

# ADMINISTRATION COMMUNALE DE LEUDELANGE

## MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » LEUDELANGE

### ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

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

COMMUNE DE LEUDELANGE  
LOCALITE DE LEUDELANGE

AVRIL 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

Uta Truffner

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

Natalie Mace

Bachelor of Science – Raumplanung und Raumordnung

## INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG.....	2
2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG.....	5
3. PARTIE GRAPHIQUE .....	9
4. PARTIE ÉCRITE .....	13

## 1. EINLEITUNG

Die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung „Im Bann“ in der Ortschaft Leudelage, Gemeinde Leudelage, erstellt und setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

### 1. Änderung des graphischen Teils:

Im ca. 0,22ha großen Geltungsbereich der punktuellen PAG-Änderung soll die Grundzonierung von einer „zone d’habitation 1“ (HAB-1) in eine „zone d’habitation 2“ (HAB-2) (nördlicher Teil) und in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics 2 – espaces libres“ (BEP-2) (südlicher Teil) umgewidmet werden, um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Grünzuges mit integriertem Fuß- und Radweg entlang des Drosbechs zu ermöglichen. Die Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Leudelage, südlich der „Rue de Cessange“ und östlich der „Rue du Cimetière“.

Im aktuell rechtgültigen PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Leudelage liegt das Plangebiet im „Quartier situé dans la zone d’habitation 1“. Entsprechend den geplanten Ausweisungen der punktuellen PAG-Änderung soll die Fläche als „Quartier situé dans la zone de bâtiments et d’équipements publics 2“ (Süden) und als „Quartier situé dans la zone d’habitation 2“ (Norden) ausgewiesen werden. Zur Gewährleistung der Stellung der Baukörper bzw. der baulichen Gestaltung einer Raumkante wird im Zuge der punktuellen Änderung des PAP QE ein „Alignement obligatoire“ im graphischen und schriftlichen Teil sowie eine „Limite de la surface constructible construction hors-sol“ und eine „Limite de la surface constructible construction souterraine“ im graphischen Teil festgelegt.

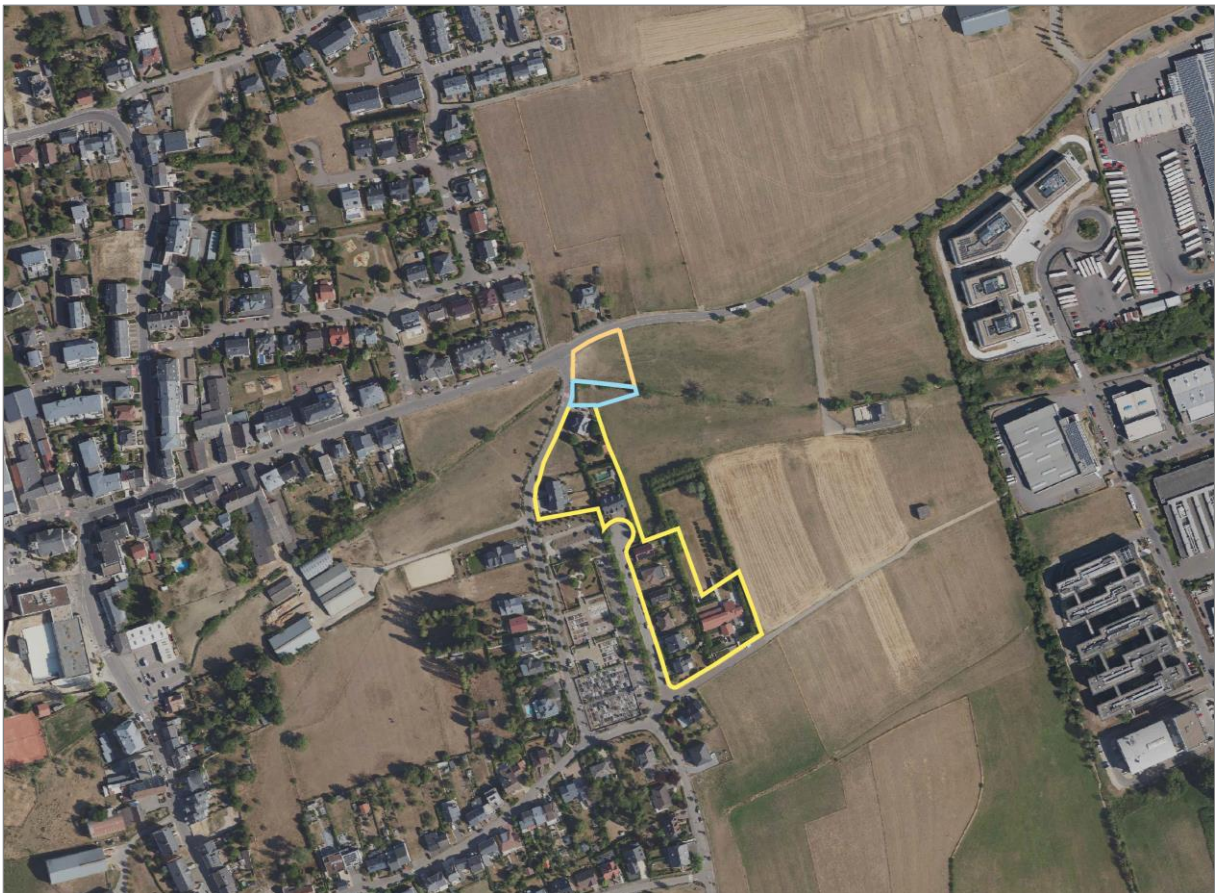


Abb. 1: Abgrenzung der geplanten „Quartiers existants“ in der Ortschaft Leudelage (QE\_HAB1 = gelb; QE\_HAB2 = orange und QE\_BEP2 = blau) Quelle: Orthophoto 2022 verändert nach CO3 2023

Aufgrund der Ausweisungen der geplanten punktuellen PAG-Änderung ergibt sich die Notwendigkeit zur Anpassung der Abgrenzungen des PAP QE. Die außerhalb des Plangebietes liegenden „Quartiers existants“ behalten ihre Ausweisung bei.

## 2. Änderung des schriftlichen Teils:

Der zweite Teil der vorliegenden punktuellen PAP QE-Änderung umfasst die Änderung des schriftlichen Teils (Partie écrite). Ziel dieser Änderung ist es, Festsetzungen zur Wohndichte bzw. zur Ausrichtung der Bebauung in einem „Quartier situé dans la zone d’habitation 2“ sowie der Wohndichte in einem „Quartier situé dans la zone mixte“ anzupassen.

Von der punktuellen Änderung der „partie écrite“ sind folgende Kapitel betroffen:

- |   |  |
|---|--|
| ▪ Chapitre 3.2 « Degré d’utilisation du sol » | - Art. 3.5 « Alignement et surface constructible obligatoire » |
|   | - Art. 3.9 « Nombre d’unités de logement »                     |
| ▪ Chapitre 4.2 « Degré d’utilisation du sol » | - Art. 4.9 « Nombre d’unités de logement »                     |

Der PAG en vigueur der Gemeinde Leudelange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“. Zeitgleich mit dem PAG-Projekt wurde entsprechend der Regelungen des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier ‚quartier existant‘ et du plan d’aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ ein PAP QE, der zeitgleich mit dem PAG am 18.06.2021 durch die Innenministerin genehmigt wurde, erarbeitet.



## 2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

### Änderung des graphischen Teils (Partie graphique)

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderung der „Partie graphique“ des PAP „Quartier existant“ sollen in Leudelange ca. 0,22ha entsprechend den Ausweisungen des PAG als „Quartier situé dans la zone d’habitation 2“ und als „Quartier situé dans la zone de bâtiments et d’équipements publics 2“ ausgewiesen werden. Außerdem werden Vorgaben zur zukünftigen Bebauung festgelegt („alignement obligatoire“, „limite de la surface constructible construction souterraine“ und „limite de la surface constructible construction hors-sol“)

Die punktuelle Änderung des graphischen Teils betrifft ausschließlich diese Plangebietsfläche. Alle übrigen Ausweisungen der „Partie graphique“ bleiben von der punktuellen Änderung unberührt.

Folgende Parzellen bzw. Teile von Parzellen sind von der punktuellen Änderung des graphischen Teils des PAP „Quartier existant“ betroffen:

- 700/5224
- 816/5225

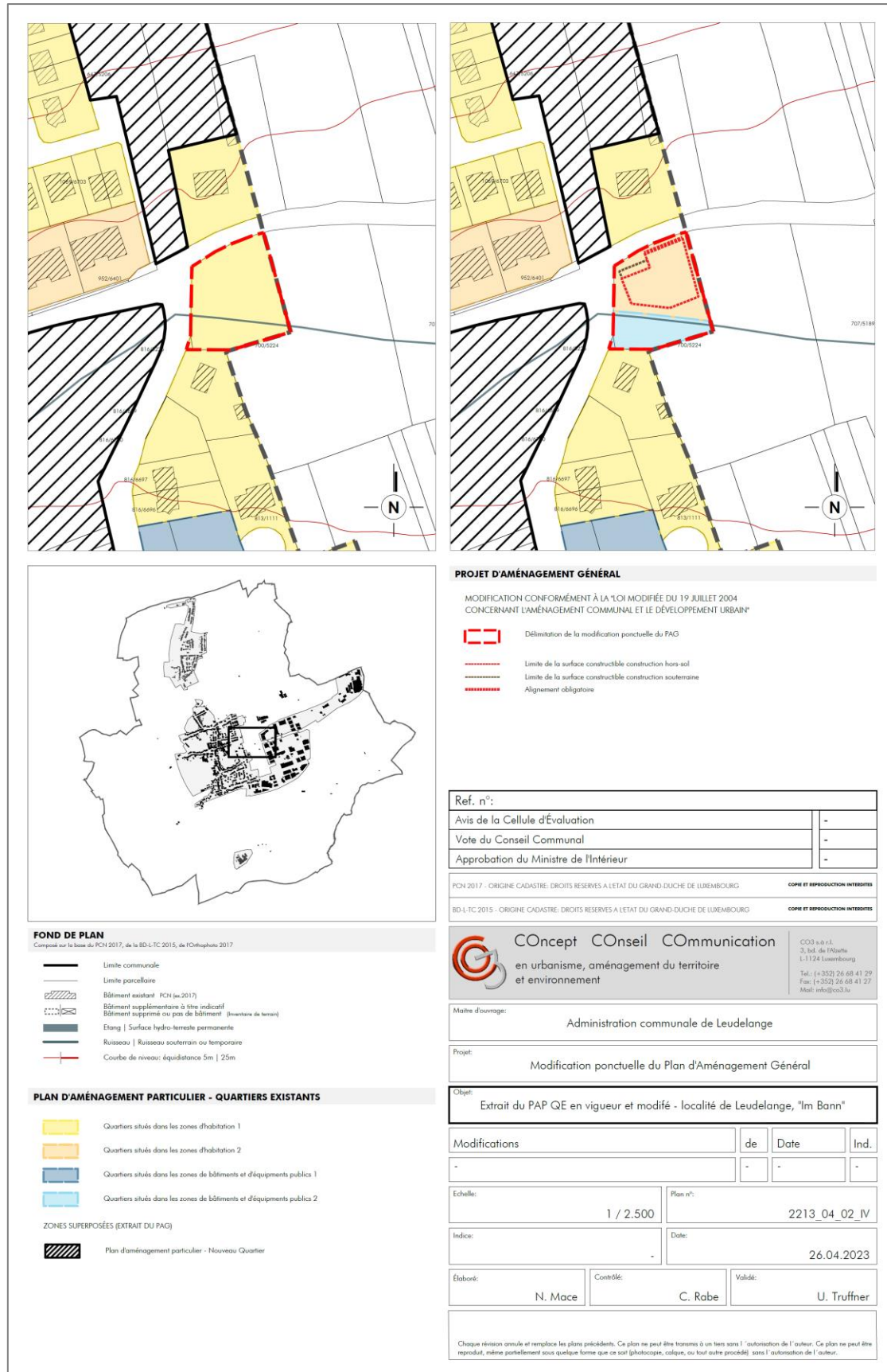


Abb. 2: links: Auszug aus der „partie graphique“ des aktuell rechtsgültigen PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: CO3 2023 | rechts: Auszug aus der „partie graphique“ des geänderten PAP „Quartier existant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rot strichliert). Quelle: CO3 2023



Änderung des schriftlichen Teils (partie écrite)

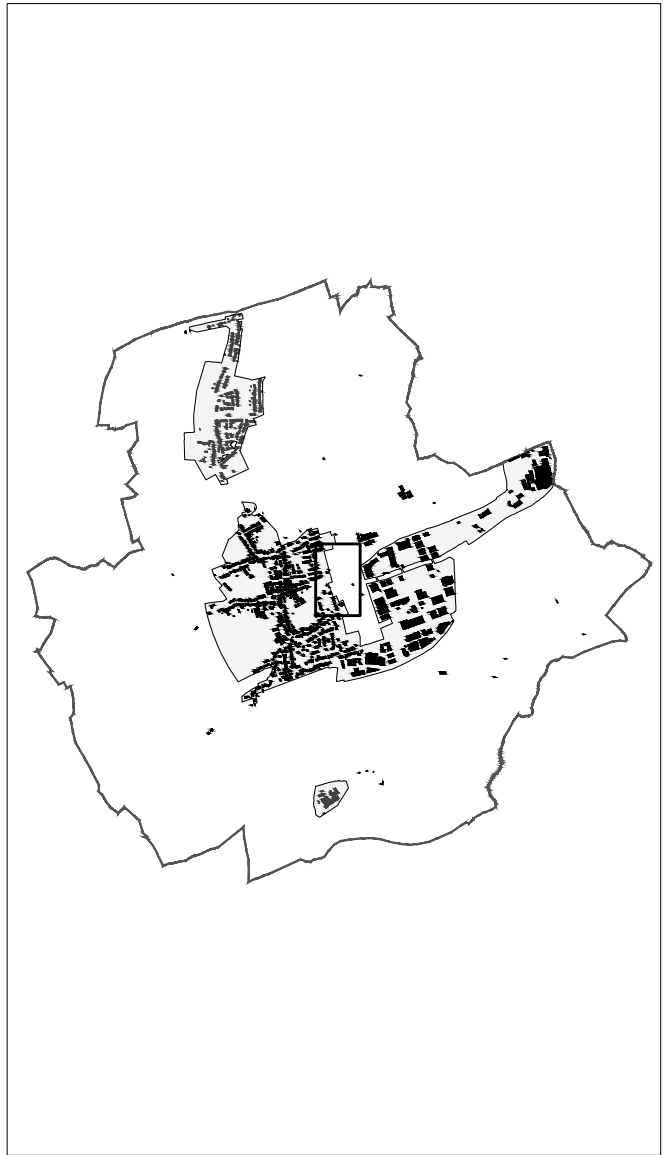
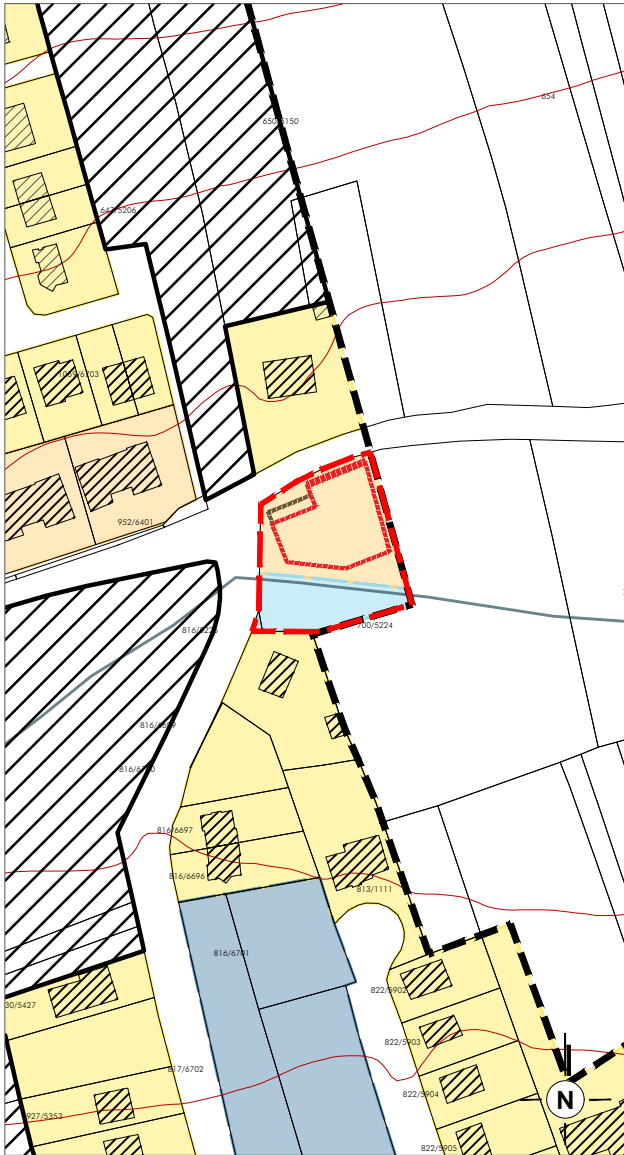
Die Änderung des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ umfasst folgende inhaltliche Anpassungen:

- |   |  |
|---|--|
| ▪ Chapitre 3.2 « Degré d'utilisation du sol » | - Art. 3.5 « Alignement et surface constructible obligatoire » |
|   | - Art. 3.9 « Nombre d'unités de logement »                     |
| ▪ Chapitre 4.2 « Degré d'utilisation du sol » | - Art. 4.9 « Nombre d'unités de logement »                     |



### 3. PARTIE GRAPHIQUE





**FOND DE PLAN**

Composé sur la base du PCN 2017, de la BD-L-TC 2015, de l'Orthophoto 2017

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant PCN (ex.2017)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif
- Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (Inventaire de terrain)
- Etang | Surface hydro-terrestre permanente
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER - QUARTIERS EXISTANTS**

- Quartiers situés dans les zones d'habitation 1
- Quartiers situés dans les zones d'habitation 2
- Quartiers situés dans les zones de bâtiments et d'équipements publics 1
- Quartiers situés dans les zones de bâtiments et d'équipements publics 2

ZONES SUPERPOSÉES (EXTRAIT DU PAG)

- Plan d'aménagement particulier - Nouveau Quartier

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

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

- Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
- Limite de la surface constructible construction hors-sol
- Limite de la surface constructible construction souterraine
- Alignement obligatoire

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

PCN 2017 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	<b>COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES</b>
BD-L-TC 2015 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	<b>COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES</b>

**COconcept COncil 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@co3.lu

Maitre d'ouvrage: Administration communale de Leudelange

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du PAP QE modifié - localité de Leudelange, "Im Bann"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 2213\_04\_02\_III

Indice: - Date: 26.04.2023

Élaboré: N. Mace Contrôlé: T. Simon 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.



## 4. PARTIE ÉCRITE

Die Änderungen des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ (Partie écrite) sind im Folgenden in rot unterstrichen (Ergänzung) bzw. ~~rot durchgestrichen~~ (Streichung) markiert.

[...]

### 3<sup>ÈME</sup> PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES D'HABITATION 2 [HAB-2]

[...]

#### Chapitre 3.2 Degré d'utilisation du sol

[...]

##### Section 3.2.1 Constructions principales hors-sols

[...]

##### Article 3.5. Alignement et surface constructible obligatoires

Le long de la rue de la Forêt, sur les parcelles n° 1406/5204, 1410/6170, 1410/5404, 1410/4545, 1410/6169 et 1410/4918, un alignement obligatoire situé à 3,00m de l'alignement de voirie, est à respecter. Le long de la rue de Cessange sur la parcelle n° 700/5224, un alignement obligatoire situé à 2,50m de l'alignement de voirie, est à respecter. Le recul avant imposé n'a pas lieu d'être.

[...]

##### Article 3.9. Nombre d'unités de logement

~~Le nombre d'unités de logement est limité à max. 10 par construction.~~

Le nombre maximum d'unités de logements est de 85 par hectare de terrain à bâtir net.

[...]

### 4<sup>ÈME</sup> PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES MIXTES VILLAGEOISES [MIX-V]

[...]

#### Chapitre 4.2 Degré d'utilisation du sol

[...]

##### Section 4.2.1 Constructions principales hors-sols

[...]

**Article 4.9 Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement par construction n'est pas limité, excepté dans les constructions situées le long de la rue de Luxembourg et de la rue d'Esch.  ~~dans lesquelles le nombre d'unités de logement par construction est limité à 10.~~ Le nombre d'unités de logement pour les constructions situés le long de la rue de Luxembourg et de la rue d'Esch est limité à 85 par hectare de terrain à bâtir net.

[...]