

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WALFERDANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,
FICHE DE PRÉSENTATION

HELMSANGE

« RUE PRINCE HENRI » ET « RUE DE L'ARMISTICE »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

SEPTEMBER 2023



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

Natalie Mace

B. Sc. Raumplanung und Raumordnung

SOMMAIRE

1.	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderungen	1
1.2	Vorgehensweise	2
2.	<u>„RUE PRINCE HENRI“</u>	<u>3</u>
2.1	Etude préparatoire	7
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	7
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	7
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	8
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	8
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	8
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	9
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	10
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	10
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	11
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	11
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	12
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	12
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	13
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	13
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	14
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	14
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	14
	Kapitel III – Schéma Directeur	15
2.2	PAG – Partie réglementaire	17
2.2.1	Champs d’application	17
2.2.2	Partie écrite	19
2.2.3	Partie graphique	21
2.3	Fiche de présentation [Art. 1 ^{er} RGD 2017]	25
3.	<u>„RUE DE L’ARMISTICE“</u>	<u>27</u>
3.1	Etude préparatoire	29
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	29
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	29
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	29
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	29
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	29
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	30

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	30
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	31
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	32
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	32
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	33
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	34
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	34
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	35
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	35
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	35
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	35
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	35
	Kapitel III – Schéma Directeur	36
3.2	PAG – Partie réglementaire	37
3.2.1	Champs d’application	37
3.2.2	Partie graphique	39
3.3	Fiche de présentation [Art. 1 ^{er} RGD 2017]	43

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderungen

Die Gemeinde Walferdange beabsichtigt im Ortsteil Helmsange zwei punktuelle PAG-Änderungen durchzuführen. Ziel der punktuellen PAG-Änderung „Rue Prince Henri, die östlich der Bahnstrecke zentral im Ortskern von Helmsange liegt, ist es, die Errichtung von Jugendwohnungen sowie eines Jugendhauses zu ermöglichen.

Die Fläche „Rue de l’Armistice“ ist vollständig mit Schul- und Betreuungsinfrastrukturen bebaut. Der aktuell auf der Fläche bestehende PAP approuvé soll aufgehoben werden, sodass kleinere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ohne erneute Aufstellung ein es PAP „Nouveau quartier“ möglich sein können.



Abbildung 1: Teil der Ortschaft Helmsange mit Abgrenzung der Plangebiete (rot). Quelle: Orthofoto 2022, verändert nach CO3 2023

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Walferdange wurde am 30.07.2010 durch den Innenminister und am 17.12.2009 durch das Umweltministerium genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Am 05.02.2017 wurde für die Fläche an der „Rue Prince Henri“ eine punktuelle Änderung entsprechend dem RGD 2011 genehmigt.

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 RGD du 25 octobre 2004 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-Änderungen „Rue Prince Henri“ und „Rue de l'Armistice“ wird eine „Version coordonnée“ der „partie graphique“ des Ortsteils Helmsange und der „partie écrite“ ausgearbeitet wird.

Die PAG-Änderungen „Rue Prince Henri“ und „Rue de l'Armistice“ wurden einer strategischen Umweltprüfung (SUP) entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECDD weitergeleitet.

Das MECDD kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° 106179/NS-mz, datiert auf den 21.06.2023).

2. „RUE PRINCE HENRI“

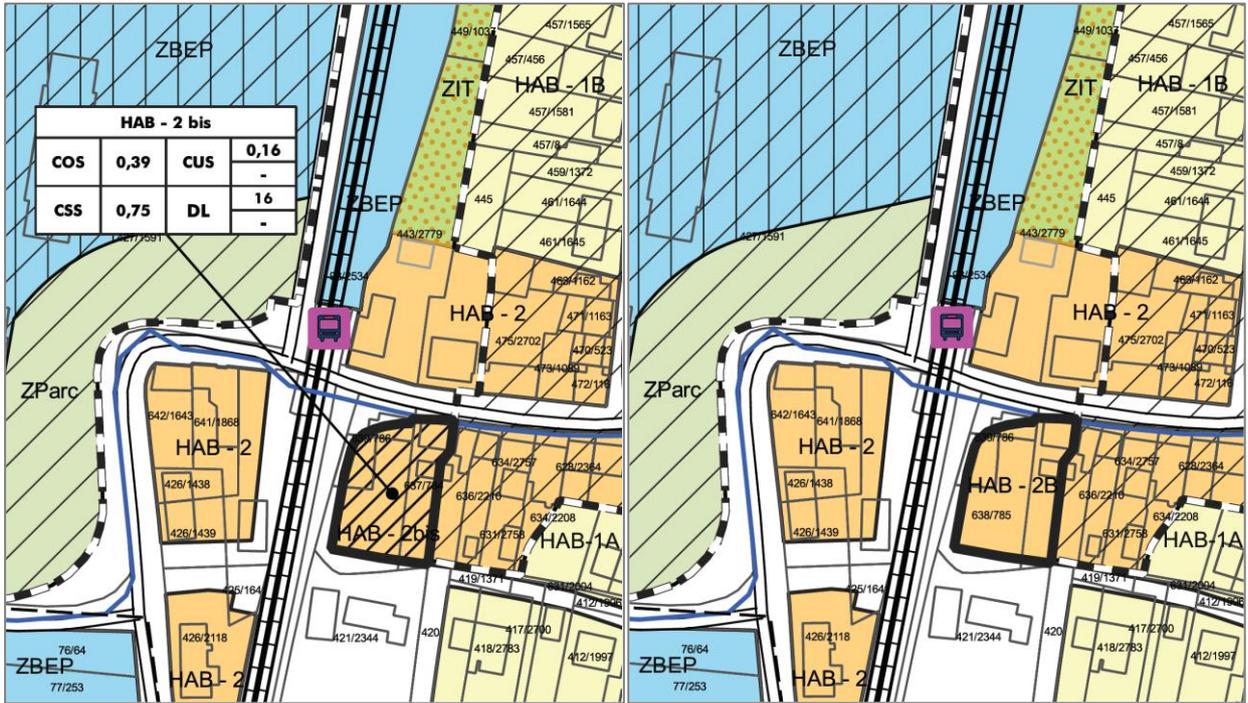
Die ca. 0,13ha große Plangebietsfläche der punktuellen PAG-Änderung „Rue Prince Henri“ befindet sich im Ortsteil Helmsange der Gemeinde Walferdange. Das Plangebiet liegt östlich der Bahnstrecke bzw. der „Rue du Chemin de Fer“, südlich der „Rue Prince Henri“ und nördlich der „Rue des Champs“. Aktuell wird die versiegelte Fläche als Lagerfläche genutzt. Die umliegenden Gebäude sind fast ausschließlich Wohnhäuser. Westlich, auf der anderen Seite der Bahnstrecke, befindet sich die Hostellerie „Stafelter“. Südlich der Fläche verläuft die „Schneck“, die Unterführung unter der Bahnlinie CFL 10. Das Schloss Walferdange inklusive Schlosspark befindet sich in fußläufiger Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es, durch bauplanungsrechtliche Maßnahmen die Errichtung von Jugendwohnungen und einem Jugendhaus zu ermöglichen.



Abbildung 2: Ortskern Helmsange mit Abgrenzung des Plangebiets (rot). Quelle: Orthophoto 2022, verändert nach CO3 2023

Im PAG en vigueur liegt das Plangebiet in einer „zone d’habitation 2bis“ (entsprechend des „RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“), überlagert mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“. Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung soll die Grundzonierung in eine „zone d’habitation 2B“ (nach „RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“) umgewidmet und die „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ aufgehoben werden. Das vorliegende Jugendprojekt ist nicht mit den Ausweisungen des PAG en vigueur vereinbar (unter anderem zu niedrige Dichtekoeffizienten zur baulichen Nutzung), sodass sich die Notwendigkeit ergibt, den PAG punktuell anzupassen. Im Zuge der geplanten punktuellen PAG-Änderung sollen zur Wahrung der Kohärenz des aktuell rechtsgültigen PAG entsprechend den Vorgaben des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune“ für die „zone d’habitation 2B“ spezifische Dichtekoeffizienten zur Realisierung des Jugendprojektes vorgesehen werden (COS: 0,60 | CMU: 1,40). Alle weiteren Regelungen zur Nutzung von als „zone d’habitation 2“ ausgewiesenen Flächen bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.



FOND DE PLAN
Composé sur la base du PCN 2006

-  Bâtiment existant
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment complété (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  HAB-1A zone d'habitation 1A [COS 0,3 / CMU 0,6]
-  HAB-1B zone d'habitation 1B [COS 0,4 / CMU 0,8]
-  HAB-2 zone d'habitation 2 [COS 0,6 / CMU 1,0]

Zones de bâtiments et d'équipements publics

-  ZBEP zone de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]

Zones destinées à rester libres

-  ZParc zone de parc
-  ZIT zone d'isolement et de transition

Zones superposées

-  zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
-  zone soumise à un plan directeur
-  zone de secteur sauvegardé ou zone protégée

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

-  arrêt autobus

Réseaux de circulation (à titre indicatif)

-  Lignes ferroviaires

Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

-  Conduites d'eau

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

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

-  délimitation de la modification ponctuelle du PAG

Zones d'habitation

-  HAB-2B zone d'habitation 2B [COS 0,6 / CMU 1,4]

Abbildung 3: Auszug aus dem PAG en vigueur (links) und dem PAG modifié (rechts). Quelle: CO3 2023

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- Umwidmung einer „zone d’habitation 2bis“ (RGD 2011) in eine „zone d’habitation 2B“ (RGD 2004)
- Aufhebung der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“
- Festlegung spezifischer Dichtekoeffizienten für die „zone d’habitation 2B“

2.1 Etude préparatoire

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Umwidmung einer „zone d’habitation 2bis“ in eine „zone d’habitation 2B“; Aufhebung der „zone soumise à PAP NQ“; Änderung 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]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
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	Standorteignung
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	Zentralisierung
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 (Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung) und Pkt. 1.4 (Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept).

1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

und

1.4 Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept

Die Gemeinde Walferdange ist eine städtisch geprägte Gemeinde in der Nähe von Luxemburg-Stadt.

Aufgrund der zentralen Lage in einer städtisch geprägten Gemeinde und den damit zusammenhängenden Infrastrukturen ist der Standort für das geplante Jugendprojekt gut geeignet.

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	Jugendwohnen
2.4	Entwicklungstendenzen	Einwohnerpotenzial

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.3 (Haushaltsstruktur) und 2.4 (Entwicklungstendenzen).

2.3 Haushaltsstruktur

und

2.4 Entwicklungstendenzen

Zum aktuellen Zeitpunkt wohnen in der Gemeinde Walferdange 8.600 Menschen (Stand Juni 2023, Gemeinde Walferdange).

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung wird die Überlagerung des Plangebietes mit einer „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ aufgehoben. Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es,

die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Jugendwohnungen und eines Jugendhauses zu schaffen. Es sollen insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen, die alle ausnahmslos für das Jugendwohnen reserviert sind. Aufgrund der Aufhebung der im PAG en vigueur ausgewiesenen Wohndichte (16WE/ha \cong ca. 4EW) ist ein marginaler Bevölkerungsanstieg zu erwarten (ca. 13 EW). Die Planung eines Jugendwohnhauses ist ein alternatives Wohnprojekt, weshalb die Haushaltsstruktur im Plangebiet von der in der Gemeinde üblichen abweicht.

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1 (Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung).

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Zum aktuellen Zeitpunkt (Juni 2023) befinden sich alle Parzellen innerhalb des Plangebietes im Besitz der Gemeinde Walferdange.

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

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Nutzung als Jugendhaus bzw. Jugendwohnen
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5	Öffentlicher Raum	Jugendhaus

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.2 (Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung) und Pkt. 5.5 (Öffentlicher Raum).

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

und

5.5 Öffentlicher Raum

In der Gemeinde Walferdange gibt es nach aktuellem Stand ein Jugendhaus („Jugendhaus Woodstock“), welches sich im Ortsteil Bereldange an der Grenze zur Gemeinde Steinsel befindet. Wohnungen für Jugendliche gibt es in der Gemeinde noch nicht.

Aktuell wird die Fläche „Rue Prince Henri“ als Lagerfläche der Gemeinde Walferdange genutzt. Für die Plangebietsfläche liegt ein Projekt zum Jugendwohnen bzw. zur Nutzung als Jugendhaus vor.

Idealerweise können 6 WE sowie ein Jugendhaus als Freizeitstandort entstehen. Das Jugendhaus soll als öffentlicher Raum für Jugendliche agieren. Sowohl Indoor- als auch Outdoor-Flächen sollen den Jugendlichen als Freizeitstandort dienen.

Aufgrund der Lage ist die Fläche für ein Jugendhaus besser geeignet als das bestehende „Jugendhaus Woodstock“. Das geplante Projekt liegt optimal an den ÖPNV angeschlossen, ist zentral erreichbar sowie befindet sich in der Nähe von einer Vielzahl an verschiedenen Nutzungen.

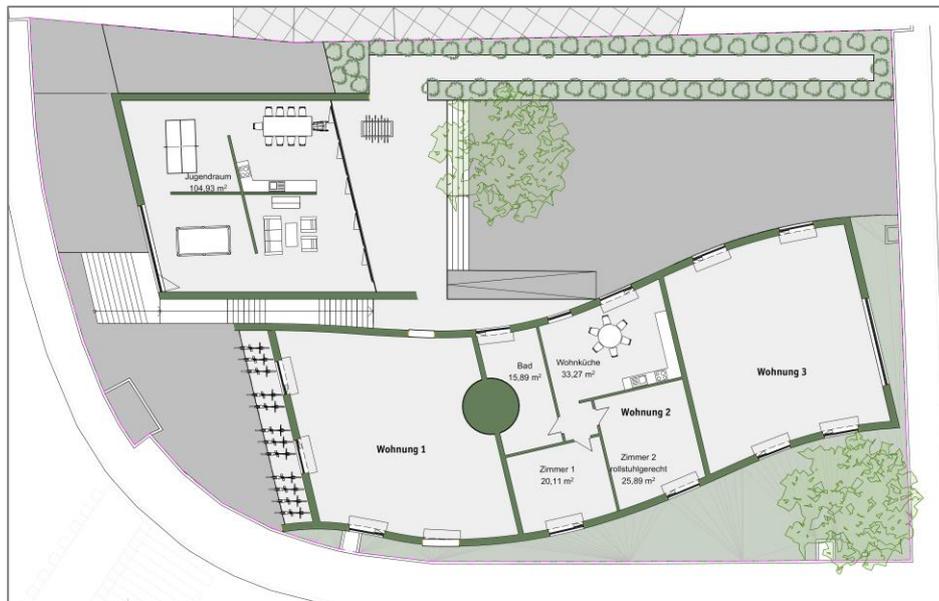


Abbildung 4: Grundrissplan des geplanten Jugend(wohn-)hauses. Quelle: hain architektur 2023

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

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	Jugendhaus
6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1 (Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen).

6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Die öffentlichen, kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen finden sich an unterschiedlichen Standorten in der Gemeinde, wobei das Zentrum der Versorgung im Ortskern von Walferdange und an der „Route de Diekirch“ liegt. Die Schulen befinden sich in den Ortskernen der drei Ortsteile und sind für die Kinder fußläufig erreichbar. Die Sport- und Freizeitinfrastrukturen befinden sich gebündelt nördlich der „Route de Diekirch“ und östlich der „Alzette“ in Walferdange und Helmsange.

Mit der Errichtung eines Jugendhauses ist eine weitere öffentliche Gemeinschaftseinrichtung im Ortszentrum geplant, die es in ähnlicher Form in der Gemeinde Walferdange bis jetzt nur einmal in Ortsrandlage gibt. Außerdem wird das Freizeitangebot für Jugendliche durch das geplante Jugendhaus verbessert. Die Gemeinde will das Jugendprojekt auf gemeindeeigenen Parzellen errichten.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
7.1	Verkehrsnetze	Lage an C.R. 126 Verkehrssicherheit
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 (Verkehrsnetze) und Pkt. 7.2 (ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte).

7.1 Verkehrsnetze

Das Plangebiet befindet sich südlich der „Rue Prince Henri“, nördlich der „Rue des Champs“ und östlich der „Rue du Chemin de Fer“. Westlich des Plangebietes verläuft die Strecke der Bahnlinie Luxemburg – Troisvierges. Die Fläche schließt an den C. R. 126 an.

Die Schaffung eines verkehrlichen Anschlusses an den C. R. ist mit der Straßenbauverwaltung abzuklären. Die Unterführung „Schneck“ sowie ein gesicherter Fußgängerübergang sorgen für eine sichere Erschließung für Fußgänger, insbesondere für Kinder und Jugendliche.

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Der ÖPNV wird durch den Bus- bzw. Zugverkehr getragen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Helmsange Barriär“ (ca. 30m Entfernung) sowie „Walferdange Gare routière“ bzw. „Walferdange Gare“ (ca. 200m Entfernung). Dort besteht Zugang zur Buslinie 11 sowie zur Bahnlinie zwischen Rodange, Luxemburg-Stadt und Troisvierges. Von der Bushaltestelle aus bestehen unter anderem Verbindungen nach Steinsel oder Bertrange.

Vom Plangebiet aus bestehen fußläufige Verbindungen zu den nächsten ÖPNV-Haltepunkten. An diesen ist eine überörtliche Erreichbarkeit gegeben.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
8.1	Trinkwasserversorgung	Trinkwasserentnahmepunkt
8.2	Abwasserentsorgung	Kläranlage
8.3	Schutzzonen	-

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

8.1 Trinkwasserversorgung

und

8.2 Abwasserentsorgung

Die nächstgelegenen Trinkwasserentnahmepunkte befinden sich in über einen Kilometer Entfernung zum Plangebiet im „Grunewald“, wo sich auch der nächste Grundwasserleiter befindet.

Die Kläranlage der Gemeinde Walferdange befindet sich in der Gemeinde Mersch (70.000 Einwohnergleichwerte). Die im Ortsteil Bereldange liegende Kläranlage gehört der Stadt Luxemburg.

Ein geregelter Kanalanschluss wird vorausgesetzt. Außerdem wird die Bebauung von einer Parzelle mit einem Jugendhaus und einem Jugendwohnhaus nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Trinkwasserverbrauchs und Abwasseraufkommens beitragen.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Vornutzung der Fläche
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Lärmemissionen
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.1 (Schutzgut Geologie und Boden) und Pkt. 9.4 (Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung).

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits stattgefundenen Vornutzung vollständig versiegelt.

Trotz der Errichtung von Wohnungen und einem Jugendhaus und der damit verbundenen Flächenversiegelung ist nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen. Die geplanten Grünanlagen und somit auch die Flächenentsiegelung verbessern die Situation sogar.

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich am C.R. 126 und östlich der Eisenbahnlinie Luxemburg – Troisvierges. Aufgrund der Lage ist die Fläche von Lärmemissionen betroffen (Eisenbahn: 55-75dB(A) L_{den} und 45-70dB(A) L_{ngt} | Straße: 55-75db(A) L_{den} und 45-65dB(A) L_{ngt})

Ein Teil der Räume innerhalb des Jugendprojektes ist nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen, sodass für diese nicht von anhaltenden Lärmbelastungen auszugehen ist. Die geplante, geringe Anzahl an Wohnräumen (6 Wohneinheiten) sollte zum Innenhof bzw. zur „Rue des Champs“ ausgerichtet werden, sodass diese zu weniger lärmexponierten Gebieten liegen. Zudem ist bei der Stellung der Baukörper auf eine Verringerung der Lärmemissionen im rückwertigen Bereich zu achten. Im Rahmen der Projektumsetzung ist außerdem darauf zu achten, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Dichtekoeffizienten
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.1 (Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG).

10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Im PAG en vigueur sind die Parzellen 637/784, 638/785 und 639/786 als „zone d’habitation 2bis“, überlagert mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“, ausgewiesen.

Für das Gebiet liegt ein Projekt zum Jugendwohnen bzw. zur Nutzung als Jugendhaus vor. Da das Jugendwohnprojekt nicht mit den Ausweisungen des PAG en vigueur vereinbar ist (unter anderem zu niedrige Dichtekoeffizienten zur baulichen Nutzung) ergibt sich die Notwendigkeit, den PAG punktuell anzupassen.

Die Plangebietsfläche soll im Zuge der punktuellen PAG-Änderung in eine „zone d’habitation 2B“ umgewidmet werden. Im Zuge dessen sollen zur Wahrung der Kohärenz des aktuell rechtsgültigen PAG entsprechend den

Vorgaben des „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ für die „zone d'habitation 2B“ spezifische Dichtekoeffizienten zur Realisierung des Jugendwohnprojektes vorgesehen werden (COS: 0,60 | CMU: 1,40). Alle weiteren Regelungen zur Nutzung von als „zone d'habitation 2“ ausgewiesenen Flächen bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.

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

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

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

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
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	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	Immissionsschutz Boden und Lärm

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 (Schutz des kulturellen und nationalen Erbes) und Pkt. 12.5 (Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung).

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Entsprechend dem „projet de délimitation de la ZOA“ (INRA 03/2023) befindet sich das Plangebiet in einer „zone d'observation archéologique“.

Die weitere Vorgehensweise ist im Rahmen der Projektumsetzung mit dem „l'Institut National de Recherches Archéologiques“ (INRA) abzuklären.

12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung

Immissionsschutz - Boden

Im Altlastenkataster der „Administration de l'environnement“ (AEV) wurden im Juli 2017 für die Gemeinde Walferdange Altlastenverdachtsflächen sowie Altlastenflächen verzeichnet.

Im Süden ragt eine Altlastenverdachtsfläche in das Plangebiet. Südlich dieser befindet sich eine Altlastenfläche.

Staatsstraßen

Bei der Errichtung, beim An- und Umbau von baulichen Anlagen, bei Anpflanzungen sowie zusätzlich bei allen Arbeiten (z.B. bei Parkplätzen, Trottoirs, straßenbegleitenden Radwegen) an, neben bzw. entlang einer Staatsstraße – egal ob innerhalb oder außerhalb der Ortslage – sind nach Straßenbaugesetz bestimmte Schutzabstände von der Straße einzuhalten. Werden diese nicht eingehalten, so wird die Notwendigkeit einer besonderen Genehmigung, der „permission de voirie“, vorgeschrieben.

Aufgrund der Lage an einem C.R. 126 sind Anschlüsse an diesen entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
1.1	Siedlungsschwerpunkte	Zentraler Ort
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
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 von Pkt. 1.1 (Siedlungsschwerpunkte) und 1.3 (Funktionsmischung und bauliche Dichte).

1.1 Siedlungsschwerpunkte

und

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Die Plangebietsfläche „Rue Prince Henri“ liegt zentral in der Gemeinde Walferdange im Ortsteil Helmsange. Im selben Ortsteil befinden sich auch die Maison relais und die Grundschule. Weitere Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie der Schlosspark, das Alzetteufer etc. befinden sich in der näheren Umgebung. Auch der Bahnhof Walferdange ist fußläufig erreichbar.

Die Standorteignung für das Jugendwohnprojekt ergibt sich aus der Lage im Ortskern sowie der Nähe zu öffentlichen Nutzungen im Übergang zu Wohngebieten. Das Jugendhaus ist ein idealer Übergang bzw. eine Verbindung zwischen Wohnen und Freizeit.

Da das Jugendwohnprojekt nicht mit den Ausweisungen des PAG en vigueur vereinbar ist (unter anderem zu niedrige Dichtekoeffizienten zur baulichen Nutzung) ergibt sich die Notwendigkeit, den PAG punktuell anzupassen. Die Dichtekoeffizienten COS und CMU sollen zur Realisierung des Jugendwohnprojektes erhöht werden (COS: 0,60 | CMU: 1,40).



Abbildung 5: Projektentwurf. Quelle: hain architektur 2023

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
2.1	öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2	nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3	motorisierter Verkehr	-
2.4	privates Parkraummanagement	Tiefgaragen

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4 (privates Parkraummanagement).

2.4 privates Parkraummanagement

Die Planung sieht eine Tiefgarage mit ungefähr 16 Stellplätzen vor.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Rue Prince Henri“, Helmsange
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Walferdange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Die Überlagerung der Fläche „Rue Prince Henri“ mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ (entsprechend dem RGD 2011) wird aufgehoben. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

2.2 PAG – Partie réglementaire

2.2.1 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° 2050_04_03_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Helmsange aux lieux-dits « Rue Prince Henri » et « Rue des Champs ».

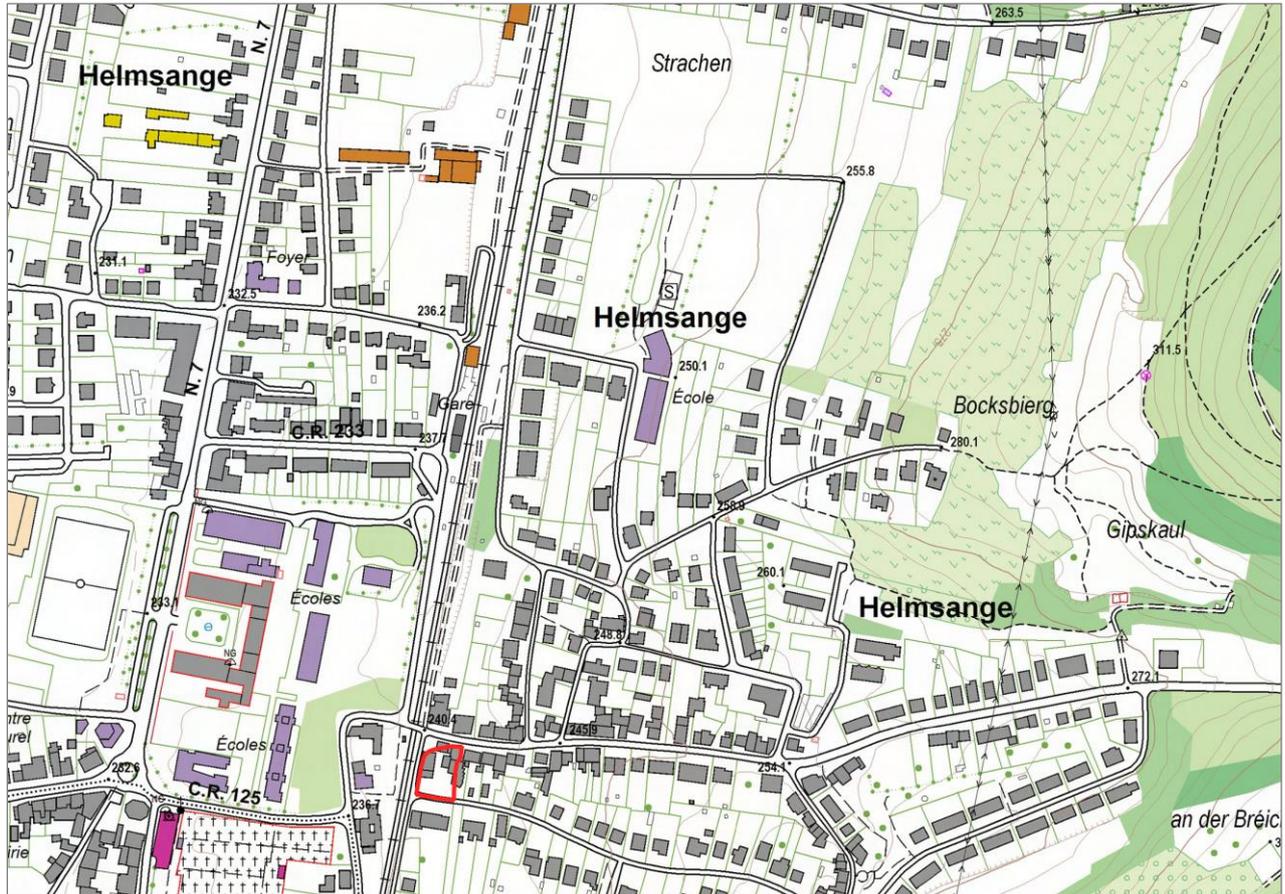


Abbildung 6: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut) (bordure rouge = terrain concerné). Source : www.geoportail.lu 2023, modifiée par CO3 2023

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

- 637/784
- 638/785
- 639/786



Abbildung 7: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelles avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : PCN Avril 2023, modifiée par CO3 2023

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- suppression de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » ;
- reclassement d'une « zone d'habitation 2bis » en « zone d'habitation 2B ».

Partie écrite :

- réglementation de la « zone d'habitation 2B ».

2.2.2 Partie écrite

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

I DISPOSITIONS GÉNÉRALES | RDG 2004

[...]

I.2 Partie graphique

I.2.1 Définition

[...]

I.2.2 Contenu

[...]

I.2.2.1 Occupation primaire

[...]

I.2.2.1.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont définies en fonction de leur mode et de leur degré d'utilisation.

1) Mode d'occupation du sol

Le mode d'occupation du sol est défini par la détermination de la destination respectivement de la fonction à laquelle la zone sera affectée. Sont arrêtées sur le territoire de la commune de Walferdange les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées suivantes :

Zones d'habitation

Zone d'habitation 1A,

Zone d'habitation 1B,

Zone d'habitation 2,

~~Zone d'habitation 2bis.~~

Zone d'habitation 2B.

[...]

II ZONES COMMUNALES

II.1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

II.1.3 Zones d'habitation HAB

[...]

HAB 2

II.1.3.2 Zones d'habitation 2 - HAB 2

[...]

II.1.3.2.1 Zones d'habitation 2B - HAB 2B

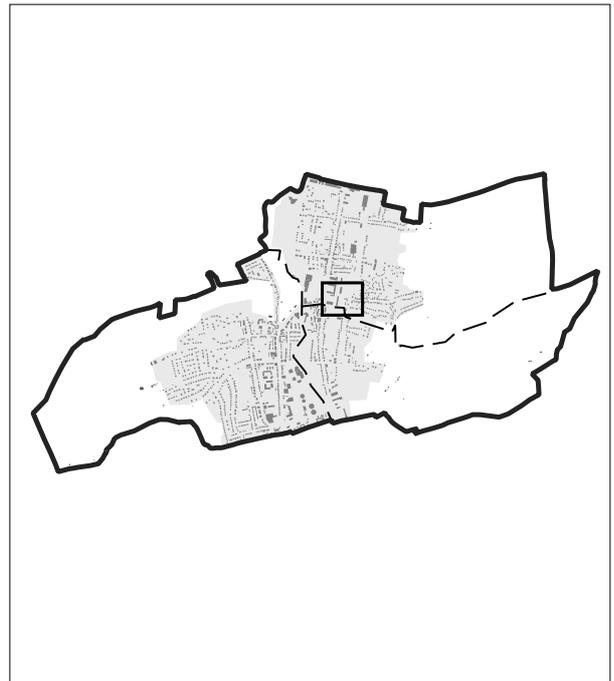
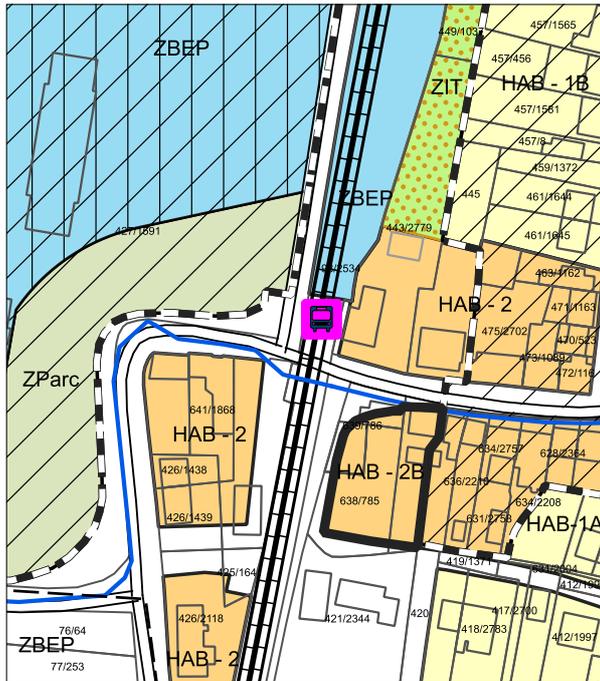
Les zones d'habitation 2B sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la

zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,6. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est fixé à 1,4.

2.2.3 Partie graphique



FOND DE PLAN
Composé sur la base du PCN 2006

-  Bâtiment existant
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment complété (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  HAB-1A zone d'habitation 1A [COS 0,3 / CMU 0,6]
-  HAB-1B zone d'habitation 1B [COS 0,4 / CMU 0,8]
-  HAB-2 zone d'habitation 2 [COS 0,6 / CMU 1,0]

Zones de bâtiments et d'équipements publics

-  ZBEP zone de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]

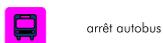
Zones destinées à rester libres

-  ZParc zone de parc
-  ZIT zone d'isolement et de transition

Zones superposées

-  zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
-  zone soumise à un plan directeur
-  zone de secteur sauvegardé ou zone protégée

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)



arrêt autobus

Réseaux de circulation (à titre indicatif)



Lignes ferroviaires

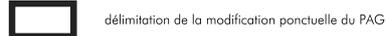
Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)



Conduites d'eau

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

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



Zones d'habitation

-  HAB-2B zone d'habitation 2B [COS 0,6 / CMU 1,4]

Ref. n°: 11C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

PCN 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES



COnccept **CO**nseil **CO**munication
en urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

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

Administration communale de Walferdange

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Helmsange, "Rue Prince Henri"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500	Plan n°: 2050_04_03_II
--------------------	------------------------

Indice:	Date: 25.09.2023
---------	------------------

Elaboré: P. Mazzola	Contrôlé: C. Rabe	Validé: U. Truffner
---------------------	-------------------	---------------------

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

2.3 Fiche de présentation [Art. 1^{er} RGD 2017]

LOCALITE DE HELMSANGE

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange	N° de référence (réservé au ministre) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Helmsange	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue Prince Henri" et "Rue des Champs"	
		surface brute	ca. 0,13ha surface modification ponctuelle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Espace d'Action	<u>Agglo-Centre</u>	Commune de	<u>Walferdange</u>	Surface du territoire	<u>256,00</u> ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Helmsange</u>	Nombre d'habitants	<u>2.977</u> hab.**
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	<u>161</u> empl.***
Remarques éventuelles	* STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange) ** Centre des technologies de l'information de l'Etat (31/03/2023) (Ortsteil Helmsange) *** ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)				

Potentiels de développement urbain (estimation)						
Hypothèses de calcul						
Surface brute moyenne par logement	_____	m ²				
Nombre moyen de personnes par logement	_____	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	_____	m ²				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____	m ²				
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois	
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants						
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)						
TOTAL [NQ]						
TOTAL [NQ] + [QE]						

Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha
Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.

3. „RUE DE L'ARMISTICE“

Die Plangebietsfläche „Rue de l'Armistice“ befindet sich nördlich der Grundschule im Ortsteil Helmsange. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Maison relais der Gemeinde Walferdange inklusive Parkplatz- und Freiflächen der Betreuungseinrichtung. Die Fläche ist vollständig versiegelt und anthropogen genutzt. Westlich grenzt Wohnbebauung und östlich grenzen Agrarflächen an das Plangebiet. Nördlich der Fläche verläuft die „Rue de l'Armistice“, südlich die „Rue des Pommiers“.

Die Fläche „Rue de l'Armistice“ ist vollständig aufgesiedelt. Der aktuell auf der Fläche bestehende PAP approuvé soll aufgehoben werden, sodass kleinere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ohne erneute Aufstellung eines PAP „Nouveau quartier“ möglich sein können. Für die gesamten Flächen der Schul- und Betreuungsinfrastrukturen soll keine PAP-Pflicht bestehen.



Abbildung 8: Ortschaft Helmsange mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2022, verändert nach CO3 2023

Im aktuell rechtskräftigen PAG liegt die ca. 0,93ha große Fläche in einer „zone de bâtiments et d'équipements publics“, überlagert mit einer „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“. Für die Fläche besteht bereits ein rechtskräftig genehmigter PAP „Nouveau Quartier“ (Ref-N° 17321/11C).

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Partie écrite et graphique“ (Ref-N° 11C/005/2022) wurde die Pflicht zur Erstellung eines „plan d'aménagement particulier“ für die südlich angrenzenden Parzellen 110/1749, 110/1750, 110/1751, 116/640, 117/1394, 121/2921, 121/2922, 121/3054, 121/3055 und 121/3056 bereits aufgehoben (PAG-Änderung in der Genehmigungsprozedur). Im Zuge dessen wurde auch der bereits bestehende PAP außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung soll die Pflicht zur Ausarbeitung eines PAP durch die Aufhebung der „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“ aufgehoben und auch für den nördlichen Teil des aktuell rechtsgültigen PAP „Nouveau Quartier“ (Ref-N° 17321/11C) vollständig außer Kraft gesetzt werden. Die Parzellen behalten ihre Grundzonierung sowie die Nutzung als Schul- und Betreuungskomplexes bei.



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2006

-  Bâtiment existant
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment complété (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  HAB-1B zone d'habitation 1B [COS 0,4 / CMU 0,8]
-  HAB-2 zone d'habitation 2 [COS 0,6 / CMU 1,0]

Zones de bâtiments et d'équipements publics

-  ZBEP zone de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]

Zones destinées à rester libres

-  ZIT zone d'isolement et de transition

Zones superposées

-  zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
-  zone soumise à un plan directeur

Abbildung 9: Auszug aus dem PAG en vigueur (links) und dem PAG modifié (rechts). Quelle: CO3 2023

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- ▶ Aufhebung der „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“
- ▶ Außerkraftsetzung des PAP approuvé (Ref-N° 17321/11C)

3.1 Etude préparatoire

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Aufhebung der „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“ und des PAP approuvé) 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]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
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	-
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.

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1 (Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung).

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die im Plangebiet liegenden Parzellen (109/2879, 144/2885 und 147/2959) befinden sich allesamt im Besitz der Gemeinde.

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

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	Integration in die städtebauliche Umgebung
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	-
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5	Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.1 (Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration).

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Eine eventuelle Notwendigkeit zur Erstellung eines PAP im Falle von Umbau- und Erweiterungsarbeiten wird durch Art. 108ter des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt, sodass die Aufhebung der Pflichten im PAG aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Außerdem ist die Integration in die städtebauliche Umgebung ist auch ohne einen PAP gegeben, da die Gebäude bereits gebaut wurden.

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	Erweiterungsmöglichkeiten der Maison relais
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1 (Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen).

6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Die öffentlichen, kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen finden sich an unterschiedlichen Standorten in der Gemeinde, wobei das Zentrum der Versorgung im Ortskern von Walferdange und an der „Route de Diekirch“ liegt. Die Schulen befinden sich in den Ortskernen der drei Ortsteile und sind für die Kinder fußläufig erreichbar. Die Sport- und Freizeitinfrastrukturen befinden sich gebündelt nördlich der „Route de Diekirch“ und östlich der „Alzette“ in Walferdange und Helmsange.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Maison relais der Gemeinde. Diese kann nach Aufhebung des PAP approuvé umgebaut bzw. erweitert werden, ohne dass ein PAP „Nouveau Quartier“ ausgearbeitet werden muss. Dies führt zu einer Beschleunigung von An- und Umbaumaßnahmen.



Abbildung 10: Maison relais und Grundschule von Helmsange. Quelle: Administration communale de Walferdange 2018

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
7.1 Verkehrsnetze	Erschließung der Fläche
7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	ÖPNV-Netz
7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 (Verkehrsnetze) und Pkt. 7.2 (ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte).

7.1 Verkehrsnetze

und

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Rue de l'Armistice“, die in diesem Bereich als Gemeindestraße für den Parkplatz und die Bushaltestelle der „Maison relais“ ausgebaut ist.

Die nächstgelegenen Haltestellen „Walferdange, Gare“ bzw. „Walferdange, Gare routière“ (beide in ca. 200m Entfernung). Dort besteht Zugang zur Buslinie 11 sowie zur Bahnlinie zwischen Rodange, Luxemburg Stadt und Troisvierges. Von der Bushaltestelle „Gare routière“ aus bestehen unter anderem Verbindungen nach Steinsel oder Bertrange.

Vom Plangebiet aus bestehen fußläufige Verbindungen zu den nächsten ÖPNV-Haltepunkten.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
8.1	Trinkwasserversorgung	Trinkwasserentnahmepunkt
8.2	Abwasserentsorgung	Kläranlage
8.3	Schutzzonen	-

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

8.1 Trinkwasserversorgung

und

8.2 Abwasserentsorgung

Die nächstgelegenen Trinkwasserentnahmepunkte befinden sich in ca. 750 Metern Entfernung zum Plangebiet im „Grunewald“, wo sich auch der nächste Grundwasserleiter befindet.

Die Kläranlage der Gemeinde Walferdange befindet sich in der Gemeinde Mersch (70.000 Einwohnergleichwerte). Die im Ortsteil Bereldange liegende Kläranlage gehört der Stadt Luxemburg.

Ein geregelter Kanalanschluss ist durch die bestehende Bebauung bereits sichergestellt.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Lärmemissionen
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.4 (Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung).

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der „Rue de l'Armistice“ im Norden der „Rue des Pommiers“ im Süden östlich der Eisenbahnlinie Luxemburg – Troisvierges in Helmsange. Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn ist es von Lärmemissionen betroffen (45-50dB(A) L_{ngt}). Der nördliche Teil des Plangebietes ist von den Lärmemissionen des Verkehrs der „Rue de l'Armistice“ betroffen (55-60dB(A) L_{den} und 45-50dB(A) L_{ngt}).

Nördlich, westlich und östlich der Plangebietsflächen sind die „zones d'habitation 2“ (HAB-2) mit einer „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“ überlagert. Nach Ausarbeitung des PAP-Projekts und der Umsetzung werden die Lärmemissionen für das Plangebiet „Rue de l'Armistice“ verringert werden. Außerdem besteht aufgrund der bestehenden Bildungs- und Betreuungseinrichtungen kein dauerhafter Aufenthalt von Personen im Plangebiet.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Aufhebung „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	Aufhebung PAP approuvé

→ Es besteht **direkter** Einfluss auf die Planung.

10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

und

10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Im aktuell gültigen PAG ist die Fläche mit einer „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“ überlagert. Außerdem besteht für die Fläche ein rechtskräftig genehmigter PAP „Nouveau Quartier“ (Ref-N° 17321/11C), der bereits vollständig umgesetzt wurde.

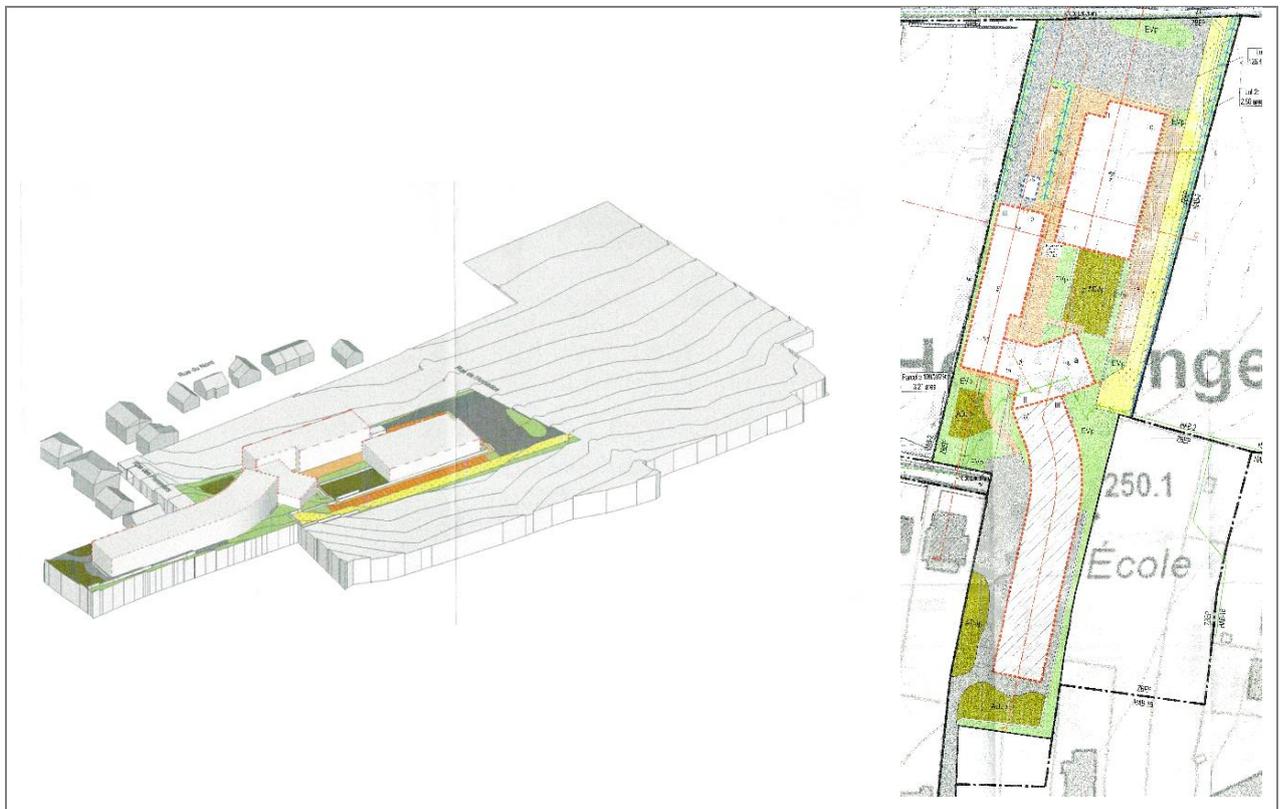


Abbildung 11: Auszug aus dem PAP approuvé (Ref-N° 17321/11C). Quelle: Luxplan S.A. 2015

Im Zuge der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung sollen der rechtskräftig genehmigte PAP sowie die auf dem gesamten Plangebiet ausgewiesene „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“ aufgehoben werden. Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es, kleinere Umbau- und Erweiterungsarbeiten ohne erneute PAP-Aufstellung durchführen zu können. Dies führt zu einer Vereinfachung der Verwaltungsprozeduren, da solche Arbeiten mit einer Baugenehmigung durchgeführt werden können.

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

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

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

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Rue de l'Armistice“, Helmsange
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	-
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Starkregengefahr
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.4 (Wasserwirtschaft).

12.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Aufgrund dieses Faktors und des leicht von Osten nach Westen abfallenden Geländes ist mit einer mäßigen Starkregengefahr zu rechnen.

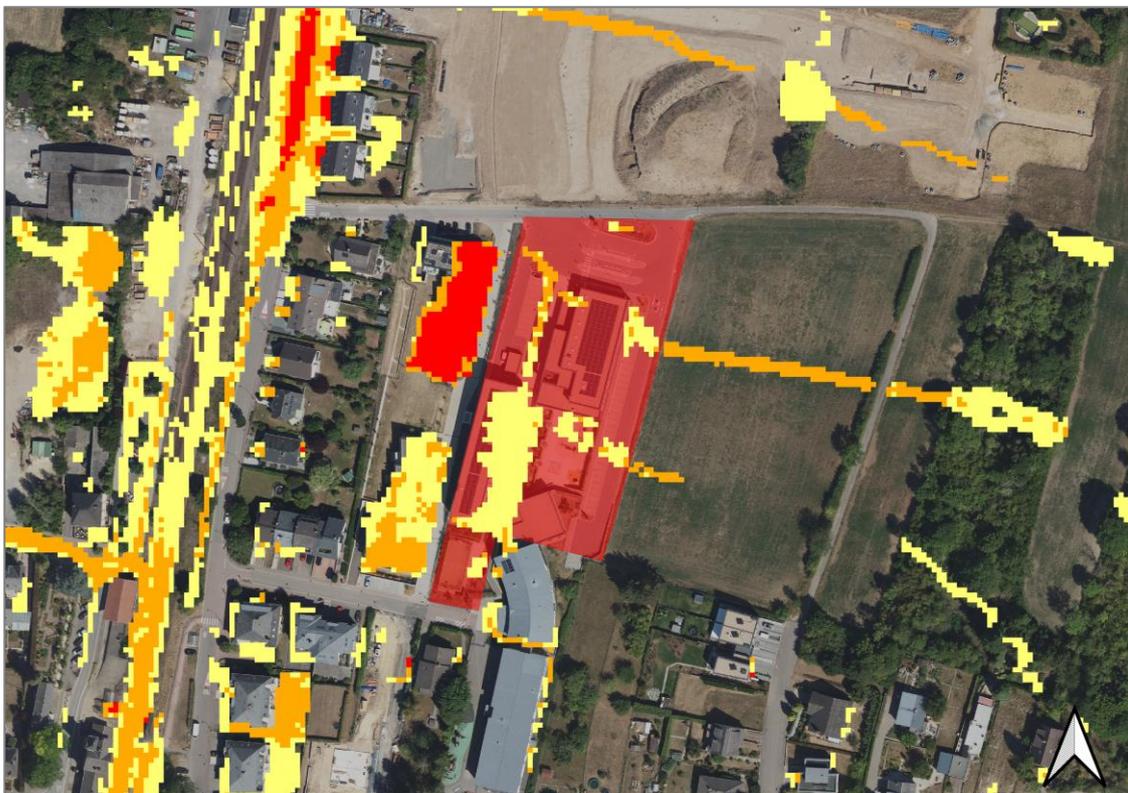


Abbildung 12: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte mit Verortung des Plangebietes (rot). Quelle: CO3 2023.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]
2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]
3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]
4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels II der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Walferdange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Die „zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier“ wird im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung aufgehoben. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

3.2 PAG – Partie réglementaire

3.2.1 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° 2050_04_03_IV).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Helmsange aux lieux-dits « Rue des Pommiers », « In den Rehzen » et « Rue de l'Armistice ».

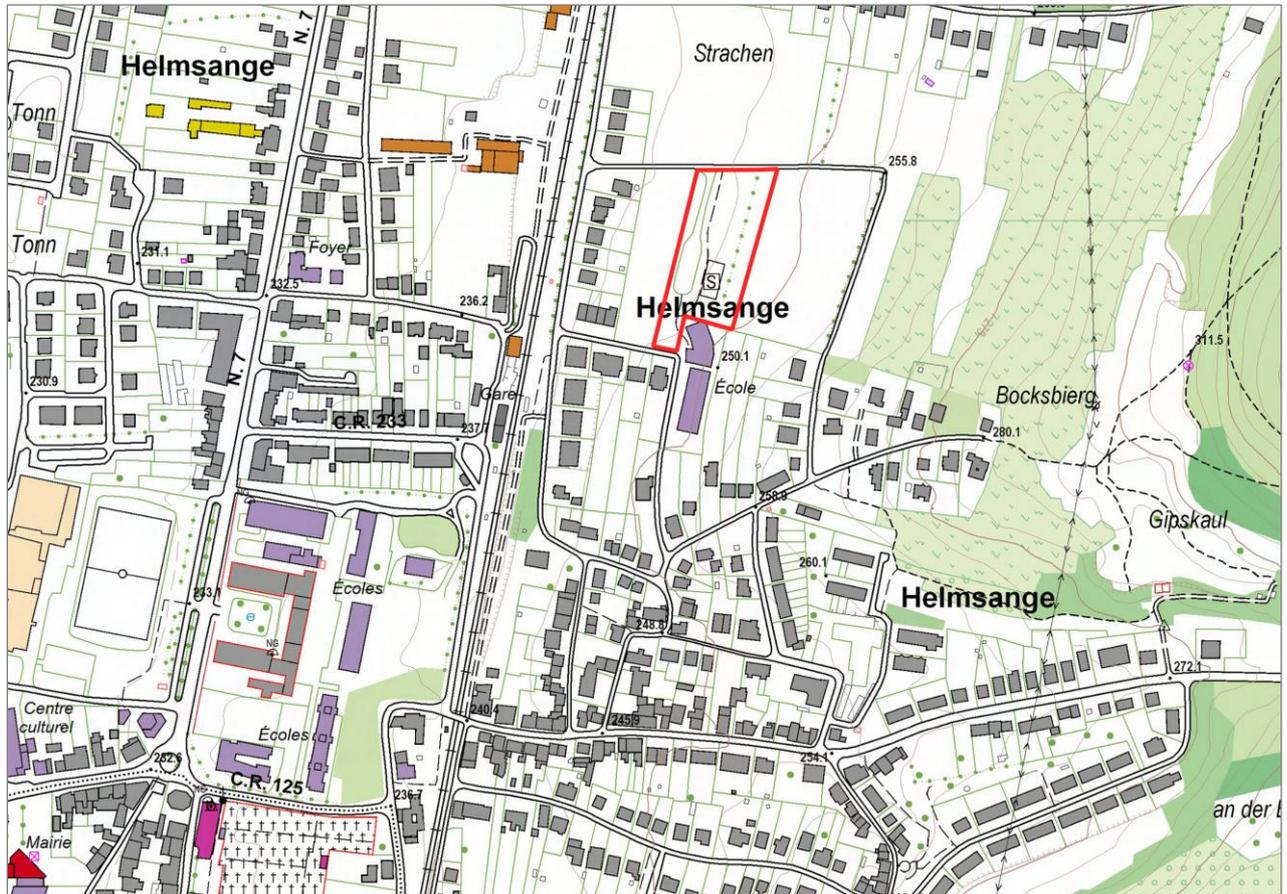
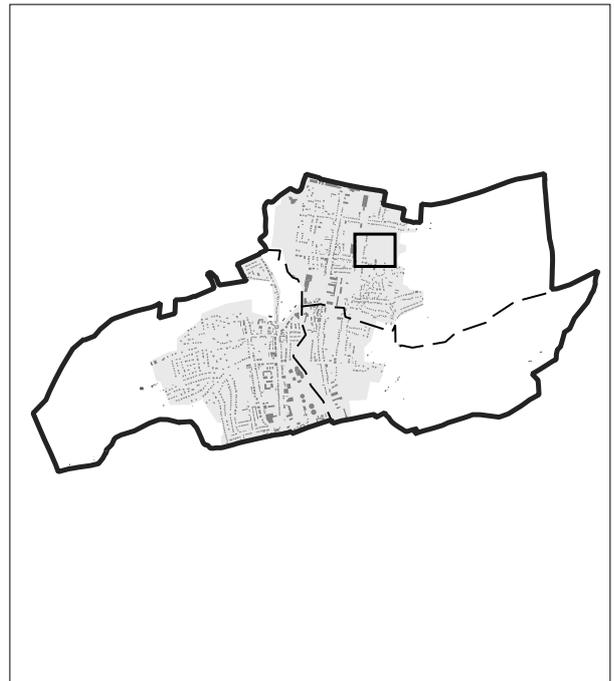
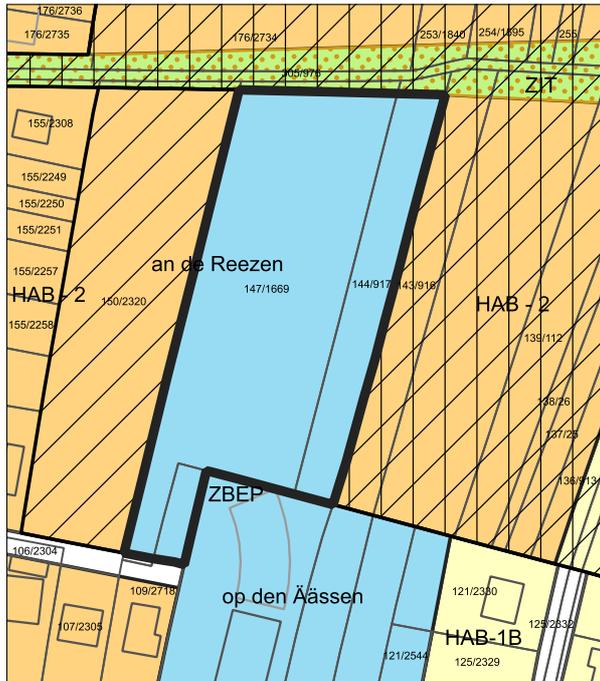


Abbildung 13: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut) (bordure rouge = terrain concerné). Source : www.geoportail.lu 2023, modifiée par CO3 2023

3.2.2 Partie graphique



FOND DE PLAN
Composé sur la base du PCN 2006

-  Bâtiment existant
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment complété (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

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

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  HAB-1B zone d'habitation 1B [COS 0,4 / CMU 0,8]
-  HAB-2 zone d'habitation 2 [COS 0,6 / CMU 1,0]

Zones de bâtiments et d'équipements publics

-  ZBEP zone de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]

Zones destinées à rester libres

-  ZIT zone d'isolement et de transition

Zones superposées

-  zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
-  zone soumise à un plan directeur

Ref. n°: 11C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

PCN 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES



COncept **CO**nseil **CO**munication
en urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

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

Administration communale de Walferdange

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Helmsange, "Rue de l'Armistice"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 2050_04_03_IV

Indice: Date: 25.09.2023

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

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

3.3 Fiche de présentation [Art. 1^{er} RGD 2017]

LOCALITE DE HELMSANGE

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange	N° de référence (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Helmsange	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue des Pommiers", "In den Rehzen" et "Rue de l'Armistice"	
		surface brute	ca. 0.93ha	
			surface modification ponctuelle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Espace d'Action	Agglo-Centre	Commune de	Walferdange	Surface du territoire	256.00 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Helmsange	Nombre d'habitants	2.977 hab.**
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	161 empl.***
				Espace prioritaire d'urbanisation	_____
Remarques éventuelles					
* STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange)					
** Centre des technologies de l'information de l'Etat (31/03/2023) (Ortsteil Helmsange)					
*** ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)					

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²

Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones mixtes	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones d'activités	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ]	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

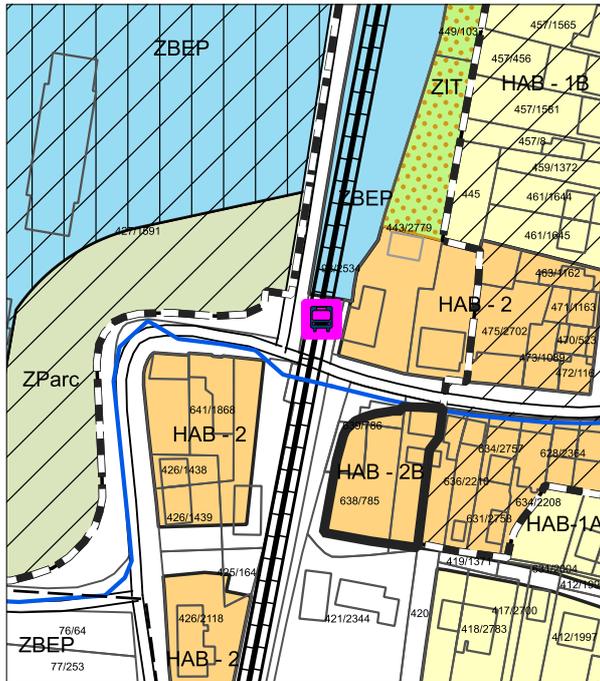
Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" _____ ha

Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.



FOND DE PLAN
Composé sur la base du PCN 2006

-  Bâtiment existant
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment complété (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  HAB-1A zone d'habitation 1A [COS 0,3 / CMU 0,6]
-  HAB-1B zone d'habitation 1B [COS 0,4 / CMU 0,8]
-  HAB-2 zone d'habitation 2 [COS 0,6 / CMU 1,0]

Zones de bâtiments et d'équipements publics

-  ZBEP zone de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]

Zones destinées à rester libres

-  ZParc zone de parc
-  ZIT zone d'isolement et de transition

Zones superposées

-  zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
-  zone soumise à un plan directeur
-  zone de secteur sauvegardé ou zone protégée

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)



arrêt autobus

Réseaux de circulation (à titre indicatif)

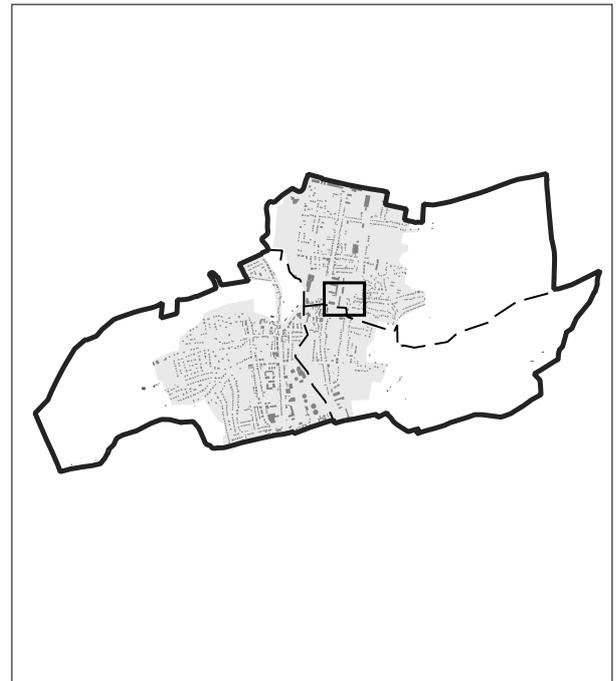


Lignes ferroviaires

Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

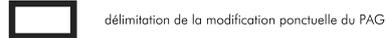


Conduites d'eau



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

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



Zones d'habitation

-  HAB-2B zone d'habitation 2B [COS 0,6 / CMU 1,4]

Ref. n°: 11C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

PCN 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

	CO nccept CO nseil CO mmunication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement	CO3 s.à r.l. 3, rue de l'Alamo L-1124 Luxembourg Tel: (+352) 26 68 41 29 Fax: (+352) 26 68 41 27 Mail: info@co3.lu
---	---	--

Administration communale de Walferdange

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Helmsange, "Rue Prince Henri"

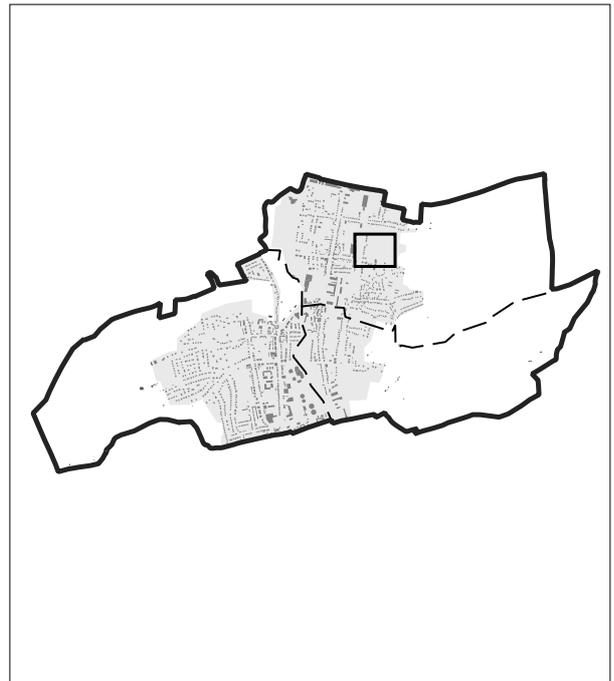
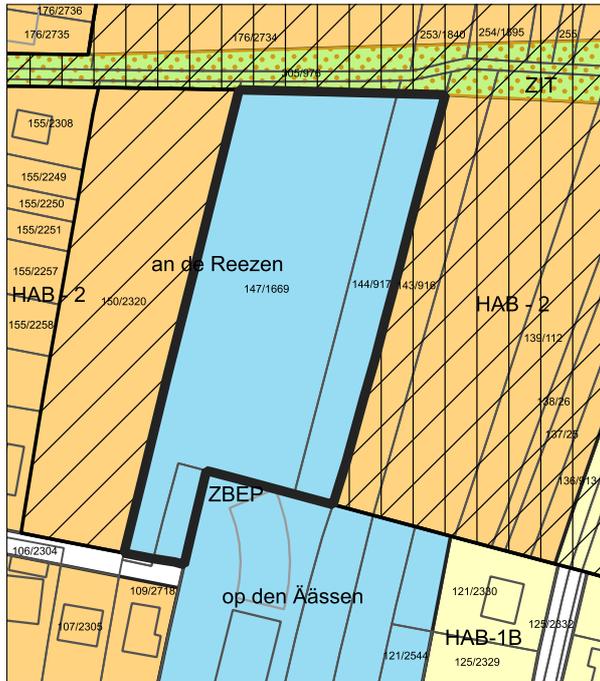
Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500	Plan n°: 2050_04_03_II
--------------------	------------------------

Indice:	Date: 25.09.2023
---------	------------------

Elaboré: P. Mazzola	Contrôlé: C. Rabe	Validé: U. Truffner
---------------------	-------------------	---------------------

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



FOND DE PLAN
Composé sur la base du PCN 2006

-  Bâtiment existant
-  Limite parcellaire
-  Bâtiment complété (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

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

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

-  HAB-1B zone d'habitation 1B [COS 0,4 / CMU 0,8]
-  HAB-2 zone d'habitation 2 [COS 0,6 / CMU 1,0]

Zones de bâtiments et d'équipements publics

-  ZBEP zone de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]

Zones destinées à rester libres

-  ZIT zone d'isolement et de transition

Zones superposées

-  zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
-  zone soumise à un plan directeur

Ref. n°: 11C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

PCN 2006 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

 CO ncept CO nseil CO munication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement	CO3 s.à r.l. <small>3, Jol de l'Amant L-1124 Luxembourg Tel: (+352) 26 68 41 29 Fax: (+352) 26 68 41 27 Mail: info@co3.lu</small>
---	---

Administration communale de Walferdange

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Helmsange, "Rue de l'Armistice"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 2050_04_03_IV

Indice: Date: 25.09.2023

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

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