	0 /	0 /	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	/	3.100 m <sup>2</sup>	3.855 m <sup>2</sup>	
6	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Total	485,95 ares	0 /	0 u.	0 /	105.115 m <sup>2</sup>	0 /	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 /	34.010 m <sup>2</sup>	41.305 m <sup>2</sup>	
Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / maximum 0,000 / 0,000 CUS minimum / maximum 0,000 / 1,399 COS minimum / maximum 0,000 / 0,700 CSS maximum 0,850 Log-abo minimum 0,000 %													
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui oui oui													

Abb. 5: Tableau récapitulatif (Art. 2.2 RGD), Quelle: CO3 s.à r.l. (2023)





### 3. BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Redange und liegt südwestlich entlang der Rue de Niederpallen (CR 106). Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Westen von einem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, weiter südöstlich eine Wohnsiedlung (Ortsrand von Niederpallen). Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen befinden sich im Ortszentrum von Redange (siehe Abb. 6).

Nördlich des Plangebietes ist die Bushaltestelle „Redange/Attert-Solupla“, die einen Anschluss zum öffentlichen Nahverkehr bietet (RGTR D29, K10, E23, 901). Im Zuge der Aufsiedlung des vorliegenden PAPs soll die Bushaltestelle auf Höhe der „Solupla – Phase 3“ verlegt werden.

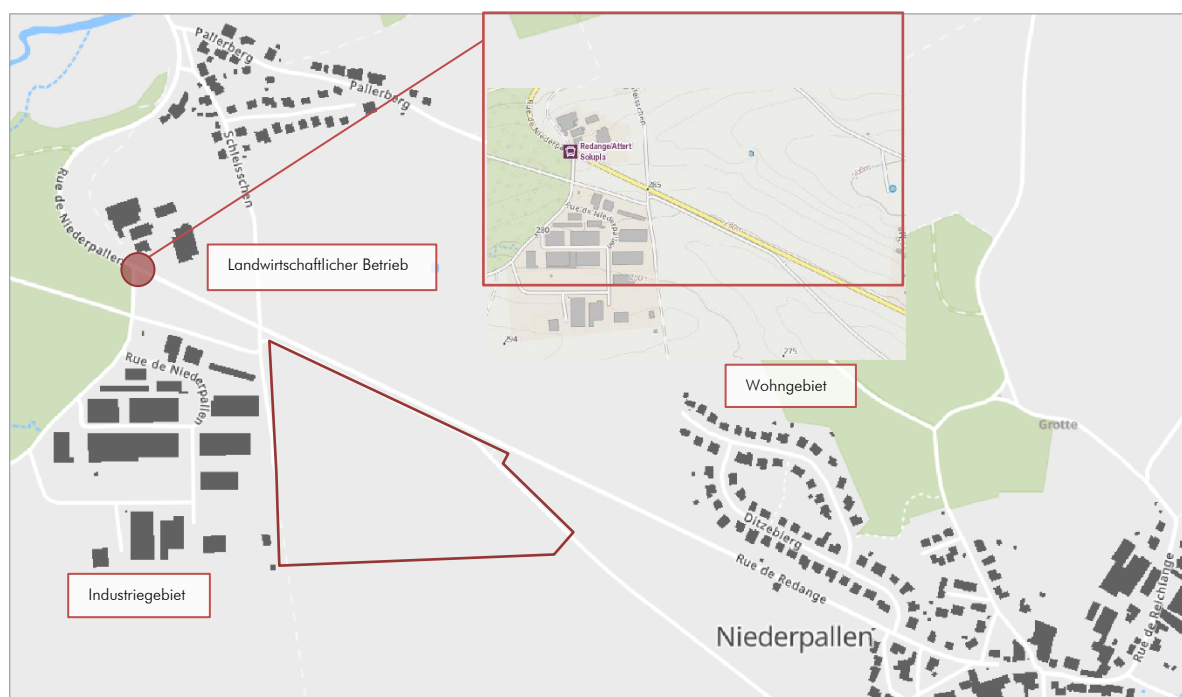


Abb. 6: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Redange (o.M.). Quelle: www.geoportail.lu (2023)

#### Rechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Abschnitt D der Ortschaft Redange und betrifft folgende Parzellen:

- 1168/5845
- 1166/5853
- 1157/2915
- 1163/4773
- 1181/5846

Als Grundlage für die Abgrenzung der PAP-Fläche wurde ein „Plan de Surface PAP“ vom Vermessungsbüro BEST G.O. erstellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 75.141 m<sup>2</sup>.

