



ADMINISTRATION COMMUNALE
DE **WALFERDANGE**

Modification ponctuelle du PAP NQ « Rue de Bridel »

Localité de Bereldange

Parcelle ~~110/3041~~

Parcelle ~~105/1863~~

105/3746, 105/3747, 110/3748, 110/3749, 110/3750, 110/3751,
110/3752, 110/3753, 110/3754, 110/3755, 110/3756, 110/3757,
110/3758, 110/3759



RAPPORT JUSTIFICATIF

01 MARS 2021 – ~~Indice A du 17/05/2023~~

Indice B du 13 novembre 2025

<p>OBJET <u>Modification ponctuelle du</u> plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier » « Rue de Bridel » à Bereldange.</p>	
<p>COMMUNE Administration communale de Walferdange Place de la Mairie, B.P. 1 L-7201 WALFERDANGE Tél. : 33 01 44 - 1 Fax : 33 30 60 secretariat@walfer.lu</p>	
	
<p>DATE 17 mai 2023 (indice A) <u>13 novembre 2025 (indice B)</u></p>	
<p>PARCELLE 110/3041, <u>105/3746, 105/3747, 110/3748, 110/3749, 110/3750, 110/3751, 110/3752, 110/3753,</u> <u>110/3754, 110/3755, 110/3756, 110/3757, 110/3758, 110/3759</u> lieudit : Rue de Bridel, Section C de Bereldange – Commune de Walferdange 105/1863, lieudit : Rue de Bridel, Section C de Bereldange – Commune de Walferdange</p>	
<p>MAITRE DE L'OUVRAGE Administration communale de Walferdange Place de la Mairie, B.P. 1 L-7201 WALFERDANGE Tél. : 33 01 44 - 1 Fax : 33 30 60 secretariat@walfer.lu</p>	<p>MAITRE DE L'ŒUVRE UMA Urban Management Architecture Mme Sophie Michaux 8a, Rue des Carrières L-8411 Steinfort Tel.: +352 20 60 60 65 1 info@uma-archi.lu</p> 
<p>PROPRIETAIRE DES PARCELLES</p>	
<p>BUREAUX D'INGENIEURS CONSEILS Bureau 1G Consult SARL Mr Fabrice Kemp 307, Rue Woier L-4687 Differdange Tél. : +352 26 55 22 19 fk@b1gc.lu</p>	
	

TABLE DES MATIERES

I.	EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG).....	6
1.1	PARTIE GRAPHIQUE	6
1.1.1	<i>Extrait du PAG en vigueur.....</i>	6
1.1.2	<i>Copie de la légende du PAG en vigueur</i>	7
1.2	PARTIE ECRITE.....	8
1.2.1	<i>Copie de la partie écrite du PAG en vigueur</i>	8
1.3	PLAN DIRECTEUR	14
1.3.1	<i>Copie du Plan Directeur de la zone concernée.....</i>	14
II.	MILIEU ENVIRONNANT	15
2.1	SITUATION COMMUNALE.....	15
2.1.1	<i>Structure urbaine.....</i>	15
2.1.2	<i>Caractéristiques du bâti.....</i>	16
2.1.3	<i>Qualité des différents éléments du domaine public.....</i>	17
2.2	SITUATION CADASTRALE	18
2.2.1	<i>Situation juridique au PAG.....</i>	18
2.2.2	<i>Cession.....</i>	18
2.3	POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT.....	18
III.	CIRCULATION ET TRANSPORT	19
3.1	ACCESSIBILITE	19
3.2	DESSERTE DU SITE.....	20
3.3	OFFRE EN TRANSPORT PUBLIC.....	21
IV.	ENVIRONNEMENT NATUREL	22
4.1	LE RELIEF.....	22
4.2	DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	22
4.3	HYDROGRAPHIE.....	23
4.4	COUVERTURE VEGETALE	23
4.5	ATTEINTE DU PAYSAGE	23
4.6	EVALUATION DES ATOUS.....	23
V.	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	24
5.1	DESCRIPTIF DU PROJET	24
5.2	MIXITE SOCIALE	24
5.3	HYDROGRAPHIE.....	25
5.4	EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET PUBLICS.....	25
5.5	OBJECTIF DU PROJET URBANISTIQUE	25
5.5.1	<i>Exposé de motifs.....</i>	25
5.5.2	<i>Axonométrie</i>	26
VI.	MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP	27
6.1	PARTIE GRAPHIQUE	27
6.1.1	<i>Mise à jour des plans</i>	27
6.1.2	<i>Mise à jour des coupes.....</i>	28
6.1.3	<i>Degré d'utilisation du sol.....</i>	28



Urban Management
Architecture

6.2	PARTIE ECRITE.....	29
6.3	CESSION DES TERRAINS	29
6.4	SYNTHESE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	29

INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport justificatif relatif à la modification du plan d'aménagement particulier NQ « **Rue de Bridel** », établi pour des fonds situés à Bereldange, section cadastrale C de Bereldange, et comprenant les parcelles cadastrales : 110/3041 et 105/1863, 105/3746 (partie), 105/3747, 110/3748, 110/3749, 110/3750, 110/3751, 110/3752, 110/3753, 110/3754, 110/3755, 110/3756, 110/3757, 110/3758, 110/3759.

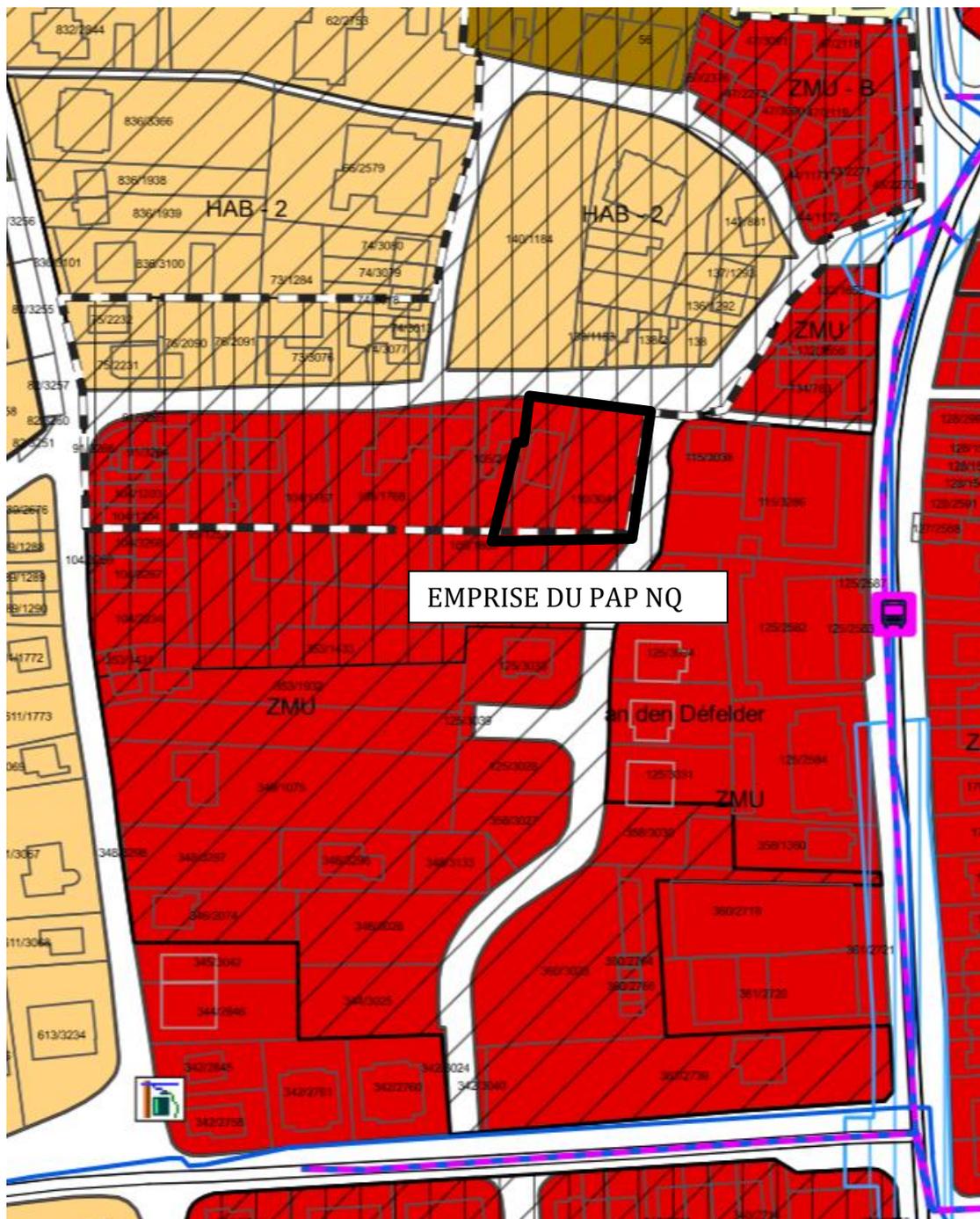
~~Il permet également de justifier les objectifs du projet dans le cadre des planifications nationales, régionales et communales, ainsi que d'exposer la démarche urbanistique fédératrice.~~

La modification du PAP a entre autres pour objet la rectification de limites parcellaires et du périmètre du PAP. Ces modifications ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'appliquer la « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP » définie aux articles 26 (2) et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

I. EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

1.1 PARTIE GRAPHIQUE

1.1.1 Extrait du PAG en vigueur



1.1.2 Copie de la légende du PAG en vigueur

LÉGENDE		Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)	
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées		Réseaux de circulation (à titre indicatif)	
 HAB - 1A	Zones d'habitation 1 A [COS 0,3/CMU 0,6]	 Gare	
 HAB - 1B	Zones d'habitation 1 B [COS 0,4/CMU 0,8]	 Arrêt Autobus	
 HAB - 2	Zones d'habitation 2 [COS 0,6/CMU 1,0]	 Barrage	
 HAB - 2 bis	Zones d'habitation 2 bis	 Source captée	
Zones mixtes		 Réservoir d'eau	
 ZMC	Zones mixtes à caractère central [COS 1,0/CMU 3,0]	 Station d'épuration	
 ZMU	Zones mixtes à caractère urbain [COS 0,6/CMU 1,6]	 Station de transformation	
 ZMU A	Zones mixtes à caractère urbain A [COS 0,6/CMU 1,6]	 Station de base pour réseaux publics de communications mobiles	
 ZMU B	Zones mixtes à caractère urbain B [COS 0,6/CMU 1,2]		
 ZMR	Zones mixtes à caractère rural [COS 0,6/CMU 1,2]		
 ZBEP	Zones de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]		
 ZAE	Zones d'activités économiques [COS 0,8/CMU 1,6]		
 ZLS	Zones de loisirs avec séjour [COS 0,4/CMU 0,8]		
Zones destinées à rester libres		Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)	
 AGR	Zones agricoles	 Conduites d'eau	
 FOR	Zones forestières	 Coulloirs de canalisation	
 ZParc	Zones de parc	 Lignes à haute tension (60 KV / 150 KV)	
 ZIT	Zone d'isolement et de transition	 Gazoducs	
Zones superposées		Zones destinées à des infrastructures collectives	
 ZAD	Zones d'aménagement différé	 Aires de stationnement	
 ZP	Zones soumises à un plan directeur		
 ZPS	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées		
 ZE	Zones d'extraction		
 ZPA	Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier	Éléments du fond du plan	
 S	Délimitation des plans d'aménagement particulier (avec numéro de référence)	 Parcelles	
Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif)		 Bâtiments	
 E	Espaces et couloirs d'intérêt écologique et paysager	Limites administratives	
 A	Sites archéologiques	 Limite communale	
 AP	Sites archéologiques ponctuels	 Limite de section	
 M	Sites et monuments et ensembles classés	Autres objets topographiques	
 I	Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal	 Bâtiments complétés (ne figure pas sur le plan du cadastre actuel)	
Zones de protection des captages d'eau souterraine		Éléments du réseaux de circulation	
 Z I	Zone I	 Chemin	
 Z II	Zone II	 Pont	
 Z III	Zone III	ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES	
		 à l'aménagement du territoire	
		 grands ensembles paysagers	
		 coupures vertes	

1.2 PARTIE ECRITE

1.2.1 Copie de la partie écrite du PAG en vigueur

I.1 Plan d'aménagement général de la commune de Walferdange

Le plan d'aménagement général de la commune de Walferdange, nommé ci-après « PAG », est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

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 m².

~~Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,2 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) entre 0,4 et 1,6.~~

Pour les zones mixtes à caractère urbain et les zones mixtes à caractère urbain A (ZMU A) 1, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,6. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est fixé à 1,6.

~~Se différenciant de la réglementation de cette dernière zone, 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 coefficient d'occupation du sol (COS) qui doit être compris entre 0,2 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) qui doit être compris entre 0,4 et 1,2.~~

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 du règlement 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. et aux règlements 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 projetés 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.).~~

~~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.~~

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.

II.3.1.3 PAP à élaborer par l'autorité communale

Dans un souci de qualité urbanistique, les zones suivantes devront faire l'objet de plans d'aménagement particuliers qui sont à charge de l'autorité communale :

- _ les noyaux historiques des localités de Walferdange, Helmsange et Bereldange,*
- _ les équipements publics,*
- _ les friches,*
- _ les sites patrimoniaux,*

_ les ensembles fonctionnels à structure hétérogène.

Des PAP concernant les noyaux historiques des trois localités permettront de préserver, dans le cadre de futurs projets de construction, l'identité et la qualité structurelle des trois noyaux urbains de Walferdange, Bereldange et Helmsange.

II.3.2 Zones soumises à un plan directeur

Dans les zones soumises à un plan directeur, il y a obligation d'établir un plan directeur sur base duquel seront élaborés le ou les plan(s) d'aménagement particulier(s).

Le plan directeur est à élaborer en tant que plan d'ensemble arrêtant les principes élémentaires de développement qui permettent de garantir une solution urbanistique cohérente et adéquate. Ceci vaut tant au niveau de la structure spatiale et architecturale qu'au niveau de la connexion avec les zones structurantes limitrophes.

Le plan directeur arrête, en outre, un phasage stratégique pour le développement de la zone en question.

Le contenu du plan directeur est fixé à l'article ~~7~~ 4 du règlement grand-ducal du ~~25 octobre 2004~~ 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », portant ~~exécution du PAG d'une commune et se compose des éléments suivants.~~ Le plan directeur reprend au moins les éléments suivants:

_ les limites des fonds soumis à un plan directeur selon le plan d'aménagement général ou les limites définies en fonction des fonds à considérer afin de garantir un développement urbain cohérent,

_ la programmation urbaine des nouveaux quartiers ainsi que les affectations différenciées par îlots,

~~_ les affectations différenciées par parcelles ou par îlots,~~

~~_ les interfaces avec les quartiers voisins~~ le milieu environnant,

~~_ la densité différenciée par îlots,~~

~~_ la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier,~~

~~_ les prescriptions dimensionnelles sommaires,~~

~~_ un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé),~~

~~_ un concept de circulation (motorisé, non motorisé) avec un concept de stationnement,~~

~~_ le gabarit et le statut des voies principales et secondaires~~ collectrices et de desserte,

~~_ un concept de transport en commun,~~

~~_ les caractéristiques et la configuration~~ du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun,

~~_ les caractéristiques et la configuration des espaces publics,~~

~~_ les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.~~

Sur demande du bourgmestre, le contenu du plan directeur peut faire l'objet d'un cahier des charges type à élaborer par l'autorité tutélaire.

Sur le territoire de la commune de Walferdange les zones suivantes sont soumises à l'obligation d'établir un plan directeur :

Friches

- _ lieu-dit « Neiduerf » (Helmsange)*
- _ lieu-dit « Iwwert der Strooss » (Helmsange)*

Développement à l'intérieur du tissu urbain

- _ château et parc du château (Helmsange)*
- _ rue du Pont et partie nord de la zone d'activité (Bereldange), lieu-dit « Stackendréischer »*
- _ lieu-dit « Am Stellfeld » (Bereldange)*
- _ lieu-dit « Op der Héicht » / rue Antoine Zinnen (Bereldange)*
- _ lieu-dit « Ennert der klenger Hëltgen » (Helmsange)*
- _ lieu-dit « Rue Renert » (Bereldange)*
- _ centre de Bereldange*
- _ l'intérieur de l'îlot délimité par la rue du Chemin de Fer à l'Ouest, la rue des Champs au Nord et la rue des Sources au Sud (Helmsange)*
- _ lieu-dit « am Kiirchepad » à l'Ouest de la Gare (Helmsange)*
- _ terrains situés entre la route de Luxembourg et la rue de Steinsel*

II.3.4 Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Les zones protégées no. 1), no. 2), no. 3) et no. 4) sont soumises à des servitudes spéciales en raison de leur valeur historique, architecturale et esthétique. Ces servitudes concernent la protection et le maintien de l'identité et des caractéristiques propres du lieu (genius loci) et/ou de l'édifice.

La zone protégée no. 5) est soumise à des servitudes spéciales en raison de sa valeur esthétique et paysagère respectivement de son incidence sur la sauvegarde du site et sa valeur technique pour la protection des eaux.

1) Les noyaux historiques

Les noyaux historiques des trois localités sont classés en zones protégées et partiellement soumis à l'obligation d'établir des PAP d'ensemble, à charge de la commune. Ces PAP comporteront des prescriptions détaillées concernant la préservation du patrimoine bâti et la protection de la qualité architecturale. Les prescriptions doivent être adaptées au contexte spécifique de chacune des zones. Les bâtiments isolés à forte valeur symbolique sont à préserver. Toute nouvelle construction doit s'intégrer dans la morphologie urbaine existante

de manière à préserver et à accentuer le caractère historique de la localité et contribuer à la genèse d'un ensemble structurel et architectural harmonieux. Les sites suivants sont concernés.

- _ le noyau historique de Bereldange (rue Bour, une partie de la rue de Bridel)*
 - * Maintien de l'empreinte villageoise du secteur ;*
 - * Maintien et mise en valeur du bâti historique en général et des corps et cours de ferme en particulier ;*
 - * Maintien et revalorisation du caractère rural de l'espace public et mise en place d'une signalétique adéquate pour transmettre l'histoire du lieu ;*
 - * Adaptation des nouvelles constructions à la morphologie et à la structure urbaine existantes.*

Dispositions générales applicables aux zones 1,2, 3 et 4

Les zones protégées 1), 2), 3) et 4) sont soumises à des dispositions légales, réglementaires et administratives spécifiques ainsi qu'à des prescriptions arrêtées dans le cadre des plans d'aménagement particulier établis par l'administration communale de Walferdange et, le cas échéant, de plans directeurs.

Toutefois, les zones protégées sont soumises aux prescriptions générales suivantes :

_ Les constructions nouvelles et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans le site urbain existant de par leurs dimensions, leurs formes, leurs proportions (proportion hauteur-largeur-profondeur, proportion corps du mur-toit), leurs conceptions, leurs implantations sur la parcelle (orientation du faîtage, reculs), leurs matériaux et leurs couleurs.

_ La structure des façades des maisons doit respecter le caractère architectural de la place ou de la rue qu'elles bordent. Il faut surtout adapter au contexte architectural dominant de la rue ou de la place, la relation entre surface murale et surface des fenêtres ainsi que l'expression architecturale des façades. L'orientation des ouvertures de façades doit s'adapter aux caractéristiques du lieu.

_ La substance des bâtisses historiques est à conserver dans la mesure du possible. Des éléments de constructions gênants du point de vue esthétique ou architectural qui remontent à des modifications antérieures doivent être supprimés lors de modifications et de rénovations ultérieures.

Les PAP précisent ces dispositions par la détermination :

- _ des constructions existantes à sauvegarder (volumétrie, éléments de construction) ;*
- _ des alignements de façade à conserver ;*
- _ de l'implantation des immeubles sur les parcelles ;*
- _ des hauteurs maximales et minimales admissibles.*

Tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment, est soumis à l'approbation du bourgmestre.

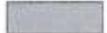
Ces restrictions sont complémentaires aux dispositions édictées par le Service des Sites et

Monuments nationaux et d'autres institutions administratives compétentes dans les domaines de la culture, de l'art et de l'histoire (sites archéologiques).

1.3 PLAN DIRECTEUR

1.3.1 Copie du Plan Directeur de la zone concernée



- Légende**
-  périmètre plan directeur
 -  bâtis existants
 -  bâtis projetés selon plan directeur
 -  limites de constructions (profondeur max. 14 mètres)
 -  "dents creuses"
 -  fronts de bâtisses, alignements existants / projetés
 -  limites de parcelles projetées

 Commune de Walferdange Localité de Bereldange		
Partie graphique du plan directeur		
Périmètre du secteur sauvegardé		
Dessiné: Mickaël BURLET	Vérifié: Julien Havet	Contrôlé: Marcel HETTO
<small>© Origine: Administration du Cadastre © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2000) - Copie et reproduction interdites.</small>		
 LUXPLAN S.A. Ingénieurs conseil		Certifié ISO 9001 P.A.C. 85/87 L-8203 Capellen Luxembourg Tél: (+352) 25 39 01 Fax: (+352) 20 88 08 E-Mail: luxplan@luxplan.lu http://www.luxplan.lu
Échelle : 1/1000 Date: 27/11/2012 Fichier: R:\20110851U_LP_PAP_rue_bour... Bereldange\0_Plan\04_Projet		Plan N°: 20110851U_POIRO01_20120727 IND.

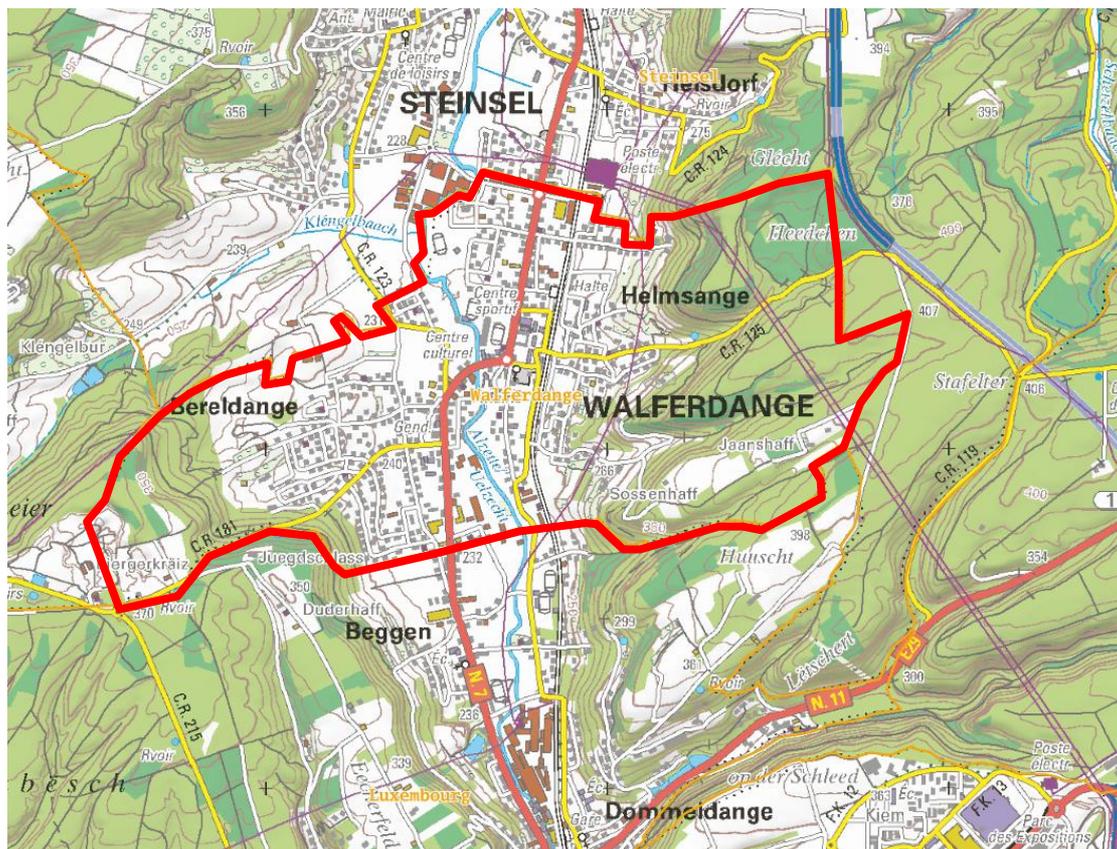
II. MILIEU ENVIRONNANT

2.1 SITUATION COMMUNALE

2.1.1 Structure urbaine

La commune de Walferdange présente une superficie de 7,06 km² pour 8.424 habitants (01/01/2020) 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 routiers (N. 7, C.R. 181, 123 et 125) et ferroviaires (gare de Walferdange).



La commune de Walferdange est située dans la vallée de l'Alzette, qui est de part et d'autre dominée par des hauteurs boisées. Le développement s'est surtout centralisé autour de l'axe principal, la route nationale 7 qui traverse la commune. Ce développement important de la commune s'est surtout fait par l'activité de l'agriculture, la culture des roses ainsi que l'industrie du gypse qui aujourd'hui ont totalement disparu. L'évolution urbaine s'est faite des deux côtés du fleuve de l'Alzette. Walferdange et Helmsange se trouvent du côté droit de la rive, alors que Bereldange se trouve sur le côté gauche de la rive.

La localité de Bereldange propose une bonne mixité de ses fonctions urbaines. Ainsi, outre une fonction résidentielle principale, elle est proche de nombreux commerces, services (crèches, école, cafés, restaurants, dentiste, ...) et du centre de Walferdange.

La zone couverte par ~~le~~ la présente modification ponctuelle du PAP NQ présente une superficie de ~~13,49~~ 13,32 ares et se situe au croisement de la rue de Bridel et de la rue Renert, dans la zone du secteur sauvegardé.

2.1.2 Caractéristiques du bâti

La commune de Walferdange se caractérise par une architecture mixte typique de la plupart des villes qui s'est développée dans le cas présent autour d'un important axe routier. Le tissu bâti environnant notre site, est caractérisé par un mélange de maisons d'habitations unifamiliales d'une part et de bâtiments résidentiels d'autre part.

Les maisons unifamiliales se composent d'un à deux étages pleins avec une toiture à deux ou quatre versants. Les bâtiments résidentiels se composent soit de trois étages, soit quatre étages pleins avec une toiture mansardée, soit quatre étages avec un étage en retrait et une toiture à quatre versants à faible inclinaison.



Rue Am Becheler / Entrée Rue Renert

2.1.3 Qualité des différents éléments du domaine public

Le terrain faisant l'objet de ce PAP NQ est situé 'Rue de Bridel' près de l'intersection avec la 'Rue Renert'. La 'Rue de Bridel' est une rue très fréquentée de Walferdange en direction de l'ouest du pays. Elle mène directement à la zone de loisirs « Bambësch » et la réserve naturelle « Biirgerkräiz ».

Des maisons et un pré clos d'un mur de pierre se trouvent devant le terrain. Une école fondamentale ainsi que quelques commerces se trouvent à proximité.

L'ensemble des réseaux techniques (eau potable, eaux usées, électricité, poste, etc.) sont existants dans la rue de Bridel.

2.2 SITUATION CADASTRALE

2.2.1 Situation juridique au PAG

Dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur, le terrain faisant l'objet du PAP est classé en zone « ZMU » et en « Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées » comme partie intégrante du PAG de la commune de Walferdange. Aucun changement au niveau des limites ou des zones n'est prévu pour la réalisation du présent projet.

2.2.2 Cession

Les fonds destinés à être cédés à la Commune correspondent à une zone à l'avant des parcelles reprenant le trottoir actuel, dans l'alignement de la façade du bâtiment voisin ainsi qu'une zone le long de la rue Renert.

Cette cession représente ~~181,55 m²~~ 240,25 m² ce qui correspond à ~~13,49 %~~ 18,03 % de la surface brute du PAP NQ.

2.3 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

Le présent projet concerne un Plan d'Aménagement Particulier - Nouveau Quartier sur un terrain de ~~13,49~~ 13,32 ares au bord de la 'Rue de Bridel'. Le projet prévoit la création de 4 maisons unifamiliales jumelées d'une profondeur maximum de ~~15,00m~~ 16,00m (saillies exclues).

Le projet vise à moderniser et à intensifier l'urbanisation dans le secteur « Zones sauvegardées » afin de garantir un développement continu à l'échelle de la localité de Bereldange, tout en garantissant une variation adaptée en ce qui concerne les constructions et l'architecture dans la structure urbaine existante. Le plan d'aménagement particulier vise à préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant ces terrains uniquement.

Le projet fait partie d'un plan directeur datant du 27.11.2012.

III. CIRCULATION ET TRANSPORT

3.1 ACCESSIBILITE

Le présent projet se situe dans la localité de Bereldange, commune de Walferdange, 'Rue de Bridel'. L'accès à cette rue se fait par la prolongation de la rue 'Am Becheler' qui se trouve directement dans le grand axe routier (route de Diekirch) qui relie Luxembourg-Ville à Mersch. De l'autre côté, la 'Rue de Bridel' mène directement vers la route N12 direction Bridel ou sur l'autoroute A6 vers l'ouest du pays. La proximité immédiate de ces axes routiers importants, mais également la proximité du Kirchberg, favorise et facilite l'accessibilité au site en question.

Grâce à la situation centrale du terrain dans la commune de Walferdange, les localités et les transports publics sont accessibles à pied sans grands efforts.



Rue de Bridel vers Rue Am Becheler

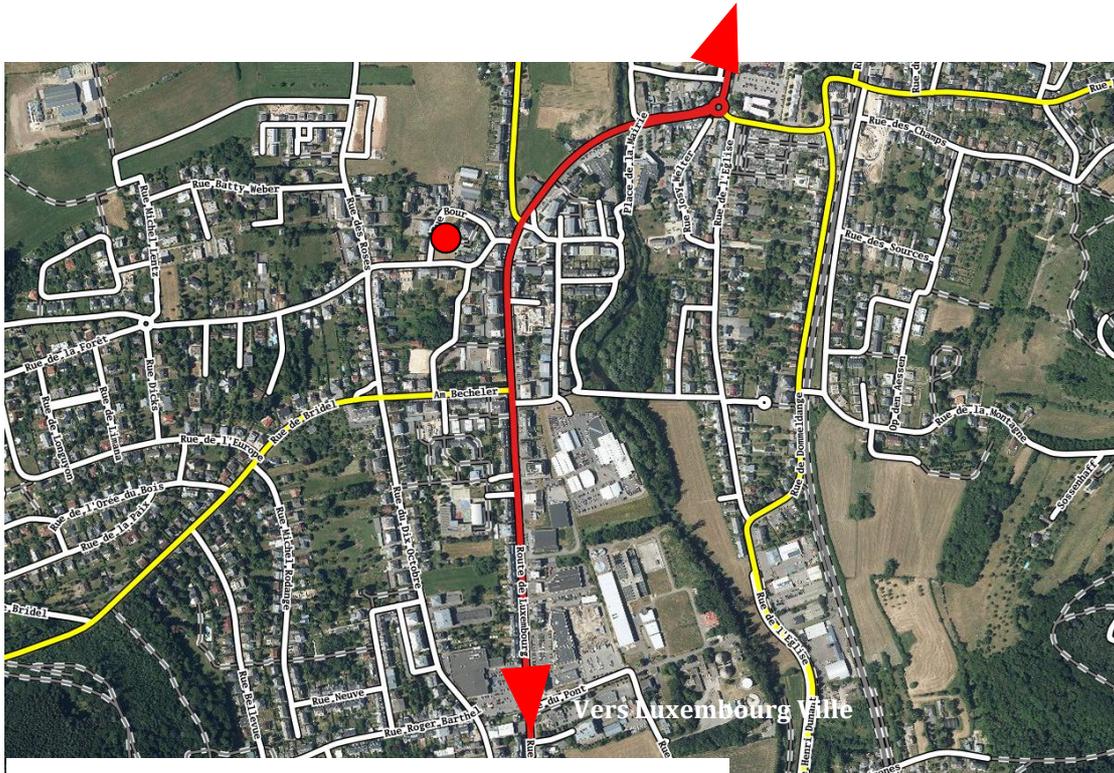
3.2 DESSERTÉ DU SITE



Situation du site relative aux axes routiers (source : Géoportail.lu)



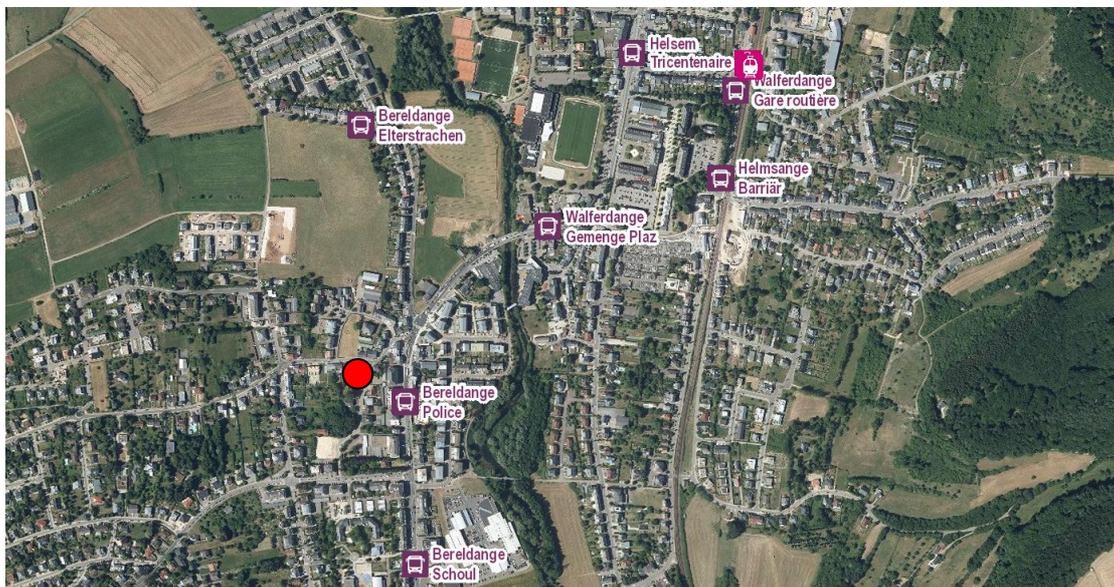
Situation du site – Photo aérienne (source : Géoportail.lu)



Plan de mobilité (source : Géoportail.lu)

3.3 OFFRE EN TRANSPORT PUBLIC

Concernant les transports en commun, ce site est très bien desservi, puisqu'il existe un arrêt d'autobus à 160 mètres (Bereldange Police) et une gare CFL à 950 mètres de distance.



Plan de mobilité – Transports en communs (source : Géoportail.lu)

IV. ENVIRONNEMENT NATUREL

En ce qui concerne l'environnement naturel, le terrain en question est inséré dans la bande de terrain qui longe la 'Rue de Bridel'. En direction du centre de Walferdange la zone devient plus urbanisée et plus scellée. Cependant en direction de Bridel les surfaces du quartier résidentiel deviennent de plus en plus végétalisées et se terminent dans la forêt du « Bambèsch ».

4.1 LE RELIEF

En ce qui concerne la topographie, le terrain en question est en très faible pente vers la partie nord-est de la parcelle. Une différence maximale de 0,80 m de dénivelé a été relevée entre le point le plus bas et le point le plus haut.

4.2 DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE DU SITE



4.3 HYDROGRAPHIE

La parcelle en question se trouve à environ 300 m de la rivière Alzette. Etant donné la distance et la différence des niveaux entre la rivière et la parcelle, les dangers liés au risque d'inondation sont faibles. Le développement de ce site ne cause aucun problème concernant une zone de protection des sources.

4.4 COUVERTURE VEGETALE

Le terrain en question ne représente aucun élément de végétation d'importance particulière, si ce n'est que quelques arbres, arbustes et broussailles sans intérêts.

4.5 ATTEINTE DU PAYSAGE

L'urbanisation de la parcelle n'a pas d'impact majeur sur l'identité du village, ni sur la qualité du paysage.

L'implantation des nouveaux bâtiments respecte la topographie du site, ce qui permet une bonne intégration du projet dans le paysage et le tissu urbain existant.

4.6 EVALUATION DES ATOUTS

- Le site fait déjà partie du périmètre d'agglomération du secteur habitation.
- Le terrain est déjà de la propriété des maîtres de l'ouvrage.
- Le terrain est déjà viabilisé partiellement.
- Le présent projet peut créer des logements avec une bonne qualité de vie, à proximité piétonnière immédiate de structures socio-économiques communales et d'une zone de loisirs avec la forêt du « Bambësch ».
- Grande offre de transports en communs et proximité de la Ville de Luxembourg.
- L'école primaire de Bereldange et la Commune de Walferdange se trouve à environ 400 m de la parcelle en question.

V. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

5.1 DESCRIPTIF DU PROJET

Le présent PAP NQ prévoit de créer quatre maisons unifamiliales jumelées sur une parcelle déjà occupée par une maison unifamiliale. Cette maison existante sera détruite dans la cadre de ce nouveau PAP NQ.

Le terrain est situé dans la zone ZMU du PAG de la Commune de Walferdange. Les coefficients maximums d'utilisation du sol sont définis ainsi :

- ~~0.4~~ < CMU < 1.6
- ~~0.2~~ < COS < 0.6

La profondeur d'une construction est de ~~15,00m~~ 16,00 m (avant-corps exclu). Chaque bâtiment est composé de deux niveaux pleins et d'un niveau « combles », il possède une toiture à deux pans sur les 12 premiers mètres de profondeur et une toiture plate sur le volume secondaire arrière de ~~3m~~ 4m.

La nature des volumes bâtis projetés augmente légèrement le degré au niveau de la densité. Elle poursuit une certaine continuité de la densité et de la volumétrie par rapport aux volumes déjà existants dans l'entourage immédiat.

L'accès au bâtiment se fait à partir du rez-de chaussée. Les accès piéton se font depuis la 'Rue de Bridel'. Au moins deux emplacements de stationnement par logement sont à prévoir. Un emplacement de stationnement privé intérieur est autorisé sur le lot privé sur lequel se situe la construction principale. Le deuxième stationnement par habitation se fait exclusivement sur les stationnements (lots 5 à 8) situés le long de la rue Renert.

~~Le stationnement se fait exclusivement dans les carports groupés situés le long de la 'Rue de Renert'.~~

5.2 MIXITE SOCIALE

Le projet permet la création de quatre maisons unifamiliales favorisant la mixité sociale du quartier.

5.3 HYDROGRAPHIE

Les eaux pluviales des versants avant sont raccordées au domaine public par une canalisation dans la 'Rue de Bridel'. Les eaux pluviales du versant arrière et les toitures plates sont récupérées dans une citerne d'eau de pluie avec un trop plein ~~d'infiltration vers le jardin~~ relié à la canalisation. Le dimensionnement des équipements est à déterminer par un bureau technique spécialisé.

5.4 EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET PUBLICS

Tous les équipements collectifs techniques (eau potable, eau usée, électricité) sont déjà existants dans la 'Rue de Bridel'. L'augmentation de la population de +/- 18 personnes (sur base de 4.5 personnes par maison) du présent PAP n'a pas de répercussions importantes sur le réseau existant. Elle n'a pas d'incidence significative sur les équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la commune.

5.5 OBJECTIF DU PROJET URBANISTIQUE

Le présent projet porte sur la modification ponctuelle du PAP « Rue de Bridel » à Bereldange, dans la commune de Walferdange, PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 28.09.2023, avec la référence 19134/11C.

5.5.1 Exposé de motifs

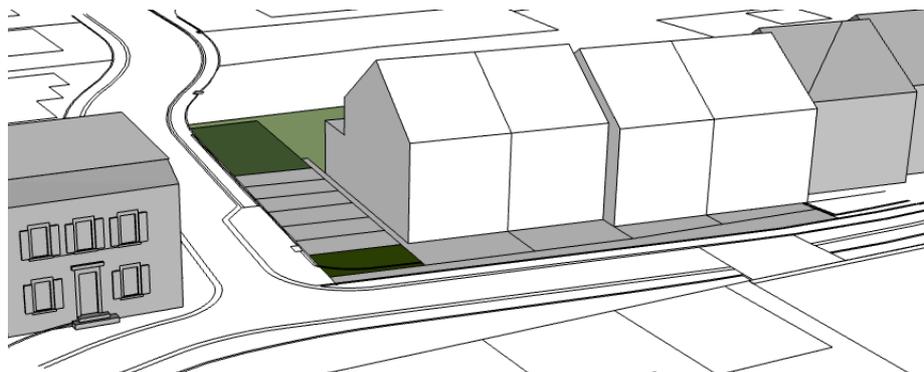
Le projet vient terminer l'urbanisation de la Rue de Bridel, au croisement avec la Rue Renert, tout en respectant les gabarits et les constructions voisines. Ces quatre nouvelles maisons participent à l'articulation de l'espace bâti et cadrent la perspective dans la rue.

~~La volonté est de créer des maisons confortables, avec jardin, et proposant un haut niveau de qualité de vie.~~

Le PAP propose la démolition de la construction existante afin de permettre l'aménagement de 4 maisons unifamiliales groupées en bande, pour une densité de logement de 36,63 unités de logement par hectare brut. Ainsi la volonté de créer des maisons confortables avec jardin proposant un haut niveau de qualité de vie peut être réalisée.

Le projet prévoit une cession de terrain de 240,25 m² au domaine public communal.

5.5.2 Axonométrie



VI. MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP

La présente modification ponctuelle porte sur le lot 1 (parcelle 105/3746), le lot 2 (parcelle 105/3747), le lot 3 (parcelle 105/3748) et le lot 4 (parcelle 105/3749) du PAP en vigueur et a pour objectif d'adapter les limites constructibles projetées sur les lots 1 à 4 ainsi que la modification de certaines dispositions caduques de la partie écrite.

Ceci permettra de rectifier la forme du gabarit et de créer un volume plus homogène sur toute la profondeur, afin de permettre une meilleure qualité habitable aux futurs résidents. Suite à la modification du gabarit constructible, la limite postérieure des parcelles concernées sera régularisée.

La délimitation du PAP sera également légèrement rajustée. Ainsi, une surface de 16,94 m² sera sortie du PAP pour être ultérieurement attribuée à la parcelle 105/3796. En conséquence, la surface brute du PAP se réduira de 16,94m² permettant de régulariser la limite entre les parcelles 105/3746 et 105/3796 au niveau de leur linéarité.

Ces modifications provoquent également des modifications mineures au niveau du degré d'utilisation du sol des lots 1-4.

Toutes les modifications apportées au PAP sont détaillées dans la partie graphique modifiée ainsi que dans les paragraphes suivants et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.

Par conséquent, il est proposé d'appliquer la « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP » définie aux articles 26 (2) et 30 bis de la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

6.1 PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique a été mise à jour afin de tenir compte des modifications décrites ci-dessus ainsi que de la partie écrite modifiée.

6.1.1 Mise à jour des plans

Les modifications apportées au niveau des plans de la partie graphique sont les suivantes :

- Adaptation du volume constructible « pour constructions destinées au séjour prolongé » des maisons en bande projetées sur les lots 1- 4, en vue de créer un gabarit d'une profondeur de 16,00 mètres au niveau du rez-de-chaussée en modifiant la profondeur du volume secondaire de 3 à 4mètres ;
- Rectification de la limite mitoyenne des parcelles 105/3746 (lot 4) et 106/3796 et ainsi de la délimitation du présent PAP ;
- Modification de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol des lots 1- 4 ;
- Adaptation du schéma des cessions ;
- Suppression des Lots 9-13 ;
- Création d'un nouveau Lot 9 (lot hors PAP) ;
- Adaptation des surfaces destinées à être cédées au domaine public communal.

6.1.2 Mise à jour des coupes

Les coupes A et B ont été mises à jour suivant les modifications citées ci-dessus ainsi qu'au niveau de la légère l'adaptation de la hc passant de 6.70m à 7.00m ainsi que de la hf passant de 11.10m à 11.50m.

6.1.3 Degré d'utilisation du sol

Les indications renseignées le tableau de la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » des Lots 1-4 ont été modifiées légèrement suite à l'adaptation du volume constructible et des limites parcellaires.

PAP en vigueur (réf. 19134/11C)

Modification ponctuelle du PAP

LOT 1		2a76ca	
-	120		290
145	1-mb	-	1-u
t2 (30°-40°)	hc-6.70 hf-11.10 ha-4.0		
tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C

→

LOT 1		2a59ca	
-	127		297
159	1-mb	-	1-u
t2 (30°-40°)	hc-7.00 hf-11.5 ha-4.0		
tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C

LOT 2		2a44ca		→	LOT 2		2a52ca	
-	120		290		-	123		287
145	1-mb	-	1-u	161	1-mb	-	1-u	
t2 (30°-40°)	hc-6.70 hf-11.10 ha-4.0			t2 (30°-40°)	hc-7.00 hf-11.5 ha-4.0			
tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C	tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C	

LOT 3		2a41ca		→	LOT 3		2a49ca	
-	120		290		-	123		287
145	1-mb	-	1-u	161	1-mb	-	1-u	
t2 (30°-40°)	hc-6.70 hf-11.10 ha-4.0			t2 (30°-40°)	hc-7.00 hf-11.5 ha-4.0			
tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C	tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C	

LOT 4		2a36ca		→	LOT 4		2a68ca	
-	120		290		-	123		287
145	1-mb	-	1-u	 171	1-mb	-	1-u	
t2 (30°-40°)	hc-6.70 hf-11.10 ha-4.0			t2 (30°-40°)	hc-7.00 hf-11.5 ha-4.0			
tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C	tp	ha dépendance 3.00	-	II+1C	

6.2 PARTIE ECRITE

Les modifications relatives à la partie écrite sont détaillées dans la partie écrite.

6.3 CESSION DES TERRAINS

La présente modification du PAP entraine une augmentation de la cession de 59 m² passant ainsi de 181m² à 240,25 m².

6.4 SYNTHESE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<u>REPARTITION DES SURFACES</u>	
Surface totale du lotissement	<u>13,32 ares (100,00 %)</u>
Surface privée	<u>10,92 ares (81,97 %)</u>
Surface public (à céder au domaine public communal)	<u>2,40 ares (18,03 %)</u>
<u>PARCELLAIRE PRIVE</u>	
Maisons unifamiliales	<u>4</u>
Total parcelles	<u>4</u>
Total logements	<u>4</u>
Logements par hectare	<u>36,63 logements / ha</u>



Urban Management
Architecture

Steinfort, le 13 novembre 2025
UMA Urban Management Architecture

S. MICHAUX