

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale	4
2. CADRE RÈGLEMENTAIRE	5
2.1. Plan d'aménagement général	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	9
3.1. Cadre Urbain.....	9
3.2. Cadre environnemental.....	12
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	14
4.1. Programmation du PAP	14
4.2. Aménagement des espaces publics.....	15
4.3. Aménagement des espaces privés	17
5. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	20
6. ANNEXE II : DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP "NOUVEAU QUARTIER"	21
7. VUES AXONOMÉTRIQUES	22

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Bëschelter » à Bereldange, dans la commune de Walferdange, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Walferdange afin de permettre l'aménagement de 8 maisons unifamiliales isolées et jumelées.

1.1. Contexte

La commune de Walferdange présente une superficie de 7,06 km² pour 9.258 habitants (05/01/2026) et fait partie de la région du Gutland.

Elle est composée des localités de Walferdange, Helmsange et Bereldange qui se sont développées dans la vallée de l'Alzette et qui présentent un caractère urbain.

Elle est limitrophe avec les communes de Luxembourg, Kopstal et Steinsel et est facilement accessible via les réseaux routier (N. 7, C.R. 181, 123 et 125) et ferroviaire (gare de Walferdange).

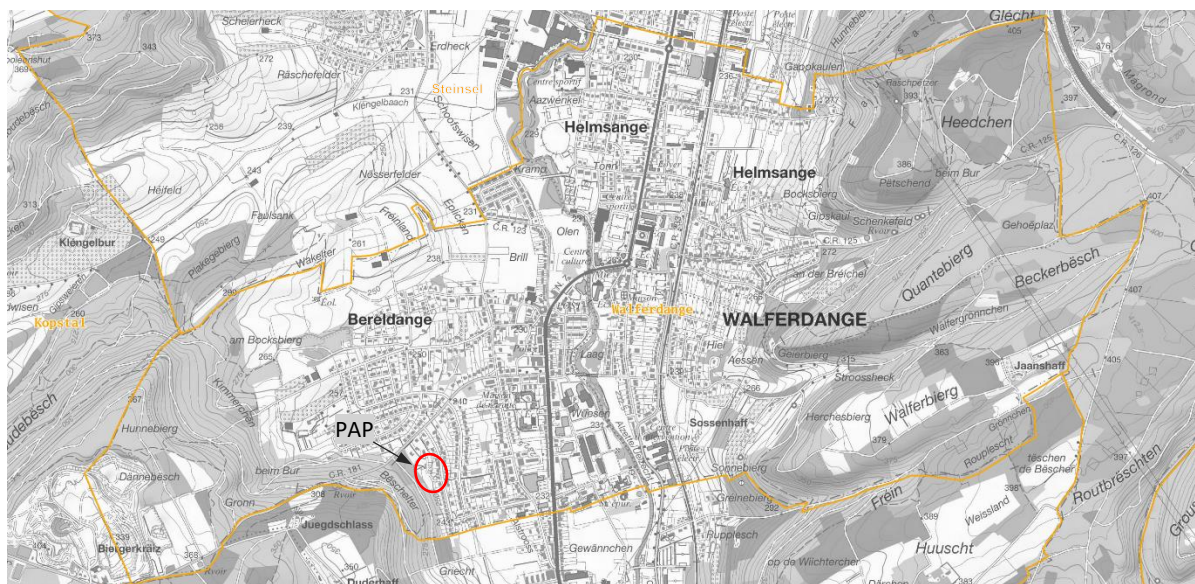


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

Walferdange, localité principale qui s'est développée en rive droite de l'Alzette, abrite les fonctions administratives de la commune ainsi que de nombreux bureaux et services (écoles, centre d'intervention, banque, restaurant...).

La localité de Bereldange propose une bonne mixité de fonctions urbaines. Ainsi, outre une fonction résidentielle, elle accueille de nombreux commerces (Walfer Shopping Center, ...) et services (crèches, école, cafés, restaurants, dentiste, piscine PIDAL ...).

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 80,92 ares et se situe derrière les maisons de la « rue Bellevue » à Bereldange.

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur une partie des parcelles situées au lieu-dit « rue de Bridel », cadastrée Commune de Walferdange, section C de Bereldange, numéros 476/3402 et 481/3137.

