

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE LEUDELANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,  
FICHE DE PRÉSENTATION

LEUDELANGE « PLACE DU LAVOIR »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain  
dans ses attributions

JUILLET 2025



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

Concept, 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

Thomas Simon

Dipl. - Ing. Raum- und Umweltplanung

Leonie Guskowski

Master in Geography and Spatial Planning

## SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	6
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>7</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	8
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	9
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	9
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	10
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	11
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	11
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	12
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	13
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	14
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	14
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	14
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	17
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	17
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	18
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	18
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	19
	Kapitel III – Schéma Directeur PAP NQ – Centre 10 – « Place du Lavoir »	20
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>26</u>
3.1	Champs d’application	26
3.2	Partie écrite	28
3.3	Partie graphique	29
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]</u>	<u>32</u>



# 1. EINLEITUNG

## 1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Leudelage beabsichtigt, im Ortszentrum eine punktuelle PAG-Änderung vorzunehmen. Die punktuelle Änderung des PAG umfasst ein ca. 0,55ha großes Areal, welches größtenteils bebaut (geschlossene Straßenrandbebauung) sowie versiegelt (Parkplatz) ist. Das Plangebiet befindet sich östlich der „Rue du Lavoir/CR163“ und südlich der „Rue de Cessange/CR179“. Nach Osten grenzen private Gärten sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das im bebaubaren Bereich liegende Plangebiet an. Westlich des Plangebietes, getrennt durch den Straßenraum der „Rue du Lavoir/CR163“ befindet sich das Ortszentrum mit dem Schulzentrum (mit Kindergarten, Vorschule, Grundschule und Maison Relais), dem Kulturzentrum, der Gemeindeverwaltung und der Kirche sowie umliegender Wohnbebauung. Einzelne Grünstrukturen befinden sich innerhalb der Privatgärten auf der Plangebietsfläche.

Das Gelände weist mit einem leichten Gefälle von 4% (Anstieg von Süden nach Norden) keine auffallenden topographischen Gegebenheiten auf. Die angrenzende Bebauung ist von Wohnnutzung und Gewerbe geprägt. Östlich grenzt eine als „zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesene Fläche an das Plangebiet, die mit einer „zone soumise à un PAP – nouveau quartier (Centre-11-PAP-NQ)“ überlagert ist.

Im Rahmen eines in Ausarbeitung befindlichen PAP-Projekts soll der bestehende Gebäudebestand rückgebaut und zugunsten eines neuen fünfstöckigen, mischgenutzten Mehrfamilienhauskomplexes mit ca. 45 WE weichen. Ziel ist es, im zentralen Bereich von Leudelage durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Nahversorgungsangebot zu stärken. Zudem wird der versiegelte Flächenanteil durch die Offenlegung des Bachlaufs der „Drosbech“ im Süden des Plangebietes reduziert und der öffentliche Raum durch die Schaffung eines öffentlichen Platzes als Begegnungszone sowie neuer Fußwege und Radinfrastruktur in Wert gesetzt.

Um die Offenlegung und Entwicklung eines natürlichen Bachlaufs unter Sicherstellung der ökologischen Qualität zu ermöglichen wird der Bereich des Bachlaufs der „Drosbech“ mit der „zone de servitude urbanisation – cours d’eau type 2“ überlagert, die im Rahmen der punktuellen PAG-Anpassung ausgewiesen wird.

Das Projekt wird von der Gemeinde Leudelage umgesetzt.



Abbildung 1: Ortschaft Leudelage mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2023, verändert nach CO3 2025

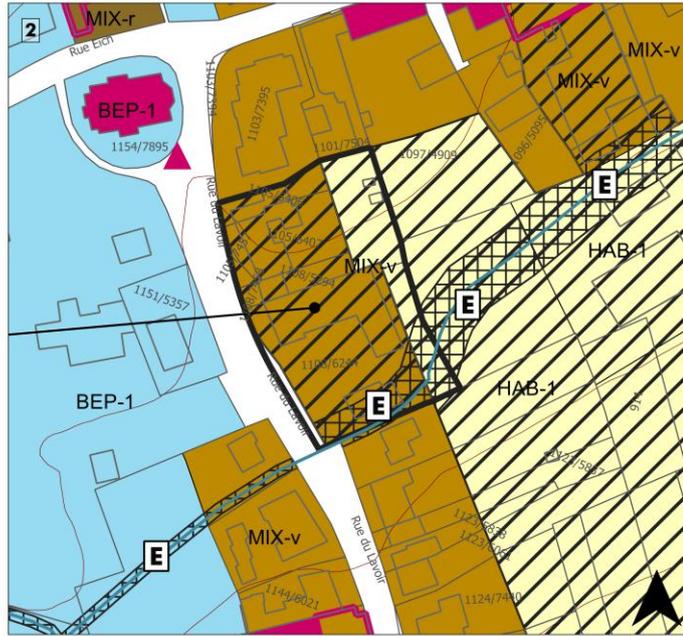
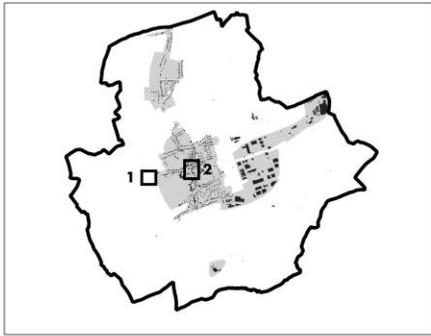
Im aktuell rechtskräftigen PAG der Gemeinde Leudelange sind die beiden Teilflächen des Plangebiets als „zone mixte villageoise“ (MIX-v) und „zone d’habitation-1“ (HAB-1) ausgewiesen. Die westliche Teilfläche, welche innerhalb der „MIX-v-Zone“ liegt, wird durch die „zone soumise à PAP NQ – Centre 10“ überlagert. Der östliche Teilbereich innerhalb der „HAB-1-Zone“ ist Teil der „zone soumise à PAP NQ – Centre 11“. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“. In diesem Bereich befindet sich der derzeit verrohrt geführte Bachlauf „Drosbech“.

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung werden die Voraussetzungen für die Offenlegung des Bachlaufs der „Drosbech“ geschaffen und dadurch der versiegelte Flächenanteil reduziert. Die Ausweisung der „zone de servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“ und Überlagerung der Drosbech mit der „ZSU-E-2“ stellt die ökologischen Qualitäten bei der Offenlegung sicher und ermöglicht Renaturierungsmaßnahmen entlang des Bachlaufs. Die Schaffung von Fußwegen und Radinfrastruktur nördlich des Bachlaufs fördert die Verkehrsanbindung sowie die Qualität des öffentlichen Raums.

Die Erweiterung der „MIX-v“ Fläche auf die gesamte PAP-NQ-Zone schafft die Möglichkeit, das Angebot an Nicht-Wohnnutzungen und somit die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde Leudelange zu verbessern. Durch die Schaffung eines nutzungsgemischten Quartiers (Wohnen und Dienstleistungen) wird das Ortszentrum von Leudelange in seiner Funktion gestärkt. Die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (=WE/ha) von 80 auf 85WE/ha ermöglicht eine angepasste Nachverdichtung.

**1**

<b>CENTRE-10-PAP NQ</b>			
<b>Place du Lavoir</b>			
<b>MIX-v</b>			
<b>COS</b>	<b>0,75</b>	<b>CUS</b>	<b>1,40</b>
<b>CSS</b>	<b>0,90</b>	<b>DL</b>	<b>80</b>



**FOND DE PLAN**

Composé sur la base du PCN 2017, de la BD-TOPO 2018 et de la BD-L-ORTHO 2018

- Bâtiment existant
- Limite parcellaire
- Limite du territoire communal
- am Weier
- 1234567 Numéro de parcelle
- Rivière / Ruisseau (BD-TOPO)

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

**Zones d'habitation**

**HAB-1** zone d'habitation 1

**Zones mixtes**

**MIX-v** zone mixte villageoise

**MIX-r** zone mixte rurale

**Zones de bâtiments et d'équipements publics**

**BEP-1** zone de bâtiments et équipements publics 1

**REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL POUR LES ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

N° du nouveau quartier			
Dénomination du nouveau quartier			
Zonage			
<b>COS</b>	max.	<b>CUS</b>	max. min.
<b>CSS</b>	max.	<b>DL</b>	max. min.

**Zone verte**

**AGR** zone agricole

**Zones superposées**

- zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- zone d'aménagement différé
- zones de servitude "urbanisation"
- zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau

**Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**

- construction existante à conserver
- petit patrimoine à conserver

gabarit d'une construction existante à conserver

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (à titre indicatif)**

- à l'aménagement du territoire
- zone verte interurbaine

**PLAN 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

Ref. n°: 12C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires Intérieures	

PCN 2017 - ORIGINE CADASTRE; DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

**COnccept COncil COmmunication**  
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

**CO3 s.à r.l.**  
3, Ind de l'Albette  
L-1324 Luxembourg  
Tel: (+352) 26 68 41 29  
Fax: (+352) 26 68 41 27  
Mail: info@co3.lu

Administration communale de Leudelange			
Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général			
Extrait du PAG en vigueur - localité de Leudelange, "Place du Lavoir"			

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	Plan n°:
1 / 2.500	2213_04_04_I

Indice:	Date:
	07.07.2025

Élaboré:	Contrôlé:	Validé:
C. Rabe	T. Simon	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, copie, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

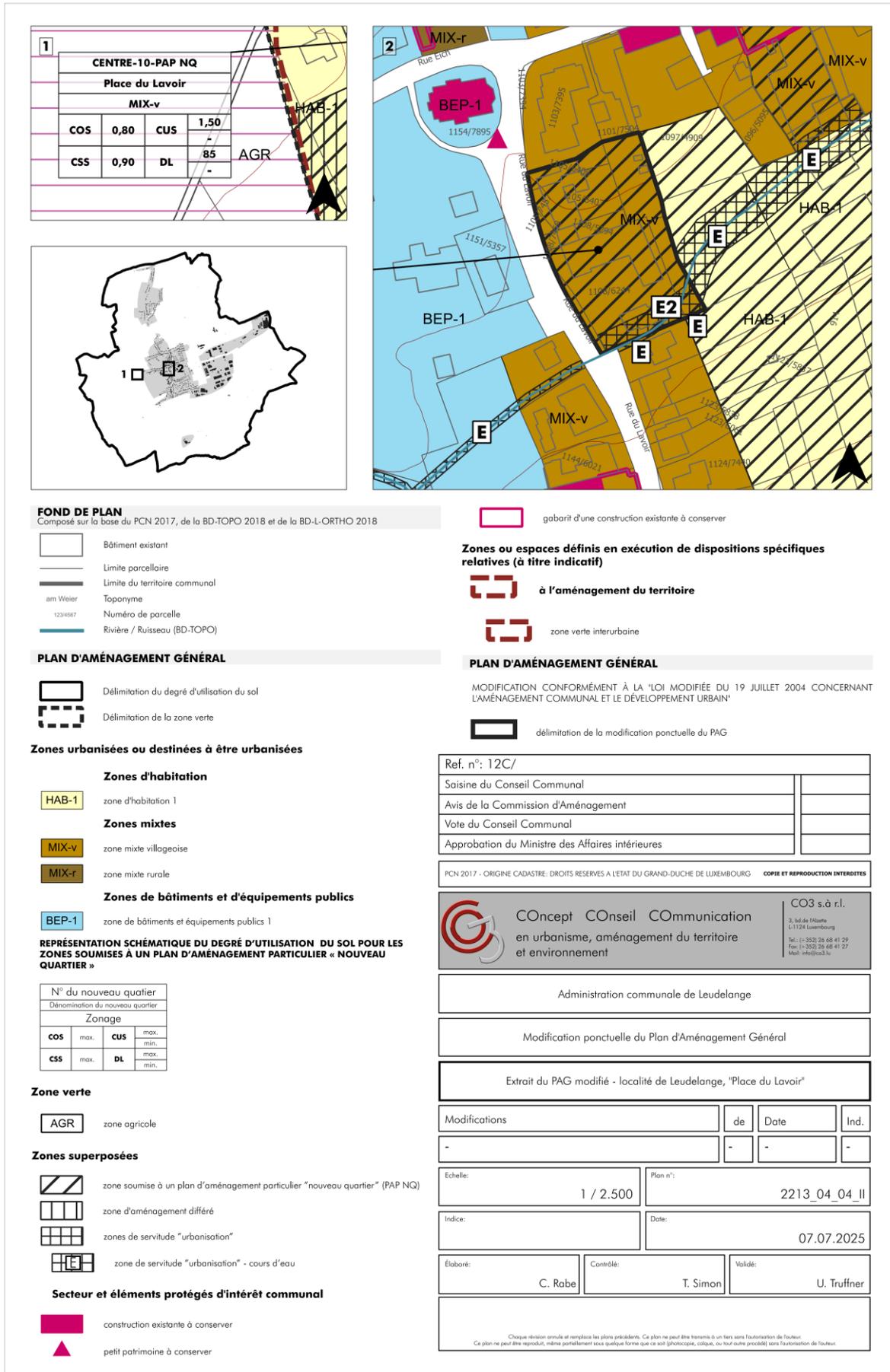


Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur (oben) und dem PAG modifié (unten). Quelle: CO3 2025

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden die folgenden bauplanungsrechtlichen Maßnahmen festgesetzt:

Anpassung des graphischen Teils des PAG:

- ▶ Erweiterung des Plangebiets nach Osten unter Einbezug der Parzellen 1101/8193 (HAB-1) 938/8209 (HAB-1).
- ▶ Erweiterung des Plangebiets nach Westen unter Einbeziehung eines Teilstücks des öffentlichen Straßenraums.
- ▶ Ausweisung der gesamten „zone soumise à un PAP NQ“ als „zone mixte villageoise“.
- ▶ Erhöhung der Dichtekoeffizienten im PAP NQ „Centre-10“ wie folgt:
  - COS von 0,75 auf 0,80
  - CUS von 1,40 auf 1,50
  - DL von 80 auf 85WE/ha
- ▶ Die Überlagerung des Bachlaufs der „Drosbech“ im Süden der PAG-Zone mit einer „Servitude urbanisation – cours d’eau“ wird durch die Überlagerung mit einer „Servitude urbanisation – cours d’eau 2 (ZSU-E2)“ ersetzt. Der Geltungsbereich der Servitude „ZSU-E-2“ wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme des MECB sowie dem aktuell in Ausarbeitung befindlichen PAP-Projekt, welches mit der AGE abgestimmt wurde, angepasst.

Anpassung des schriftlichen Teils des PAG:

- ▶ Ausweisung einer „Servitude urbanisation – cours d’eau 2 (ZSU-E2)“, um die ökologische Qualität von Wasserläufen durch die Berücksichtigung der spezifischen Charakteristika sicherzustellen.

## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Leudelange wurde am 18.06.2021 durch den Innenminister und am 13.01.2021 durch das Umweltministerium (MECDD) genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
  - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
  - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
  - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Fortschreibung nach RGD modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
  - Partie réglementaire: Partie écrite et graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
  - Fiche de présentation

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Place du Lavoir“ wird keine „Version coordonnée“ ausgearbeitet, da in Kürze verschiedene weitere PAG-Änderungen in die Prozedur gehen werden.

Der PAP „Quartier existant“ wird im Rahmen der PAG-Änderung ebenfalls angepasst.

Entsprechend Art. 2.3 SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) erwarten die Gemeindeverantwortlichen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die PAG-Änderung „Place du Lavoir“ in der Ortschaft Leudelange. Eine entsprechende Anfrage wurde am 01.04.2025 zur Stellungnahme an das MECB weitergeleitet. Das MECB kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° D3-25-0055-NS/2.3/6.3, datiert auf den 04.07.2025). Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch die verbindliche Ausweisung einer „zone de servitude urbanisation – cours d'eau type 2“, um den Schutz des Gewässers sowie die ökologische Entwicklung und landschaftliche Qualität des Bachlaufs sicherzustellen.

## 2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Erweiterung des Plangebiets nach Osten (HAB-1) sowie nach Westen (öffentlicher Straßenraum) und Ausweisung der gesamten Fläche als „MIX-v“; Ausweisung der „Servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“ anstelle der Servitude „ZSU-E“ und Anpassung des Geltungsbereichs der „ZSU-E-2“; Erhöhung der Dichtekoeffizienten) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

### Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

#### 1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	Nachverdichtung
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	-
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3.

#### 1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

Als Nachfolgeprogramm des im Jahre 2003 in Kraft getretenen „Programme Directeur d’Aménagement du Territoire (PDAT)“ fungiert das PDAT 2023 als ein übergeordnetes Planwerk und primärer Orientierungsrahmen im Zuge der luxemburgischen Raumplanung. Analog zum Vorgängerprogramm zielt das PDAT 2023 gleichermaßen auf eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Aufrechterhaltung einer hohen Lebensqualität für die luxemburgische Bevölkerung ab. Ergänzend zur früheren Auflage bestimmt das Nachfolgeprogramm jedoch vier verschiedene Ziele, schlägt Ansätze zur deren Umsetzung vor, bezieht die Auswirkungen des Klimawandels mit ein und wird regelmäßig unter Berücksichtigung der jüngsten wirtschafts-, sozial- und umweltpolitischen Entwicklungen aktualisiert. Das PDAT 2023 wurde am 21. Juni 2023 von der Regierung verabschiedet.

In erster Linie soll das Großherzogtum auf groß- sowie kleinräumiger Ebene optimal auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet werden. Dabei baut das PDAT 2023 auf den bereits etablierten nationalen Politiken mit ihren entsprechenden Rahmenplänen auf wie u.a.:

- ▶ das „Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL)“ (2004)
- ▶ der „3ième Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ (2019)
- ▶ der „Plan National de Mobilité (PNM 2035)“ (2022)
- ▶ der „3ième Plan national concernant la protection de la nature (PNPN)“ (2023)

Auf der Grundlage eines prospektiven Ansatzes und unter Berücksichtigung von zwei festgelegten Zeithorizonten definiert das PDAT 2023 drei politische Zielsetzungen:

- ▶ eine dezentrale Konzentration in der Raumentwicklung mit zentralen Orten

- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- eine grenzüberschreitende Raumplanung

sowie ein übergreifendes Ziel, das auf eine verstärkte und effizientere sektorübergreifende Zusammenarbeit zwischen Staat, Gemeinde, Privatsektor, Zivilgesellschaft und lokalen Akteuren abzielt.

Die zwei im Programm vorgesehenen Zeithorizonte erstrecken sich von 2023 bis 2035 beziehungsweise 2035 bis 2050, wobei:

- ersterer als ein Art Übergangsphase aufgefasst werden kann, in der eine Umkehr rezenter, nicht förderlicher Entwicklungstrends eingeleitet und ein Paradigmenwechsel initiiert werden soll, und
- letzterer eine Phase darstellt, in der durch die Implementierung neuer raumplanerischer und finanzpolitischer Instrumente eine vollständige Trendwende erreicht und eine kohärente, ressourcenschonende und ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltige Raumentwicklung erzielt werden soll.

Die geringfügige Erhöhung der Wohndichte innerhalb des Plangebiets des PAP NQ „Centre-10“ widerspricht nicht den Zielen des PDAT. Vielmehr entspricht eine Erhöhung der Dichtewerte der PDAT-Zielsetzung einer nachhaltigen Bodennutzung im Sinne einer rationellen Nachverdichtung. Somit können Perimetererweiterungen an anderen Orten vermieden werden. Die Umwidmung in eine „zone mixte villageoise“ (MIX-v) entspricht ebenfalls den im PDAT angeführten Bestrebungen für multifunktionale Stadtviertel im Sinne der dezentralen Raumentwicklung.

## 2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	Bevölkerungsanstieg

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4.

### 2.1 Entwicklungstendenzen

In der Ortschaft Leudelange wohnen aktuell 2.768 Einwohner\*innen (Stand: 31.01.2025 – CTIE).

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um ein neues multifunktionales Quartier mit Nahversorgung (z.B. Einzelhandel, medizinische Versorgung) sowie „logements abordables“ herzustellen.

Durch die geringfügige Erhöhung der städtebaulichen Dichte um 5WE/ha in der gesamten PAP-NQ-Zone „Centre 10“ wird bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und bei der Flächengröße von ca. 0,55 ha (brutto) mit einem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs von rund 6 Einwohner\*innen im Vergleich zum PAG en vigueur zu rechnen sein. Durch den geringfügigen Bevölkerungszuwachs ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklungstendenzen der Ortschaft Leudelange zu rechnen.

### 3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Nahversorgung
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	Arbeitsplatzschaffung im Dienstleistungs- und Gewerbesektor

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2 und Pkt. 3.3.

#### 3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde und

#### 3.3 Kommunaler Arbeitsmarkt

Durch die Anpassung der Zonierung als MIX-v wird der Ortskern und die damit verbundene Nahversorgungsfunktion mit Einzelhandel, Gastronomie und medizinischem Gewerbe gestärkt sowie Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor geschaffen. Gleichzeitig werden die Gesamtauswirkungen auf die Ortschaft Leudelange durch den geringen Umfang der wirtschaftlichen Aktivitäten und Flächen als gering eingeschätzt.

### 4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1.

#### 4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die Gemeinde Leudelange plant eine Erweiterung der „zone soumise à PAP – nouveau quartier (Centre-10-PAP-NQ)“ nach Osten, indem ein Teil der „zone soumise à PAP – nouveau quartier (Centre-11-PAP-NQ)“ einbezogen wird.

Die folgenden Parzellen sind durch die Anpassungen betroffen:

- 1101/8193
- 938/8209

Die zu integrierende Parzelle 1101/8193 befindet sich im Besitz der Gemeinde Leudelange. Die zu integrierende Parzelle 938/8209 befindet sich in Privatbesitz (Copropriété volontaire) und wird an die Gemeinde übertragen.



Abbildung 3: Grundbesitzverhältnisse der Plangebietsfläche (gleiche Farbe = gleiche Besitzer). Quelle: CO3 2025

## 5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Mischnutzung
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5	Öffentlicher Raum	Schaffung eines öffentlichen Platzes Aufwertung durch Offenlegung des Bachlaufs und Schaffung von Fußwegen und Radinfrastruktur

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.2 und 5.5.

### 5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Die umliegende Bebauung ist durch das westlich des Plangebiets gelegene Ortszentrum mit dem Schulzentrum, dem Kulturzentrum, der Gemeindeverwaltung, der Kirche sowie umliegender Wohnbebauung geprägt. Im Osten grenzen private Gärten sowie eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an.

Durch die Anpassung der Zonierung der gesamten PAP-NQ-Zone als Mix-v wird die Mischnutzung gefördert und die Schaffung von Nahversorgungseinrichtungen wie medizinischen Dienstleistungen wird ermöglicht. Dadurch wird die Ortszentrumsfunktion gestärkt.

Zudem wird durch die geringfügige Verdichtung der Wohneinheiten auf eine bodensparsame Nutzung des Siedlungsraums abgezielt. Durch die Schaffung von „logements abordables“ wird dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen.

## 5.5 Öffentlicher Raum

Durch die punktuelle PAG-Änderung und die damit vorgesehene Zonierung als MIX-v werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umgestaltung des Plangebietes zum „Place du Lavoir“ als öffentlicher Platz und Begegnungsort geschaffen. Der öffentliche Platz soll zudem als Veranstaltungsort fungieren, unter anderem für die jährliche Kirmes. Eine zusätzliche Inwertsetzung des öffentlichen Raumes findet durch die Offenlegung des Bachlaufs sowie durch die Schaffung von Fußwegen und Radinfrastrukturen im südlichen Teil des Plangebiets entlang des Bachlaufs (außerhalb der Servitude) statt. Der Radweg soll mittel- bis langfristig unter Einbezug des „Centre-11-PAP NQ“ an den nationalen Radweg PC9, der in der „Rue du Cimetière“ verläuft, anschließen.

## 6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	Anstieg Schülerzahlen

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.2.

### 6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen

Vor dem Hintergrund, dass die Schule in Leudelange rezent ausgebaut wurde, ist auf Basis des erwarteten zusätzlichen Bevölkerungsanstiegs durch die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (Kap.2.1) nicht mit Engpässen bezüglich der schulischen Kapazitäten durch die punktuelle PAG-Änderung zu rechnen. Bei der Berechnung der Kapazität des Schulzentrums wurden sämtliche Baulandpotenzialflächen im bebaubaren Bereich berücksichtigt.

## 7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
7.1	Verkehrsnetze	Fußwege und Radinfrastruktur
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	öffentlicher Verkehr
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	öffentliche und private Parkplätze

→ Es besteht ein **direkter** Einfluss auf die Planung durch alle Punkte.

### 7.1 Verkehrsnetze

Durch den kombinierten Fuß- und Radweg entlang des Bachlaufs im Süden wird das Verkehrsnetz erweitert. Der Radweg soll an den nationalen Radweg PC9, der in der „Rue du Cimetière“ verläuft, anschließen. Für die im Westen verlaufende Rue du Lavoir befindet sich ein „Shared Space“ in Planung. Das gesamte Plangebiet ist als verkehrsberuhigte Zone in Form eines Platzes vorgesehen.

### 7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Die Plangebietsfläche liegt an der „Rue du Lavoir“ (CR163) und der „Rue de Cessange“ (CR179).

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle „Leudelange – Wäschbur“. Dort besteht Zugang zu den Linien 632, 655, D19, G11 und LNB LE. Von hier aus bestehen beispielsweise Verbindungen nach Bertrange, Bettembourg oder Alzingen.

Ebenso besteht Zugang zur Bushaltestelle „Leudelange – Gemeng“ mit Linien 4 und D19, welche nach Dommeldange und zum Bahnhof von Leudelange führen.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in etwa 2,9km Entfernung zum Plangebiet und bietet Verbindungen nach Luxemburg-Stadt.



Abbildung 3: Lokalisierung des Straßennetzes und der ÖPNV-Haltestellen im direkten Umfeld des Plangebietes „Rue du Lavoir“ (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025

### 7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen

Der in Ausarbeitung befindliche PAP sieht den Bau einer zweistöckigen Tiefgarage vor, in der private und öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.

## 8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
8.1 Trinkwasserversorgung	Trinkwasserreserven
8.2 Abwasserentsorgung	Kläranlage
8.3 Schutzzonen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.1 und 8.2.

### 8.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Leudelange ist Teil des SES (Syndicat des Eaux du Sud).

In Leudelange sichert der Wasserturm Leudelange, der in der Gewerbezone „Poudrierie“ errichtet wurde, die Versorgung der Gemeinde. Im Rahmen einer hydraulischen Studie des Leudelingers Wassernetzes von Schroeder & Associés und E.ON Gastransport GmbH (2009) ging hervor, dass das Trinkwasserversorgungsnetz in der Gemeinde in einem guten Zustand ist. Die „Étude préparatoire“ des aktuell rechtsgültigen PAG (DeweyMuller 2019) beruft sich auf die Ergebnisse dieser Studie und hebt hervor, dass diese zu dem Fazit kam, dass auch nach der Erschließung eines Großteils der für die Bebauung vorgesehenen Flächen und unter Verdopplung des aktuellen Trinkwasserbedarfes, keine Versorgungsprobleme hinsichtlich Versorgungsleitungen sowie vorhandenen Trinkwasserbehälter zu erwarten sind.

## 8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Leudelange erfolgt über die Kläranlage von Luxemburg-Stadt in Beggen.

Ein geregelter Kanalanschluss an die Kläranlage von Luxemburg-Stadt in Beggen wird vorausgesetzt. Zwischen Juli 2022 und September 2023 wurde seitens des SIDERO eine Bestandsaufnahme zur Leudelingener Klärkapazität durchgeführt. Unter Beachtung der aktuellen Einwohnerzahl von 2.768 (Stand: 31.01.2025 – CTIE) und der maximalen Klärkapazität der Kläranlage Beggen (13.200 EW) sowie dem zu erwartenden Bevölkerungsanstieg durch die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (von 80 auf 85WE/ha) von ca. 2 WE bzw. ca. 6 EW besteht kein Erweiterungsbedarf durch das vorliegende Planvorhaben.

Das Plangebiet wird an das bestehende Abwassernetz in der „Rue du Lavoir“ angeschlossen. Durch den rezenten Ausbau des Kanalnetzes in diesem Bereich sind die hydraulischen Kapazitäten gesichert.

In Übereinstimmung mit den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamts ist aufgrund der vorgesehenen Straßenrandbebauung keine Retention im Plangebiet erforderlich. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sollten weitere Ableitungsmöglichkeiten im Zuge des in Ausarbeitung befindlichen PAP-Projekts geprüft werden.

## 9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Bachoffenlegung
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	Bachoffenlegung

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.3 und Pkt. 9.5.

### 9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

und

### 9.5 Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften

Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt, mit Ausnahme der Privatgärten sowie der Parzelle 938/8209, der in das Plangebiet mit aufgenommen werden soll.

Auf der Plangebietsfläche sind keine nach Art. 17. NatSchG geschützte Biotope auf und im näheren Umfeld gekennzeichnet. Es sind dementsprechend keine Biotopkartierung oder zusätzliche naturschutzrechtliche Studien notwendig.

Im Rahmen der PAP-Umsetzung ist neben der Anlage von Fuß- und Radwegen entlang der „Drosbech“ die Offenlegung des bislang verrohrten Bachlaufs vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen wird das Element Wasser im Siedlungsraum erlebbar und in seiner ökologischen Funktion aufgewertet.

Im graphischen Teil des PAG wird im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung innerhalb des Plangebiets die Überlagerung des Bachlaufs der „Drosbech“ mit einer „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ durch eine Überlagerung mit einer „zone de servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“ ersetzt. Die Gesamtbreite der ZSU-E-2 wird im graphischen Teil des PAG festgelegt. Der Geltungsbereich der Servitude berücksichtigt in bestmöglichem Maße die Stellungnahme des MECB sowie den in Ausarbeitung befindlichen PAP-Entwurf. Die vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen des PAP-Projekts wurden bereits mit der AGE abgestimmt.

## 10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	PAP QE

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.2.

### 10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Im PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Leudelange sind auch sämtliche PAP „nouveau quartier“ Flächen dargestellt. Aufgrund der geänderten Abgrenzung der „zone soumise à un PAP NQ“ ergibt sich die Notwendigkeit, den PAP QE wie folgt anzupassen:

Der östliche Teilbereich wird als „zone soumise à un PAP – nouveau quartier (Centre-10)“ dargestellt (vormals: „zone soumise à un PAP – nouveau quartier (Centre-11)“). Im Westen wird der Bereich des PAP „nouveau quartier“ zulasten des Straßenraums erweitert.

## 11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	Erhöhung WE/ha
11.2 Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 11.1.

### 11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials

Durch die Erhöhung der städtebaulichen Dichte und insbesondere der Anzahl an Wohneinheiten/ha von 80 auf 85 WE/ha wird das vorhandene Wohnbaupotenzial geringfügig erhöht. Durch die geringfügige Erhöhung der Wohndichte sind keine weiteren Auswirkungen auf die städtebauliche Umgebung zu erwarten.

## 12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	„zone d’observation archéologique“
12.3 Flurbereinigung	-
12.4 Wasserwirtschaft	Starkregen
12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2. und Pkt. 12.4

### 12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Die mitaufzunehmende Parzelle 938/8209 liegt in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“). Der restliche Teil des Plangebiets (Centre-10-PAP-NQ) liegt in

der „zone d’observation archéologique“ (ZOA) entsprechend der Klassierung des INRA. Im Vorfeld der Ausführung des PAP „Nouveau Quartier“ ist das INRA zu kontaktieren.



Abbildung 4: Archäologische Beobachtungszone gemäß Klassierung der INRA mit Lokalisierung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025

## 12.4 Wasserwirtschaft

Aufgrund der dort verlaufenden „Drosbech“ sowie des hohen Versiegelungsgrades der bestehenden Parkfläche besteht im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche eine mäßige bis sehr hohe Starkregengefahr. Die Belange der Starkregengefahr sollten in der Ausarbeitung des PAP-Projekts berücksichtigt (bspw. indem auf den betroffenen Flächen ein versiegelter Außenraum vom Typ „Platz/Vorplatz“ vorgesehen wird).

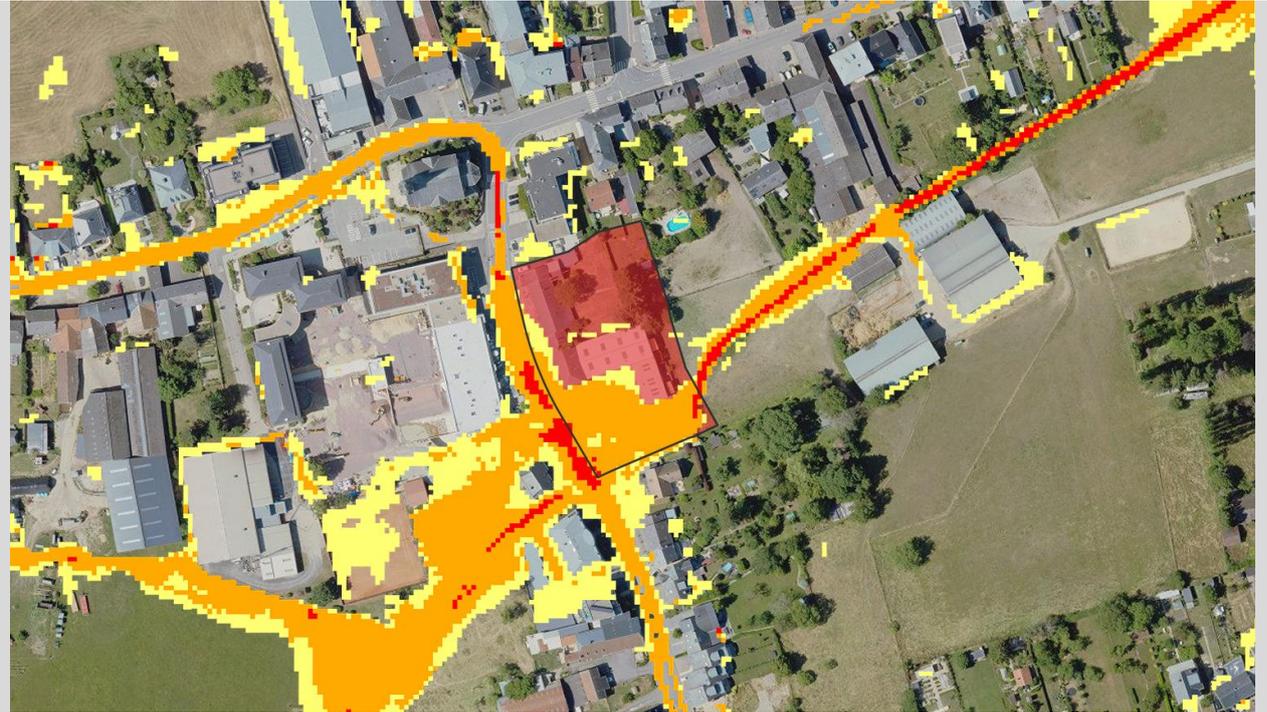


Abbildung 5: Starkregengefahr innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes (in rot mit grauer Umrandung). Quelle: geopotail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

## Kapitel II – Entwicklungskonzept

### 1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
1.1	Siedlungsschwerpunkte	Ortszentrumsfunktion
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	Vergößerung der PAP-NQ-Fläche
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Anpassung der Dichtekoeffizienten Durchmischung der Nutzungen
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Pkte. 1.1, 1.2 und 1.3.

#### 1.1 Siedlungsschwerpunkte

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Leudelange. Im unmittelbaren Umkreis befinden sich das Schulzentrum, das Kulturzentrum, die Gemeindeverwaltung, die Kirche sowie umliegende Wohnbebauung mit Dienstleistungseinrichtungen.

Die Ergänzung der bestehenden Bildungs-, Kultur- und Nahversorgungsinfrastrukturen im Ortszentrum erfolgt durch die Schaffung eines multifunktionalen Quartiers, welches die Ortszentrumsfunktion bestärkt. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzungsmischung wird im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung die Zonierung des gesamten Plangebiets als „MIX-v“-Zone angepasst.

Dadurch kann die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde Leudelange um Dienstleistungen und Gewerbe ergänzt und mit der Erhöhung der DL der Bestand des Wohnraums erweitert werden. Durch diese bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird das Ortszentrum von Leudelange in seiner Multifunktionalität gestärkt.

#### 1.2 Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“

Im Rahmen der PAG-Änderung soll die bestehende PAP-Fläche „Centre-10-PAP NQ“ erweitert werden. Dies erfolgt zulasten der angrenzenden PAP-Fläche „Centre-11-PAP NQ“ und des Straßenraums. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Veränderung der Abgrenzung der „nouveaux quartiers“.

#### 1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist eine maßvolle Nachverdichtung für eine flächeneffiziente Nutzung des Siedlungsraums, wodurch dem steigenden Bedarf an Wohnraum begegnet werden kann. Zudem soll die Zonierung im Sinne einer Funktionsmischung im Quartier angepasst werden.

Die vorgesehene Funktionsmischung ermöglicht den Ausbau der Nicht-Wohnnutzung und die Erhöhung der Dichtekoeffizienten (COS: 0,80 | CUS: 1,50 | DL: 85) fördert eine geringfügige Nachverdichtung des Wohnraums. Durch die Anpassung der Zonierung des gesamten Plangebiets als „MIX-v“ wird der planerische Rahmen für verdichtete, mehrgeschossige Strukturen mit Wohneinheiten und Gewerbeflächen geschaffen (vier- bis fünfgeschossig). Dadurch wird die Schaffung kompakter und vielseitig nutzbarer Wohnformen begünstigt, die unterschiedlichen Wohnformen gerecht werden. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Dichtekoeffizienten bleibt die städtebauliche Qualität sowie die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge weiterhin gewährleistet.

## 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	fußläufige Erschließung Bushaltestellen
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	Fuß- und Radwegeverbindung
2.3 motorisierter Verkehr	verkehrsberuhigte Erschließung
2.4 privates Parkraummanagement	Tiefgarage

→ Es besteht ein direkter Einfluss auf die Planung durch alle Punkte.

### 2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten

und

### 2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes und der nahegelegenen Bushaltestelle im Westen des Plangebiets („Wäschebur“) wird ein kombinierter Fuß- und Radweg im südlichen Bereich des Gebiets entlang des Bachlaufs der „Drosbech“ geschaffen.

Der Radweg soll künftig östlich des Plangebiets im Bereich der „zone soumise à un PAP – nouveau quartier“ (Centre-11-PAP-NQ) weiter ausgebaut werden und an den nationalen Radweg PC9, der in der „Rue du Cimetière“ verläuft, angeschlossen werden.

### 2.3 motorisierter Verkehr

Das Plangebiet „Place du Lavoir“ soll zukünftig als lebenswertes Wohnquartier und unmittelbar über die „Rue du Lavoir“ erschlossen werden. Diese soll als Shared Space umgestaltet werden.

Die Plangebietsfläche soll autofrei gestaltet werden der motorisierte Individualverkehr daher unmittelbar von der „Rue du Lavoir“ eine Zugänglichkeit zur Tiefgarage mit privaten und öffentlichen Stellplätzen erhalten.

### 2.4 privates Parkraummanagement

Das PAP-Projekt sieht eine Tiefgarage mit ca. 75 Stellplätzen vor, davon etwa ein Drittel öffentlich. Zudem ist die Schaffung von ca. sechs Parkplätzen im öffentlichen Raum vorgesehen, wobei die exakte Anzahl und Lage der Parkplätze zu Beginn der PAP-Umsetzung festzulegen ist.

## 3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Place du Lavoir“, Leudelange
3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2 Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3 geschützte Elemente des Naturraumes	Bachoffenlegung
3.4 Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.3.

### 3.3 geschützte Elemente des Naturraumes

Im Änderungsbereich des graphischen Teils des PAG bestehen keine Biotope und Habitats nach Art. 17 NatSchG. Das Plangebiet ist derzeit größtenteils versiegelt. Die geplante Bachoffenlegung des „Drosbech“ sowie die Überlagerung mit einer „zone de servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“ ermöglichen eine

Inwertsetzung des Teilbereichs im Süden des Plangebiets und eine erhebliche Verbesserung der Ausgangssituation (Verrohrung).

#### 4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

### Kapitel III – Schéma Directeur PAP NQ – Centre 10 – « Place du Lavoir »

#### 1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES

1.1 Enjeux urbanistiques	<p>Quartier complétant le centre - situé sur un axe principal</p> <p>Intégration dans le bâti existant joue un rôle important</p> <p>Rôle de complément à l'offre en services et en logements au centre de la localité</p> <p>Mixité des fonctions à mettre en avant</p> <p>Création d'un espace de rencontre</p> <p>Liaisons routières à mettre en place vers le quartier en seconde position à partir de l'espace de rencontre</p> <p>Présence d'un cours d'eau à protéger</p> <p>Interface avec le bâti existant à soigner</p>
1.2 Lignes directrices	<p>Mettre en place une mixité de logements et de services</p> <p>Créer un espace libre convivial en correspondance avec les places existantes</p> <p>Articuler la coulée verte avec les quartiers adjacents</p>

#### 2. CONCEPT DÉVELOPPEMENT URBAIN

2.1 Identité urbaine	<p>Résidences offrant des services et des commerces</p> <p>Situation exposée au centre de la localité principale, en face du centre administratif et scolaire de Leudelange</p>
2.2 Dimension du PAP	Environ 0,55 ha
2.3 Programmation urbaine du PAP	Habitat et services
2.4 Ordre de grandeur des surfaces céder au domaine public	Moins de 25% du PAP
2.5 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	Création d'un espace public minéral ouvert articulé aux espaces publics environnants
2.6 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	Respecter la jonction avec le nouveau quartier adjacent et ses différentes phases
2.7 Interfaces entre îlots et quartiers intégration, gabarits et agencement des volumes	<p>Volumes plus importants situés au centre de la localité</p> <p>Orientation du jardin vers les jardins existants adjacents</p>
2.8 Centralités fonctions, densités, espaces publics	Néant
2.9 Répartition sommaire des densités	Max. 85 UH/ha de terrain à bâtir brut
2.10 Typologie et mixité des constructions	<p>Maisons plurifamiliales</p> <p>Mixité de logements de tailles diverses</p>

2.11 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	Plantation de haies, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions
2.12 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	Seuil d'entrée du lotissement situé en seconde position « Bommert »
2.13 Éléments identitaires bâtis et naturels	Néant

### 3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

3.1 Connexions	Desserte pour le trafic individuel motorisé par la rue du Lavoir Connexion pour la mobilité douce par la rue du Lavoir et le long du Drosbech
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	Pas de desserte interne Aménagement de la surface sous forme de placette
3.3 Stationnement	Parkings publics et privés sur le terrain privé (en souterrain et en surface) Élaboration d'un concept de mobilité afin de définir et justifier la clé de stationnement
3.4 Accès aux transports en commun	Arrêts de bus existants dans la rue du Lavoir et la rue Eich à conserver Gare desservant Luxembourg-Ville à environ 2,9 km
3.5 Infrastructures techniques	Concept de la gestion des eaux à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau Eaux usées : Raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue du Lavoir Eaux pluviales : Raccordement directement au Drosbach ou raccordement direct à la canalisation mixte existante (urbanisation linéaire, située en bordure d'une route existante)

### 4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

4.1 Intégration au paysage	Orientation du jardin vers les jardins privés existants
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	Coulée verte se prolongeant vers le projet Bommert
4.3 Biotopes	Néant

### 5. CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

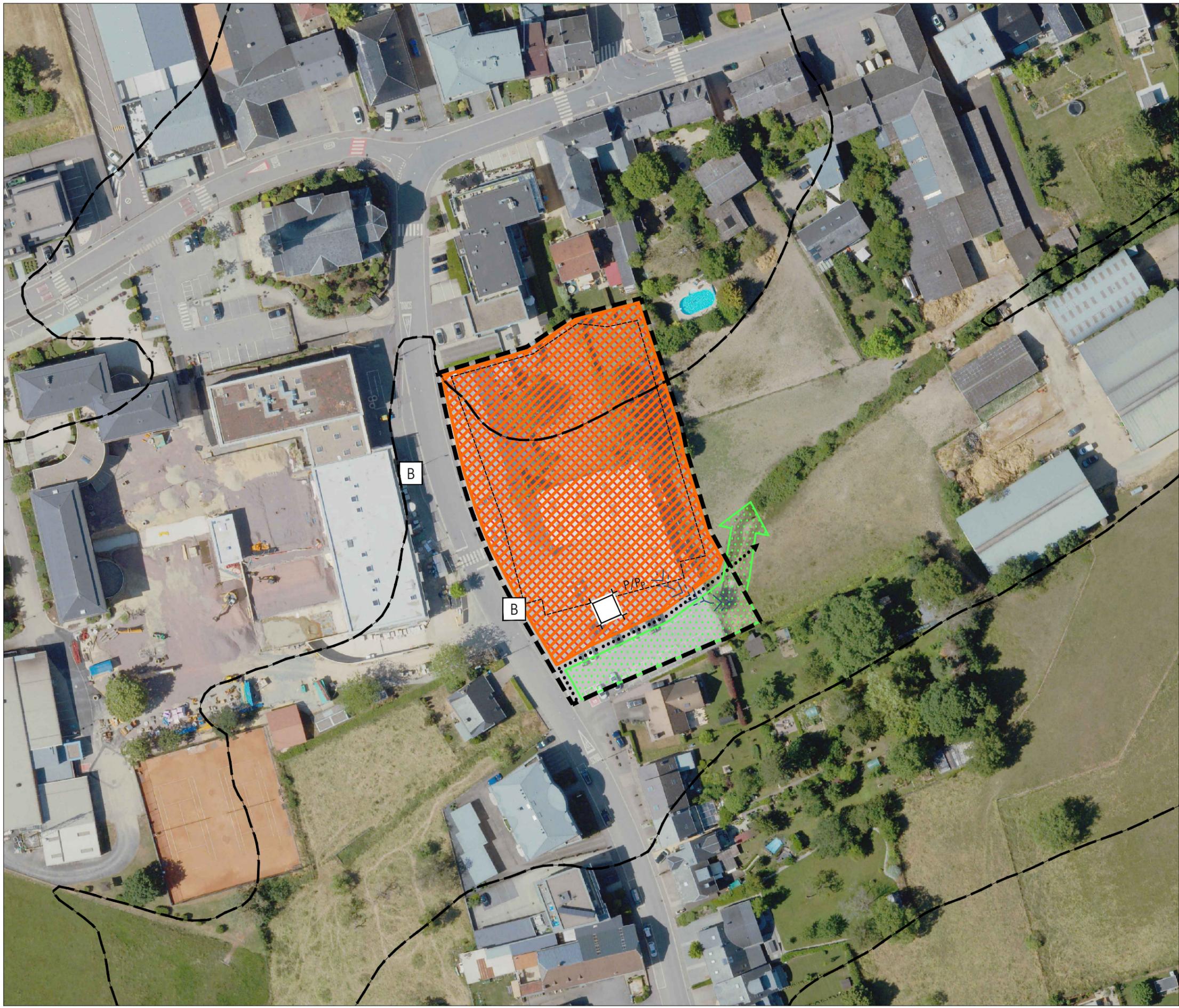
5.1 Programme de réalisation	Néant
5.2 Faisabilité	1 propriétaire
5.3 Phasage du développement	Possibilité de construire en une phase

5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	1 PAP
<b>6. CRITÈRES DE DURABILITÉ RELATIFS AUX LOGEMENTS, AUX SERVICES, AUX COMMERCES ET AUX ESPACES LIBRES</b>	
6.1 Logements	Élaboration d'un concept énergétique Ensoleillement suffisant des bâtiments Forme compacte des bâtiments
6.2 Services	Offre en services au cœur du quartier près du centre
6.3 Commerces	Création possible de nouveaux commerces
6.4 Espaces libres	Élaboration d'un concept paysager Aménagement d'un espace de détente et de récréation de proximité Remblais et déblais de terre restreints Rétention des eaux pluviales Haies et murs en pierres sèches ou gabions



# Schéma Directeur Centre-10-PAP-NQ - Leudelange, "Place du Lavoir"

## Legende



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible    moyenne    forte densité
- Espace public
- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique
- coulée verte
- biotopes à préserver

Charakteristika des Plangebietes  
 Lokalisierung: im Zentrum der Ortschaft Leudelange  
 Größe: ca. 0,55 ha

ADM. COMMUNALE DE LEUDELANGE  
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
 Leudelange - Centre  
 Schéma Directeur Centre-10 - "Place du Lavoir"  
 ECH.: 1 / 1000  
 fond de plan: Orthophoto 2023  
 2213\_04\_04\_SD



### 3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

#### 3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 2213\_04\_04\_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Leudelange aux lieux-dits « Rue du Lavoir » et « Rue de Cessange ».

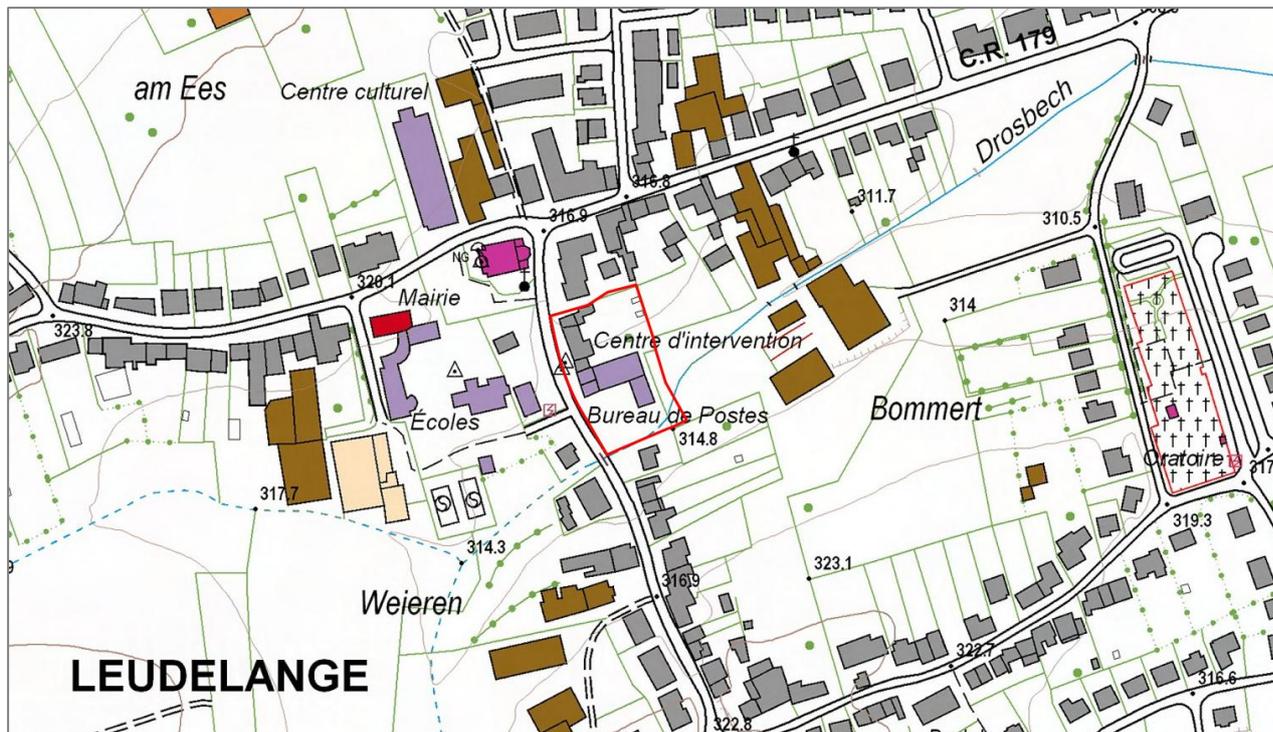


Abbildung 6: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2025 modifiée par CO3 2025

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la Section A de Leudelange :

- |             |             |  |
|-------------|-------------|--|
| ▪ 938/8209  | ▪ 1105/7457 | ▪ Domaine public de la commune de Leudelange |
| ▪ 1101/8193 | ▪ 1108/7458 |  |
| ▪ 1105/6406 | ▪ 1108/5294 |  |
| ▪ 1105/6407 | ▪ 1108/6244 |  |



Abbildung 7: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).  
Source : www.geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025

#### La modification ponctuelle concerne la partie graphique et écrite du PAG :

Partie graphique :

- ▶ Intégration des parcelles 1101/8193 (HAB-1) et 938/8209 (HAB-1) et d'une partie du domaine public de la commune de Leudelange dans la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier PAP NQ Centre-10 ».
- ▶ Classement de « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier PAP NQ Centre-10 » en « zone mixte villageoise » (MIX-v).
- ▶ Augmentation des coefficients d'utilisation du sol pour le PAP NQ « Centre-10 » :
  - COS de 0,75 à 0,80
  - CUS de 1,40 à 1,50
  - DL de 80 à 85WE/ha
- ▶ La « servitude urbanisation – cours d'eau (ZSU-E) » superposée au niveau du cours d'eau au Sud de la surface, est remplacée par une « servitude urbanisation – cours d'eau type 2 (ZSU-E2) », dont la surface est adaptée.

Partie écrite :

- ▶ Réglementation de l'article 19.4 [Servitude urbanisation type « cours d'eau type 2 » [ZSU-E-2]].

## 3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge / italique rouge barré* représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

[...]

### TITRE I ZONAGE

[...]

#### Chapitre 3 Zones superposées

[...]

##### Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

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.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

[...]

##### *19.4 Servitude urbanisation type « cours d'eau type 2 » [ZSU-E-2]*

*La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau type 2 » a pour objet de protéger les cours d'eau et de contribuer à l'atteinte de leur bon état visé l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.*

*Cette servitude, située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.*

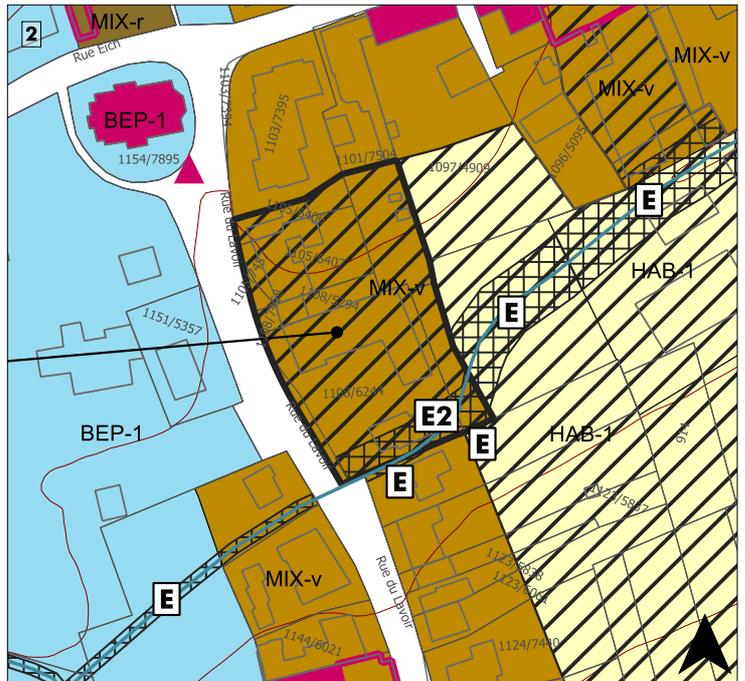
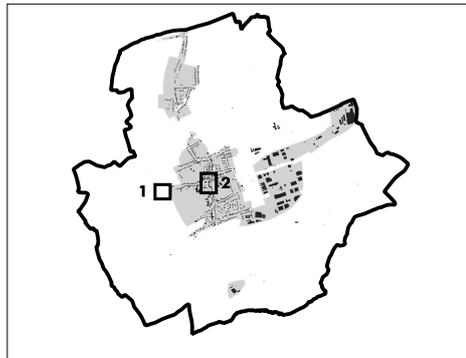
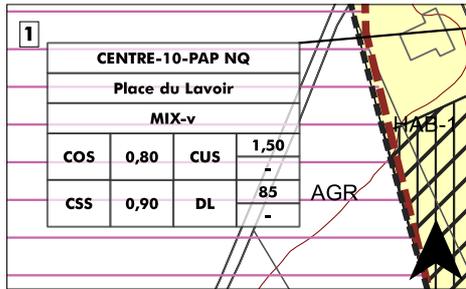
*Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont interdits. Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau), des aménagements et travaux d'utilité publique ou des mesures de renaturation ou de revalorisation peuvent être autorisés, à condition que ceux-ci n'entraînent pas une dégradation des cours d'eau et ne compromettent pas l'atteinte de leur bon état.*

*L'emplacement de la ZSU-E-2 représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.*

*Les constructions existantes peuvent subir des transformations ou changements d'affectation, que ceux-ci n'entraînent ni une dégradation des cours d'eau ni compromettent l'atteinte de leur bon état.*

[...]

### 3.3 Partie graphique



**FOND DE PLAN**

Composé sur la base du PCN 2017, de la BD-TOPO 2018 et de la BD-L-ORTHO 2018

- Bâtiment existant
- Limite parcellaire
- Limite du territoire communal
- am Weier Toponyme
- 123/4567 Numéro de parcelle
- Rivière / Ruisseau (BD-TOPO)

gabarit d'une construction existante à conserver

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (à titre indicatif)**

- à l'aménagement du territoire
- zone verte interurbaine

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

**PLAN 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

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

**Zones d'habitation**

**HAB-1** zone d'habitation 1

**Zones mixtes**

**MIX-v** zone mixte villageoise

**MIX-r** zone mixte rurale

**Zones de bâtiments et d'équipements publics**

**BEP-1** zone de bâtiments et équipements publics 1

**REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL POUR LES ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

N° du nouveau quartier			
Dénomination du nouveau quartier			
Zonage			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

**Zone verte**

**AGR** zone agricole

**Zones superposées**

- zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- zone d'aménagement différé
- zones de servitude "urbanisation"
- zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau

**Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**

- construction existante à conserver
- petit patrimoine à conserver

Ref. n°: 12C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

PCN 2017 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

**CConcept Conseil Communication**  
en urbanisme, aménagement du territoire  
et environnement

CO3 s.à r.l.  
3, rue de l'Étoile  
L-1244 Luxembourg  
Tél: (+352) 26 68 41 29  
Fax: (+352) 26 68 41 27  
Mail: info@co3.lu

Administration communale de Leudelage

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Leudelage, "Place du Lavoir"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	Plan n°:
1 / 2.500	2213_04_04_II

Indice:	Date:
	07.07.2025

Élaboré:	Contrôlé:	Validé:
C. Rabe	T. Simon	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, collage, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.