## Städtebauliches Konzept/ Konzeptentwicklung

Das Syndikat „de Réidener Kanton“, welches bereits die ersten beiden Phasen des regionalen Gewerbegebiets „Solupla“ entwickelt hat und betreibt, hat aufgrund der erhöhten Nachfrage die Notwendigkeit zur Erschließung einer weiteren Phase gesehen. Infolgedessen wurde im Zuge einer punktuellen Änderung des PAGs der Gemeinde Redange (Ref.nr.:56C/013/2016), die vorliegende Plangebietsfläche in den bebaubaren Bereich aufgenommen und als regionales Gewerbegebiet ausgewiesen. In enger Abstimmung mit den Ministerien, den Verwaltungen sowie dem Réidener Kanton und der Gemeindeverwaltung wurde im Zuge des Entwicklungsprozesses noch eine weitere punktuelle Änderung durchgeführt, um eine rationale Erschließung des Plangebiets sicherzustellen und die Restriktionen für das Landschaftsbild sowie die bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld so gering wie möglich zu halten. Diese sind nachfolgend chronologisch aufgeführt:

1. Punktueller Änderung des rechtskräftigen PAGs der Gemeinde Redange (Ref.nr.: 56C/013/2016)
  - Aufnahme der Plangebietsfläche in den Bauperimeter
  - Im Rahmen der Ausarbeitung der PAG Änderung wurde, in Abstimmung mit dem Umweltministerium festgehalten, dass der verrohrte Bachlauf innerhalb des Plangebiets nicht offengelegt werden muss. Dies jedoch ausschließlich unter der Voraussetzung, dass der verrohrte Bachlauf zwischen dem Plangebiet und dem nächsten Vorfluter offengelegt wird (siehe Kap. 4.3)
2. Punktueller Änderung des rechtskräftigen PAGs der Gemeinde Redange (Ref.nr.: 56C/019/2022)
  - Anpassung der Fläche der „Zone de servitude urbanisation-paysage“ angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze des PAPs auf 20m. Diese Anpassung wurde notwendig, um den Landwirten Ausgleichsflächen für ihren Flächenverlust im Zuge der geplanten Bachrenaturierung außerhalb des Plangebiets anbieten zu können.
  - Anpassung der Definition der Pflanzungen zur Landschaftsintegration und zum Habitatschutz
  - Klarstellung der Zulässigkeit von Straßenzufahrten, Fußwegen und Bushaltestellen im Bereich der „Zone de servitude urbanisation – paysage“ entlang des CR106
  - Aufhebung der „Zone de servitude urbanisation – milieu naturel“ und Integration der notwendigen Vorgaben in die „Zone de servitude urbanisation – paysage“
  - Anpassung des schriftlichen Teils des PAGs (partie écrite) bezüglich der Lage und Anzahl an notwendigen Stellplätzen (Zulässigkeit von Parkhäusern in der „Zone d’activités économiques régionale type 1“)



Abb. 7: Darstellung der „Partie graphique“ (ohne Maßstab, genordet). Quelle: CO3 s.à r.l. (2023)

Das dem PAP zu Grunde liegende Konzept orientiert sich an den Leitlinien des „Schéma Directeur“. Das Plangebiet wird ausgehend von dem CR 106 erschlossen. Im Zuge dessen wird, in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, eine Linksabbiegerspur im Zufahrtsbereich zum Plangebiet hergestellt und der CR 106 entsprechend verbreitert. Es wird in Erwägung, gezogen den bestehenden Anschluss der Solupla-Phasen 1 und 2 westlich des Plangebiets aufgrund der fehlenden Übersichtlichkeit für den motorisierten Individualverkehr durch den neuen Anschluss zu ersetzen und ausschließlich als Notzufahrt zu nutzen.

Innerhalb des Plangebiets soll mittels einer Ringstraße eine rationale Erschließung sichergestellt werden. Diese wird im Norden an den CR 106 und im Westen an das Straßennetz des bestehenden Gewerbegebiets angeschlossen. Eine Stichstraße, die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft (ehemals Feldweg) soll ein weiteres Grundstück erschließen, welches im Südwesten des Plangebiets (Ilot 5) gelegen ist.

Um die Zugänglichkeit für die Landwirte zu den südlich und östlich angrenzenden Feldern nicht einzuschränken, wird der bestehende Feldweganschluss entlang der westlichen Plangebietsgrenze beibehalten und partiell verbreitert. Darüber hinaus wird im Süden des Plangebiets im östlich gelegenen, öffentlichen Grünzug eine weitere Zuwegung für den landwirtschaftlichen Verkehr hergestellt.

#### → Rationale Verkehrserschließung und Reduzierung des Unfallrisikos im Straßenverkehr

Im Zuge der Ausbauarbeiten des CR 106 wird der nationale Radweg partiell verlegt und neugestaltet. Der Teilbereich des bestehenden Feldwegs zwischen dem nationalen Radweg und der internen Erschließungsstraße wird im Zuge der Entwicklung des PAP als Fuß- und Radweg zurückgebaut und schafft einen direkten Anschluss an den nationalen Radweg sowie an die geplanten Bushaltestellen. Die bestehenden Bushaltestellen werden auf Höhe des Plangebiets verlagert. Der gegenwärtige Standort der Bushaltestellen auf Höhe des Zufahrtsbereichs zu den Solupla Phasen 1 und 2 weist aufgrund unzureichend gesicherter Wartebereiche ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für die Fahrgäste des ÖPNV auf.

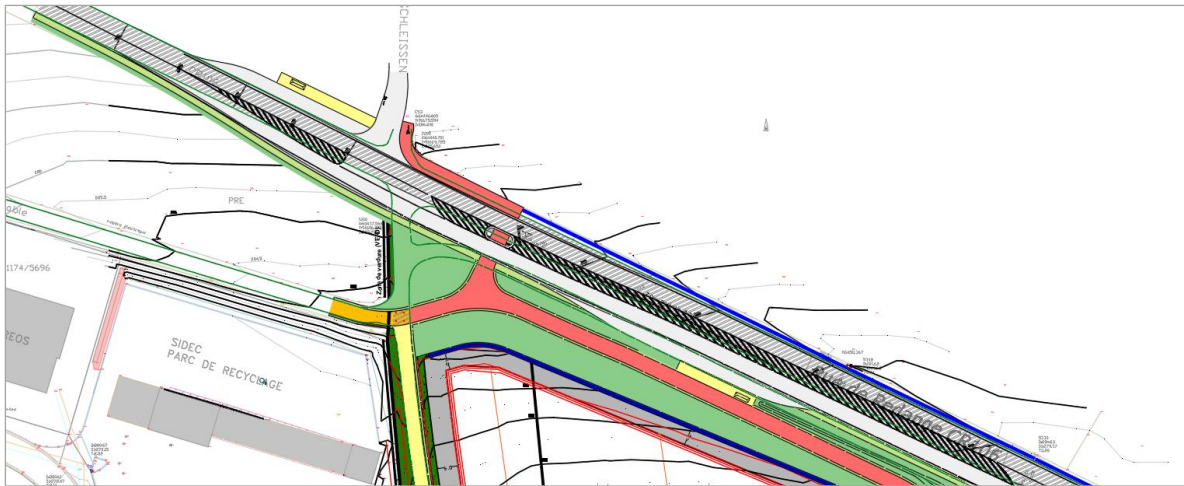


Abb. 8: Auszug der Straßenplanung des Büro Berg mit Darstellung der geplanten Bushaltestellen (o.M., genordet)

### → Ausbau des bestehenden Fußwegenetzes und Optimierung der Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet weist ein Gefälle von der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze in den zentralen Plangebietsbereich auf (Mulde, Talweg). Um eine rationale Bebaubarkeit zu gewährleisten, soll das Plangebiet in diesem Teilbereich durch Geländemodellierung planiert werden. Ein „remblai technique“ soll unmittelbar nach Genehmigung des PAP-Projekts und vor Beginn der Ausführungsplanung durchgeführt werden. Das Aushubmaterial, welches bei der Bachrenaturierung östlich des Plangebiets anfällt, soll unter anderem für Terrassierungsarbeiten verwendet werden. Hierzu wurden bereits die erforderlichen Commodo-Genehmigungen durch das Büro Prosolut angefragt.

Der das Plangebiet aktuell querende, verrohrte Bachlauf, wird im östlichen Plangebietsbereich (innerhalb des öffentlichen Grünbereichs) offengelegt und an die geplante Renaturierungsmaßnahme angeschlossen (siehe Kap. 4.3). Das Retentionsbecken ist ebenfalls innerhalb des Grünzugs im Osten des Plangebiets vorgesehen und soll unmittelbar an den offenzulegenden Bach angeschlossen werden. Die Grünflächen angrenzend an das Retentionsbecken sollen neben Ihrer ökologischen Qualität auch den zukünftig im Gewerbebereich Beschäftigten als Aufenthaltsräume dienen.

### → Erhöhung der ökologischen Qualität bei gleichzeitiger Optimierung der Nutzbarkeit des Plangebiets

Die Konzeption sieht vor, dass im Zuge des PAP-Projekts „lots“ definiert werden, die einen bedarfsgerechten und flexiblen Grundstückszuschnitt in Abhängigkeit von den Bedarfen der sich ansiedelnden Betriebe ermöglichen. Des Weiteren soll ein dezentrales Parkraummanagement im Zuge der Errichtung eines gemeinsam genutzten Parkhauses eine rationale Flächennutzung fördern. Das geplante Parkhaus soll auch von den Betrieben aus Phase 1 und 2 des Gewerbegebiets mitgenutzt werden können.

### → Dezentrales Parkraummanagement, um eine rationalere Flächennutzung zu forcieren

Der PAP enthält außerdem Vorgaben, die sicherstellen, dass sich die Gebäudetypologien durch einfache Volumina und neutrale Farben in die Landschaft integrieren. Die Nutzung regenerativer Energien sowie die Herstellung von Dachbegrünungen wird durch entsprechende Festsetzungen im PAP festgesetzt. Ebenso werden die Zielsetzungen der Kreislaufwirtschaft, wie zum Beispiel gemeinsam genutzte Aufenthaltsräume, Vermeidung von Lichtverschmutzung und die Nutzung von Regenwasser im Zuge spezifischer Festsetzungen im PAP festgesetzt.

### → Zeitgemäße architektonische Formensprache unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird so festgesetzt, dass die Restriktionen für das Landschaftsbild so gering wie möglich sind. Das Plangebiet liegt nach der geplanten Geländemodellierung weiter unterhalb des

Straßenniveaus des CR 106 im Norden sowie dem angrenzenden Offenland im Süden, durch diese „Muldenlage“ werden die Volumina der künftigen Baukörper optisch reduziert (siehe Axonometrie).

Aus Richtung Osten wird das Gelände mittels Neuanpflanzung von Grünstrukturen (siehe Pflanzplan) innerhalb des geplanten öffentlichen Grünbereichs angrenzend an die Retention sowie die Bachrenaturierung eingegrünt und die Integration in das Landschaftsbild optimiert. Weitere Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des CR 106 optimieren die Integration in die Landschaft und tragen zusammen mit den zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Adressbildung des Gewerbeparks bei.