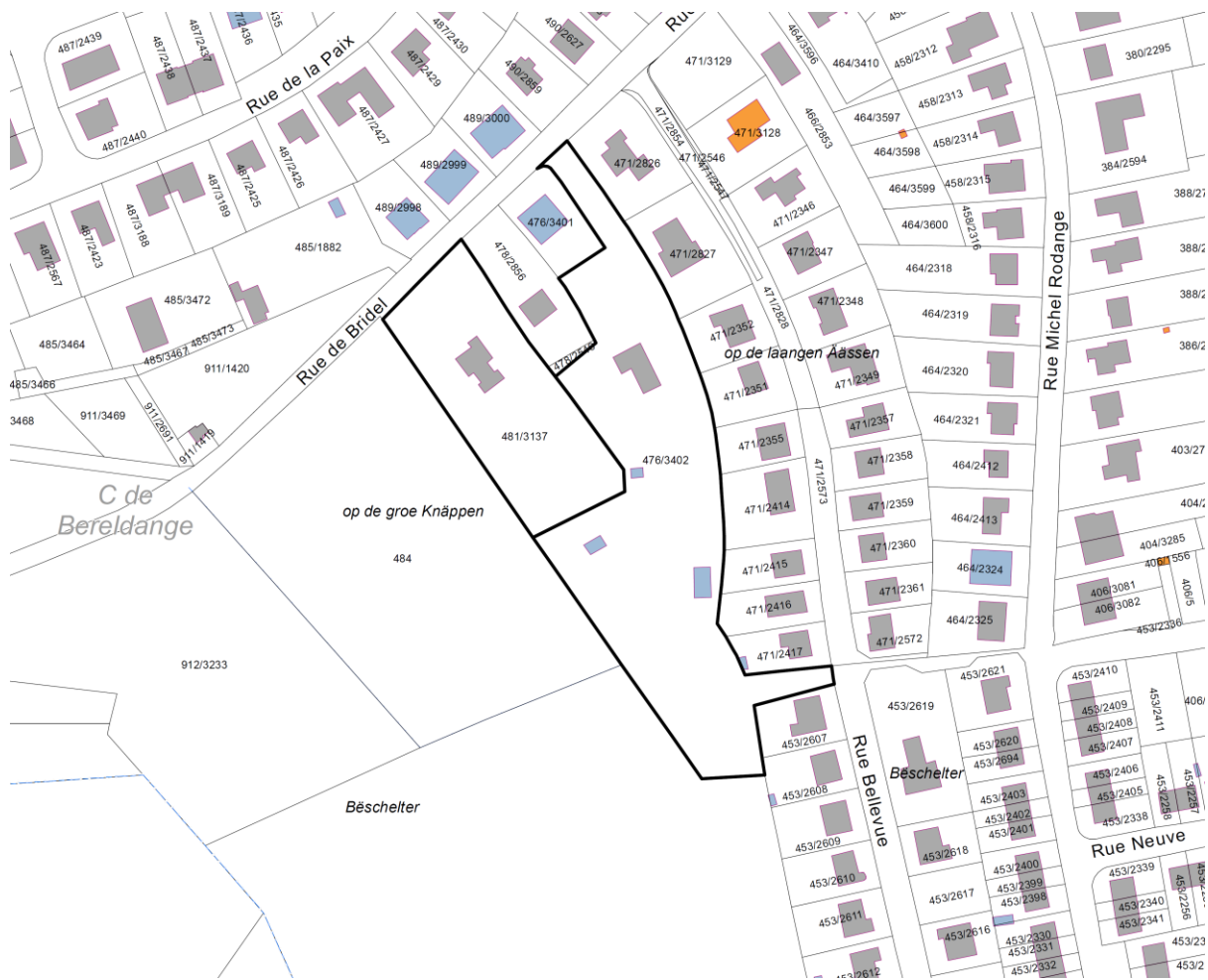


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les terrains présentent une superficie de 83,34 ares et sont situés en « zone d'habitation 1A » [COS ≤ 0,3 et CMU ≤ 0,6] (72,89 ares) ainsi qu'en « zone de bâtiments et d'équipements publics » (10,45 ares) au plan d'aménagement général de la Commune de Walferdange.

Celui-ci a été approuvé en date du 30 juillet 2010 par le ministre de l'Intérieur.

2.1.1. Partie graphique

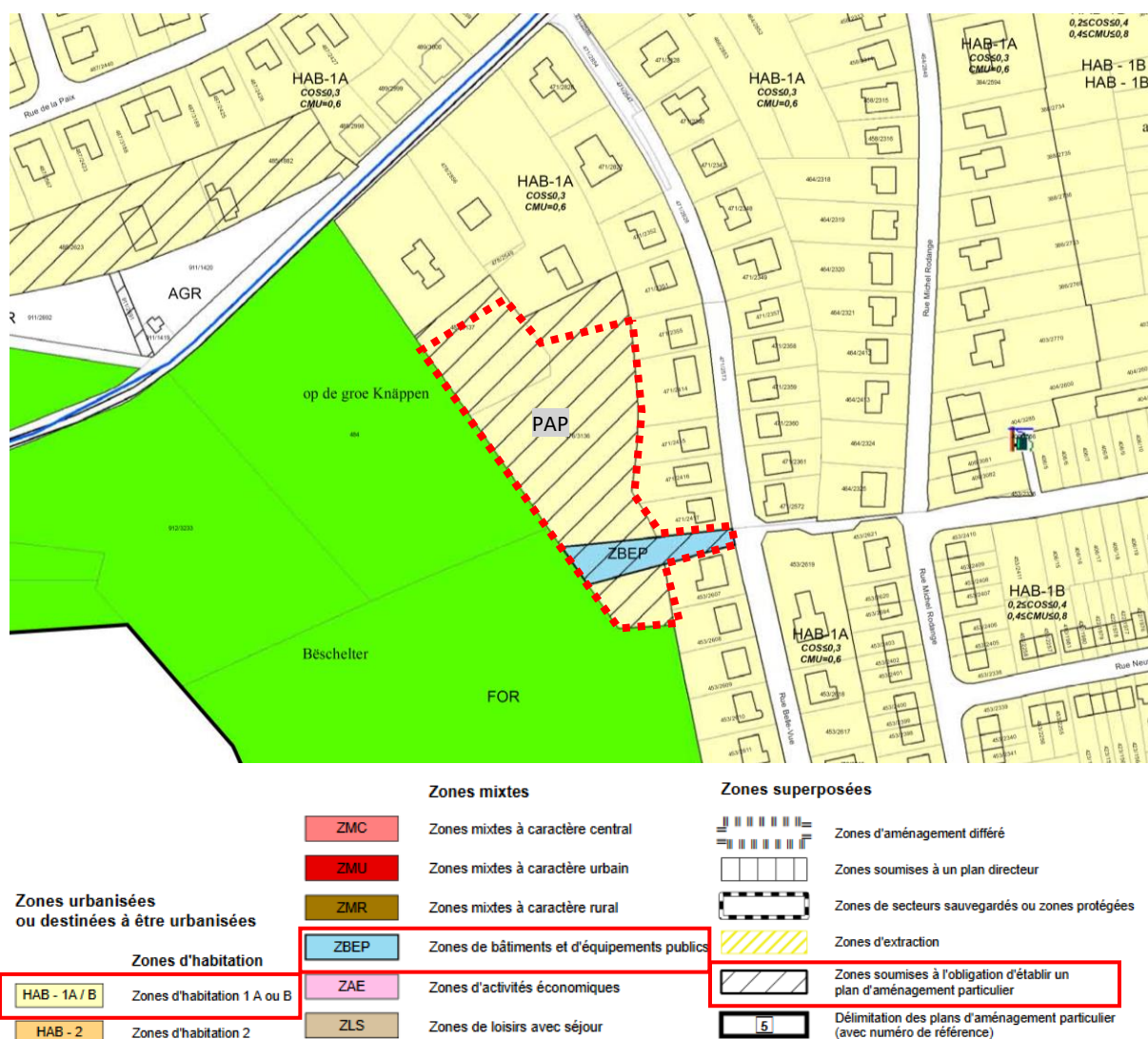


Figure 3: Extrait du PAG (Source : Commune de Walferdange)

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Walferdange.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

II.1.3. Zones d'habitation HAB

Les zones d'habitation sont réservées à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerces, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions mentionnées ci-dessus sont également admis. Des activités secondaires peuvent être définies pour chaque type de zones d'habitation. Elles sont détaillées dans les dispositions qui suivent.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les dispositions relatives aux occupations secondaires (délimitation des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, les zones d'aménagement différé, les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions régissant l'occupation primaire.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation.

II.1.3.1. Zones d'habitation 1 – HAB-1

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Y sont également admis des bureaux pour les professions libérales (bureaux, ateliers, etc.) et des activités de services (agences, salons, etc.) non susceptibles de générer du trafic et d'émissions supplémentaires.

Les zones d'habitation 1 (HAB 1) sont subdivisées en deux types :

- *zone d'habitation 1A (HAB 1A),*
- *zone d'habitation 1B (HAB 1B).*

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

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La création de logements n'est autorisée que si ceux-ci servent à la satisfaction d'un besoin collectif ou s'ils sont destinés à l'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'équipement.

Les dispositions concernant les occupations secondaires (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions figurant ci-dessous.

La partie graphique des plans d'aménagement particuliers concernant les ZBEP comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

Toute planification ultérieure doit garantir la bonne insertion des nouveaux équipements dans le tissu urbain et le réseau routier existants, ainsi qu'une bonne intégration au système des espaces publics et des espaces verts de la commune.

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

Les éléments constitutifs de l'espace public (places, promenades, espaces pour sports et loisirs, aires de jeux, aires de récréation, etc.), existants ou à créer, doivent contribuer au caractère architectural et paysager de la commune. Ils sont à équiper d'un mobilier urbain adapté pour accommoder le séjour des utilisateurs et doivent être raccordés au réseau communal des places et chemins publics. Les espaces sont de préférence à aménager sur base de prescriptions détaillées élaborées dans le cadre d'une planification informelle et mises en œuvre au moyen de plans d'aménagement particulier ou plans directeurs.

L'aménagement des espaces publics doit respecter le contexte urbanistique fonctionnel et historique du site et contribuer de façon positive au « genius loci » tout en tenant compte des objectifs définis dans les concepts de développement urbain et de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Stadtentwicklungs- und Grünplanungskonzept ») de l'étude préparatoire du PAG.

L'imperméabilisation des sols est à limiter à l'indispensable.

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.).

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.

Extrait de la partie écrite du PAG

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

Les terrains couverts par le présent PAP présentent actuellement une affectation de jardins et de prairies. Ils sont situés au sud-ouest de la localité de Bereldange, à l'arrière des habitations situées aux numéros 4 à 18 de la rue Bellevue.

Le tissu urbain environnant est majoritairement composé de maisons unifamiliales isolées, conférant au site un caractère résidentiel peu dense.

À l'ouest, le site est bordé par la forêt publique « Bëschelter », constituant un élément paysager structurant et un espace naturel de proximité.



Figure 4 : Orthophotoplan (Source: ACT – geoportail.lu)



Photo 1 et 2 : vue sur l'entrée de la zone PAP depuis la « rue Bellevue » et l'intérieur du site. (Source: BEST)



Photo 3 et 4 : vue sur l'intérieur de la zone PAP (Source : BEST)

3.1.2. Équipements publics et services

Bien qu'étant une localité essentiellement résidentielle, Bereldange accueille de nombreux services : crèches, école, poste de police, salle de sports, clinique vétérinaire, café, restaurants et commerces (« Centre Commercial », boulangerie, ...).

De plus la commune de Walferdange bénéficie de la proximité avec la Ville de Luxembourg, qui en tant que centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur, offre une large gamme d'équipements et de services.

3.1.3. Mobilité et transport en commun.

a) Axe routier

La localité de Bereldange est traversée par la route Nationale 7 qui assure la liaison entre la ville de Luxembourg et les communes du nord du pays (Mersch, Ettelbruck, Diekirch, ...).

Le C.R.181 part de la localité Bereldange pour relier Strassen en passant par Bridel. Le C.R.123 quant à lui relie Bereldange à Steinsel

b) Transport en commun

Les arrêts de bus les plus proches (« rue du Pont » et « Schoul ») sont situés le long de la route de Luxembourg (N.7), à plus d'un kilomètre du PAP et desservent les lignes :

- 10 (Luxembourg/Gare centrale - Steinsel/Michel Rodange Plaz);
- 11 (Luxembourg/Gare centrale - Steinsel/Michel Rodange Plaz);
- 26 (Steinsel, Kennedy -Pfaffenthal – Kirchberg, Rehazenter);
- 60U (Niedercorn – Dommeldange – Steinsel/Z.I.);
- 61U (Niedercorn – Dommeldange – Steinsel/Z.I.);
- 111 (Kirchberg - Lonrentzweiler – Mersch,Gare) ;
- 112 (Lux, Kirchberg - Steinsel – Mersch).

La commune de Walferdange dispose d'une gare CFL, située à environ 2,5 kilomètres du site, dont les trains assurent des connexions entre la gare du Luxembourg et la gare de Diekirch ainsi qu'entre la gare du Luxembourg et la gare de Gouvy (Belgique).

Le chemin de fer traversant la commune de Walferdange assure également la liaison entre les villes de Luxembourg et Liers (Liège). Ces trains ne s'arrêtent pas à la gare de Walferdange.

c) Mobilité douce

La commune de Walferdange est traversée par la piste cyclable nationale n° 15 (PC de l'Alzette) qui assure une connexion entre les PC.1 et PC.16, le long de l'Alzette, entre les localités de Beggen au sud et Ettelbruck au nord.

Celle-ci est également traversée par de nombreux chemins de randonnées et pistes cyclables dont le Sentier autopédestres : Bereldange qui passe devant le PAP par la « rue de la Forêt ».

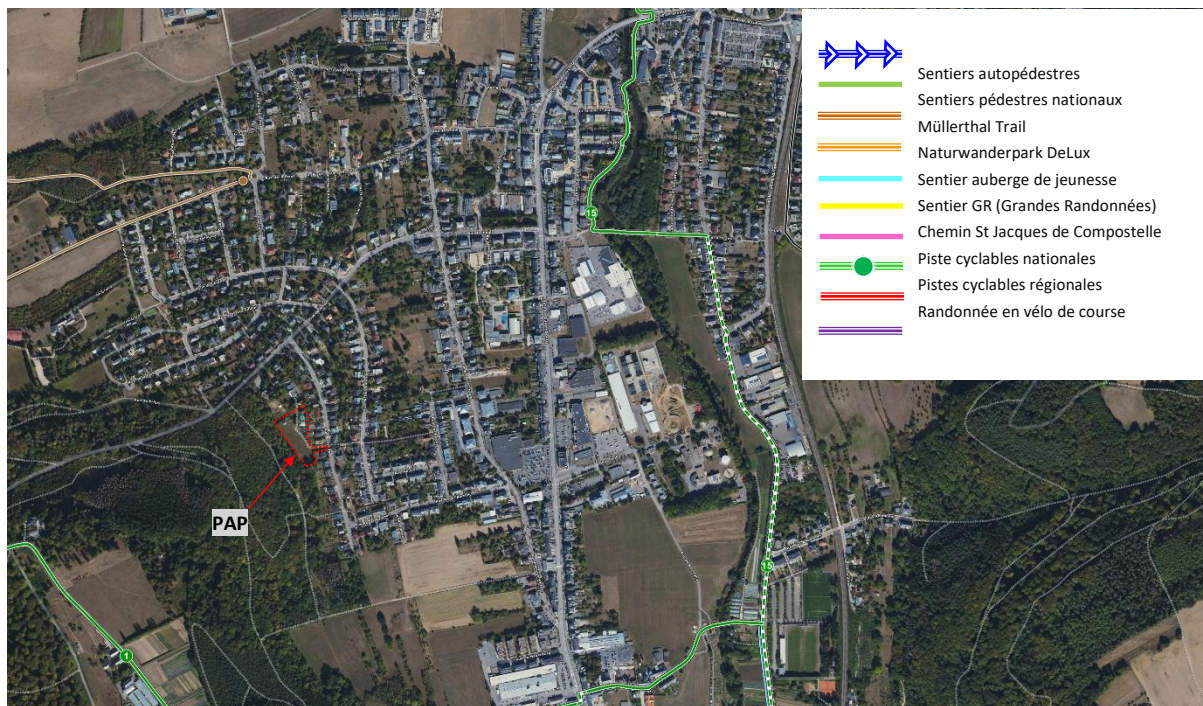


Figure 5: Localisation des chemins de mobilité douce (Source : ACT-geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

La zone de projet présente actuellement une affectation de jardin des maisons situées 113 et 117 « rue de Bridel » à Bereldange.

Le terrain est caractérisé par une pente de l'ordre de 16% orientée vers l'est de la zone de projet.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 1300 mètres de la zone habitat Natura 2000 « Grunewald » (LU0001022) et à plus de 670 mètres de la zone habitat Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018).

Au vu des distances, l'impact du nouveau projet sur les zones protégées devrait être négligeable.



Figure 6: Zones protégées Natura 2000 (Source : ACT – geoportail.lu)

3.2.3. Zone inondable

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

3.2.4. Zone de bruit

Une petite partie de la zone de projet est située dans la zone de bruit du réseau routier avec des valeurs comprises entre 55 et 60 dB(A) pour les données LDEN (jour et nuit) et LNGT (nuit).

