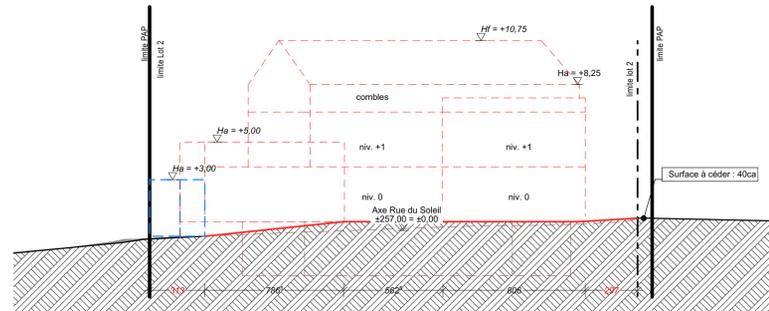
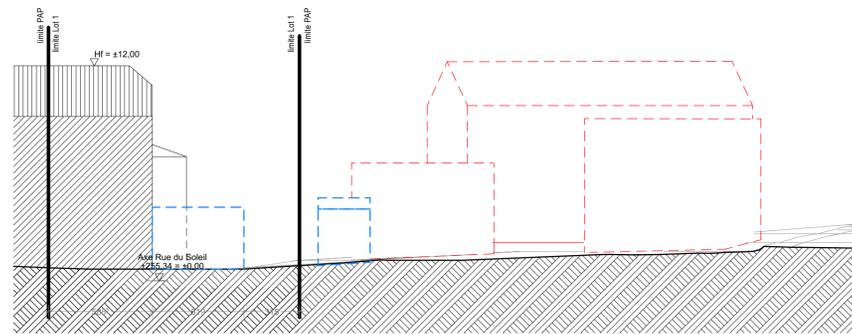


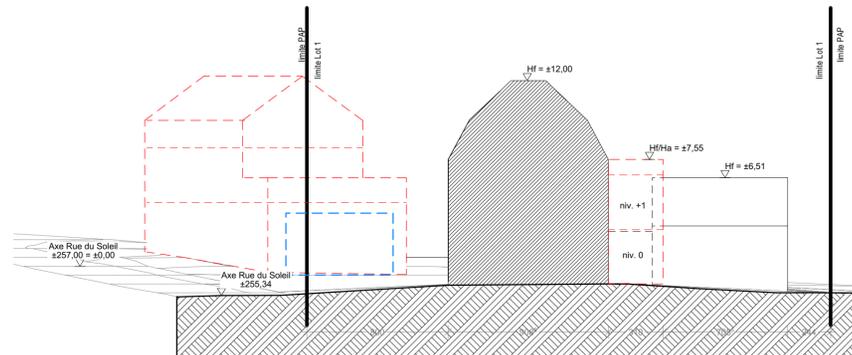
COUPE DE PRINCIPE A-A



COUPE DE PRINCIPE B-B



COUPE DE PRINCIPE C-C



COUPE DE PRINCIPE D-D

AXONOMETRIE DE PRINCIPE



Lot 1		4a80ca	
-	144,00 m <sup>2</sup>	-	276,00 m <sup>2</sup>
285,00 m <sup>2</sup>	1mi	-	1-u
tm / t2 / tp	hc - 12,00 m ha - 12,00 m	-	II+1S+1R/C

Lot 2		6a75ca	
-	200,00 m <sup>2</sup>	-	452,00 m <sup>2</sup>
312,00 m <sup>2</sup>	1mi	-	1-u
t2<100%/ tp	hc - 10,75 m ha - 8,25 m	-	II+1S+1R/C

**LEGENDE**

- Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot
- |  |   |
|--|---|
| surface d'empreinte au sol (m <sup>2</sup> )   | surface au sol (de l'îlot) (m <sup>2</sup> )  |
| surface de scellement au sol (m <sup>2</sup> ) | surface constructible brute (m <sup>2</sup> ) |
| type de toiture                                | type et nombre de logements                   |
| type, disposition et nombre de constructions   | nombre de niveaux                             |
- Délimitation du PAP et des zones du FAG**
- délimitation du PAP
  - - - délimitation des différentes zones du FAG
- Courbes de niveaux**
- - - terrain existant
  - - - terrain remodelé
- Nombre de niveaux**
- 1, 1B, ... nombre de niveaux pleins
  - +1, ...R nombre d'étages en retrait
  - +1, ...C nombre de niveaux sous combles
  - +1, ...S nombre de niveaux en sous-sol
- Hauteur des constructions**
- hc hauteur à la corniche de x mètres
  - hc hauteur à l'acrotère de x mètres
  - ha hauteur au faite de x mètres
- Types, dispositions et nombre des constructions**
- cc constructions en ordre continu
  - cc constructions en ordre non continu
  - x maisons isolées
  - x maisons jumelées
  - x maisons en bande
- Types et nombres de logements**
- xk1 logements de type unifamilial
  - xk2 logements de type bifamilial
  - xk3 logements de type collectif
- Formes de toiture**
- tp toiture plate
  - tm toiture à la mansarde
  - tx (y<4%) toiture à x variant, degré d'inclinaison
  - to orientation du faite
- Gabarit des immeubles (plans/coupes)**
- - - alignement obligatoire constructions destinées au séjour prolongé
  - - - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
  - - - alignement obligatoire dépendances
  - - - limites de surfaces constructibles pour dépendances
  - - - limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
  - - - limites de surfaces constructibles pour avant-corps
- Délimitation des lots/îlots**
- lot projeté
  - îlot projeté
  - terrains cédés au domaine public communal
- Degré de mixité des fonctions**
- pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
  - pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
  - pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

- Espaces extérieurs privés et publics**
- Evp espace vert privé
  - Evp espace vert public
  - aire de jeux ouverte au public
  - espace extérieur pouvant être scellé
  - voie de circulation motorisée
  - espace pouvant être dédié au stationnement
  - lieu de stationnement
  - chemin piéton/piste cyclable/zone piétonne
  - voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- Plantations et murs**
- arbre à moyenne ou haute tige projeté/arbre à moyenne ou haute tige à conserver
  - haie projetée/haie à conserver
  - muret projeté/muret à conserver
- Servitudes**
- servitude de type urbanistique
  - servitude écologique
  - servitude de passage
  - élément bâti ou naturel à sauvegarder
- Infrastructures techniques**
- réflecteur à ciel ouvert pour eaux pluviales
  - canalisation pour eaux pluviales
  - canalisation pour eaux usées
  - fosse ouverte pour eaux pluviales
- LEGENDE COMPLEMENTAIRE**
- servitude d'accès pour entretien
  - 3.50 cote minimum
  - 3.50 cote maximum
  - 3.50 cote à adapter en fonction de la largeur réelle de la parcelle une fois le morcellement effectué
  - haché et direction de coupe
  - Accès carrossable / terrasse
  - Voie projetée
  - Toiture terrasse
  - Canalisation pour eaux mixtes existante
  - Modélage du terrain projeté
  - Zone d'habitation de faible densité
  - Plan d'aménagement particulier selon PAG 11C/002/2008, modification ponctuelle du 7/06/2022
- Surface PAP**
- Surface totale : 11 a 95 ca
  - Surface privée : 11 a 55 ca (96.65 %)
  - Unité d'habitation : 2 UH
  - Unité d'habitation/hectare brut : 16,74 UH/ha brut
  - Surface à céder : 40,00 m<sup>2</sup> (3.35 %)
  - à démolir
  - Limite entre domaine public et domaine privé
  - Revêtement en matériaux semi perméables (60 % de perméabilité)

HAB-1B			
COS	max. 0.40	CMU	max. 0.80
	min. -		min. -
CSS	max. 0.60	DL	max. 20
	min. -		min. -

PS: Toutes les cotes sont à vérifier sur place  
Remarque: Ce document ne vaut que pour l'autorisation.  
L'architecte ne peut être tenu responsable de divergences dimensionnelles, de destination de locaux et d'exécution non conformes aux règles de l'art.

**AVIS SERVICE DU MINISTRE DE L'INTERIEUR**

**VOTE PROVISOIRE - COMMUNE WALFERDANGE**

**VOTE DEFINITIF - COMMUNE WALFERDANGE**

**CE PLAN EST SEULEMENT VALABLE ENSEMBLE AVEC LA PARTIE ECRITE CORRESPONDANTE.**

Ce plan ne peut pas être copié partiellement et n'est valable que dans son intégralité.  
Toutes les concessions des parcelles sont fournies à titre indicatif. Leur calcul exact ne peut se faire qu'après le mesurage cadastral. Les cotes concernant les distances à respecter sont placées au milieu des limites et perpendiculairement aux limites maxima des constructions principales obligatoires.  
Pour les cas où les limites maxima des constructions principales ne sont pas parallèles aux limites de propriété, les cotes concernant les distances à respecter sont placées au point le plus proche à la limite de parcelle et perpendiculairement aux limites maxima des constructions principales.  
Lorsque la limite maxima d'une construction principale se présente obliquement par rapport à l'une des limites de la parcelle, la distance est mesurée au point le plus rapproché, perpendiculairement à la limite respective de la parcelle.

LISTE DES DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES DE BASE:  
Lévé topographique - TR Engineering Plan No. T215358-101 du 24/09/2021  
représentation des limites cadastrales - TR Engineering Plan No. T215358-102 du 24/09/2021  
Reliévés des regards 1 et 2 - TR Engineering Reliév No. T215358 du 21/09/2021

19/07/2023	A	Adaptations de la hauteur du faîtage et de la surface scellée pour l'entrée piétonne suite au retour de M. Schoder, commune de Walferdange
DATE	IND	MODIFICATIONS
PAP rue du Soleil, Helmsange Commune de Walferdange 24, rue du Soleil L-7250 Helmsange		Commune de Walferdange Section A de Helmsange Numéros cadastraux : 114/2917 + 114/2918 Contenance : 0ha 11a 55ca + 0ha 0a 40ca
<b>FG</b> architectes	<b>FG architectes s.a.r.l.</b> 32, rue de la Libération L-1511 Quétzinge info@fgarchitectes.lu www.fgarchitectes.lu t: 26 51 13 16 f: 26 51 13 17	Maitre d'ouvrage: Mme Nilles Marie-Paule Pierrette 15, rue de l'Avenir L-7211 Helmsange
Stade	<b>AUTORISATION</b>	Dessiné par: HS Format: A1
Plan numéro 2142_pap200A	plan axonométrie de principe coupe de principe A-A coupe de principe B-B	Echelle(s) Date 1:200 21/07/2023

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« 24, RUE DU SOLEIL » À WALFERDANGE**

***PARTIE ECRITE***

<b>Commune :</b>	<b>WALFERDANGE</b>		
<b>Parcelles :</b>	<b>Parcelles situées à la section A de HELMSANGE, inscrites au cadastre sous les numéros 114/2917+114/2918 et d'une contenance totale de 0ha11a55ca.</b>		
<b>Maître d'ouvrage :</b>	<b>Marie-Paule Pierrette NILLES</b> 15, rue de l'Avenir L-7211 Helmsange		
<b>Conception :</b>		<b>FG architectes S.à r.l.</b>  52, rue de la Libération L-3511 Dudelange  www.fgarchitectes.lu info@fgarchitectes.lu - t: 26 51 13 16 no OAI: AP/10635 + UP/10847	<b>Michelle FRIEDERICI</b> <i>architecte /urbaniste-aménageur</i>

**table des matières:**

	<b>Préambule</b>	page 3
Art 1	Mode d'utilisation du sol	page 4
Art 2	Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions	page 4
Art 3	Hauteurs de la construction à la corniche et à l'acrotère	page 4
Art 4	Dispositions particulières pour les combles	page 4
Art 5	Capteurs d'énergie solaire (électrique ou thermique)	page 4
Art 6	Stationnements et accès carrossables - Généralités	page 5
Art 7	Définition et implantation des car-ports	page 5
Art 8	Dépendance	page 5
Art 9	Clôtures	page 5
Art 10	Espaces verts et/ou surfaces destinées à recevoir des plantations	page 6
Art 11	Cession gratuite	page 6
Art 12	Travaux de déblai et de remblai	page 6
Art 13	Equipements techniques fixes	page 6
	Annexe 1 : définition du degré d'utilisation du sol	pages 7-8

## **PREAMBULE**

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP localisé au n° cadastraux 114/2917 et 114/2918, lieu-dit Rue du Soleil et fait référence au plan numéro 2142\_pap001A, appelé par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie graphique prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier au lieu-dit « Rue du Soleil » et situé dans la localité de HELMSANGE, commune de WALFERDANGE, complète et spécifie la partie graphique.

Ce Plan d'Aménagement Particulier est situé dans le secteur soumis aux règlements de la zone d'habitation 1 (HAB 1-B).

Ce Plan d'Aménagement Particulier est réalisé conformément à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aux règlements Grand Ducaux afférents ainsi qu'à la loi « omnibus » du 23 mars 2017.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, la partie écrite du PAG et la partie écrite du PAP QE de la Commune de WALFERDANGE en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire d'application.

## **Art 1. Mode d'utilisation du sol :**

Suivant la partie écrite du PAG de Walferdange :

HAB 1 - B

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

Le PAP respecte les conditions du PAG.

## **Art 2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distances à observer entre les constructions :**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

## **Art 3. Hauteurs de la construction à la corniche et à l'acrotère :**

Les hauteurs à la corniche et l'acrotère sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie qui dessert et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

## **Art 4 Dispositions particulières pour les combles**

Les combles destinés au séjour prolongé de personnes ne sont autorisés que directement au-dessus du dernier étage plein et doivent être éclairés par des fenêtres. Pour les pièces inclinées dans les combles, une hauteur d'au moins 2,20m est requise sur au moins la moitié de la surface habitable. La surface ayant une hauteur sous plafond inférieure à 1,50m ne sont pas prises en considération.

## **Art 5. Capteurs d'énergie solaire (électrique ou thermique)**

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Les panneaux solaires en façade sont soumis à une autorisation de construire.

## **Art 6. Stationnements et accès carrossables - Généralités**

Par unité de logement, selon l'article 42.2.1 du RBVS du PAG de la commune de Walferdange, 2 emplacements de parking doivent être prévus.

Ces emplacements peuvent être sous forme de garage, car-port ou à ciel ouvert. Ces emplacements sont soumis à la contrainte suivante :

## **Art 7. Définition et implantation des car-ports**

Les car-ports ont une toiture plate ou sont à pan unique légèrement incliné (max 5%). Les car-ports sont ouverts de tous les côtés, sauf un côté pourra être fermé avec un grillage, par exemple celui en limite de propriété et un côté pourra être accolé à la construction principale. Les car-ports sont aménagés dans le recul latéral sans recul sur la limite latérale de la parcelle à condition que la hauteur maximale (hauteur au faite ou à l'acrotère) donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de trois mètres cinquante centimètres (3,50 m). L'aménagement d'une toiture-terrasse est interdit. Les toitures plates sur garages ou car-ports, sont à traiter de préférence en toiture végétale extensive avec des plantes de type sedum.

## **Art 8. Dépendance**

Une dépendance par parcelle, d'une surface constructible maximale de douze mètre carré (12,00 m<sup>2</sup>) et de côtés de quatre mètres (4,00 m) de longueur maximum et trois mètres (3,00m) de largeur maximum, peut être autorisée. Elle peut avoir une toiture plate ou être à pan unique. En cas de toiture plate, une toiture végétalisée ou recouverte de gravier est autorisée, l'aménagement de toiture terrasse n'est pas autorisé. Elle doit avoir un recul d'au moins trois mètres (3,00 m) par rapport à la construction principale et d'au moins un mètre (1,00 m) sur la limite séparative de la parcelle. La hauteur maximale (hauteur au faite ou à l'acrotère) est de trois mètres (3,00 m), mesurée par rapport au terrain naturel. L'aménagement d'une toiture-terrasse est interdit.

L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée si une protection adéquate contre les incendies est assurée et si les conditions d'éclairage des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne sont pas sensiblement entravées. Cette disposition n'est valable que si les constructions édifiées sur la limite séparative ou à une distance inférieure à trois mètres (3,00 m) de celle-ci remplissent la condition suivante :

- la hauteur moyenne des murs extérieurs ne doit pas dépasser trois mètres vingt (3,20 m) par rapport au niveau du terrain adjacent.

Les dépendances doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

## **Art 9. Clôtures**

Suivant l'art 6 du RBVS du PAG de la commune de Walferdange, la hauteur des clôtures est ramenée à cinquante centimètres (0,50 m) aux bifurcations et aux carrefours.

La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

## **Art 10. Espaces verts et/ou surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les marges de reculement imposées doivent être non scellées et être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances visées à l'article 8. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. Les installations techniques nécessaires sont à intégrer dans le concept paysager.

## **Art 11. Cession gratuite**

**40ca (soit 3,35%)** en total seront cédées gratuitement à l'Administration Communale de Walferdange et attribué au domaine public.

La cession du terrain à la commune, se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

## **Art 12. Travaux de déblai et de remblai**

Tous les travaux de déblai et remblai sont indiqués dans la partie graphique et doivent être indiqués dans les plans de demande d'autorisation.

## **Art 13. Equipements techniques fixes**

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale. Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans les reculs séparatifs, sous condition de respecter un recul minimal de trois mètres (3,00 m) des limites de la parcelle et d'être orienté vers l'intérieur de la parcelle afin de ne pas pulser de l'air sur les parcelles avoisinées p.ex.

## **ANNEXE 1 :**

### **Le degré d'utilisation :**

Le degré d'utilisation du sol pour la parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ou le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et par le coefficient d'occupation du sol (COS). Les prescriptions s'appliquent à l'échelle du terrain à bâtir.

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir brut.

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

**Terrain à bâtir brut :** on entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

**Terrain à bâtir net :** la surface du terrain à bâtir net est obtenue en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**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.

**Surface d'emprise au sol :** La surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

**Surface scellée :** la surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

a. Hauteurs des locaux :

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

b. Affectations 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, tel 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.

### Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / IIOT				surface du lot / de l'îlot [ares]	
surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« 24, RUE DU SOLEIL » À WALFERDANGE**

***RAPPORT JUSTIFICATIF***

<b>Commune :</b>	<b>WALFERDANGE</b>
<b>Parcelles :</b>	<b>Parcelles situées à la section A de HELMSANGE, inscrites au cadastre sous les numéros 114/2917+114/2918 et d'une contenance totale de 0ha11a95ca.</b>
<b>Maître d'ouvrage :</b>	<b>Marie-Paule Pierrette Nilles</b> 15, rue de l'Avenir L-7211 Helmsange
<b>Conception :</b>	 <p><b>FG architectes S.à r.l.</b></p> <p>52, rue de la Libération L-3511 Dudelange</p> <p>www.fgarchitectes.lu info@fgarchitectes.lu - t: 26 51 13 16 no OAI: AP/10635 + UP/10847</p> <p><b>Michelle FRIEDERICI</b> <i>architecte-urbaniste aménageur</i></p>

**table des matières:**

	<b>Préambule</b>	page 3
1	Extrait du plan d'aménagement général en vigueur	page 4
2	Analyse de la situation actuelle	page 5
3	Informations des parcelles concernées	page 5
4	Plan représentation limites cadastrales	page 6
5	Plan relevé topographique	page 6
6	Descriptif du parti urbanistique	page 7
6.1	Exposé des motifs	page 7
6.2	Type et unités de logements	page 7
6.3	Permission de voirie	page 7
6.4	Concept énergétique	page 7
6.5	Equipements collectifs	page 8
6.6	Arrêts de transports en commun	page 8
7	Surfaces à céder	page 9
	Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	
	Annexe 1 : Tableau récapitulatif	

## **PREAMBULE**

**La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP localisé au n° cadastraux 114/2917 et 114/2918, lieu-dit Rue du Soleil et fait référence au plan numéro 2142\_pap001A, appelé par la suite *partie graphique*. La *partie écrite* et la *partie graphique* sont indissociables. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie graphique prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.**

**La partie écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier au lieu-dit « Rue du Soleil » et situé dans la localité de HELMSANGE, commune de WALFERDANGE, complète et spécifie la partie graphique.**

**Ce Plan d'Aménagement Particulier est situé dans le secteur soumis aux règlements de la zone d'habitation 1 (HAB 1-B).**

**Ce Plan d'Aménagement Particulier est réalisé conformément à la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aux règlements Grand Ducaux afférents ainsi qu'à la loi « omnibus » du 23 mars 2017.**

**L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.**

**Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, la partie écrite du PAG et la partie écrite du PAP QE de la Commune de WALFERDANGE en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire d'application.**

## 1. Extrait du plan d'aménagement général en vigueur

Le lotissement est classé suivant le Plan d'aménagement général numéro 11C-002-2008 PAG-Walferdange) de la Commune de Walferdange actuellement en vigueur dans le secteur soumis à un plan d'aménagement particulier et la zone d'habitation 1 (HAB-1B).

Le terrain concerné du PAP actuel se situe le long de la rue du Soleil et de la rue de l'Avenir. Les nouveaux lots seront desservis par rue du Soleil. Le long de celle-ci, le lotissement mesure  $\pm 30\text{m}$  le long de la rue du Soleil et en moyenne  $+25\text{m}$  le long de la rue de l'Avenir. La différence de niveau de l'angle des 2 rues au point le plus bas (limite maison existante) est de  $+2\text{m}91$ , soit environ 6,45%. Le long de la rue du Soleil la pente se situe à environ 5,43%.

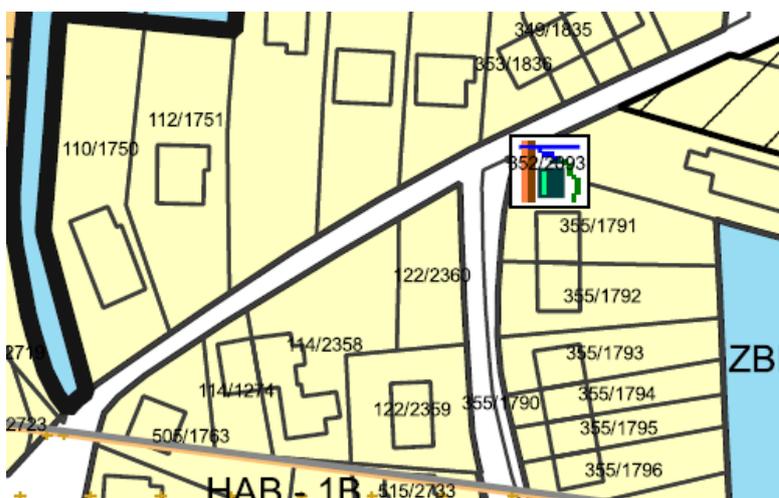
### II.1.3.1.2 Zones d'habitation 1B - HAB 1B

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

**COS max (suivant PAG) : 0,40**  
**CMU max (suivant PAG) : 0,80**

Ces valeurs sont des valeurs maximales à respecter concernant les parcelles destinées à être urbanisées.



## 2. Analyse de la situation actuelle

Localisation au niveau du territoire communal.



Le présent PAP englobe partiellement deux parcelles situées au numéro 24, rue du Soleil à Helmsange, section A et commune de Walferdange.

## 3. Informations des parcelles concernées

Numéro – **114/2917**

- contenance 11a55ca
- appartenant à Marie-Paule Pierrette NILLES

Numéro – **114/2918**

- contenance 40ca
- appartenant à Marie-Paule Pierrette NILLES



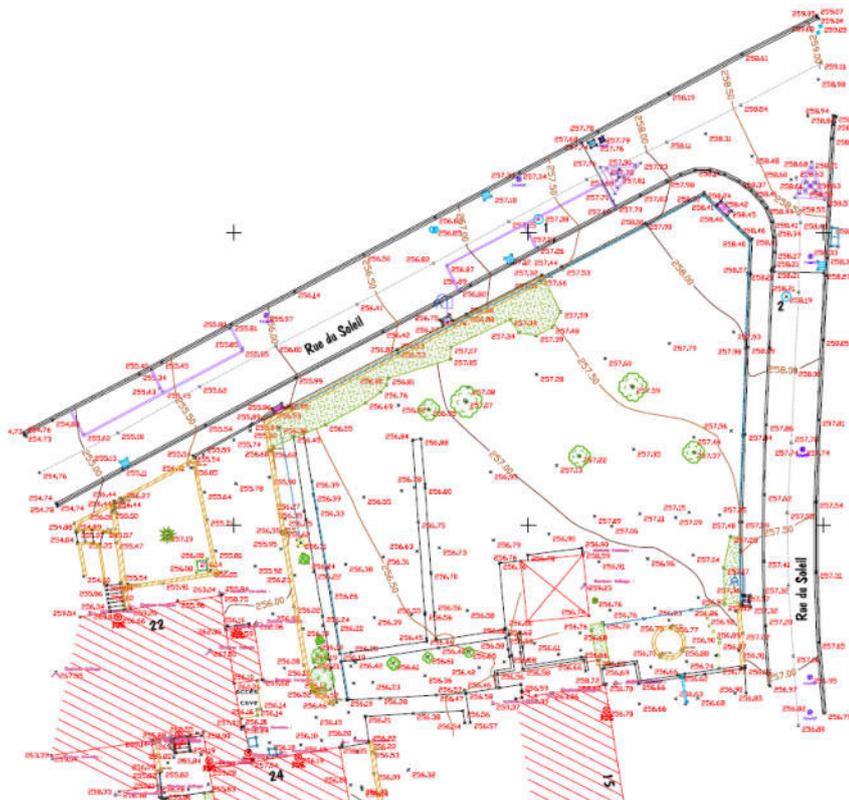
Administration du Cadastre et de la Topographie – N° Mesurage : 1474 du 21 avril 2011

## 4. Plan représentation limites cadastrales



TR-Engineering – plan no T215358-TO2 du 24/09/2021

## 5. Plan relevé topographique



TR-Engineering – plan no T215358-TO1 du 24/09/2021

## **6. Descriptif du parti urbanistique**

Le plan d'aménagement particulier situé au numéro 24, rue du Soleil à Helmsange couvre une superficie totale de **11a95ca**.

### **6.1 Exposé des motifs**

Le PAP propose le morcellement de la parcelle no **114/2917** en 2 nouveaux lots.

Le lot no 1, situé le long de la rue du Soleil, est actuellement bâti avec une maison unifamiliale. Le PAP propose 2 possibles annexes suivant les coefficients prescrits par le PAG et suivant le RBVS actuellement en vigueur.

Le lot no 2, situé le long de la rue du Soleil et de la rue de l'Avenir est libre de toute construction. Le PAP y prévoit la construction d'une maison unifamiliale suivant les coefficients prescrits par le PAG et suivant le RBVS actuellement en vigueur.

L'implantation de la nouvelle maison fait écho aux maisons existantes déjà en place sur la rue du Soleil et permet d'augmenter la densité résidentielle de cette zone d'habitation. Cela permet également d'assurer une continuité du front bâti le long de la rue. Finalement, la construction proposée s'intègre au bâti et au paysage existant permettant de minimiser les excavations des terres en place.

La parcelle no **114/2918**, actuellement déjà utilisé comme trottoir sera cédée gratuitement à la commune

### **6.2 Type et unités de logements**

Les 2 lots développés dans le PAP sont destinés à la construction de 2 maisons unifamiliales avec jardin.

Le présent PAP permet la réalisation de logements pour  $\pm$  8 personnes.

### **6.3 Permission de voirie**

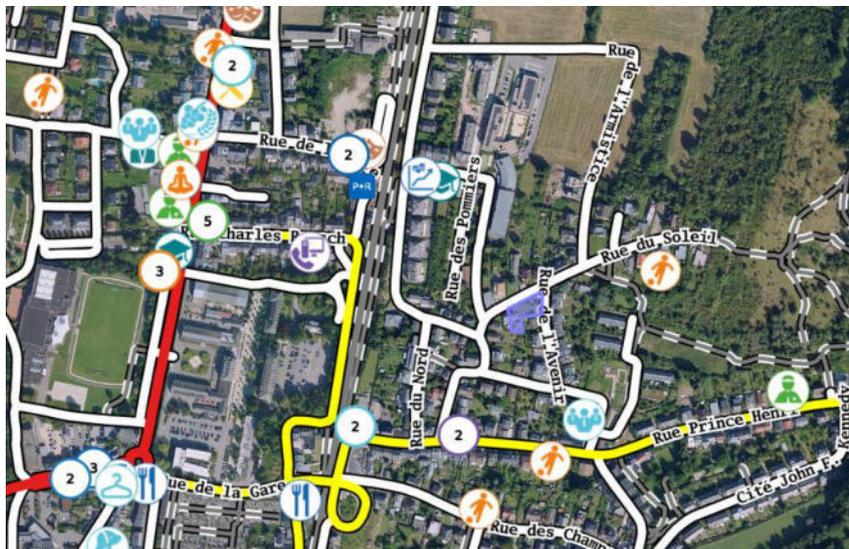
Ni la rue du Soleil, ni la rue de l'Avenir sont des rues étatiques. Le PAP n'est donc pas soumis aux conditions d'une permission de voirie.

### **6.4 Concept énergétique**

Le nouveau régime du Ministère du Développement durable et des Infrastructures pour les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans le domaine du logement vise la construction de nouveaux bâtiments d'habitation à performance énergétique élevée. Le présent PAP tient compte du renforcement progressif des exigences en matière de performance énergétique, classe AA afin de pouvoir atteindre les classes énergétiques élevées.

## 6.5 Equipements collectifs

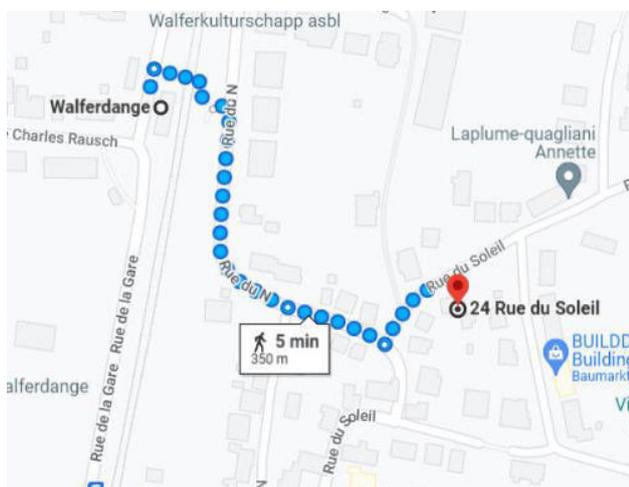
Le projet est situé à proximité directe du centre de Walferdange (±500m). Ce dernier propose différents équipements collectifs tels que des commerces, des restaurants et cafés, une école, un commissariat, diverses activités sportives...



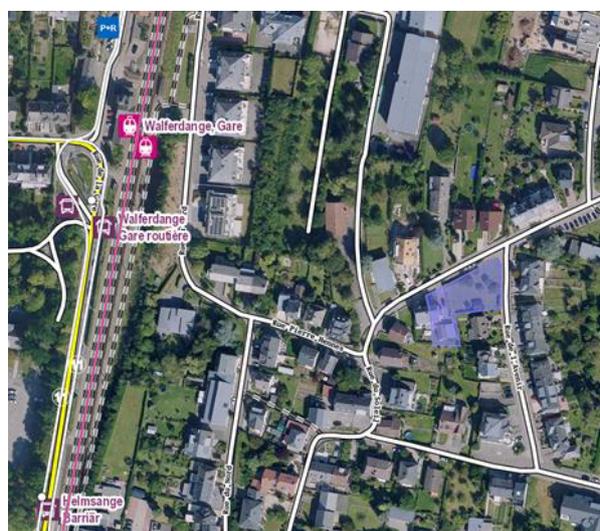
Source : map.geoportail.lu

## 6.6 Arrêts de transports en commun

Le PAP sera réalisé sur un terrain le long d'une voirie existante à l'intérieur du tissu bâti situé à proximité de la gare et du Centre de Walferdange.



Source : map.geoportail.lu



Source : map.geoportail.lu

Ces infrastructures sont facilement accessibles à pied ou à vélo grâce aux installations déjà en place dans la ville.

## **7. Surfaces à céder**

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particuliers et qui sont réservés à des constructions et aménagements publics destinés au fonctionnement du plan d'aménagement particulier, doivent être cédés au domaine public de la commune.

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la Commune de Walferdange s'élève à environ 40ca, soit 3,35% de la surface totale du PAP.

Une convention entre le maître d'ouvrage et l'Administration Communale de Walferdange est à conclure afin de définir les modalités de cession de ces fonds suivant les dispositions de la loi précitée.

Les fonds cédés reprennent le trottoir déjà réalisé et en utilisation.

### **ANNEXE :**

**Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

### **ANNEXE I :**

**Tableau récapitulatif**

## Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par <u>Marie-Paule Pierrette NILLES</u> élaboré par <u>FG architectes Sarl</u>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Walferdange</u> Localité <u>Helmsange</u> Lieu-dit <u>rue du Soleil</u>		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>commerces, restaurants, cafés, école primaire, crèche, commissariat, stade Prince Henri, piscine, centre culturel....</u>			
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>11C-002-2008</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB 1 -B</u>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____	
COS _____ minimum _____ maximum <u>0.40</u> CUS _____ maximum <u>0.80</u> CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____ <u>2</u>			
<b>Terrain</b>			
Surface brute <u>0.1195 ha</u> 100 % Surface nette <u>0.1155 ha</u> 96.65 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0040 ha</u> Taux de cession <u>3.35 %</u>	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> _____		_____ 0.0040 ha 3.35 % _____ 0.0000 ha 0.00 % _____ 0.0040 ha 3.35 %	
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b> _____ 0.0557 ha _____ 48.23 %		Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ <u>2</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ <u>5.78 a.</u>	
<b>Constructions</b>			
Surface constructible brute _____ <u>600</u> Emprise au sol _____ <u>260</u> Nombre de logements _____ <u>2</u> Densité de logements / hectare brut _____ <u>16.74</u> Personnes estimées / logement _____ <u>4.00</u> Nombre d'habitants _____ <u>8</u> Surface de vente maximale _____ <u>0</u> m2		_____ <u>916 m2</u> _____ <u>404 m2</u> _____ <u>2</u> _____ <u>16.74 u./ha</u> _____ <u>4.00</u> _____ <u>8</u>	
<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)			
		Nombre de logements de type:	
		minimum maximum	
		unifamilial _____ <u>2</u> _____ <u>2</u>	
		bifamilial _____ <u>0</u> _____ <u>0</u>	
		collectif (>2 log/bât.) _____ <u>0</u> _____ <u>0</u>	
		Nbre de log. à coût modéré _____ <u>0</u> _____ <u>0</u>	
		Surface brute de bureaux maximale _____ <u>0</u> m2	
<b>Axe(s) de desserte</b>			
		Charge de trafic _____ (si disponibles et selon prévision P&CH)	
Route Nationale _____ Chemin Repris _____ Chemin communal <u>rue du Soleil</u>		activités habitat publics _____ <u>0</u> _____ <u>0</u> privés (min.) _____ <u>0</u> _____ <u>4</u> privés (max.) _____ <u>0</u> _____ <u>6</u> <b>total (max.)</b> _____ <u>0</u> _____ <u>6</u>	
<b>Offre de transports en commun</b>			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ <u>500 m</u> (distance parcourue)		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ <u>350 m</u> (distance parcourue)	
<b>Infrastructures techniques</b>			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ <u>21 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ <u>10 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>0 m2</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ <u>0 m2</u>	

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

HAB 1 - B

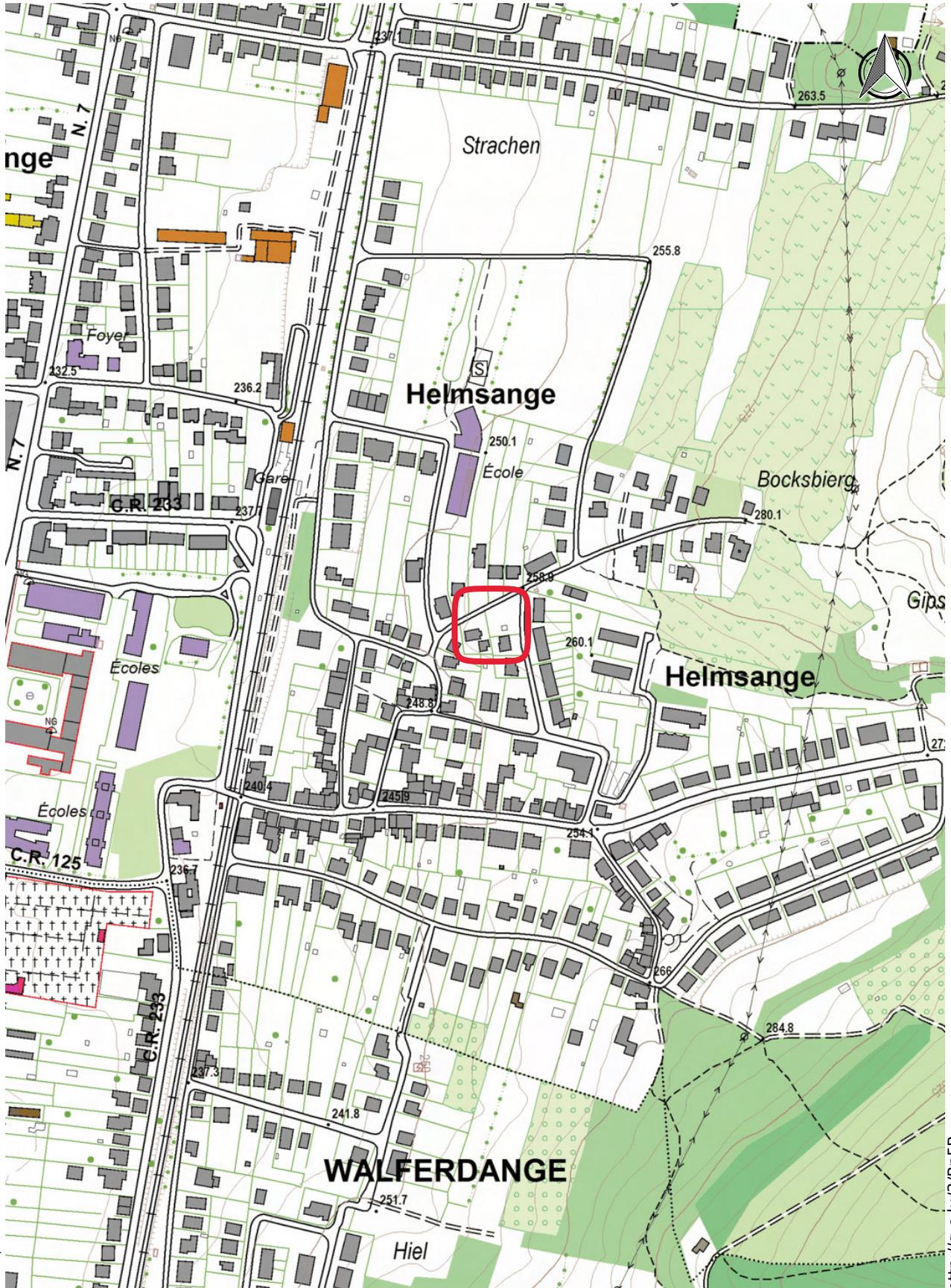
## Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	_____ / 0,80	COS	_____ / 0,40	CUS	_____ / _____
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	_____ 0,12 ha					

## Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette <sup>(3)</sup>	surface construite brute <sup>(3)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(3)</sup>		volume de la construction <sup>(3)</sup>			
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		
1	480,00 m <sup>2</sup>	_____ /	276,00 m <sup>2</sup>	_____ /	144,00 m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
2	675,00 m <sup>2</sup>	_____ /	452,00 m <sup>2</sup>	_____ /	200,00 m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
3	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
4	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
5	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
6	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
7	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
8	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
9	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
10	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
11	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
12	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
13	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
14	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
15	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
16	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
17	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
18	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
19	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
20	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
21	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
22	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
23	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
24	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
25	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
26	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
27	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
28	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
29	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
30	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
31	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
32	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
33	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
34	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
35	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
36	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
37	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
38	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
39	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
40	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>2</sup>	_____ /	_____ m <sup>3</sup>		
<b>Total</b>	1.155,00 m <sup>2</sup>	0,00 /	728,00 m <sup>2</sup>	0,00 /	344,00 m <sup>2</sup>	0,00 /	0,00 m <sup>3</sup>		
Coefficients résultant du PAP	CMU <sup>(3)</sup>	0,000 /	0,630	COS <sup>(3)</sup>	0,000 /	0,298	CUS <sup>(3)</sup>	0,000 /	0,000

(1) 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 plan d'aménagement général.  
 (3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



Date d'impression: 07/10/2022 08:42

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique. Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1: 5000

0 50 100 150m



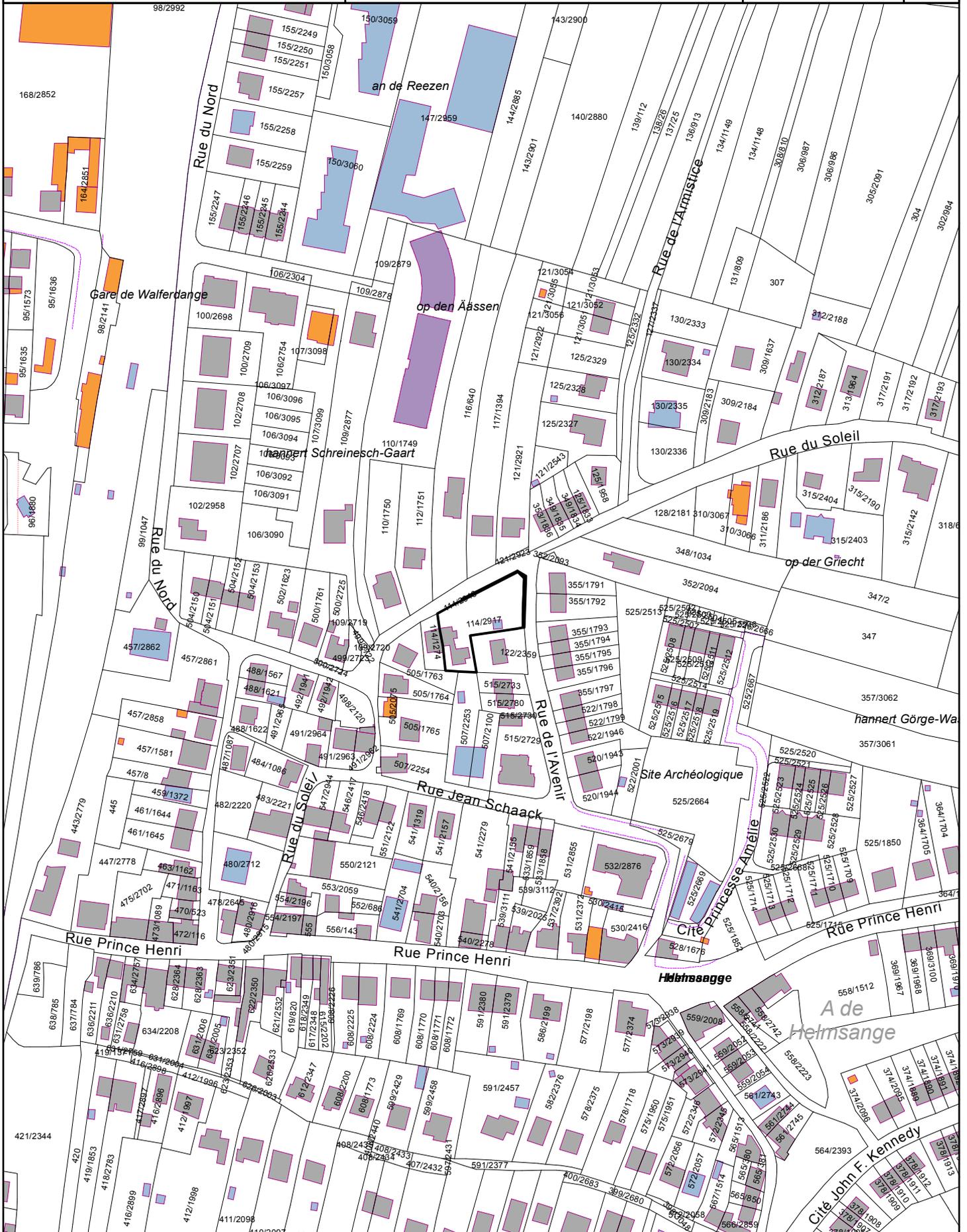
<http://g-o.lu/3/Bn5B>



Émis par: Micael Da Cunha  
Date d'émission: 09/01/2023

COMMUNE: Walferdange  
SECTION: A de Helmsange

Échelle approximative:  
1:2500



# ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

<b>N° Mesurage</b>	<b>N° Affaire</b>	<b>Commune de</b>	<b>Section</b>
1474	0160823	<b>WALFERDANGE</b>	<b>A de HELMSANGE</b>
		Levé par: G.K.	Echelle(s) : 1:500
		Dessiné par: JPK	Lieu et date: Luxembourg, le 21 avril 2011
		L'ingénieur: <b>Claude WALLERS, Géomètre Officiel</b>	Signature :

## LEGENDE DES PARCELLES

**Commune : WALFERDANGE**

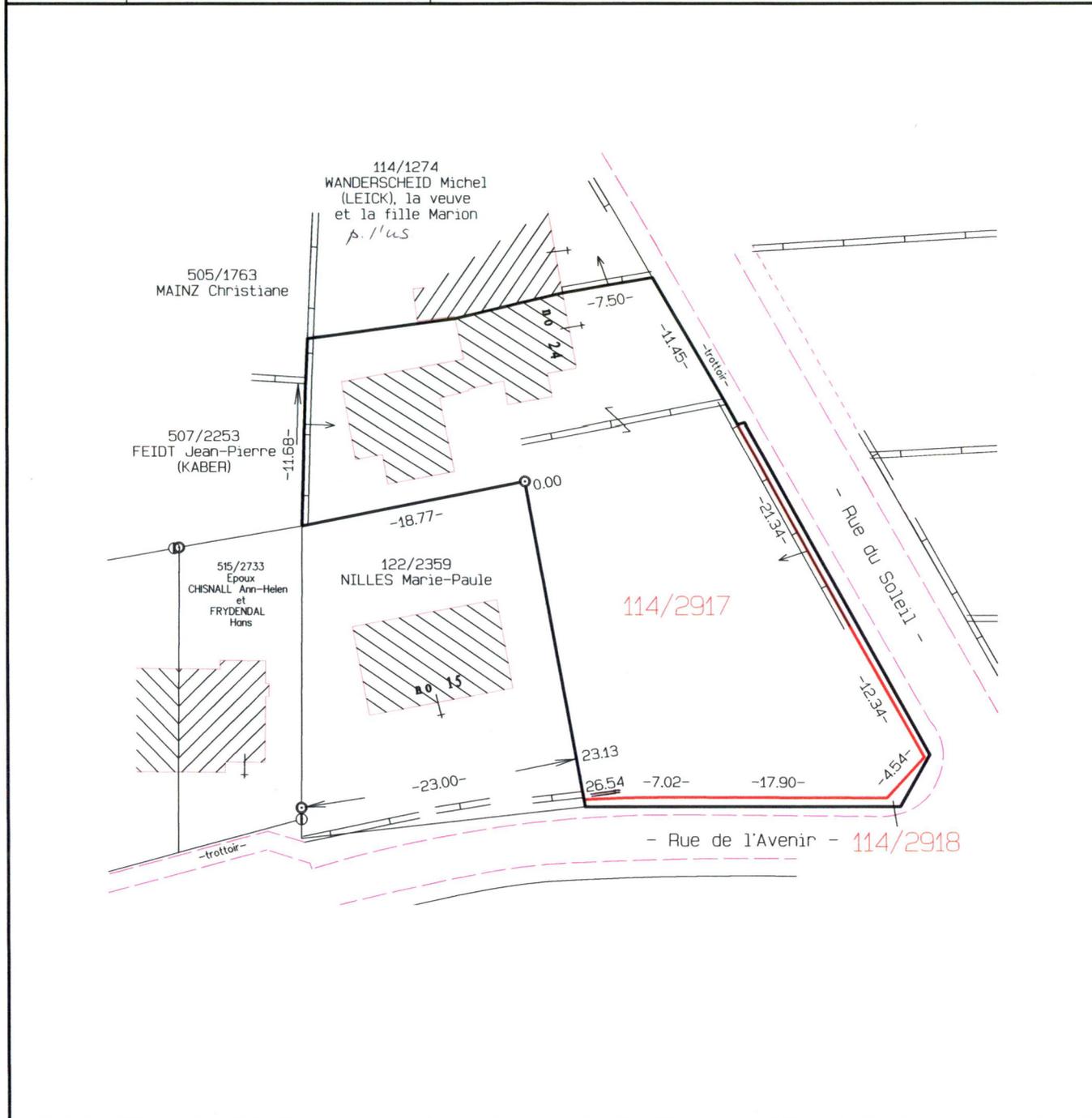
**Section: A de HELMSANGE**

### Nouvelle(s) parcelle(s)

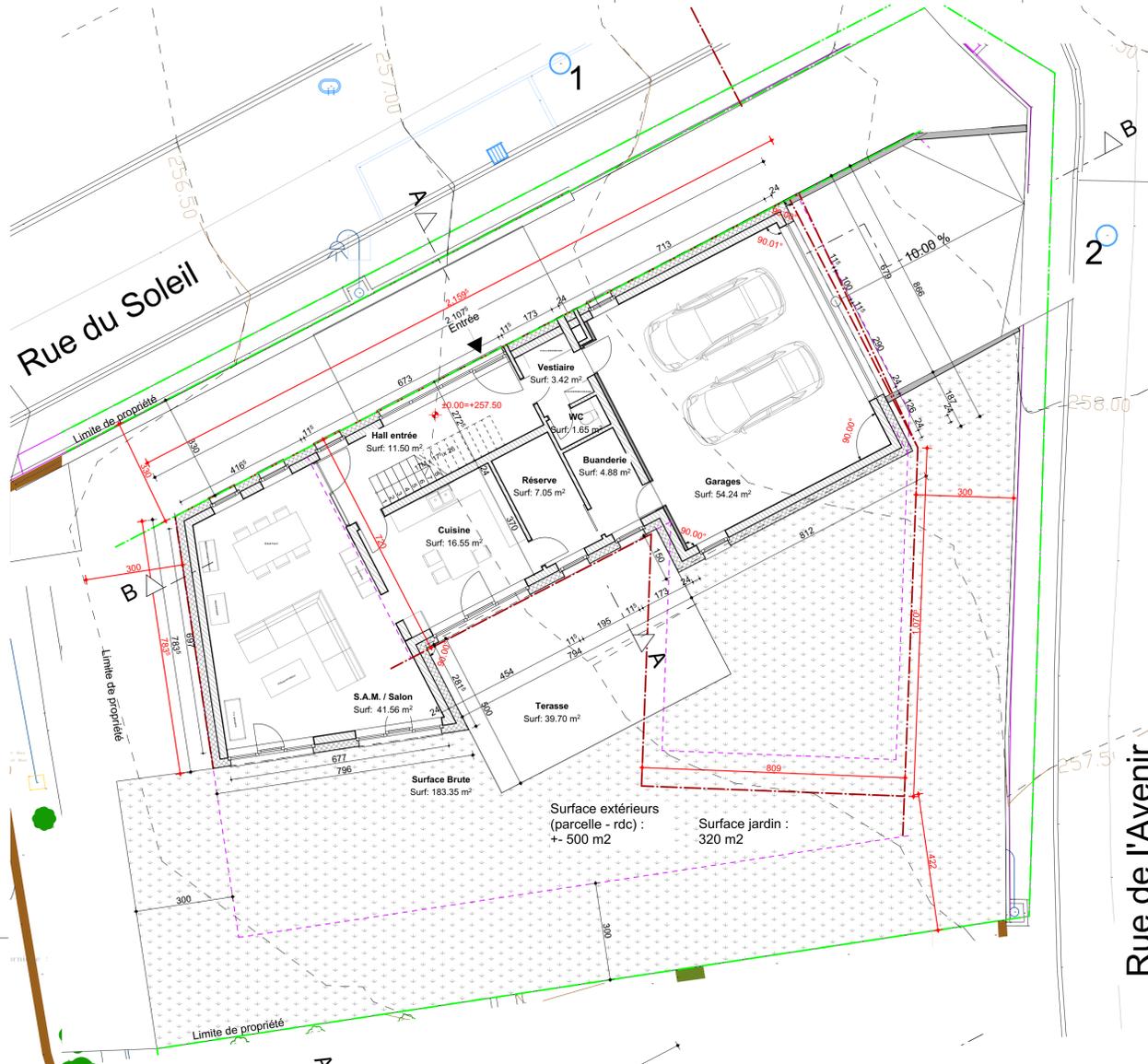
Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
114/2917	place (occupée)	bâtiment à habitation	00	11	55	NEY Raymonde
114/2918	place voirie		00	00	40	NEY Raymonde

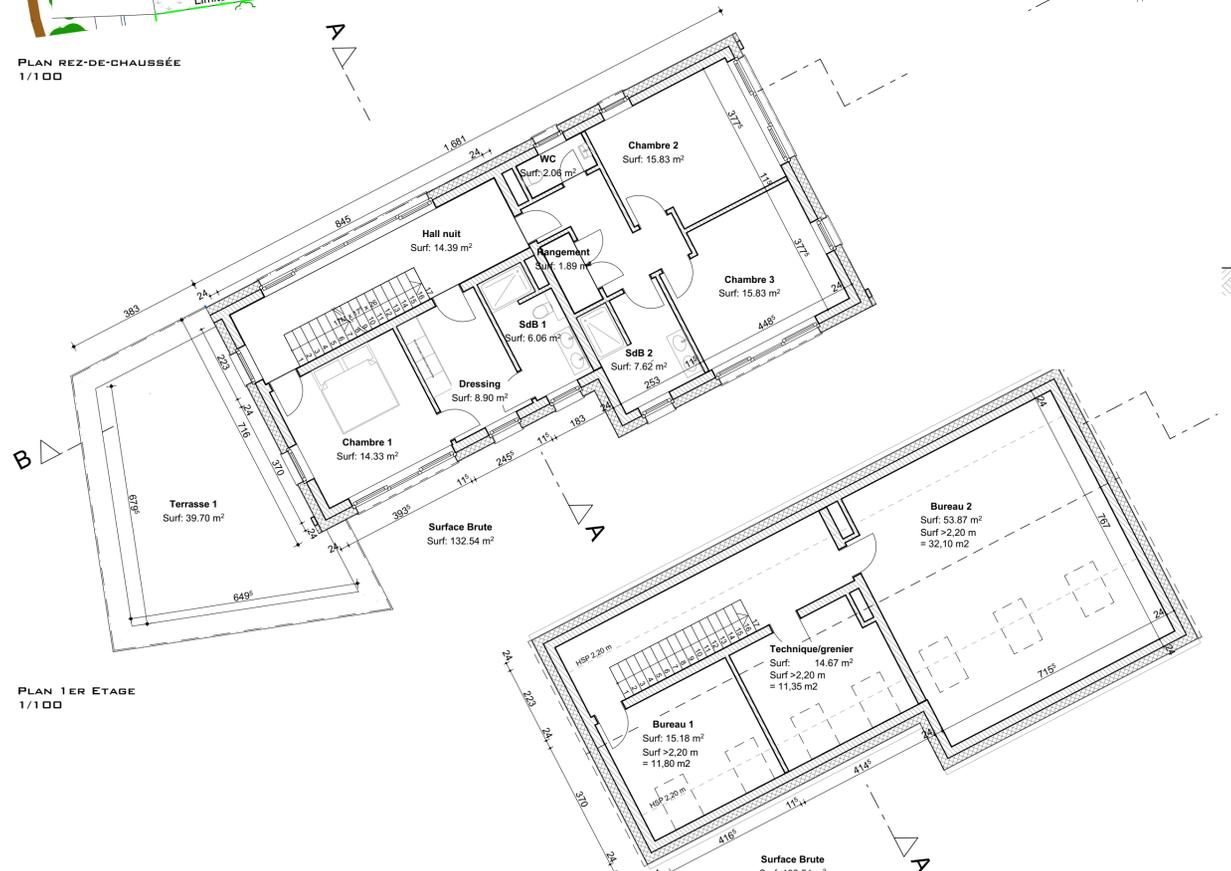
Numéro	Lieudit	Provenance des parcelles
114/2917	Rue du Soleil	PARTIE 114/2358, PARTIE 122/2360
114/2918	Rue du Soleil	PARTIE 114/2358, PARTIE 122/2360





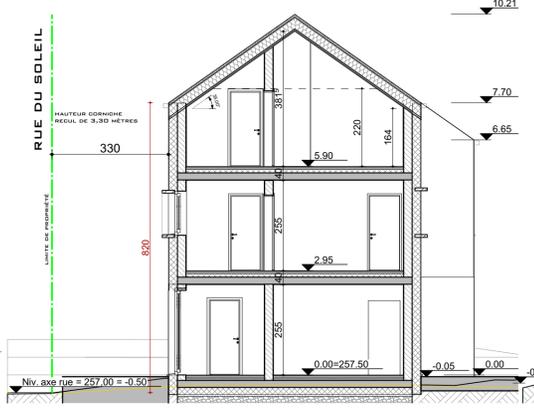


PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE  
1/100

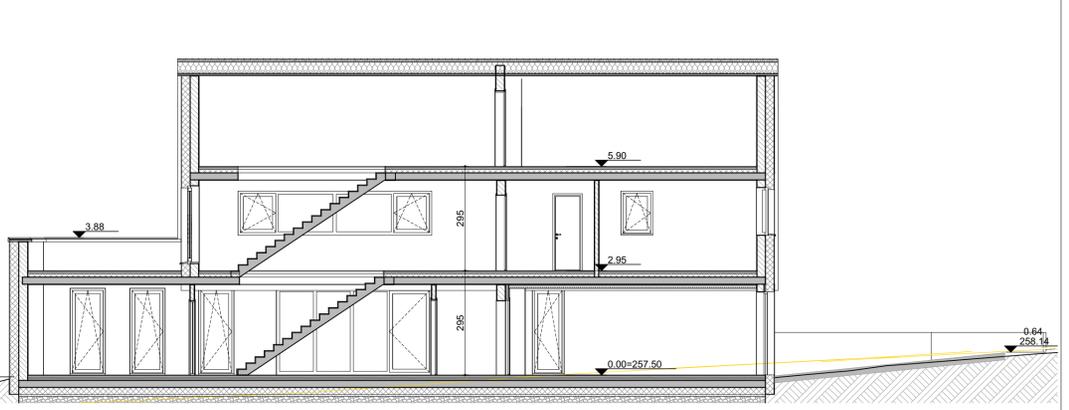


PLAN 1ER ETAGE  
1/100

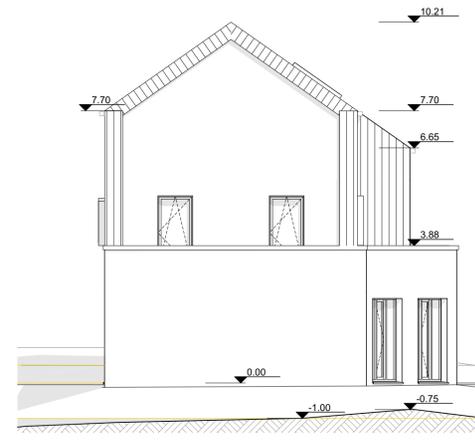
PLAN COMBLES  
1/100



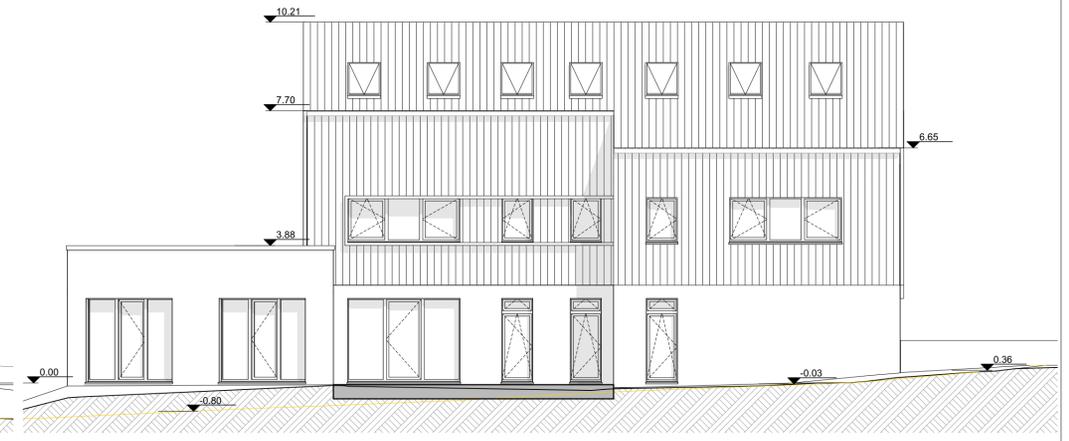
COUPE AA  
1/100



COUPE BB  
1/100

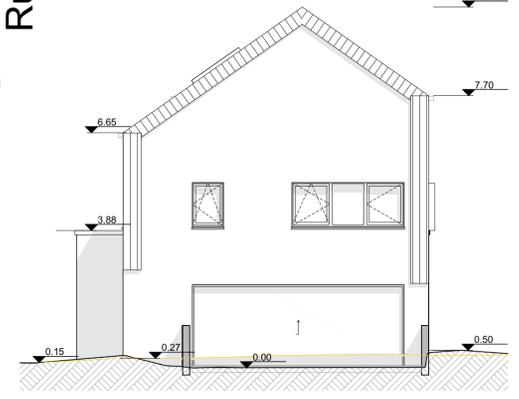


FAÇADE LATÉRALE DROITE  
1/100

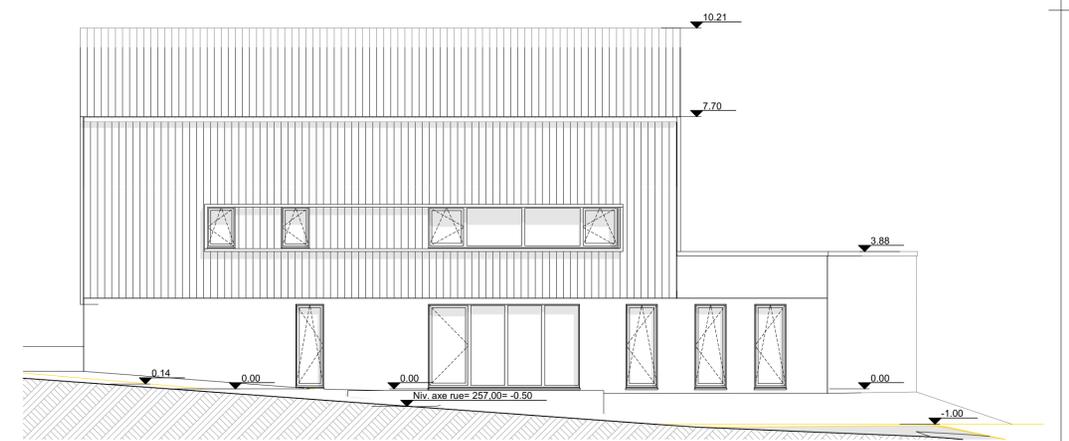


FAÇADE JARDIN  
1/100

Rue de l'Avenir



FAÇADE LATÉRALE GAUCHE  
1/100



FAÇADE RUE  
1/100

00 ESD - EST. Volumes et surfaces par étage

Etage	Measured Area	Net Volume
Rez-de-chaussée	183.35	940.88
Etage 1er	132.54	391.00
Etage 2	132.54	382.88
	448.43 m <sup>2</sup>	1,314.76 m <sup>3</sup>

**LEGENDE:**

- EXISTANT
- DEMOLITION
- BETON NOUVEAU
- MAÇONNERIE NOUVELLE
- ISOLATION
- CANAL EAU PLUVIALE
- CANAL EAU USEE
- EAU POTABLE
- DRAINAGE
- TECHNIQUE
- LIMITE BATI
- LIMITE TERRAIN

**INDICE**

INDICE	DATE	PAR	MODIFICATION
B	24.07.2022		MISE À JOUR
A	11.05.2022		DISTANCE RAPPORT LIMITE RUE SOLEIL = 3.20 M / HAUTEUR À LA CORNICHES 8.00 M
D	27.04.2022		DATE DE CRÉATION

**CE PLAN CONSTITUE UNE DEMANDE D'AUTORISATION ET NE PEUT ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME PLAN D'EXECUTION**  
TOUTES LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME FINALES

PROJET: **CONSTRUCTION D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE**

ARCHITECTE: **XXA ARCHITECTURE SARL**  
20, RUE D'ITZIG  
L-18832  
LUXEMBOURG

DAI: AP/10425  
TEL: 26.36.05.211  
FAX: 26.36.01.211  
EMAIL: ARCHI@XXA.LU

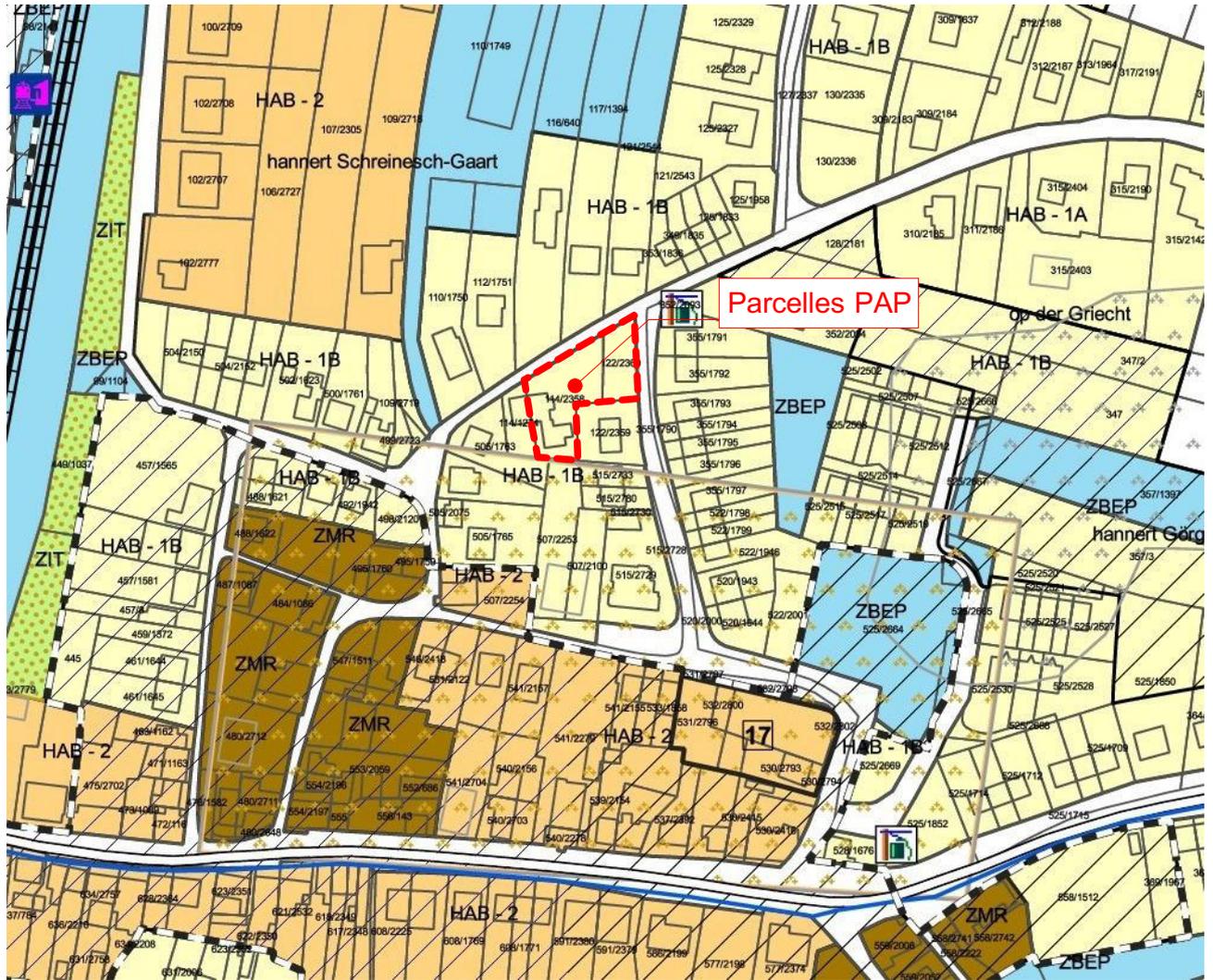
LIU DE CONSTRUCTION: **24, RUE DU SOLEIL  
L-7520 HELDANGE**

MATRE DE L'OUVRAGE: **BURUNER GREVEN  
1, RUE BLAISE  
L-7462 MESSORF  
TEL: 621 40 65 05**

XXA architecture

AVANT-PROJET DEFINITIF

110-02-APD-22.04.27 01 B



## LÉGENDE

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB - 1A Zones d'habitation 1 A  
[COS 0,3/CMU 0,6]
- 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]

© FG architectes S.à.r.l. 2022. Toute reproduction, modification et publication sans accord de l'architecte est non autorisée.



**FG architectes S.à r.l.**

52, rue de la Libération  
L-3511 Dudelange

www.fgarchitectes.lu  
info@fgarchitectes.lu - T. 26 51 13 16  
no OAI: AP/10635 + UP/10847

ECH.	DATE	PROJET	MAÎTRE D'OUVRAGE	NOM DU PLAN:
libre	Dessiné par : HS 07/10/2022	PAP rue du Soleil, Helmsange Commune de Walferdange 24, rue du Soleil L-7250 Helmsange	Maître d'ouvrage: Mme Nilles Marie-Paule Pierrette 15, rue de l'Avenir L-7211 Helmsange	2142_extrait PAG