Abb. 9: Auszug des Pflanzkonzepts (o.M., genordet); Quelle: CO3 s.à r.l., 2023.

➔ **Maßnahmen zur Sicherstellung der Integration in die Landschaft**





#### 4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP-PROJEKTS (ART. 2.4 RGD)

##### 4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)

Das Plangebiet schließt östlich an die Phase 1 und 2 der Gewerbezone SOLUPLA an. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, südöstlich beginnt der Siedlungskörper von Niederpallen. Südlich und nordöstlich grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft.



Abb. 10: Städtebauliches Umfeld (o.M.) und Fotos vom Plangebiet. Quelle: www.geoportail.lu (2023) und CO3 s.à r.l. (2023)





## **Art der baulichen Nutzung**

Das PAP-Projekt sieht entsprechend den Vorgaben für die Zone „ECO-r1“ des rechtskräftigen PAG der Gemeinde Redange die Ausweisung von 5 Ilots vor. Diese ermöglichen eine flexiblen Grundstückszuschnitt in Abhängigkeit von den Bedarfen der sich ansiedelnden Betriebe.

## **Maß der baulichen Nutzung**

### **1. Koeffizienten zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Koeffizienten zum Maß der baulichen Nutzung COS, CUS, CSS und DL werden eingehalten (siehe Abb.5).

### **2. Höhenentwicklung / Geschossigkeit**

Die Höhenentwicklung der Baukörper wurde entsprechend ihrer Lage im Plangebiet definiert. Mit Ausnahme des Ilot 5, welches exponiert gelegen ist und daher ausschließlich die Errichtung von Baukörpern mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe an der Attika von 9,00m zulässig ist, können die Baukörper auf den anderen Ilots mit max. 3 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 12,00m realisiert werden. Die Höhenreferenzpunkte der Baukörper auf den zu definierenden Ilots wird jeweils ausgehend von der Fassadenmitte senkrecht zur Straßenmitte ermittelt, die Referenzpunkte können im vorliegenden PAP-Projekt nicht definiert werden (siehe Abb. 7).

### **3. Stellplätze**

Der PAP hält die Vorgaben von Art.12.1 des PAGs der Gemeinde Redange ein. Demnach ist die Anzahl an Parkplätzen entsprechend dem Bedürfnis der einzelnen Gewerbebetriebe festzulegen. Der Bedarf muss mittels einer entsprechenden Studie / Angaben im Zuge der Baugenehmigung ermittelt und nachgewiesen werden.

Die Betriebe sollen seitens des „Réidener Kantons“ dazu verpflichtet werden, eine Mindestanzahl an Stellplätzen innerhalb des geplanten zentralen Parkhauses vorzuhalten. Die Privatstellplätze auf den Gewerbebezellen sollen auf ein Minimum (max. 20% des ermittelnden Bedarfs) beschränkt werden, um eine rationale Flächennutzung zu gewährleisten.

### **4. Lärmemissionen**

Bei der Erstellung des PAP-Projekts wurden in Abstimmung mit dem TÜV Rheinland sowie dem Büro ProSolut spezifische Festsetzungen definiert, um die Lärmbelastung an den Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets möglichst zu reduzieren. Der TÜV Rheinland hat zu diesem Zweck bereits parallel zur PAP-Erstellung die zur Verfügung stehenden Schallkontingente für die Solupla-Phasen 1 und 2 analysiert und zu Gunsten der Solupla Phase 3 angepasst.

Im schriftlichen Teil des PAP-Projektes finden sich Festsetzungen für die, den Immissionsorten zugewandten Ilots wie z.B. Vorschriften zu Fassadenöffnungen, Freiflächennutzung etc.

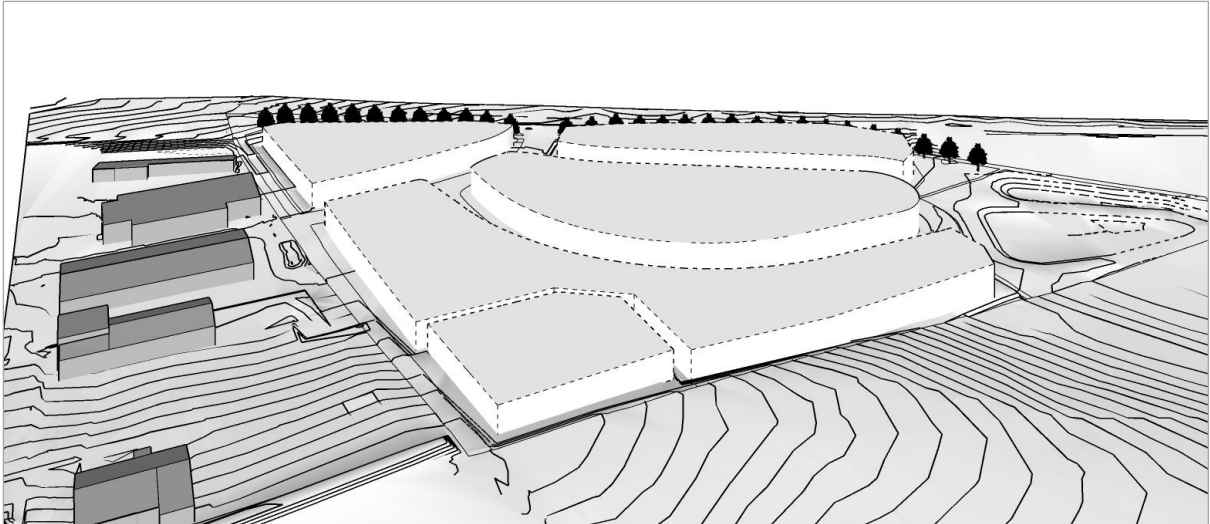


Abb. 11: Axonometrie mit Blick in Richtung Norden (o.M.). Quelle: CO3 s.à r.l. (2023)

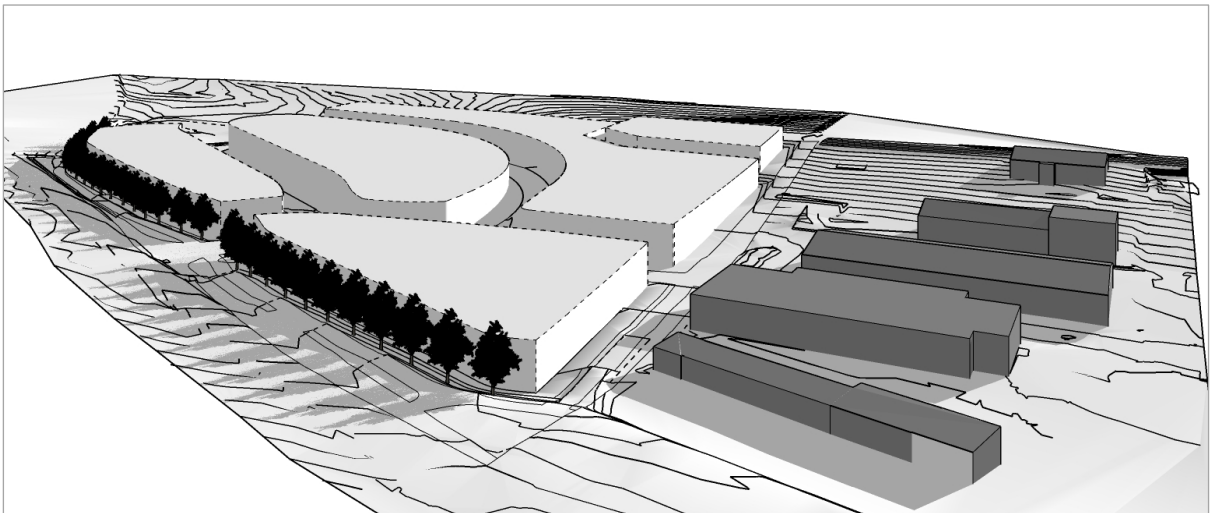


Abb. 12: Axonometrie mit Blick in Richtung Süden (o.M.). Quelle: CO3 s.à r.l. (2023)

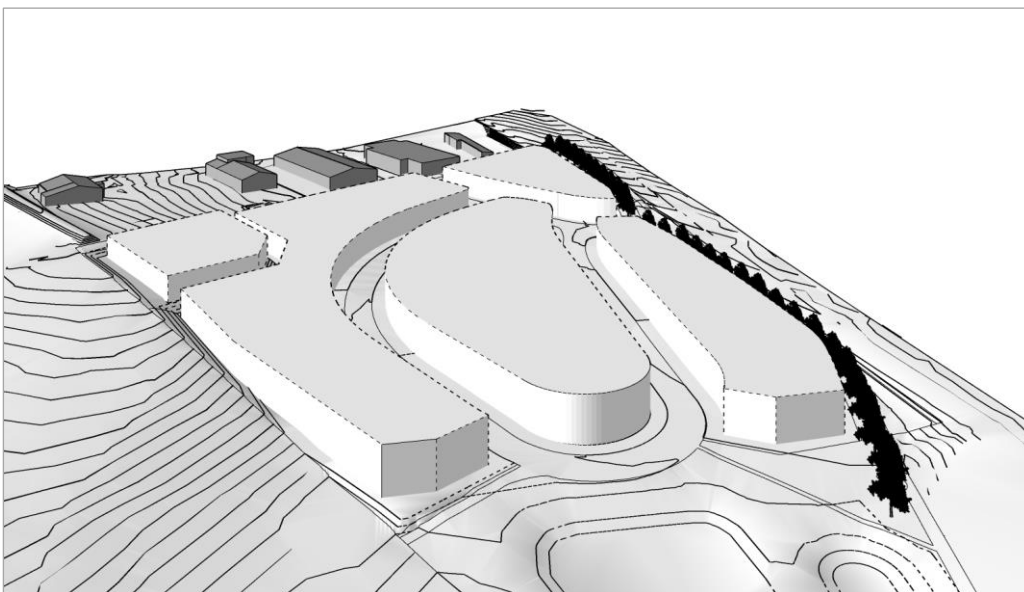


Abb. 13: Axonometrie mit Blick in Richtung Westen (o.M.). Quelle: CO3 s.à r.l. (2023)

## 4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

### Straßenraum

Die äußere Erschließung erfolgt über den CR 106. Hierzu wird ein neuer Kreuzungsbereich mit einer neuen Linksabbiegerspur geschaffen und der aktuelle Korridor der Staatsstraße verbreitert. Die benötigten, zusätzlichen Flächenbedarfe werden auf Seiten des PAP zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Westen an die interne Erschließungstrasse des bestehenden Gewerbegebiets angebunden.

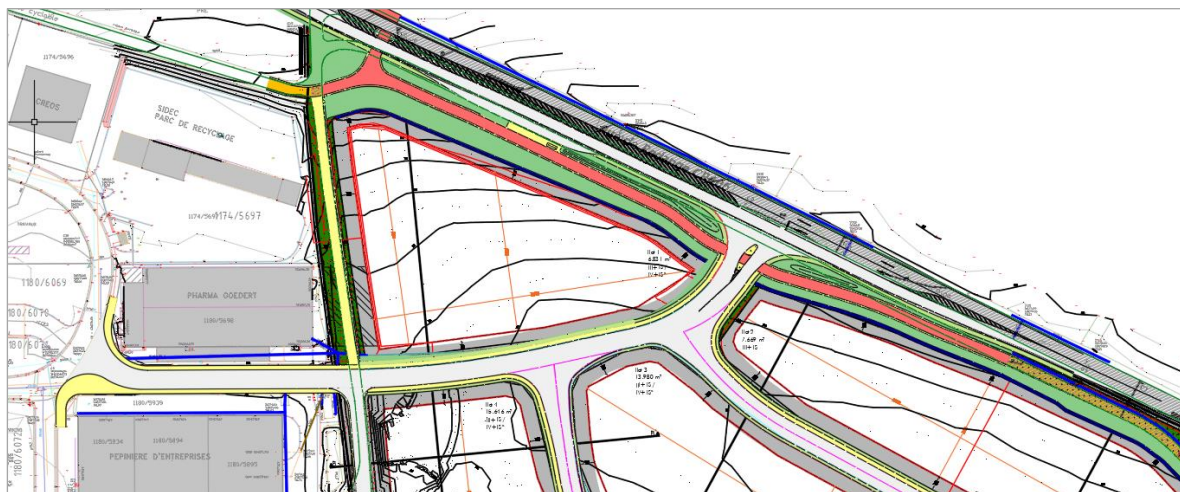


Abb. 14: Auszug der Straßenplanung des Büro Berg mit Darstellung der Anpassung des Verlaufs des CR 106 (o.M., genodet)

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung, welche einseitig von einem Trottoir begleitet wird. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ausgehend von der geplanten Erschließungsstraße in Richtung Süden der bestehende Feldweg ausgebaut, um die Erschließung des Ilots 5 sicherzustellen. Der bestehende Anschluss an die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt erhalten. Es wird ein weiterer Zugang zu den südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen im Osten innerhalb des Grünzugs vorgesehen.

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll der Feldweg zu einem Fuß- und Radweg zurückgebaut werden. Ein weiterer Fußweg mit direktem Anschluss an den nationalen Radweg wird innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets vorgesehen.

Der bestehende nationale Radweg wird aufgrund der leichten Anpassung des Verlaufs der CR 106 in Teilbereichen angepasst.

Im Zuge der Umsetzung des PAPs werden zwei neue Bushaltestellen geschaffen, die die bestehenden Bushaltestellen westlich des Plangebiets ersetzen. Eine Bushaltestelle wird im Nordwesten des Plangebiets geschaffen, während die Zweite außerhalb des Geltungsbereiches des PAP nördlich des CR 106 erstellt wird.

Das geplante Parkhaus soll vom „Réidener Kanton“ auf einem der Ilots 1, 3 oder 4 errichtet werden.

### 4.3 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT

Die Integration des geplanten Projektes in den städtebaulichen Kontext ist gewährleistet (siehe Kap. 4.1).

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche. Es befinden sich keine Biotope gem. Art. 17 NatSchG innerhalb des Plangebiets. Im Zuge der strategischen Umweltprüfung der punktuellen Änderungen des PAG wurde die Fläche bereits untersucht, eine Betroffenheit gem. Art. 17 NatSchG (potenzielles Jagdhabitat für Rot- und Schwarzmilan sowie großes Mausohr) konnte nicht ausgeschlossen werden. Das Büro Oekobureau erstellt parallel zum PAP-Projekt die Biotop- und Habitatermittlung sowie die naturschutzrechtliche Genehmigungsanfrage.

Südlich sowie östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Natura-2000-Gebiet „Vallées de l’Atter de la Pall, de la Schwebach, de l’Aeschbach et de la Wellerbach“. Auf PAG-Ebene wurden bereits in Abstimmung mit dem Umweltministerium mehrere Dienstbarkeiten („Servitude urbanisation - Paysage“) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets definiert, um sicherzustellen, dass die Integration in die Landschaft sowie der Übergang zum angrenzenden Natura-2000-Gebiet optimiert und harmonisiert wird.

Es wurde auf PAG-Ebene bereits ein Pflanzkonzept für die südlich an das Plangebiet angrenzende Dienstbarkeit definiert, welches in das Pflanzkonzept des vorliegenden PAP übernommen wurde.

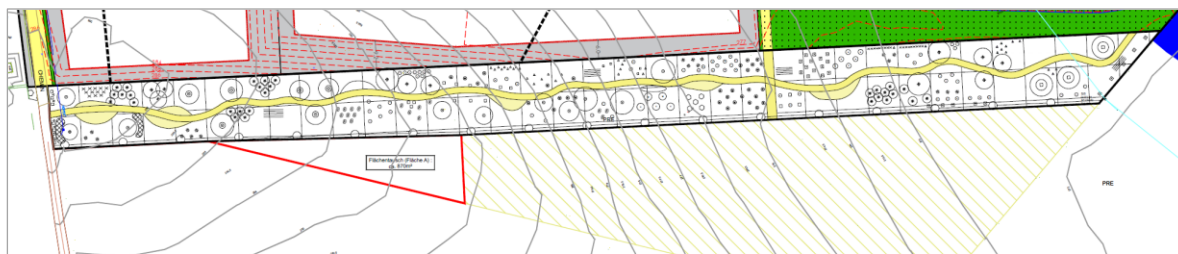


Abb. 15: Auszug aus dem Pflanzplan der MOPO PAG (Réf.Nr.: 56C/019/2022)

Diese Maßnahmen werden ergänzt durch die geplante Bachrenaturierung östlich des Plangebiets, welche in erheblichen Umfang zur Aufwertung des Lebensraums beiträgt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse des Plangebiets wurde in Abstimmung mit dem Umweltministerium festgehalten, dass der Bachlauf unter der Bedingung, dass er außerhalb des Plangebiets bis hin zum Vorfluter offengelegt wird, innerhalb des Plangebiets verrohrt bleiben kann. Der Réidener Kanton hat bereits die erforderlichen Parzellen im Zuge eines Flächentauschs mit den betroffenen Eigentümern erworben. Die geplante Bachrenaturierung wurde in Kooperation mit dem SICONA und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ausgearbeitet und parallel zum PAP-Verfahren erstellt. Die Genehmigungen des Umweltministeriums sowie des Wasserwirtschaftsamts für die geplante Bachrenaturierung liegen vor.



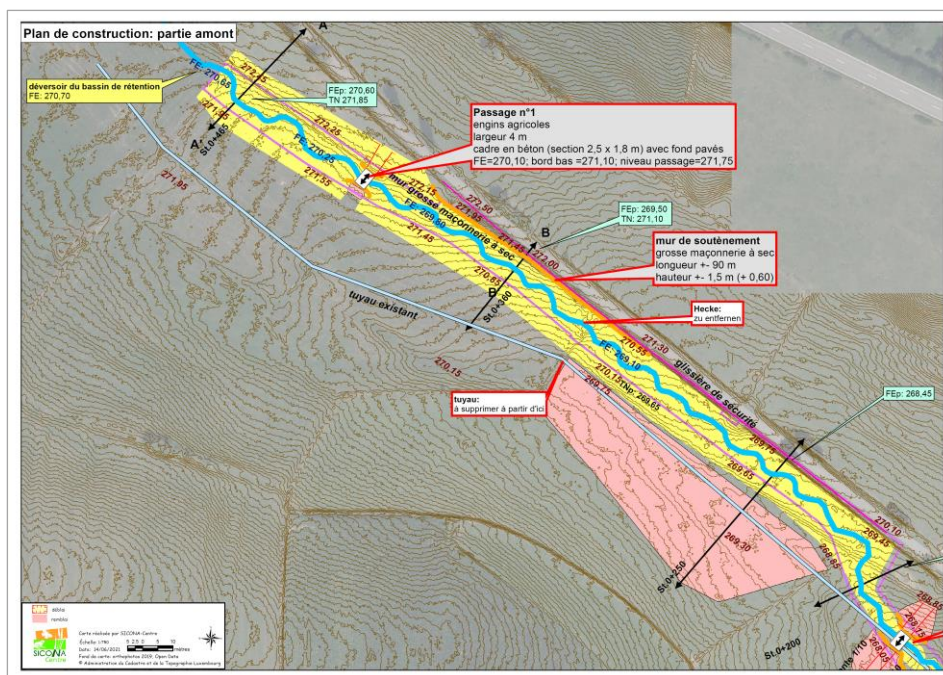


Abb. 16: Aszug aus dem „plan de construction“ der Bachrenaturierung (o.M., genodert) Quelle: SICONA

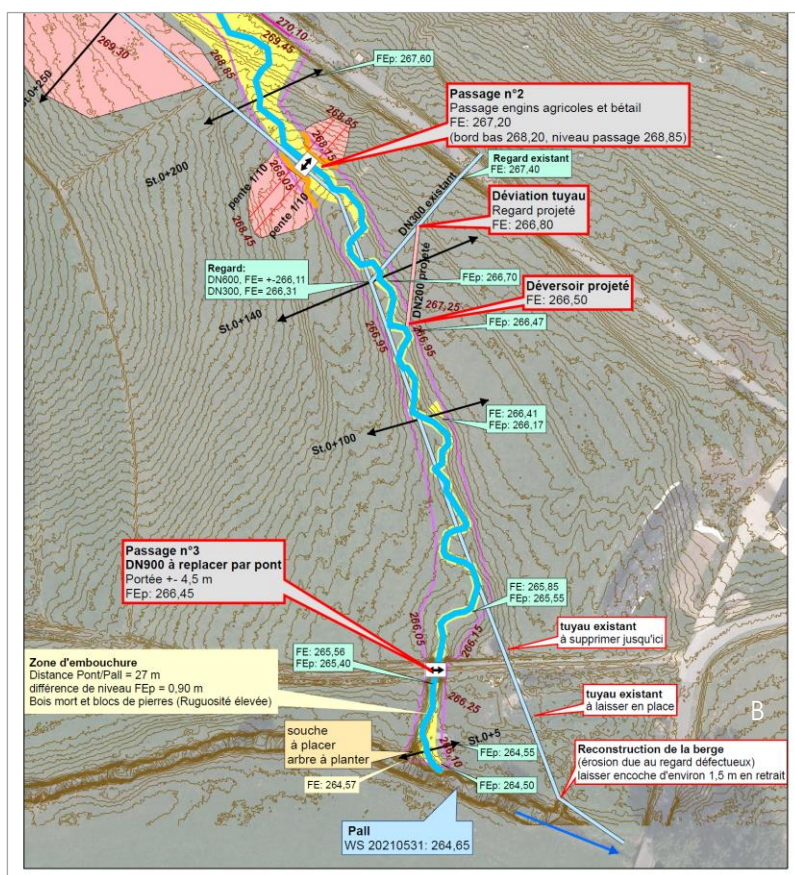


Abb.17: Aszug aus dem „plan de construction“ der Bachrenaturierung (o.M., genodert) Quelle: SICONA

## 5. FICHE DE SYNTHESE

Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"			
<b>Projet</b> initié par <u>Syndicat Intercommunal Kanton Réiden</u> élaboré par <u>CO3 s.à r.l.</u>		<b>N° de référence (à remplir par le ministère)</b> _____ Date de l'avis du Ministère _____ Date d'approbation ministérielle _____	
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Redange/Attert</u> Localité <u>Redange</u> Lieu-dit <u>Rue de Niederpallen</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Administration Communal, Centre Culturel, Commerce, Ecole fondamental, etc.</u>		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>56C/019/2022</u> Zone(s) concerné(s) <u>[ECO-r1]</u> _____ _____ _____ minimum _____ maximum <u>0,70</u> COS _____ <u>1,40</u> CUS _____ <u>0,85</u> CSS _____ <u>0</u> DL _____ Emplacements de stationnement _____		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <b>Environnement</b> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire <u>0m</u> Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit _____ Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) _____ <b>Sites et Monuments</b> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ Zone SEVESO _____ Autres _____	
<b>Terrain</b> Surface brute <u>7,5141</u> ha <u>100</u> % Surface nette <u>4,8595</u> ha <u>64,7</u> % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>2,6546</u> ha Scellement maximal du sol (terrain net) <u>4,1305</u> ha <u>84,9985</u> %		Surface cédée au domaine public communal <u>2,3039</u> ha Taux de cession <u>30,66</u> % _____ <u>0,839</u> ha <u>11,17</u> % _____ <u>0,000</u> ha <u>0,00</u> % _____ <u>0,434</u> ha <u>5,78</u> % _____ <u>0,000</u> ha <u>0,00</u> % _____ <u>1,381</u> ha <u>18,38</u> % _____ <u>0,000</u> ha <u>0,00</u> % _____ <u>2,6546</u> ha <u>35,33</u> % Nombre de lots/parcelles/îlots <u>5</u> Taille moyenne des lots/parcelles/îlots <u>97,30</u> a.	
<b>Constructions</b> minimum _____ maximum <u>105.115</u> m <sup>2</sup> Surface constructible brute _____ <u>34.010</u> m <sup>2</sup> Emprise au sol _____ <u>0</u> Nombre de logements _____ <u>0,0</u> u./ha Densité de logements/hectare brut _____ <u>0</u> Personnes estimées/logement _____ <u>0</u> Nombre d'habitants _____ <u>0</u> Surface de vente maximale _____ <u>0</u> m <sup>2</sup>		<b>Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)</b> Nombre de logements de type minimum _____ maximum _____ <i>unifamilial</i> _____ <u>0</u> _____ <u>0</u> <i>bifamilial</i> _____ <u>0</u> _____ <u>0</u> <i>collectif (&gt; 2log/bât.)</i> _____ <u>0</u> _____ <u>0</u> Surf./nbre de log. à coût modéré _____ <u>0,0</u> m <sup>2</sup> _____ <u>0</u> Surface brute de bureaux maximale _____ m <sup>2</sup>	
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ - _____ - vh/vj Chemin Répris <u>CR 106</u> _____ - _____ - vh/vj Chemin Communal _____ - _____ - _____		<b>Emplacements de stationnement (sans logement intégré)</b> publics _____ activités _____ habitat _____ privés (min.) _____ <u>0</u> privés (max.) _____ <u>0</u> <b>total (max.)</b> _____ <u>à délimiter</u> <u>0</u> _____ <u>à délimiter</u>	
<b>Offres de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ <u>170</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ <u>ca. 750</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ <u>ca. 800</u> m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ <u>ca. 15</u> km (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>ca. 3000</u> m <sup>2</sup>	

## 6. ANHANG

- Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- Extrait du Modification Ponctuelle du PAG (Partie graphique y compris légende)
- Extrait du Modification Ponctuelle du PAG (Partie écrite)
- Certificat OAI
- Accord de Principe AGE
- Mesurage / Plan de surface PAP (siehe CD)
- Plan de levé topographique (siehe CD)
- Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG