

## 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

FEBRUAR 2024

---



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

Cindy Rabe

Master of Science Geographie

## INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	1
2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG	3
3. PARTIE ÉCRITE	5
4. PLAN DE LOCALISATION	9



## 1. EINLEITUNG

Zur Reorganisation der schulischen Infrastrukturen der Gemeinde Redange/Attert wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung „Parc Worré“ im Osten des Zentrums des Hauptortes der Gemeinde die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ erstellt.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der schulischen Infrastrukturen („Cycle 1“) bzw. der Betreuungsinfrastrukturen („Maison relais“) in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Gebäuden an der „Grand-Rue“ und der „Rue de Niederpallen“ zu schaffen.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ soll sowohl der graphische als auch der schriftliche Teil des PAP „Quartier existant“ angepasst werden.

### 1. Änderung des schriftlichen Teils

Die Parzellen, die für die Erweiterung der Gebäude des „Cycle“ 1 genutzt werden sollen, befinden sich derzeit entweder außerhalb des Gültigkeitsbereichs des PAP „Quartier existant“ oder innerhalb des „Quartier existant – centre“. Zur Herstellung einer Konformität zwischen PAG und PAP „Quartier existant“ sollen diese Bereiche als „Quartier existant – Parc Worré“ ausgewiesen werden. Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage unmittelbar angrenzend an historisch wertvolle Gebäude und Ensembles soll in diesem „Quartier existant – Parc Worré“ eine maximale Gebäudehöhe von 13 Meter gemessen zum natürlichen Gelände vorgeschrieben werden, sodass sich die zu planenden Neubauten in die bestehende Topografie integrieren.

### 2. Änderung des graphischen Teils

Bislang befinden sich die Parzellen 58/3857, 58/6172 (teilweise) und 80/5554 aufgrund ihrer Ausweisungen im PAG als „zone de parc public“ außerhalb des Gültigkeitsbereich des PAP „Quartier existant“. Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung sollen die Parzellen in den bebaubaren Bereich aufgenommen und als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ ausgewiesen werden. Dementsprechend sollen die zuvor genannten Parzellen im PAP „Quartier existant“ als „Quartier existant – Parc Worré“ ausgewiesen werden.

Außerdem sind die angrenzenden, öffentlich genutzten Parzellen (Jugendtreff, Villa Worré, Zärenhaus, Administration des Ponts et Chaussées, „Maison relais“), die im aktuell rechtsgültigen PAG als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ ausgewiesen sind, im PAP „Quartier existant – centre“ gelegen. Zur Herstellung der Kohärenz zwischen PAG und PAP „Quartier existant“ und zur Gewährleistung einer angepassten Bebauung in einem städtebaulich sensiblen Bereich sollen die Parzellen 58/5751 (teilweise), 79/5556 und 81/5576 ebenfalls als „Quartier existant – Parc Worré“ ausgewiesen werden. Die Parzelle 80/5772, auf der sich ein Mehrfamilienhaus befindet, soll die Ausweisung als „Quartier existant – centre“ beibehalten.



Abb. 1: Abgrenzungen des Plangebietes der punktuellen PAP QE-Änderung (gelb strichliert) sowie den Ausweisungen des aktuell rechtsgültigen PAP „Quartier existant“ (rot = „Quartier existant – centre“ | orange = „Quartier existant – espace villageois“ | keine Farbe = außerhalb des Gültigkeitsbereich des PAP „Quartier existant“ („zone verte“)) und den geplanten Ausweisungen (blau schraffiert = „Quartier existant – Parc Worré“ | rot schraffiert = „Quartier existant – centre“) im Osten des Ortszentrums der Ortschaft Redange/Attert. Quelle: CO3 2023 auf Basis Orthophoto 2022

Die außerhalb des Plangebietes liegenden „quartiers existants“ behalten ihre Ausweisungen bei. Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAP QE-Änderung wird nur der graphische Teil („plan de localisation“) an die geänderten Ausweisungen der betroffenen „Quartier existant – Parc Worré“ und „Quartier existant – centre“ angepasst. Alle übrigen „Quartier existants“ behalten ihre Ausweisungen bei. Ebenso wird nur der schriftliche Teil („partie écrite“) bezüglich der Vorgaben des „Quartier existant – Parc Worré“ 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.

Aufgrund weiterer geplanter punktueller Änderungen des PAP „Quartier existant“ wird zum aktuellen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer „Version coordonnée“ des schriftlichen und des graphischen Teils verzichtet.

## 2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Die punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Redange/Attert betrifft den Bereich „Grand-Rue“ und „Rue de Niederpallen“ westlich des „Parc Worré“ im Osten des Ortszentrums.

### Änderung des schriftlichen Teils (Partie écrite)

Die Änderungen des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ betreffen ausschließlich Artikel 1 und die Reglementierung des PAP „Quartier existant – Parc Worré“ hinsichtlich der bestehenden und geplanten Nutzungen (Titre K. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – Parc Worré »). Folgende Artikel sind von der punktuellen Änderung betroffen:

- art. 84 Champ d'application
- art. 85 Type des constructions
- art. 86 Disposition des constructions
- art. 87 Gabarit des constructions
- art. 88 Toitures
- art. 89 Constructions en sous-sol
- art. 90 Matériaux et teintes
- art. 91 Aménagement des espaces libres

### Änderung des graphischen Teils (Plan de localisation)

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ sollen entsprechend den geplanten Ausweisungen des geänderten PAG die Parzellen 58/3857, 58/6172 (teilweise) und 80/5554 als „Quartier existant – Parc Worré“ ausgewiesen werden.

Zur Herstellung der Kohärenz zwischen PAG und PAP „Quartier existant“ sowie zur optimalen Integration in das städtebauliche Gefüge sollen die im PAG als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ ausgewiesenen und öffentlich genutzten angrenzenden Flächen ebenfalls als „Quartier existant – Parc Worré“ ausgewiesen werden.

Die Wohn- und Geschäftsgebäude sollen weiterhin im „Quartier existant – centre“ verbleiben.

Folgende Parzellen sind von der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ betroffen:

- |                       |                       |           |
|-----------------------|-----------------------|-----------|
| ▪ 58/3857             | ▪ 58/6172 (teilweise) | ▪ 80/5554 |
| ▪ 58/5751 (teilweise) | ▪ 79/5556             | ▪ 81/5576 |

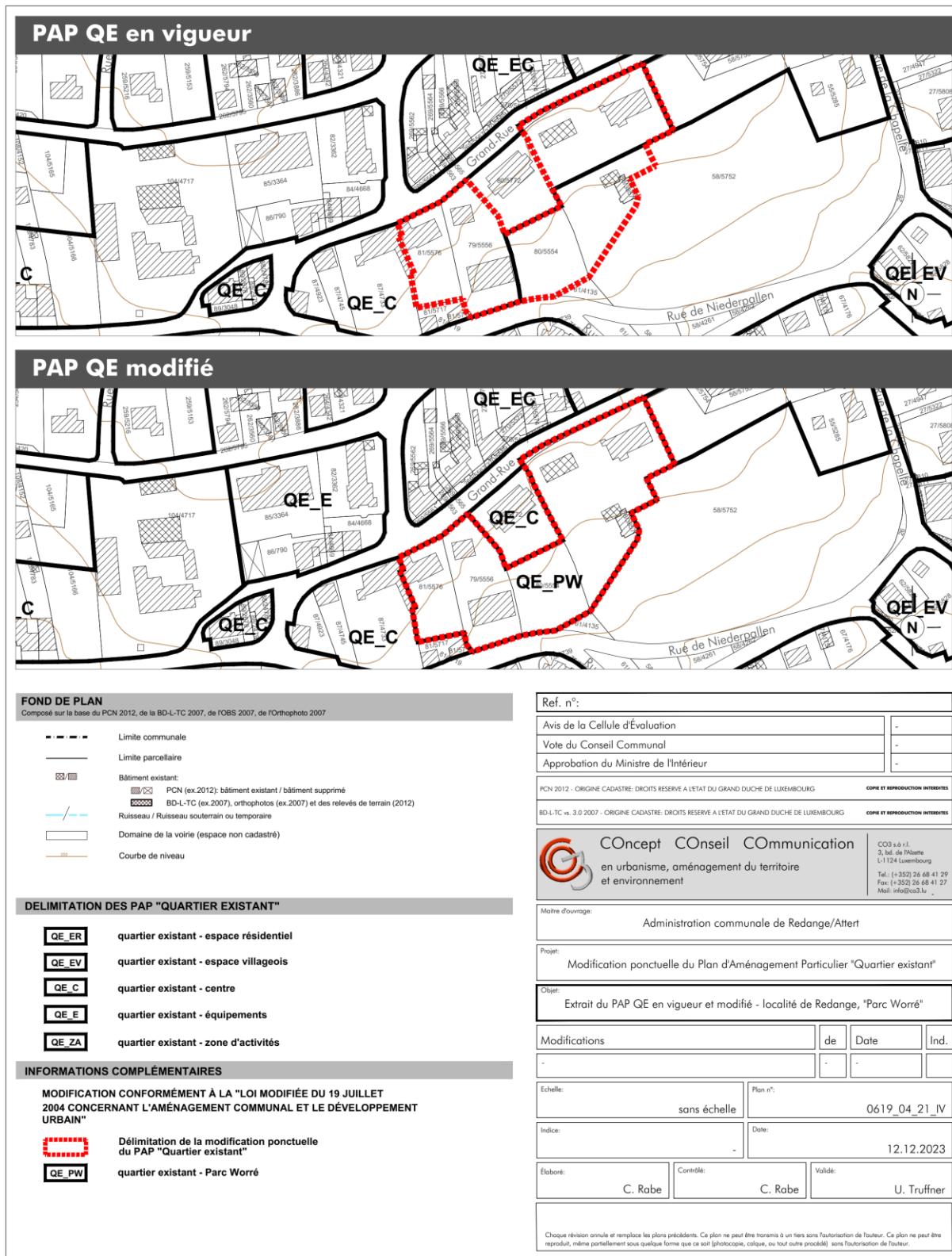


Abb. 2: links: Auszug aus dem „plan de localisation“ des aktuell rechtsgültigen PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: TR-Engineering & CO3 2014, verändert nach CO3 2023 | rechts: Auszug aus dem „plan de localisation“ des geänderten PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: CO3 2023

### 3. PARTIE ÉCRITE

Die Änderungen des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ (Partie écrite) sind im Folgenden in *rot kursiv* (Ergänzung) bzw. *rot kursiv durchgestrichen* (Streichung) 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 au PAP « quartier existant – Parc Worré »*

[...]

#### *K. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – Parc Worré »*

##### *art. 84 Champ d'application*

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

*Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – Parc Worré » sont fixées en partie graphique.*

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

### **art. 85 Type des constructions**

Les quartiers existants « Parc Worré » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

### **art. 86 Disposition des constructions**

#### **a. Implantation**

La bande de construction n'est pas réglementée.

Les constructions en seconde position sont autorisées sous condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ilot respectivement dans la topographie du terrain.

#### **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. Recul sur limites de propriété**

- Recul antérieur :

A défaut d'alignement défini, les nouvelles constructions principales ne doivent pas respecter de recul antérieur minimum par rapport à l'alignement de la voie publique sous condition que la construction principale à ériger n'entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

- Recul latéral :

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale est soit nul, soit égal ou supérieur à 3m.

- Recul postérieur :

Le recul postérieur de toute nouvelle construction principale est soit nul, soit égal ou supérieur à 3m.

- Plusieurs constructions principales sur une même parcelle :

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable direct et non-entraîné permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être soit nul, soit égale ou supérieure à 5m.

### **art. 87 Gabarit des constructions**

#### **a. Niveaux**

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux hors sol n'est pas réglementé.
- Le nombre de niveaux en sous-sol n'est pas réglementé.

#### **b. Hauteur**

Bâtiments protégés :

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

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- La hauteur maximale hors tout des constructions principales est fixée à 13m mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les superstructures en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale hors tout de 2m au maximum.
- Toute superstructure en toiture doit avoir un recul minimal de 2m50 par rapport aux bords de la toiture.

**c. Profondeur**

- La profondeur maximale des constructions principales n'est pas réglementée.

**art. 88 Toitures**

**a. Forme des toitures**

Bâtiments protégés :

- La forme des toitures doit être conservée.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

Les autres bâtiments et nouvelles constructions sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30° et 42°.
- de toitures à un seul versant, ou
- de toitures plates.

Les toitures plates et les toitures à un seul versant peuvent être aménagées en toiture terrasse, toiture jardin ou en toiture verte sans préjudice d'autres dispositions légales.

**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,
- lucarne pendante, dite meunière,
- lucarne-pignon.

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

- lucarnes rampantes,
- terrasses ouvertes en toiture.

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 max. Les lucarnes situées sur le versant arrière de la construction sont dispensées de cette limitation.

La longueur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié de la longueur façade.

L'interruption de la corniche est interdite.

**art. 89 Constructions en sous-sol**

---

*Les constructions en sous-sol sont autorisées et peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sans recul sur les limites de propriété.*

**art. 90 Matériaux et teintes**

---

*Pour les opérations de transformation ou rénovation des bâtiments protégés, les matériaux, couleurs et textures doivent être choisis et mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles.*

*En dérogation à l'art. 7 du présent règlement, les matériaux et teintes seront fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.*

*Pour les constructions en seconde position, l'emploi du bois et l'utilisation de matériaux naturels et bruts est à privilégier.*

**art. 91 Aménagement des espaces libres**

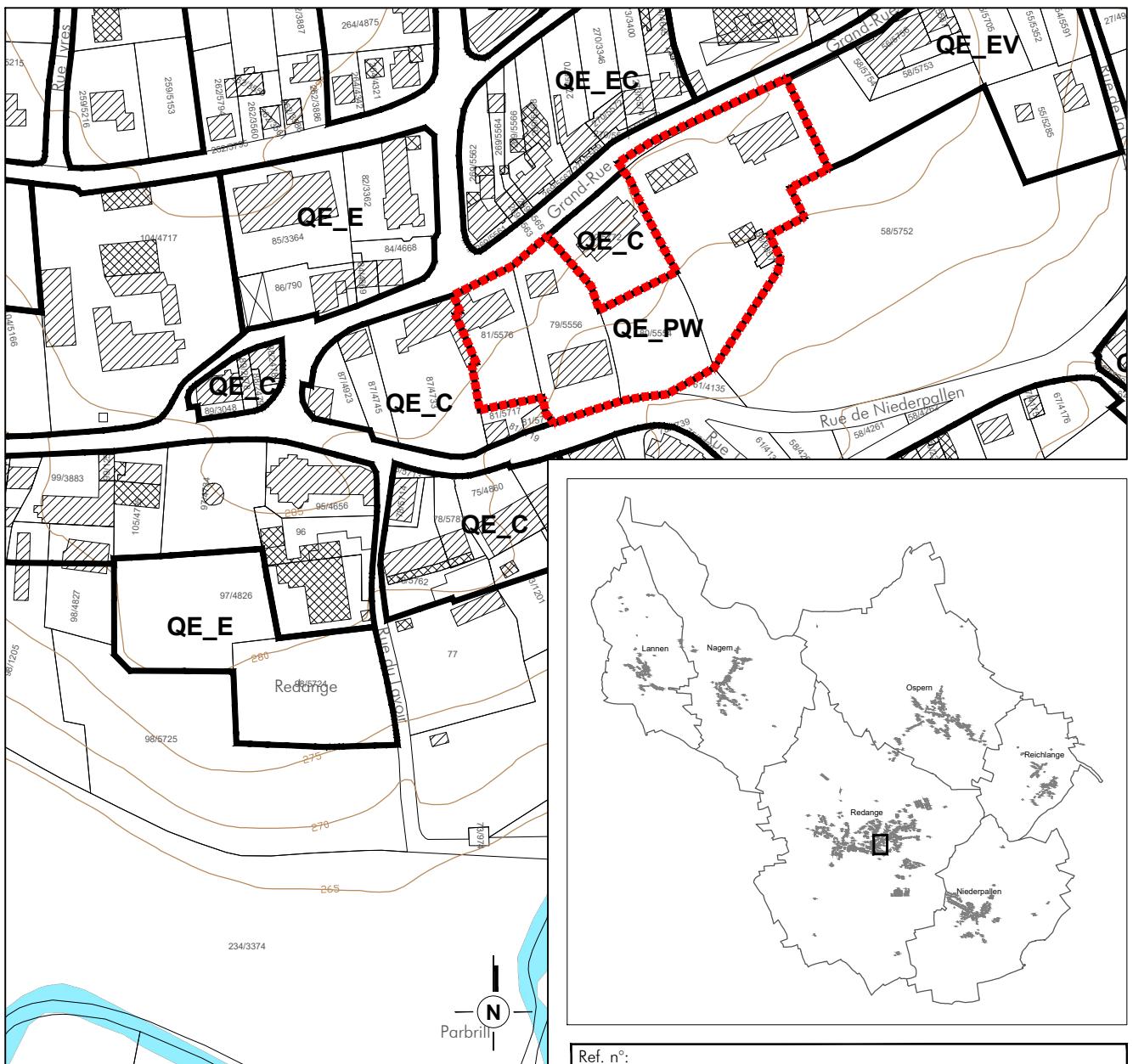
---

- a. *Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des plantations.*
- b. *En dérogation à l'art. 10, le terrain peut être ceint d'une clôture d'une hauteur de 2m max.*
- c. *Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.*
- d. *Les déblais et remblais doivent favoriser l'intégration des constructions dans le terrain. Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'est pas réglementée.*

[...]

## 4. PLAN DE LOCALISATION

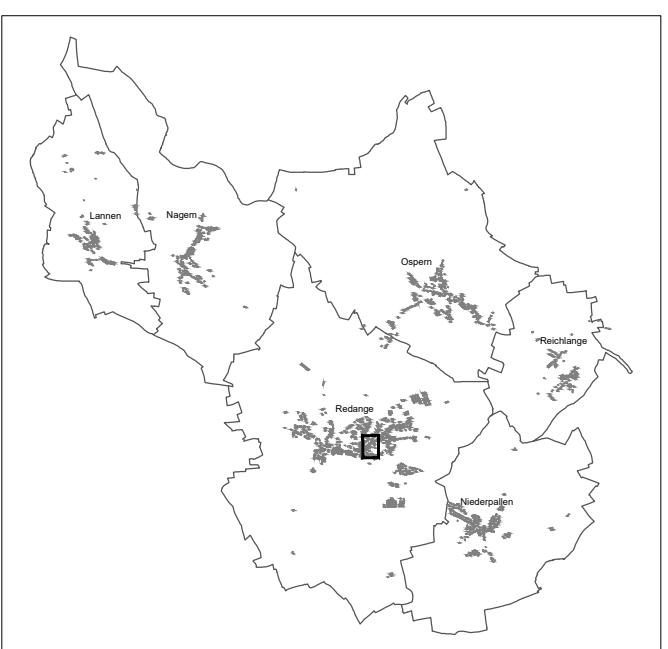




#### FOND DE PLAN

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



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 L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

BD-L-TC vs. 3.0 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

**CO**ncept **CO**nsil **CO**munication  
en urbanisme, aménagement du territoire  
et environnement

CO3 s.à r.l.  
3, bld. de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg  
Tel.: (+352) 26 68 41 29  
Fax: (+352) 26 68 41 27  
Mail: info@co3.lu

Maitre 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, "Parc Worré"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	Plan n°:
1 / 2.500	0619_04_21_III

Indice:	Date:
-	14.02.2024

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

#### DELIMITATION DES PAP "QUARTIER EXISTANT"

- QE\_ER quartier existant - espace résidentiel
- QE\_EV quartier existant - espace villageois
- QE\_C quartier existant - centre
- QE\_E quartier existant - équipements
- QE\_ZA quartier existant - zone d'activités

#### INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

**MODIFICATION CONFORMÉMMENT 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 - Parc Worré

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.