

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE WALFERDANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,  
FICHE DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE WALFERDANGE  
« PARTIE ÉCRITE ET GRAPHIQUE »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

MAI 2022



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

Cindy Rabe

Master of Science Géographie

## SOMMAIRE

<b><u>1.</u></b>	<b><u>EINLEITUNG</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	6
<b><u>2.</u></b>	<b><u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u></b>	<b><u>7</u></b>
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]	9
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	10
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	11
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	11
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	11
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	12
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	13
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	13
Kapitel II – Entwicklungskonzept		14
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	14
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
<b><u>3.</u></b>	<b><u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u></b>	<b><u>17</u></b>
3.1	Champs d’application	17
3.2	Partie écrite	22
3.3	Partie graphique	30
<b><u>4.</u></b>	<b><u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>5.</u></b>	<b><u>ANNEXE</u></b>	<b><u>37</u></b>





# 1. EINLEITUNG

## 1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Walferdange beabsichtigt die Durchführung einer punktuellen PAG-Änderung. Der 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“. Verschiedene Festsetzungen (öffentliche Nutzungen in Mischgebieten, generelle PAP Pflicht, mit PAP oder PD-Pflicht überlagerte, bebaute und erschlossene Zonen für öffentliche Nutzung, Vorgabe minimaler COS- und CMU-Werte, juristische Unsicherheiten aufgrund einer fehlenden „Version coordonnée“) stellen Hindernisse in der Umsetzung bzw. Anwendung des PAG dar. Aus diesem Grund sollen sowohl der schriftliche als auch der graphische Teil (Partie écrite et graphique) geändert werden. Ziel der vorliegenden PAG-Änderung ist eine Bestandsregulierung (Umwidmungen in eine Zone für öffentliche Nutzungen), die Vereinfachung von Bauprojekten (Verzicht auf Pflicht zur Erstellung von PAP „Nouveau Quartier“, Zulässigkeit kleinerer An- und Umbaumaßnahmen ohne Pflicht zur Erstellung eines PAP) sowie der Gewährleistung der Schaffung einer angepassten Bebauung (Abschaffung von minimalen COS- und CMU-Werten) und die Erstellung einer „Version coordonnée“. Die administrativen Anforderungen und Vorgaben sollen im Zuge der Umsetzung der vorliegenden PAG-Änderung vereinfacht werden.

Die PAG-Änderung umfasst folgende Punkte:

### Änderung der partie graphique des PAG

- **Umklassierung von „Zones mixtes à caractère central“** entlang der „Route de Diekirch“ (rückwertiger Bereich der Gebäude 5, 7, 9, Route de Diekirch (Parkplätze) und Fläche des „Biergercenters“ (23, Route de Diekirch)) **in „zones de bâtiments et d'équipements publics“**. Die entsprechenden Flächen liegen zentral in der Ortschaft Walferdange gegenüber der Gemeinde, sind in Besitz der Gemeinde und werden öffentlich genutzt bzw. sollen öffentlich genutzt werden.

Im Bereich dieser zentralen, öffentlich genutzten Flächen soll außerdem aufgrund der bereits bestehenden Erschließung und Bebauung die **Pflicht zur Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“ aufgehoben** werden.

Eine eventuelle Notwendigkeit zur Erstellung eines PAP wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt.



Abbildung 1: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

- **Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“** für den Bereich der schulischen Infrastrukturen in Helmsange. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut, eine eventuelle PAP-Pflicht für Erweiterungen wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt.



*Abbildung 2: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)*

- **Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“ und eines „Plan Directeur“** für den Bereich der schulischen Infrastrukturen in Bereldange. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut, eine eventuelle PAP- / PD-Pflicht für Erweiterungen wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt.



*Abbildung 3: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)*

- Umklassierung einer „zone d’activités économiques“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ am Standort des „Atelier communal“ (87, Rue de l’Eglise). Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und wird öffentlich genutzt.

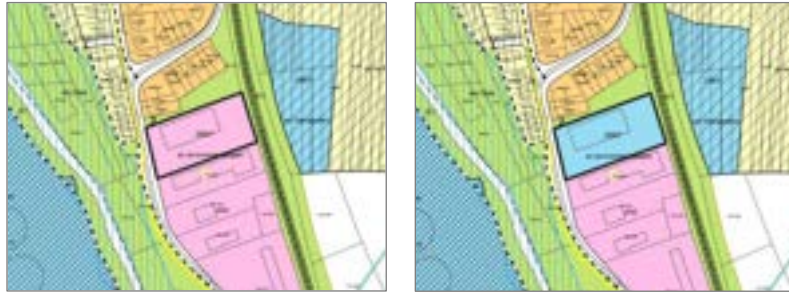


Abbildung 4: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

- Umklassierung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im östlichen Teil des Friedhofes (rückwertiger Bereich der Parzelle 81/1172). Dieser Teil wird bereits für den Friedhof genutzt (Urnengräber) und befindet sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde.



Abbildung 5: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

#### Änderung der Partie écrite des PAG

- Anpassung der **Berechnungsgrundlage von COS- und CMU-Werten** für PAP: Die COS- und CMU-Werte müssen im Rahmen eines PAP „Nouveau Quartier“ nicht mehr pro Parzelle, sondern für den gesamten Geltungsbereich des PAP „Nouveau Quartier“ eingehalten werden.
- **Abschaffung minimaler COS- und CMU-Werte:** Der PAG der Gemeinde Walferdange sieht in Wohn- und Mischgebieten minimale COS- und CMU-Werte vor. Diese stellen vor allem bei schmalen und tiefen Grundstücken ein Problem dar, da zur Einhaltung der vorgegebenen Werte die Bebauung oft in die Tiefe gehen muss und so Probleme für die angrenzenden Nutzungen (Gärten) und die Wohnhygiene (Belichtungsverhältnisse) entstehen können.
- **Möglichkeit für kleinere An-/Umbauten und der Herstellung von öffentlichen Infrastrukturen in den „zones soumises à PAP“:** In den Bereichen, die mit einer „zone soumise à PAP“ überlagert sind, soll es in Zukunft möglich sein, Dépendancen und Anlagen des öffentlichen Interesses (Energieversorgung, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) herstellen zu können. Bestehende Gebäude sollen renoviert, umgenutzt und geringfügig erweitert werden können.
- **Anpassung der Reglementierung für Freizeitnutzungen** („zone de loisirs avec séjour“) hinsichtlich der Zulässigkeit kleinerer Gastronomiebetriebe entsprechend bestehender und geplanter Nutzungen (Bestandsregulierung).





*Abbildung 6:* Lage der Plangebiete (rot umrandet) der punktuellen PAG-Änderung in der Gemeinde Walferdange (orange umrandet). Quelle: Orthophoto 2021 verändert nach CO3 2022

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

Partie graphique

- Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Helmsange
- Umklassierung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Friedhofes in Walferdange
- Umklassierung einer „zone mixte à caractère central“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ und Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ an der „Route de Diekirch“
- Umklassierung einer „zone d’activités économiques“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Gemeindeateliers
- Aufhebung der „zone soumise à un plan directeur“ und der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Bereldange

Partie écrite

- Anpassung der Berechnungsgrundlage von COS- und CMU-Werten in „zones soumises à PAP“
- Abschaffung minimaler COS- und CMU-Werte
- Möglichkeit für kleinere An-/Umbauten und der Herstellung von öffentlichen Infrastrukturen in den „zones soumises à PAP“
- Erstellung einer „Version coordonnée“ zur Integration von Gerichtsurteilen und bereits genehmigter punktueller PAG-Änderungen auf Basis jüngerer Reglemente (RGD du 8 mars 2017)
- Anpassung der Reglementierung der „zone de loisirs avec séjour“

## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell gültige PAG der Gemeinde Walferdange wurde am 30.07.2010 durch den Innenminister und am 17.12.2009 durch das MDDI genehmigt. Er basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 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 „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ und Ergänzung von Vorgaben entsprechend dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ (Mopo Station d'épuration))
  - 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 „Partie écrite et graphique“ wird eine „Version coordonnée“ der „partie écrite“ und der „partie graphique“ der Gesamtgemeinde ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Partie écrite et graphique“ wurde 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.

## 2. 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“ im Bereich der Schule in Helmsange, Umwidmung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Friedhofes, Umwidmung einer „zone mixte à caractère central“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ und Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ an der „Route de Diekirch“, Umwidmung einer „zone d’activités économiques“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Gemeindeateliers, Aufhebung der „zone soumise à un plan directeur“ und der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Bereldange („partie graphique“), Anpassung der Berechnungsgrundlage von COS- und CMU-Werten in „zones soumises à PAP“, Abschaffung minimaler COS- und CMU-Werte, Möglichkeit für kleinere An-/Umbauten und der Herstellung von öffentlichen Infrastrukturen in den „zones soumises à PAP“, Anpassung der Reglementierung der „zone de loisirs avec séjour“ („partie écrite“), Erstellung einer „Version coordonnée“ (partie écrite und graphique)) 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]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
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]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
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]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
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]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderungen

→ 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

Der überwiegende Teil der von den Änderungen des graphischen Teils betroffenen Parzellen befindet sich im Besitz der Gemeinde. Entlang der „Route de Diekirch“ und bei den Schulen in Bereldange und Helmsange befinden sich einzelne Parzellen nicht im Besitz der Gemeinde.

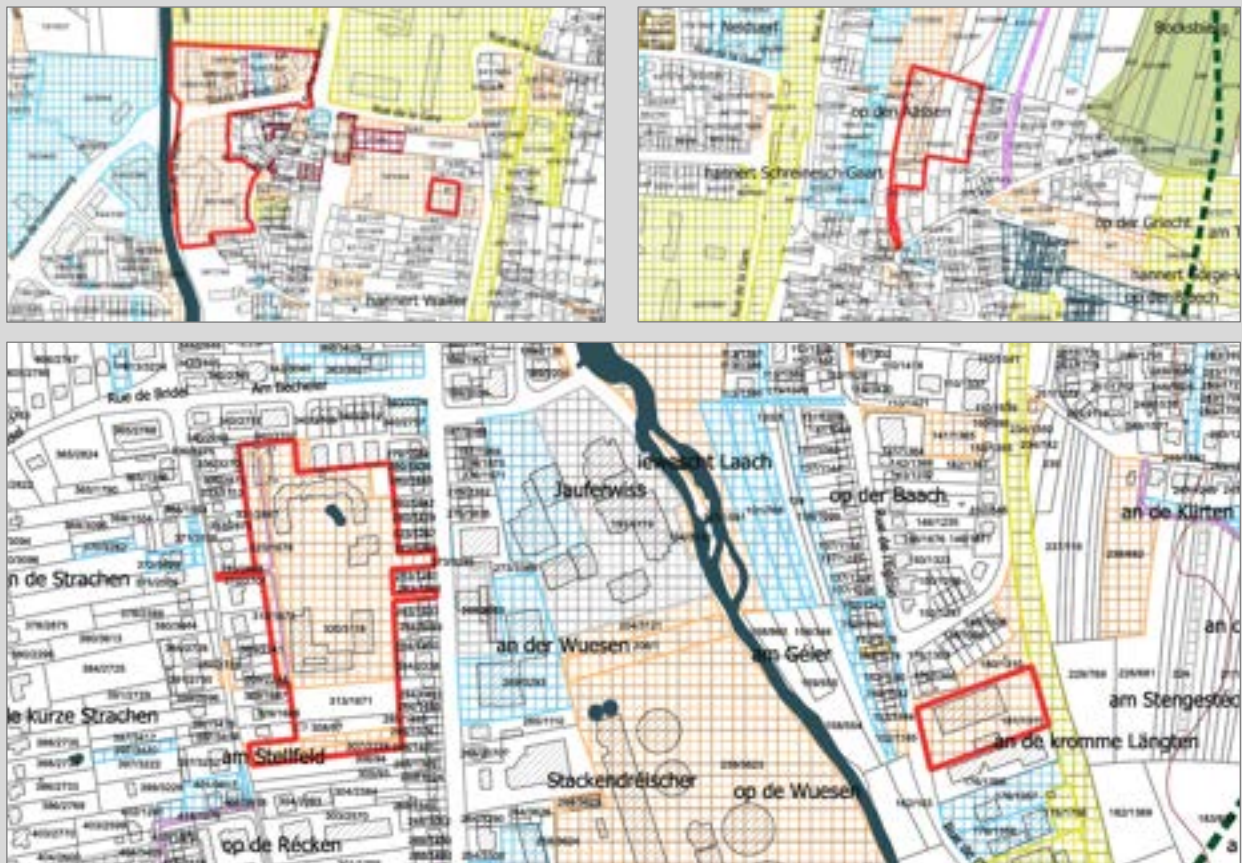


Abbildung 7: Besitzverhältnisse im Bereich der punktuellen Änderungen des graphischen Teils des PAG (rot umrandet) (orange kariert = Besitz Gemeinde | blau kariert = privater Bauträger | rot kariert = öffentliche Einrichtung | gelb kariert = Staat | lila kariert = Syndikat). Quelle: CO3 2022 auf Basis Releve parcellaire 2022



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

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
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.

### 5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Die Ortskerne der drei Ortschaften Bereldange, Helmsange und Walferdange sind die ältesten und auch am dichtesten bebauten Gebiete der Gemeinde. Auch wenn diese Kerne keine vollständige Blockrandbebauung aufweisen, so befindet sich hier ein Ensemble zusammenhängender Gebäude, die ein abwechslungsreiches Ortsbild vermitteln und mehr oder minder deutlich ausgeprägte Blockrandformationen ausbilden. Die Häuser stehen in den Ortskernbereichen im Allgemeinen relativ dicht an der Straße. Die Parzellenformen sind sehr schmal angelegt. Auf diese Weise wird eine zusammenhängende und kleinteilige Bebauung begünstigt und die Ausrichtung der Gebäude einheitlich bestimmt. Ausgehend von den Ortskernen finden sich größere, insbesondere tiefere, Parzellen mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.



**Abbildung 8:** Parzellen- und Bebauungsstruktur in Bereldange und Walferdange. Die Vorgabe minimaler COS- und CMU-Werte führt bei schmalen, tiefen Parzellen zu einer langgezogenen Bebauung. Quelle: CO3 2022 auf Basis PCN 2022

Diese Form der Parzelleneinteilung führt zu Problemen bei der Einhaltung minimaler COS- und CMU-Werte. Aufgrund der Tiefe der Parzellen entstehen durch die Vorgabe minimaler Werte sehr langgezogene, nicht angepasste Gebäude. Dies kann zu Problemen bei der Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie zu möglichen Nachbarschaftskonflikten bei der Verschattung der angrenzenden Gärten führen.

Um eine möglichst angepasste Bebauung zu ermöglichen und Konflikte zu vermeiden, sollen im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung die Vorgaben zu minimalen COS- und CMU-Werten gestrichen werden.

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	Erweiterungsmöglichkeit bestehender öffentlicher Infrastrukturen
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1.

### 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.

Im Zuge der vorliegenden PAG-Änderung sollen Flächen, die bereits öffentlich genutzt sind, in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ umgewidmet werden, sofern sie sich noch in einer anderen Nutzungszone befinden (Atelier der Gemeinde, Friedhof, Parkplätze und „Biergercenter“ an der „Route de Diekirch“).



**Abbildung 9:** Friedhof mit Urnengräbern (oben links) und Ruhebereich (oben Mitte), Gemeindeatelier an der „Rue de l’Eglise“ (oben rechts) und „Biergercenter“ an der „Route de Diekirch“ (unten).  
Quelle: CO3 2021 und 2022

Für die Flächen der Schulen in Bereldange und Helmsange soll die Pflicht zur Erstellung eines „Plan Directeur“ bzw. eines „Plan d’aménagement particulier“ aufgehoben werden, da diese Flächen bereits baulich genutzt sind und An- sowie Umbaumaßnahmen nach der Aufhebung dieser Vorgaben schneller umgesetzt werden können.



Abbildung 10: Schul- und Betreuungseinrichtungen in Bereldange (oben) und Helmsange (unten). Quelle: CO3 2021

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

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
7.1	Verkehrsnetze	-
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

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

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

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
8.1	Trinkwasserversorgung	-
8.2	Abwasserentsorgung	-
8.3	Schutzzonen	-

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

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

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

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Zulässigkeit kleinerer An- und Umbaumaßnahmen in PAP-Gebieten Änderung Berechnungsgrundlage COS und CMU Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines „Plan d’aménagement particulier“ bzw. „Plan Directeur“ Erstellung einer „Version coordonnée“
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.1.

### 10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Der 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“ und wurde am 30.07.2010 durch den Innenminister und am 17.12.2009 durch das MDDI (MECDD) genehmigt. Entsprechend den Vorgaben des RGD vom 25. Oktober 2004 wurden Zonen, für die die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplans („Plan d’aménagement particulier“) obligatorisch ist, festgelegt. Für Bauvorhaben innerhalb dieser Zonen gilt, dass ein entsprechender „Plan d’aménagement particulier“ ausgearbeitet werden muss.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung soll der schriftliche Teil („partie écrite“) hinsichtlich der Zulässigkeit kleinerer An- und Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden und kleineren Nebengebäuden sowie technischen Infrastrukturen innerhalb einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier“ angepasst werden. Die Möglichkeit, innerhalb einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier“ an bestehenden Gebäuden kleinere An- und Umbaumaßnahmen ohne die Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“ durchführen zu können, führt zu einer Vereinfachung der Verwaltungsprozeduren. Diese Arbeiten können dann mit der Erteilung einer einfachen Baugenehmigung vorgenommen werden.

Entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen PAG (basierend auf dem RGD vom 25. Oktober 2004) müssen die COS- und CMU-Werte in den Geltungsbereichen der PAP „Nouveaux Quartiers“ auf allen Parzellen eingehalten werden.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung soll der schriftliche Teil so angepasst werden, dass die COS- und CMU-Werte im Rahmen eines PAP „Nouveau Quartier“ nicht mehr pro Parzelle, sondern für den gesamten Geltungsbereich des PAP „Nouveau Quartier“ eingehalten werden müssen.

Die Ausweisungen der „zone soumise à un plan directeur“ und der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier“ haben den Schutz des Ortbildes und des städtebaulichen Charakters sowie die geordnete Entwicklung eines größeren Gebietes zum Ziel. Dies verhindert eine patchworkartige Bebauung insbesondere bei größeren bebaubaren Flächen zugunsten einer Gesamtplanung. Bei dem „Plan Directeur“ handelt es sich dabei um einen „städtebaulichen Rahmenplan“. In der Regel setzen darauf aufbauend ein oder mehrere PAP das „Plan Directeur“-Konzept rechtsverbindlich um.

Die Flächen an der „Route de Diekirch“ sowie die Gebiete der Schulen in Bereldange und Helmsange sind bereits überwiegend bebaut. Eine eventuelle Notwendigkeit zur Erstellung eines PAP im Falle von Umbau- und Erweiterungsarbeiten wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt, sodass die Aufhebung der Pflichten im PAG aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Seit Inkrafttreten des PAG en vigueur wurde eine punktuelle PAG-Änderung im Bereich der Kläranlage durchgeführt. Außerdem haben Gerichtsurteile die Ausweisungen des von den Ministerien genehmigten PAG außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung sollen alle Änderungen, die seit Inkrafttreten des PAG vorgenommen wurden (punktuelle PAG-Änderung, Gerichtsurteile), in eine „Version coordonnée“ eingearbeitet werden, sodass Rechtssicherheit hinsichtlich der Ausweisungen der Regelwerke besteht.

Die Vorgaben der rechtskräftigen Plans Sectoriels werden als nachrichtliche Übernahme ebenfalls im PAG dargestellt.

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

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
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]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	-
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

## Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	-
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.

### 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
2.1	öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2	nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3	motorisierter Verkehr	-
2.4	privates Parkraummanagement	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange
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 Plangebiete der vorliegenden punktuellen PAG-Änderungen werden nicht mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ überlagert. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung von „Schémas Directeurs“.

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





### 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 (plans n°s 2050\_04\_01\_Be\_II, 2050\_04\_01\_He\_II et 2050\_04\_01\_Wa\_II).

Les terrains concernés sont situés dans la commune de Walferdange aux lieux-dits « Am Becheler » (Section C de Bereldange, « Rue de l'Église » (Section B de Walferdange), « Rue de Dommeldange » (Section B de Walferdange), « Place de la Mairie » et « Route de Diekirch » (Section B de Walferdange), « Rue de l'Armistice » et « Rue du Soleil » (Section A de Helmsange).



*Abbildung 11:* Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2022 modifiée par CO3 2022

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

*Section A de Helmsange*

Suppression « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier »	▪ 110/1749	▪ 110/1750	▪ 110/1751
	▪ 116/640	▪ 117/1394	▪ 121/2921
	▪ 121/2922	▪ 121/3054	▪ 121/3055
	▪ 121/3056		

*Section B de Walferdange*

Reclassement d'une « zone d'habitation 2 » en « zone de bâtiments et d'équipements publics »	▪ 81/1172		
Reclassement d'une « zone mixte à caractère central » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » et suppression « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier »	▪ 45/1430	▪ 1064/2022	▪ 1065/1414
	▪ 1065/1427	▪ 1065/1428	▪ 1065/1429
	▪ 1065/1430	▪ 1065/1527	▪ 1065/1731
	▪ 1065/1777	▪ 1065/1778	▪ 1065/3005
Reclassement d'une « zone d'activités économiques » en « zone de bâtiments et d'équipements publics »	▪ 181/1311		

*Section C de Bereldange*

Suppression « zone soumise à un plan directeur » et « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier »	▪ 283/1220	▪ 285/2143	▪ 307/1095
	▪ 307/2228	▪ 308/97	▪ 310/1670
	▪ 313/1671	▪ 320/3118	▪ 323/1678
	▪ 326/1499	▪ 331/2867	

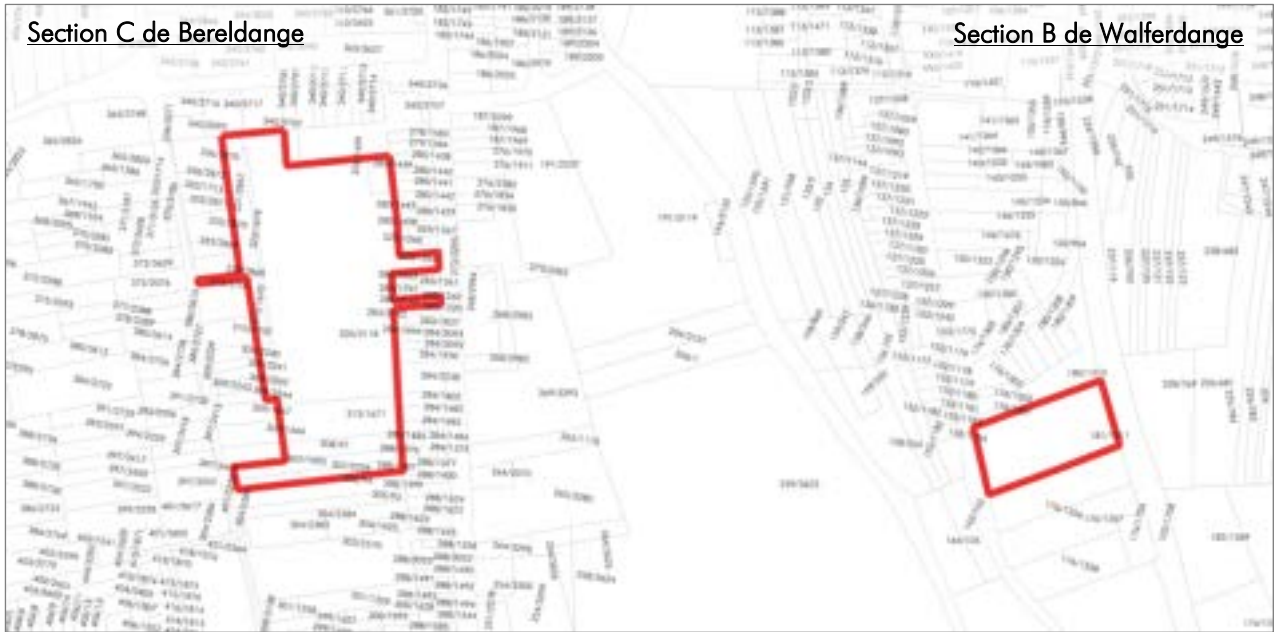




Abbildung 12: Extraits du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).  
Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2022 modifiée par CO3 2022

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

*Partie graphique :*

- Suppression « zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier »
- Reclassement d’une « zone d’habitation 2 » en « zone de bâtiments et d’équipements publics »
- Reclassement d’une « zone mixte à caractère central » en « zone de bâtiments et d’équipements publics » et suppression « zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier »
- Reclassement d’une « zone d’activités économiques » en « zone de bâtiments et d’équipements publics »
- Suppression « zone soumise à un plan directeur » et « zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier »
- Élaboration d’une version coordonnée de la partie graphique du PAG

*Partie écrite :*

- Adaptation de la base de calcul des coefficients COS et CMU en « zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier »
- Suppression des valeurs minimales des coefficients COS et CMU
- Introduction de règles permettant des travaux de conservation, d’entretien ainsi que de transformations mineures dans une zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier
- Adaptation des règles relatives à la zone de loisirs avec séjour
- Élaboration d’une version coordonnée de la partie écrite du PAG

## 3.2 Partie écrite

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

# I DISPOSITIONS GÉNÉRALES / *RDG 2004*

---

*Les définitions ci-dessous concernent les zones définies en fonction du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

[...]

## 1.2 Partie graphique

[...]

### 1.2.2 Contenu

[...]

#### 1.2.2.1 Occupation primaire

[...]

##### 1.2.2.1.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

### 2) Degré d'occupation du sol

Le degré d'utilisation du sol est défini par le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ou le coefficient d'utilisation du sol (CUS). *Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone. Pour toute autorisation de construire sans plan d'aménagement particulier, Les prescriptions relatives aux coefficients précités s'appliquent à l'échelle du terrain à bâtir.*

[...]

# *I Bis DISPOSITIONS GÉNÉRALES / RDG 2017*

---

*Les définitions ci-dessous concernent les zones définies en fonction du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

## *I Bis.1 Terminologie du degré d'utilisation du sol*

### *A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]*

*On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.*

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

### **B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

### **C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

### **D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

### **E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### **F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

### **G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### **H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.



Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. **Solidité et géométrie des locaux :**

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

### **L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



## II ZONES COMMUNALES / RGD 2004

*Les définitions ci-dessous concernent les zones définies en fonction du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

### II.1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

#### II.1.3 Zones d'habitation HAB

[...]

##### II.1.3.1.1 Zones d'habitation 1A - HAB 1A

Les zones d'habitation 1A (HAB 1A) sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées. Des unités de logement secondaires peuvent s'ajouter aux habitations principales.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,3. ~~et~~ Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est fixé à 0,6.

##### II.1.3.1.2 Zones d'habitation 1B - HAB 1B

Les zones d'habitation 1B (HAB 1B) sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardins, groupées ou en bande. Deux unités de logements peuvent être admises par immeuble à condition que le caractère unifamilial soit respecté.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ~~doit être compris entre 0,2 et~~ maximal admis est de 0,4. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ~~peut varier entre 0,4 et~~ est fixé à 0,8.

##### II.1.3.2 Zones d'habitation 2 - HAB 2

Les zones d'habitation 2 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~~ ~~doit être compris entre 0,3 et~~ 0,6. ~~et~~ Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ~~doit se situer entre 0,6 et~~ est fixé à 1,0.

#### II.1.4 Zones mixtes

[...]

##### II.1.4.1 Zones mixtes à caractère central

Les zones mixtes à caractère central sont principalement destinées aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ~~maximal admis est de~~ ~~doit être compris entre 0,4 et~~ 1,0. ~~la valeur du~~ Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ~~peut varier entre 0,8 et~~ est fixé à 3,0.

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

#### II.1.4.2 Zones mixtes à caractère urbain

Les zones mixtes à caractère urbain sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement. Des petites et moyennes entreprises du domaine de l'artisanat y sont également admises.

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones doivent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de ladite zone, respectivement définir une mixité fonctionnelle minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

À titre exceptionnel, l'extension du réseau des stations de service respectivement des travaux d'agrandissement des stations de service existantes peuvent être autorisés, à condition qu'un accès direct depuis la RN7 soit disponible ou aménageable. Par station, le nombre maximal de pompes sera limité à 12 et la surface de vente ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>.

*Pour les zones mixtes à caractère urbain et les zones mixtes à caractère urbain A (ZMU A)<sup>1</sup>, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de ~~doit être compris entre 0,2 et~~ 0,6. ~~et~~ le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ~~entre 0,4 et~~ est fixé à 1,6.*

*Se différenciant de la réglementation de cette dernière zone, Pour les zones mixtes à caractère urbain B (ZMU B), soit les parcelles de la section C de Bereldange no. 43/227, 43/2270, 44/1172, 44/1173, 46/2990, 47/2118, 47/2119, 47/2273, 47/3090, 47/3091 et 50/2376 ~~doivent respecter le un~~ coefficient d'occupation du sol (COS) ~~qui doit être compris entre 0,2 et de maximum~~ 0,6 et ~~le un~~ coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ~~qui doit être compris entre 0,4 et de~~ 1,2 sont admis.*

#### II.1.4.3 Zones mixtes à caractère rural

Les zones mixtes à caractère rural sont principalement destinées à l'habitation et aux exploitations agricoles.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de  $0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$  la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques ;
- les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

Les zones mixtes à caractère rural doivent conserver leur structure urbaine caractéristique.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ~~maximal admis est de doit être situé entre 0,2 et 0,6.~~ Le coefficient maximum d'occupation du sol (CMU) ~~peut varier entre 0,2 et~~ est fixé à 1,2.

#### II.1.5 Zones de bâtiments et d'équipements publics – ZBEP

[...]

*Dans la zone qui couvre le stade Prince Henri, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,2.*

[...]

#### II.1.6 Zones d'activités économiques

[...]

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ~~maximal admis est de est inférieur ou égal à~~ 0,8. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est ~~de~~ fixé à 1,6.

<sup>1</sup> Décision du Ministre de l'Intérieur du 9 juillet 2019.

Les dispositions concernant les occupations secondaires sont à considérer en complément des dispositions citées ci-avant.

### II.1.7 Zones de loisirs avec séjour

Les zones de loisirs avec séjour sont réservées à l'accueil des équipements, *aménagement et constructions à buts* récréatifs, touristiques et *destinés aux de* loisirs ainsi qu'à des équipements, *aménagement et constructions* de séjour, *de restauration et de débit de boissons* en relation directe avec ces fonctions. Les aménagements, constructions et équipements devront s'intégrer dans l'environnement naturel.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal *admis* est de 0,4. ~~Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)~~ est fixé à 0,8.

Les dispositions concernant les occupations secondaires (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier) sont à considérer en complément des dispositions citées ci-dessus.

### II.1.8 Aires de parcage et garages

[...]

## II.3 Zones superposées

### II.3.1 Zones de PAP

#### II.3.1.1 Obligation générale d'établir un PAP

~~Toute intervention architecturale ou urbanistique sur un terrain situé sur le territoire communal et couvert par le PAG est soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, exception faite des interventions architecturales ou urbanistiques situés sur des terrains remplissant les conditions définies sous II.3.1.4 ou sur des terrains situés dans la zone verte telle que définie par l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.~~

Les plans d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devront être conformes aux dispositions de la loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ~~du~~ *aux* règlements ~~grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune afin de préciser les dispositions réglementaires du PAG y afférents.~~

~~Tout plan d'aménagement particulier est à élaborer par un homme de l'art conformément à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, ou à l'article 1er de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel.~~

~~Il n'est pas nécessaire que les communes, les syndicats de communes, l'État ainsi que les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement soient propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet.~~

Tout PAP doit respecter les consignes de l'étude préparatoire, notamment celles élaborées au niveau des concepts de développement urbain et de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Stadtentwicklungs- und Grünplanungskonzept »), relatives à son périmètre d'application.

Il s'agit en particulier des consignes concernant les espaces publics et les espaces verts existants ou projetées ainsi que des recommandations concernant la mixité des fonctions ainsi que la forme urbaine de certaines parties du tissu urbain.

#### II.3.1.2 Zones de PAP (Zones soumises à l'obligation d'établir un PAP d'ensemble)

Pour tous les terrains situés dans une zone de PAP, il y a obligation d'établir un plan d'aménagement particulier ~~commun portant sur l'ensemble des parcelles de la zone~~. Les frais seront à charge du requérant.

Ces zones de PAP assurent la planification coordonnée d'une zone non encore urbanisée. Elles permettent également de garantir la qualité urbaine des sites à restructurer et des sites si hétérogènes qu'une intégration urbanistique adéquate d'un projet de construction isolé est difficile voire impossible.

L'aménagement des zones de PAP se fait sur base d'un plan d'ensemble proposant une solution urbanistique adaptée et conforme aux principes du développement durable. ~~Le plan d'ensemble doit être compatible avec les plans et prescriptions formels et informels prévus par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire (Programme Directeur, IVL, plans directeurs régionaux, plans directeurs sectoriels, règlements concernant la protection environnementale, etc.).~~

~~Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.~~

~~Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés.~~

~~En principe aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour un projet portant sur une parcelle non construite incluse dans une zone de PAP et non couverte par un PAP portant sur l'ensemble de la zone. Il peut être dérogé à ce principe si, préalablement à l'élaboration d'un PAP ne portant que sur une partie de la zone de PAP, un plan directeur a été établi. Ce plan directeur doit couvrir la totalité des terrains inclus dans la zone de PAP pour lesquels il arrête un concept global de développement durable. Le plan directeur est à élaborer en conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.~~

### II.3.1.3 PAP à élaborer par l'autorité communale

[...]

## II.4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques

[...]

### II.4.1 Sites et monuments et ensembles classés

[...]

#### **II.4.11 Plans directeurs sectoriels**

*Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.*

*Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ».*

- *Grand ensemble paysager « Vallées de l'Eisch et de la Mamer »*
- *Coupure verte « CV16 – Steinsel – Bereldange »*

## ***II Bis ZONES COMMUNALES / RGD 2017***

---

### ***II. Bis.1 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]***

*Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».*

*Des travaux de transformations, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.*

*Des constructions et aménagements d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs ainsi que des dépendances et aménagements de faible envergure sont autorisés en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé. La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (COS, CUS, CSS et DL) est définie dans le chapitre I Bis.1 Terminologie du degré d'utilisation du sol, du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

### ***II. Bis.2 Zone de servitude « couloir pour projet de mobilité douce »***

*La servitude « couloirs pour projet de mobilité douce », se rapporte à des fonds réservés aux projets de mobilité douce. L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.*

*Les couloirs pour projet de mobilité douce doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.*

*Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées au deuxième alinéa ne produisent plus d'effets.*

### 3.3 Partie graphique

voir Annexe

## 4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]

Fiche de présentation			N° de référence <small>(réservé au ministère)</small>	
Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Bereldange, Helmsange, Walferdange	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	_____
		surface brute	_____	_____
				Avis de la commission d'aménagement
				Vote du conseil communal
				Approbation ministérielle

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Centre-Sud	Commune de	Walferdange Bereldange, Helmsange, Walferdange	Surface du territoire	706 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	Nombre d'habitants	8.519 hab.**
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	2.105 empl.***
Remarques éventuelles	*Source: STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange) **Source: AC Walferdange 2021 (Gemeinde Walferdange) ***Source: ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)				

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.  
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

**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.

Fiche de présentation		N° de référence <small>(r é s é r v é a u m i n i s t è r e)</small>	
Refonte complète du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>Walferdange</u>	Avis de la commission d'aménagement _____	
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Bereldange</u>	Vote du conseil communal _____	
Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>"Am Becheler"</u>	Approbation ministérielle _____	
	surface brute <u>3,14 ha</u>		
	surface modification ponctuelle _____		

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:	
Région <u>Centre-Sud</u>	Commune de <u>Walferdange</u>	Surface du territoire <u>267</u> ha*	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Bereldange</u>	Nombre d'habitants <u>4.514</u> hab.**	
Membre du parc naturel _____	Quartier de _____	Nombre d'emplois <u>901</u> empl.***	
		Espace prioritaire d'urbanisation _____	
Remarques éventuelles			
*Source: STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange)			
**Source: AC Walferdange 2021 (Gemeinde Walferdange)			
***Source: ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)			

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

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.



Fiche de présentation		N° de référence <small>(réservé au ministère)</small>	
Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Helmsange
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue du Soleil"
		surface brute	1,01 ha
		surface modification ponctuelle	
		Avis de la commission d'aménagement	
		Vote du conseil communal	
		Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:	
Région	Centre-Sud	Commune de	Walferdange
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Helmsange
Membre du parc naturel		Quartier de	
Remarques éventuelles	*Source: STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange) **Source: AC Walferdange 2021 (Gemeinde Walferdange) ***Source: ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)		
		Surface du territoire	256 ha*
		Nombre d'habitants	2.962 hab.**
		Nombre d'emplois	161 empl.***
		Espace prioritaire d'urbanisation	

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.  
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>						
to us quartiers existants						
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
y compris ZAD						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
autres						
<b>TOTAL [NQ]</b>						
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>						

**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      Nombre d'immeubles isolés protégés \_\_\_\_\_ u.  
 Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha  
 Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" \_\_\_\_\_ ha

Fiche de présentation			N° de référence <small>(réservé au ministère)</small>	
Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange	Avis de la commission d'aménagement
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	Vote du conseil communal
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Place de la Mairie"	Approbation ministérielle
		surface brute	2,19 ha	
		surface modification ponctuelle		

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Centre-Sud	Commune de	Walferdange	Surface du territoire	183 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	Nombre d'habitants	1.043 hab.**
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	1.043 empl.***
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation				
	*Source: STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange)				
	**Source: AC Walferdange 2021 (Gemeinde Walferdange)				
	***Source: ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)				

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

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.

Fiche de présentation			N° de référence <small>(réservé au ministère)</small>	
Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue de Dommeldange"	
		surface brute	0,12 ha	
		surface modification ponctuelle		
			Avis de la commission d'aménagement	
			Vote du conseil communal	
			Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Centre-Sud	Commune de	Walferdange	Surface du territoire	183 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	Nombre d'habitants	1.043 hab.**
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	1.043 empl.***
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation				
	*Source: STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange)				
	**Source: AC Walferdange 2021 (Gemeinde Walferdange)				
	***Source: ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)				

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.  
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

**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      Nombre d'immeubles isolés protégés \_\_\_\_\_ u.  
 Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha  
 Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" \_\_\_\_\_ ha

Fiche de présentation			N° de référence <small>(réservé au ministère)</small>	
Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Walferdange	Avis de la commission d'aménagement
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	Vote du conseil communal
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	*Rue de l'Eglise*	Approbation ministérielle
		surface brute	3,13 ha	
		surface modification ponctuelle		

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Centre-Sud	Commune de	Walferdange	Surface du territoire	183 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Walferdange	Nombre d'habitants	1.043 hab.**
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	1.043 empl.***
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation				
	*Source: STATEC 2021 (Gemeinde Walferdange)				
	**Source: AC Walferdange 2021 (Gemeinde Walferdange)				
	***Source: ULOC 2005 (Gemeinde Walferdange)				

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

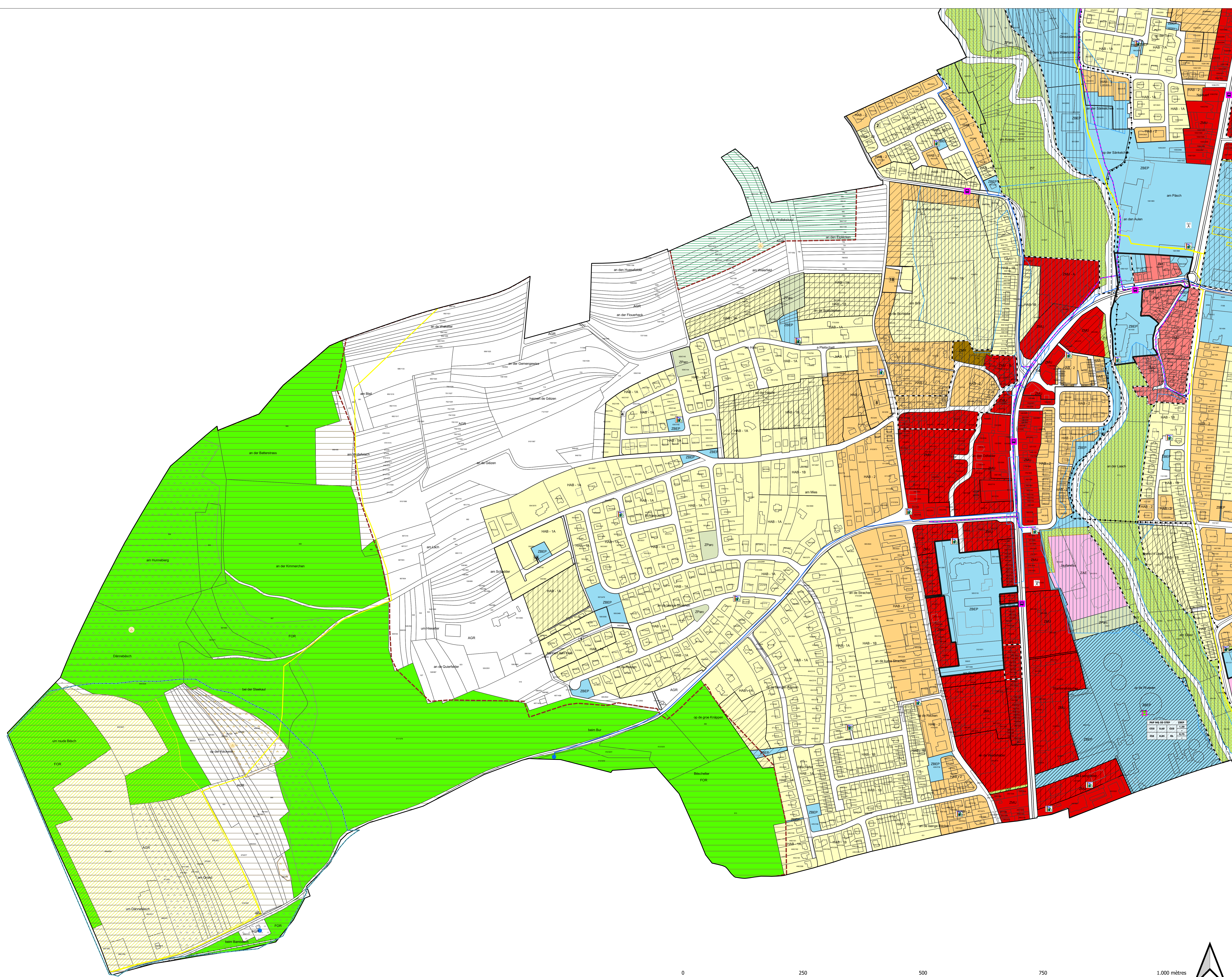
Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

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

## 5. ANNEXE

- PAG modifié – localité de Bereldange : 2050\_04\_01\_Be\_II
- PAG modifié – localité de Helmsange : 2050\_04\_01\_He\_II
- PAG modifié – localité de Walferdange : 2050\_04\_01\_Wa\_II





**LEGENDE**

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (à titre indicatif)**

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

**Zones mixtes**

- Zones mixtes à caractère central [COS 1,0/CMU 3,0]
- Zones mixtes à caractère urbain [COS 0,6/CMU 1,6]
- Zones mixtes à caractère urbain A [COS 0,6/CMU 1,6]
- Zones mixtes à caractère urbain B [COS 0,6/CMU 1,2]
- Zones de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]
- Zones d'activités économiques [COS 0,8/CMU 1,6]
- Zones de loisirs avec séjour [COS 0,4/CMU 0,8]

**Zones destinées à rester libres (à titre indicatif)**

- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones de parc
- Zone d'isolement et de transition

**Zones superposées (à titre indicatif)**

- Zones d'aménagement différencié
- Zones soumises à un plan directeur
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées
- Zones d'extraction
- Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
- Délimitation des plans d'aménagement particulier (avec numéro de référence)

**Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif)**

- Espaces et couloirs d'intérêt écologique et paysager
- Sites archéologiques
- Sites archéologiques ponctuels
- Sites et monuments et ensembles classés
- Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal

**Zones de protection des captages d'eau souterraine (à titre indicatif)**

- Zone I
- Zone II
- Zone III

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

- Gare
- Arrêt Autobus
- Barrage
- Source captée
- Réservoir d'eau
- Station d'épuration
- Station de transformation
- Station de base pour réseaux publics de communications mobiles

**Réseaux de circulation (à titre indicatif)**

- Routes nationales (RN)
- Chemin repris (CR)
- Projets routiers
- Lignes ferroviaires
- Pistes cyclables

**Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)**

- Conduites d'eau
- Couloirs de canalisation
- Lignes à haute tension (60 KV / 150 KV)
- Gazoducs

**Zones destinées à des infrastructures collectives (à titre indicatif)**

- Aires de stationnement

**Éléments du fond du plan (à titre indicatif)**

- Parcelles
- Bâtiments

**Limites administratives (à titre indicatif)**

- Limite communale
- Limite de section

**Autres objets topographiques (à titre indicatif)**

- Bâtiments complétés (en figure pas sur le plan du cadastre actuel)

**Éléments des réseaux de circulation (à titre indicatif)**

- Chemin
- Pont

**ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES (à titre indicatif)**

- à l'aménagement du territoire
- grands ensembles paysagers
- couloirs verts

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

**Éléments des réseaux de circulation (à titre indicatif)**

- Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

Zones définies en fonction du règlement grand-ducal du 3 mars 2017, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, potentiellement adaptées sur base du PCN - version 2019; MOP: Agencement de la station d'épuration (Deyn & Baumert)

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":**

Dénomination de la ou des zones		COS		CUS	
Zone	Code	min.	max.	min.	max.
Zone I	CS1	0,30	0,40	0,80	1,00
Zone II	CS2	0,40	0,60	1,00	1,20
Zone III	CS3	0,60	0,80	1,20	1,60

**LISTE DES ZONES DES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

Nr.	Nom descriptif	Quartier / Section	Rue	Date de l'admission ministérielle	Réf. Nr.
01	"Hinter dem Haib"	Bérelérange	Rue de la Paix	20. novembre 1987	7888
02	"In den Ekerstrachen"	Bérelérange	Rue P. Keller, rue A. Weis, Ekerstrachen	01. septembre 1989	8488
03	"Bei der Muehle" et "Im Stengen"	Hélsange	Rue de la Libération	12. décembre 1990	8591
04	"Im Geisenfeld"	Bérelérange	Ché A. Meyrich	15. juillet 1997	9082
05	"Auf der Thonn"	Hélsange	Rue de Hainze, rue P. Ehinger, rue G. Patton, Fische Pull	16. juillet 1997	9411
06	"Reboisement de la Place 36 de Loiseleur 'Auf der Thonn'"	Hélsange	Rue P. Ehinger	13. septembre 1995	10761
07	"Über dem Geespfad" (Phase 1)	Wallerfange	Iwer dem Geespfad	19. août 1997	10130
08	"Lotsissement en 4 lots"	Bérelérange	L'angle de la rue des Roses de la rue de la Forêt	02. janvier 1998	11455
09	"Im Dümel"	Wallerfange	Rue de la Montagne	30. juillet 1998	11589 - 111C
10	"Auf der Hoeh"	Wallerfange	Op den Aeser	18. juin 2001	12085 - 11C
11	"Rue Mercatoris 82-84"	Hélsange	Rue Mercatoris	30. mai 2005	14645 - 11C
12	"Im Schadder"	Bérelérange	Rue de la Forêt, Am Gronn	18. février 2002	12612
13	"Häbter et traweler à Wallerfange"	Hélsange	Rue de Diekirch	20. juillet 2004	14155 - 11C
14	"Keece garage Bousquet"	Bérelérange	Rue de Luxembourg	26. juillet 2004	13995 - 11C
15	"Im Luch"	Hélsange	Rue Prince Henri	04. janvier 2005	14418 - 11C
16	"Mullendriesch"	Hélsange	Milwee	12. juillet 2005	14593 - 11C
17	"Rue Jean Schack"	Hélsange	Rue Jean Schack	31. mai 2005	14632 - 11C



Plan d'aménagement général	Réf. n°	Date
Plan d'aménagement général	n° 11C/002/2008	30.07.2009
Approbation du Ministre de l'Intérieur		17.12.2009
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures		17.12.2009
à architecture - aménagement s.a.		

Modification particulière	Réf. n°	Date
Modification particulière	n° 11C/	
Séance 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		

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

COS 8.11  
1, rue de l'Église  
L-1174 Hélsange  
Tel : +352 20 84 81 27  
Mail: info@ccc.lu

Nom: Administration communale de Bérelérange  
Objet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général  
Titre: PAG modifié - Localité de Bérelérange

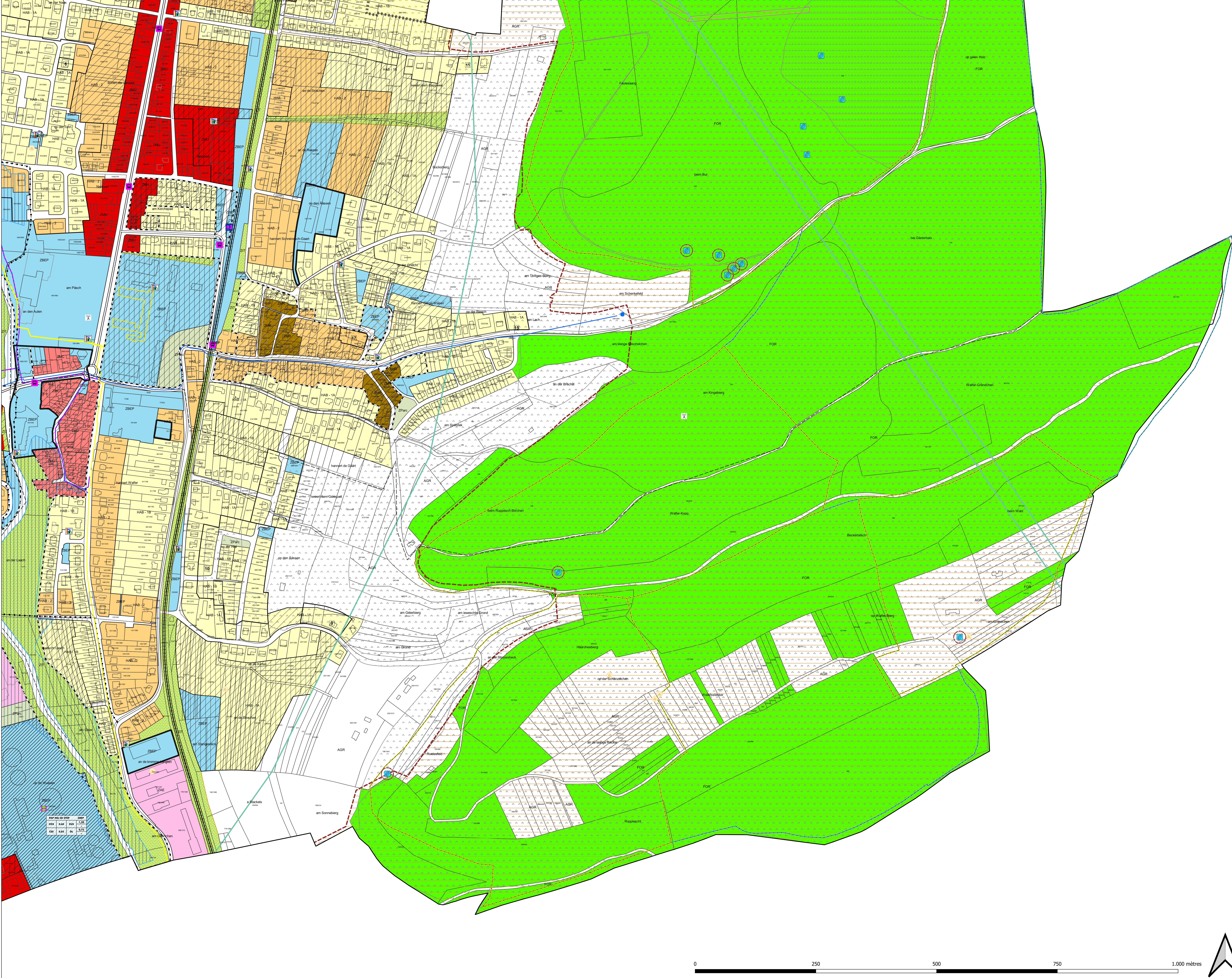
Modifications	de	Date	Indice

Échelle: 1 / 2 500  
Date: 25.05.2022  
Rédacteur: P. Mazzola  
Conseiller: C. Roba  
U. Truffner









**LEGENDE**

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**  
 [HAB-1A] Zones d'habitation 1 A [COS 0,3/CMU 0,8]  
 [HAB-1B] Zones d'habitation 1 B [COS 0,4/CMU 0,8]  
 [HAB-2] Zones d'habitation 2 [COS 0,6/CMU 1,0]

**Zones mixtes**  
 [ZM-1] Zones mixtes à caractère central [COS 1,0/CMU 3,0]  
 [ZM-2] Zones mixtes à caractère urbain [COS 0,6/CMU 1,6]  
 [ZM-3] Zones mixtes à caractère urbain A [COS 0,6/CMU 1,6]  
 [ZM-4] Zones mixtes à caractère urbain B [COS 0,6/CMU 1,2]  
 [ZM-5] Zones mixtes à caractère rural [COS 0,6/CMU 1,2]  
 [ZM-6] Zones de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]  
 [ZM-7] Zones d'activités économiques [COS 0,8/CMU 1,6]  
 [ZM-8] Zones de loisirs avec séjour [COS 0,4/CMU 0,8]

**Zones destinées à rester libres**  
 [ZL-1] Zones agricoles  
 [ZL-2] Zones forestières  
 [ZL-3] Zones de parc  
 [ZL-4] Zone d'isolement et de transition

**Zones superposées**  
 [ZS-1] Zones d'aménagement différencié  
 [ZS-2] Zones soumises à un plan directeur  
 [ZS-3] Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées  
 [ZS-4] Zones d'extraction  
 [ZS-5] Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier  
 [ZS-6] Délimitation des plans d'aménagement particulier (avec numéro de référence)

**Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives**  
 [E-1] Espaces et couloirs d'intérêt écologique et paysager  
 [E-2] Sites archéologiques  
 [E-3] Sites archéologiques ponctuels  
 [E-4] Sites et monuments et ensembles classés  
 [E-5] Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal

**Zones de protection des captages d'eau souterraine**  
 [ZP-1] Zone I  
 [ZP-2] Zone II  
 [ZP-3] Zone III

**Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques**  
 [R-1] Gare  
 [R-2] Arrêt Autobus  
 [R-3] Barrage  
 [R-4] Source captée  
 [R-5] Réservoir d'eau  
 [R-6] Station d'épuration  
 [R-7] Station de transformation  
 [R-8] Station de base pour réseaux publics de communications mobiles

**Réseaux de circulation**  
 [R-9] Routes nationales (RN)  
 [R-10] Chemin repris (CR)  
 [R-11] Projets routiers  
 [R-12] Lignes ferroviaires  
 [R-13] Pistes cyclables

**Réseaux d'infrastructures techniques**  
 [R-14] Conduites d'eau  
 [R-15] Couloirs de canalisation  
 [R-16] Lignes à haute tension (60 KV / 150 KV)  
 [R-17] Gazoducs

**Zones destinées à des infrastructures collectives**  
 [ZIC-1] Aires de stationnement

**Éléments du fond du plan**  
 [F-1] Parcelles  
 [F-2] Bâtimens

**Limites administratives**  
 [L-1] Limite communale  
 [L-2] Limite de section

**Autres objets topographiques**  
 [A-1] Bâtimens complétés (en figure pas sur le plan du cadastre actuel)  
 [A-2] Chemin  
 [A-3] Pont

**Éléments du réseaux de circulation**  
 [R-18] Chemin  
 [R-19] Pont

**ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES**  
 [Z-1] à l'aménagement du territoire  
 [Z-2] grands ensembles paysagers  
 [Z-3] coupures vertes

**MODIFICATION CONFORMEMENT À LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
 [M-1] Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

**Zones définies en fonction du règlement grand-ducal du 3 mars 2017, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, potentiellement adaptées sur base du PCN (version 2019), Modification de la station d'épuration (Zones A & B, annexes)**

**Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":**

Dénomination du sol ou des zones	
COS	CUS
CS	DL

**Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**  
 [Z-4] Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"

**LISTE DES ZONES DES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

Nr.	Nom descriptif	Quartier / Section	Rue	Date de l'admission ministérielle	Ref. Nr.
01	"Hinter dem Huis"	Bérendange	Rue de la Paix	20. novembre 1987	7888
02	"In den Ekerstrachen"	Bérendange	Rue P. Krier, rue A. Weis, Ekerstrachen	01. septembre 1989	8488
03	"Bei der Muehle" et "Im Stengen"	Hélsange	Rue de la Libération	12. décembre 1990	8591
04	"Im Geleckenfeld"	Bérendange	Cité A. Meyrich	15. juillet 1993	9082
05	"Auf der Thonn"	Hélsange	Rue de Hainze, rue P. Ehinger, rue G. Patton, Fische Pull	16. juillet 1993	9411
06	"Reboisement de la Place 36 de l'isolement 'Auf der Thonn'"	Hélsange	Rue P. Ehinger	13. septembre 1995	10761
07	"Über dem Geerspfad" (Phase 1)	Wallerfange	Iwer dem Geerspfad	19. août 1997	10130
08	"L'isolement en 4 lots"	Bérendange	L'angle de la rue des Roses de la rue de la Forêt	02. janvier 1998	11455
09	"Im Düvel"	Wallerfange	Rue de la Montagne	30. juillet 1998	11589 - 11C
10	"Auf der Hoesch"	Wallerfange	Op den Aeser	18. juin 2001	12068 - 11C
11	"Rue Mercatoris 62-84"	Hélsange	Rue Mercatoris	30. mai 2005	14645 - 11C
12	"Im Schadder"	Bérendange	Rue de la Forêt, Am Gronn	18. février 2002	12612
13	"Habiter et travailler à Wallerfange"	Hélsange	Route de Diekirch	20. juillet 2004	14155 - 11C
14	"Société garage 'Bouquet'"	Bérendange	Rue de Luxembourg	26. juillet 2004	13959 - 11C
15	"Im Loch"	Hélsange	Rue Prince Henri	04. janvier 2005	14418 - 11C
16	"Mullewiesch"	Hélsange	Milwee	12. juillet 2005	14593 - 11C
17	"Rue Jean Schaack"	Hélsange	Rue Jean Schaack	31. mai 2005	14632 - 11C



Plan d'aménagement général Ref. n° 11C	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	30.07.2010
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	17.12.2009
a = architecture - aménagement s.a.	
Info 3006 - 06086 C000000 - 06086 000000 - 06086 000000 - 06086 000000	
COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES	
Modification partielle Ref. n° 11C/	-
Séance 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	

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

**Administration communale de Wallerfange**

Nom: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: PAG modifié - Localité de Wallerfange

Modifications	de	Date	Indice

Échelle: 1 / 2.500    Plan n°: 2050\_04\_01\_V06\_II  
 Date: 25.05.2022

Rédacteur: P. Mazotto    Contrôleur: C. Roba    Dessinateur: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être imprimé qu'en un seul exemplaire. Toute réimpression, modification ou utilisation non autorisée est formellement interdite.