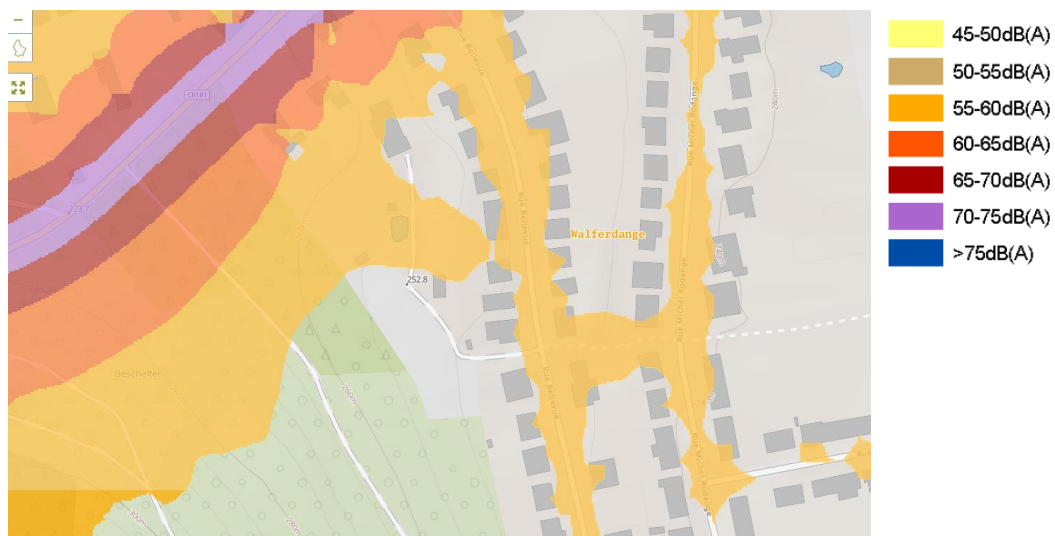


Figure 7: Zones de bruit réseau routier - LDEN (Source : ACT-geoportail).

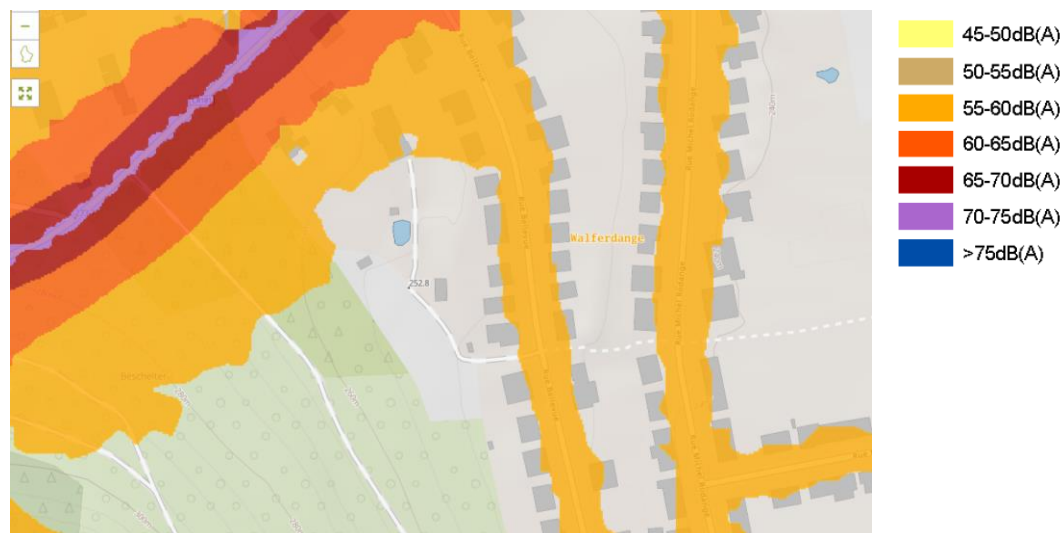


Figure 8: Zones de bruit réseau routier - LNGT (Source : ACT-geoportail)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Les terrains, d'une superficie de 83,34 ares, sont situés en « zone d'habitation 1A » [$\text{COS} \leq 0,3$ et $\text{CMU} \leq 0,6$] (72,89 ares) et en « zone de bâtiments et d'équipements publics » (10,45 ares) au plan d'aménagement général de la Commune de Walferdange.

Le projet propose l'aménagement de huit lots destinés à accueillir des maisons unifamiliales isolées (4) et jumelées (4).

La surface du projet dédiée au domaine public pour l'aménagement de la voirie, des emplacements de stationnement et des espaces vert publics sera de 22,58 ares, soit 27,09 % de la surface totale du PAP.

La densité de logement s'élève à 11,02 unités de logement par hectare brut (en zone HAB-1A).

La commune de Walferdange compte environ 9.154 habitants (source : www.statec.lu). Les 8 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 19 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,21 % de la population communale.



4.2. Aménagement des espaces publics

4.2.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet prévoit la cession de 22,58 ares de terrain à la Commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 27,09 % de la superficie brute du PAP.

La cession est de 12,13 ares pour les terrains situés en « zone d'habitation 1A » et de 10,45 ares pour ceux situés en « zone de bâtiments et d'équipements publics ».

4.2.2. Voiries et stationnements

Le site sera desservi par une nouvelle voirie de type résidentielle qui sera raccordée à la « rue Bellevue » au sud-est du PAP.

La voirie présentera une largeur de 5 m devant les trois premiers lots et sera élargie à 6 m devant les huit emplacements de stationnement situés devant les lots 4 et 5.

Enfin, la placette située devant les lots 6 à 8 sera dimensionnée pour permettre à un camion d'effectuer un demi-tour.

4.2.3. Espaces verts

Le projet prévoit l'aménagement d'une bande verte d'une largeur comprise entre 4 et 10 mètres afin de créer une zone de transition entre la forêt et les nouvelles habitations.

Un second espace vert public destiné à accueillir un bassin de rétention ouvert sera aménagé le long de l'accès principal, dans la zone BEP située devant la maison du lot 1.

4.2.4. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales selon un système séparatif.

Les toitures des derniers niveaux des constructions seront obligatoirement végétalisées, afin de limiter et de temporiser les rejets d'eaux pluviales vers les ouvrages de rétention.

Les eaux pluviales issues du quartier seront dirigées vers un bassin de rétention à ciel ouvert situé en face du lot 1 (zone BEP), avant d'être évacuées vers la canalisation d'eaux mixtes de la rue Bellevue.

Les eaux pluviales provenant de la zone forestière située au sud-ouest seront collectées par un « fossé ouvert » aménagé dans la bande verte qui longe de la nouvelle voirie de desserte et par une canalisation enterrée sur le tronçon de voirie situé devant le lot 1 et rejoignant l'entrée du nouveau quartier. Ces eaux seront ensuite rejetées dans le réseau existant d'eaux mixtes (EM) de la rue Bellevue.

Les eaux usées seront évacuées vers la canalisation mixte de la rue Bellevue, via une nouvelle canalisation pour eaux usées qui sera aménagée dans la nouvelle voirie de desserte du nouveau quartier.



Figure 10 : Concept AGE (Source : BEST)

4.3. Aménagement des espaces privés

4.3.1. Projet

Le nouveau quartier se développe le long d'une nouvelle voirie de type résidentielle qui est raccordée à la « rue Bellevue » et qui se termine sur une placette dimensionnée pour permettre à un camion d'effectuer un demi-tour.

Afin de s'intégrer au mieux aux quartiers voisins, le nouveau projet accueillera uniquement des maisons unifamiliales réparties en 4 isolées et 4 jumelées.

Les constructions des lots 1 et 8 présenteront un recul plus important par rapport à la forêt afin de préserver au mieux les arbres existants.

Au vu de la topographie, les constructions présenteront des morphologies différentes qui permettront de les intégrer au mieux dans le terrain naturel.



Figure 11 : vue axonométrique depuis le sud. (Source : BEST)

Les constructions des lots 1 et 4 à 6 seront constituées de deux niveaux hors-sol et d'éventuellement d'un sous-sol (II+1S) (figure 10).

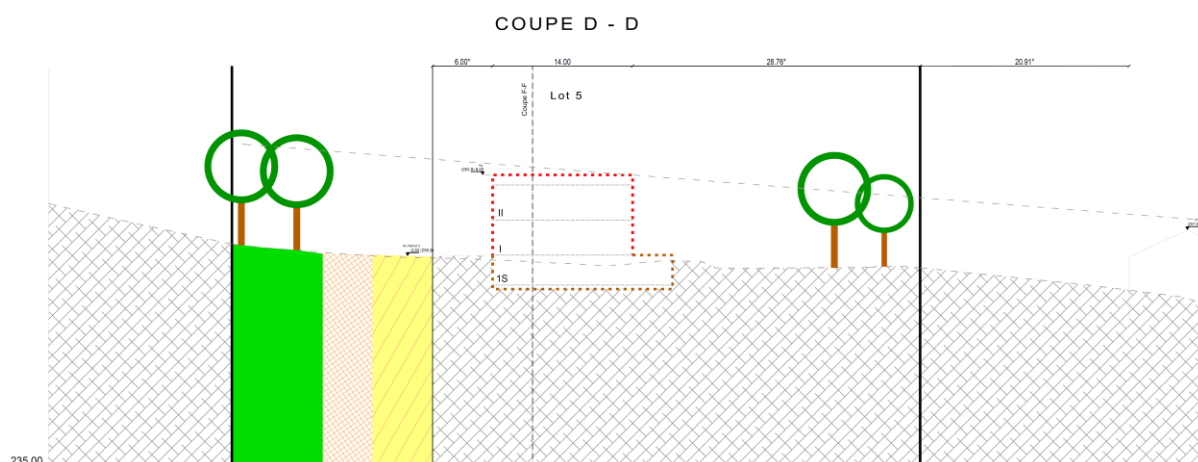


Figure 12 : Coupes longitudinales du lot 5. (Source : BEST)

Les maisons jumelées des lots 5 et 6 resteront la propriété du maître d'ouvrage et de sa famille. Elles ont été implantées de manière à permettre l'aménagement d'un garage en sous-sol commun destiné à l'entreposage de véhicules de collection.

Les constructions des lots 2 et 3 disposeront de trois niveaux pleins. En effet, la proportion du rez-de-jardin située sous le niveau du terrain naturel étant inférieure à 50 %, ce niveau ne peut pas être considéré comme un sous-sol (figure 10).

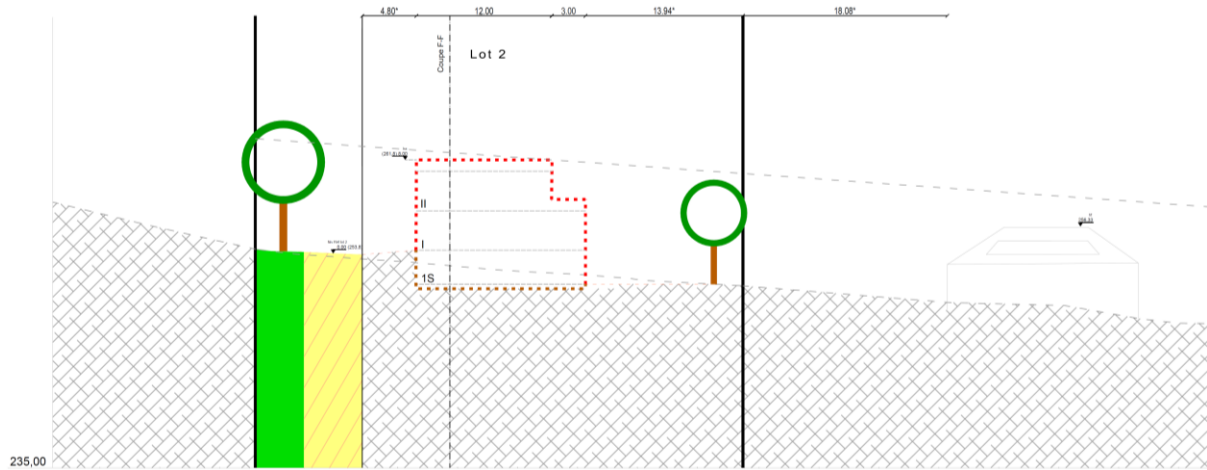


Figure 13: Coupes longitudinale du lot 4. (Source : BEST)

Les maisons des lots 7 et 8 présenteront un rez-de-chaussée enterré, un niveau plein et un niveau en retrait.

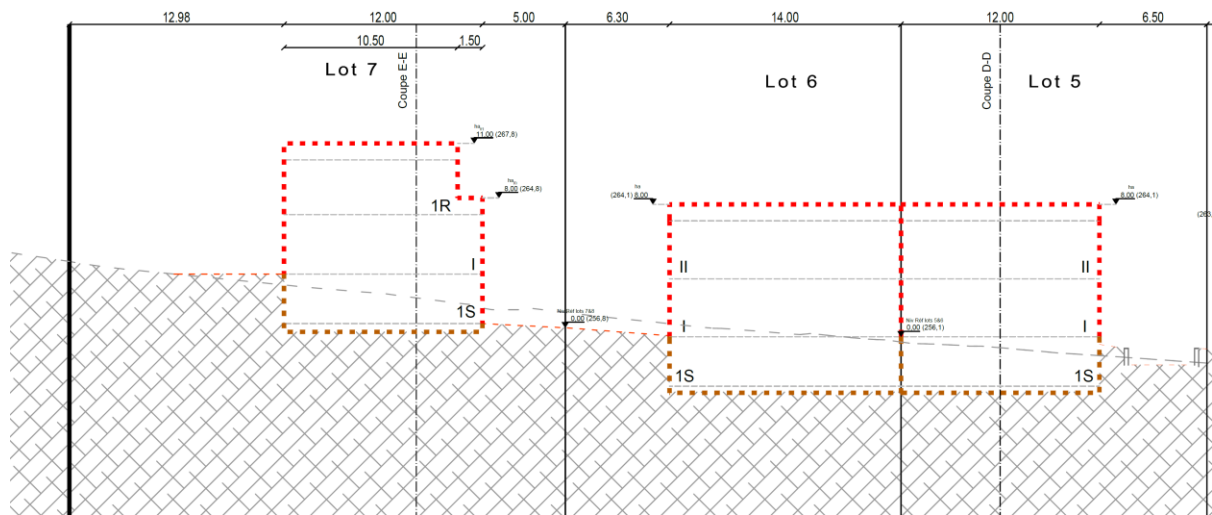


Figure 14: Coupes longitudinale des lots 5 à 7. (Source : BEST)

4.3.2. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le projet ne nécessite pas la création de logement abordable.

4.3.3. Servitude

Le PAP prévoit également la mise en place d'une servitude écologique à l'arrière des lots 2 à 6 afin de créer un écran vert entre les nouvelles constructions et les maisons existantes de la « rue Bellevue ».

Les lots 2 à 4, auront l'obligation d'y planter au minimum un arbre et un arbuste tandis que les lots 5 et 6 devront planter au minimum deux arbres et un arbuste.

Seules les plantations d'espèce non invasive et adaptée au site seront admises.

Les haies et arbustes d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre devront respecter un recul de minimum 50 centimètres par rapport aux limites de propriétés.

Les arbustes dont la taille est supérieure à 1,50 mètre devront respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites de propriétés.

Les arbres de catégorie 3, tel que l'Erable champêtre, le Charme commun, le Merisier, l'Alisier blanc ou le Sorbier des oiseleurs, sont admis sur les lots dont la superficie est égale ou supérieur à 4 ares. Ceux-ci devront respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriétés.

4.3.4. Déblais / remblais

Vu la déclivité du terrain, des travaux de terrassement seront nécessaires.

Les travaux de terrassement admis par le présent PAP sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum 1 mètre par des remblais ou des déblais.

5. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le terrain, d'une superficie de 83,34 ares, est situé situés en « zone d'habitation 1A » [$COS \leq 0,3$ et $CMU \leq 0,6$] (72,89 ares) et en « zone de bâtiments et d'équipements publics » (10,45 ares) au plan d'aménagement général de la Commune de Walferdange.

Les surfaces d'emprise au sol et construite brute seront réparties comme suit :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

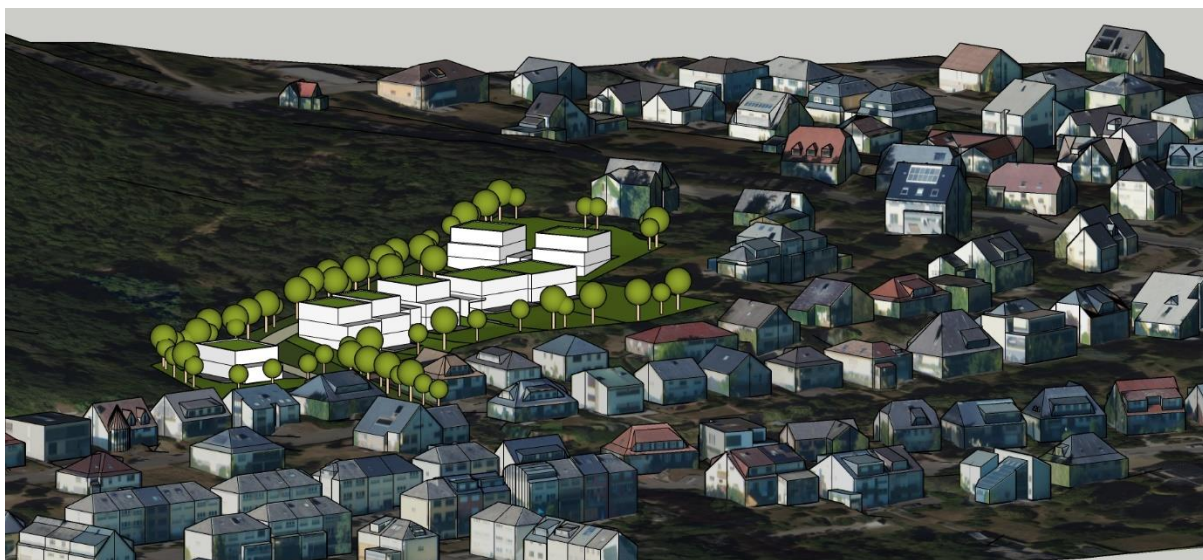
Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)											
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol								Habitat 1A			
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG											
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 72,89 ares											
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :											
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS			
		/	0,30			/	0,60				
Application des dispositions de l'article 29bis											
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ non											
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable											
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : %											
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m ²											
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : m ²											
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)											
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares											
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %											
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : m ²											
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : m ²											
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : m ²											
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : m ²											
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : %											
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :											
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS			
		/				/					
Analyse de la conformité du PAP au PAG											
	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement (avec logements abordables)		SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum
Lot											
1	8,69 ares	/	250 m ²	/	550 m ²	/	550 /	m ²	m ²	/	m ³
2	5,73 ares	/	170 m ²	/	425 m ²	/	425 /	m ²	m ²	/	m ³
3	4,52 ares	/	200 m ²	/	415 m ²	/	415 /	m ²	m ²	/	m ³
4	7,36 ares	/	215 m ²	/	420 m ²	/	420 /	m ²	m ²	/	m ³
5	9,30 ares	/	265 m ²	/	510 m ²	/	510 /	m ²	m ²	/	m ³
6	11,95 ares	/	225 m ²	/	525 m ²	/	525 /	m ²	m ²	/	m ³
7	6,17 ares	/	200 m ²	/	400 m ²	/	400 /	m ²	m ²	/	m ³
8	7,04 ares	/	200 m ²	/	400 m ²	/	400 /	m ²	m ²	/	m ³
Total	60,76 ares	0 /	1725 u.	0 /	3.645 m ²	0 /	3.645	0 m ²	0 m ²	0 /	0 m ³
Coefficients résultants du projet de PAP :											
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS		minimum	maximum
		/	0,284			/	0,600			/	0,000
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :											
		oui	oui			oui	oui			oui	oui

Tableau 1 : Annexe 1 : tableau récapitulatif (source : BEST)

6. ANNEXE II : Données structurantes relatives au PAP "nouveau quartier"

Projet initié par <u>CEBTIMO S.A.</u> élaboré par <u>B.E.S.T. Ingénieurs-conseils</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune <u>WALFERDANGE</u> Localité <u>BERELDANGE</u> Lieu-dit <u>Béschelter</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Crèches, école, centre commercial, commerces, restaurants, dentiste,...</u>		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																														
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>11C/002/2008</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1A</u> <u>ZBEP</u> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td style="text-align: center;">0,3</td> <td style="text-align: center;">0,6</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum	COS	0,3	0,6	CUS			CSS			DL			Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / _____ 670 m ou communautaire Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☒ X <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐																												
	minimum	maximum																																														
COS	0,3	0,6																																														
CUS																																																
CSS																																																
DL																																																
Emplacements de stationnement																																																
Terrain Surface brute <u>0,8334 ha</u> 100 % Surface nette <u>0,6076 ha</u> 72,91 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,0000 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,0985 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,0000 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,0100 ha</u> 1,20 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0,1173 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,0000 ha</u> 0,00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,2258 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,2589 ha</u> 42,610 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0,2258 ha</u> Taux de cession <u>27,09 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>8</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>7,60 a.</u>																																														
Constructions <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3645 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1725 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td style="text-align: center;">9,60 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,4</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> </tr> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute		3645 m ²	Emprise au sol		1725 m ²	Nombre de logements		8	Densité de logements / hectare brut		9,60 u./ha	Personnes estimées / logement		2,4	Nombre d'habitants		19	Surface de vente maximale		0 m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	0	8	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Surf./ nbre de log. à coût modéré	0 m ²		Surface brute de bureaux maximale	0 m ²	
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute		3645 m ²																																														
Emprise au sol		1725 m ²																																														
Nombre de logements		8																																														
Densité de logements / hectare brut		9,60 u./ha																																														
Personnes estimées / logement		2,4																																														
Nombre d'habitants		19																																														
Surface de vente maximale		0 m ²																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial	0	8																																														
bifamilial	0	0																																														
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																														
Surf./ nbre de log. à coût modéré	0 m ²																																															
Surface brute de bureaux maximale	0 m ²																																															
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">32</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	8		privés (min.)	16		privés (max.)	24		total (max.)	32	32																														
	activités	habitat																																														
publics	8																																															
privés (min.)	16																																															
privés (max.)	24																																															
total (max.)	32	32																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>1200 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>120 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>175 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>2500 m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>75 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>194 m²</u>																																														

7. VUES AXONOMETRIQUES





Senningerberg, le 23 mars 2026

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING