

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

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

**Délimitation du PAP et des zones du PAG**

	délimitation du PAP
	délimitation des différentes zones du PAG

**Courbes de niveau**

	terrain existant
	terrain remodelé

**Nombre de niveaux**

I, II, III, ...	nombre de niveaux pleins
+1,2,...,R	nombre d'étages en retrait
+1,2,...,C	nombre de niveaux sous combles
+1,2,...,S	nombre de niveaux en sous-sol

**Hauteur des constructions**

hc-x	hauteur à la corniche de x mètres
ha-x	hauteur à l'acrotère de x mètres
hf-x	hauteur au faîte de x mètres

**Types, dispositions et nombre des constructions**

x-mi	x maisons isolées
x-nj	x maisons jumelées
x-mb	x maisons en bande

**Types et nombres de logements**

x-u	x logements de type unifamilial
x-b	x logements de type bifamilial
x-c	x logements de type collectif

**Formes de toiture**

tp	toiture plate
tx (y%-z%)	toiture à x versants, degré d'inclinaison
	orientation du faîte

**Gabarits des immeubles (plan / coupes)**

	alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
	limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
	alignement obligatoire pour 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
	lot projeté
	terrains cédés au domaine public communal

**Degré de mixité des fonctions**

min x%	pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
x% y%	pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
x%	pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

**Espaces extérieurs privés et publics**

	espace vert privé
	espace vert public
	aire de jeux ouverte au public
	espace extérieur pouvant être scellé
	voie de circulation motorisée
	espace pouvant être dédié au stationnement
	chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
	voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

**Plantations et murets**

	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**

	rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux usées
	fossé ouvert pour eaux pluviales

**Légende complémentaire**

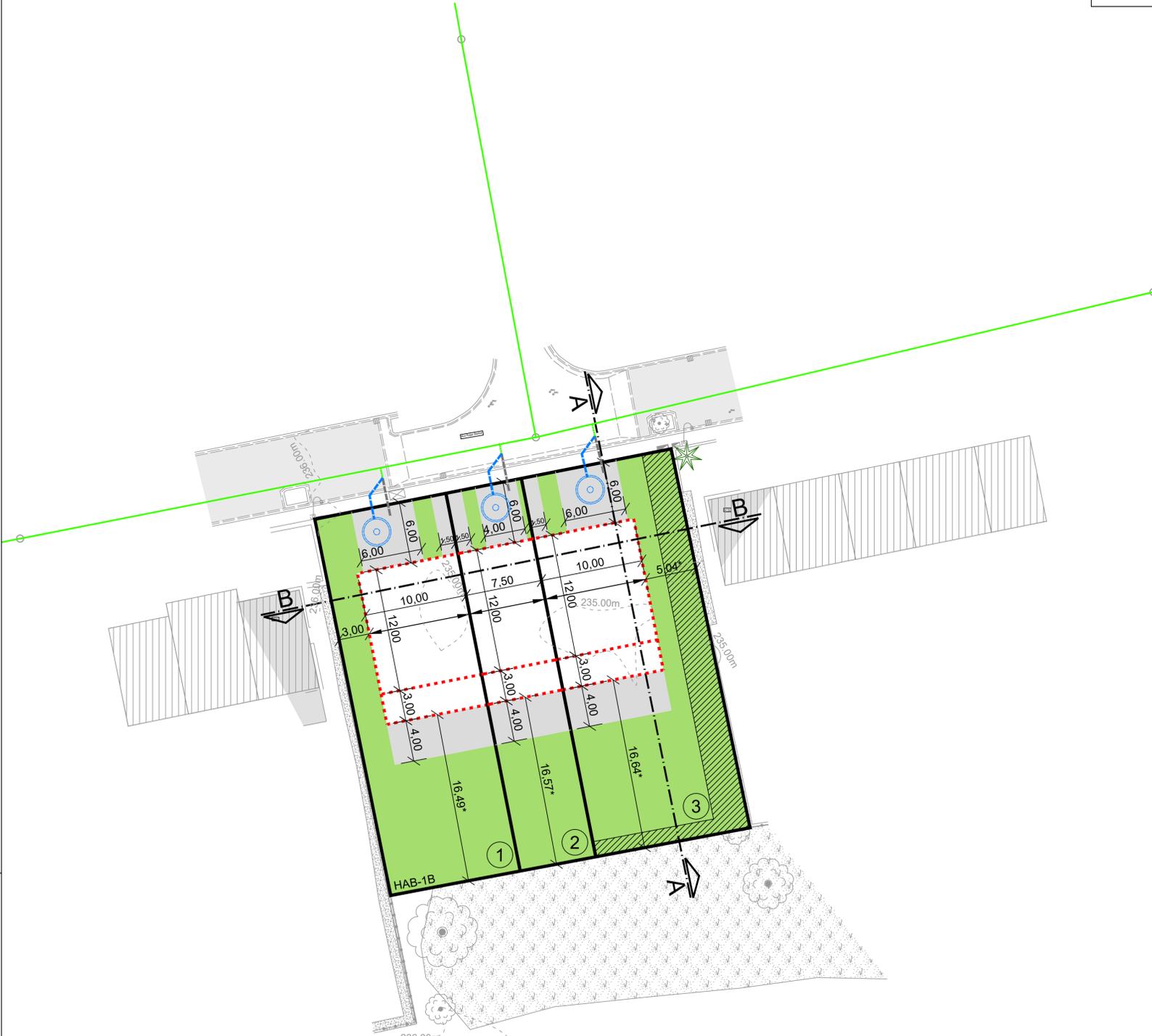
	canalisation pour eaux mixtes existante
	canalisation pour eaux mixtes planifiée
	cotes indicatives à adapter en fonction de la profondeur réelle de la parcelle, une fois le morcellement effectué

**Contenance de la zone (HAB-1B) soumise à un PAP "Nouveau quartier" : 13,37 ares (COS ≤ 0.4 / CMU ≤ 0.8)**

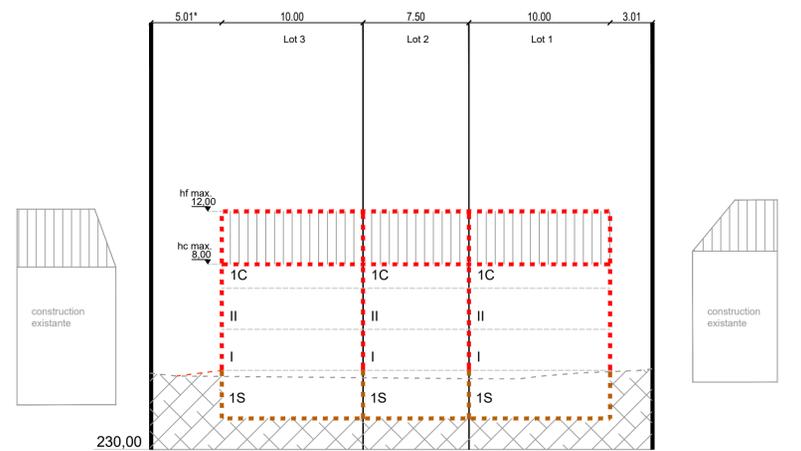
**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot**

LOT 1				LOT 2			
4,83 ares				2,82 ares			
-	150	-	366	-	112	-	225
235	1-mb	1-u	2-b	175	1-mb	-	1-u
hc - 8,00				hc - 8,00			
hf - 12,00			1S+II+1C	hf - 12,00			1S+II+1C

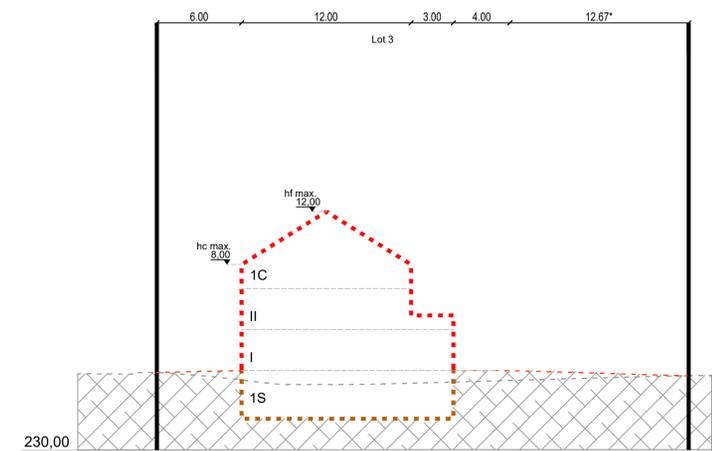
LOT 3			
5,69 ares			
-	150	-	366
235	1-mb	1-u	2-b
hc - 8,00			
hf - 12,00			1S+II+1C



**COUPE B - B**



**COUPE A - A**



Origine Administration de la gestion de l'eau : droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg

Bestandskanal wurde von Büro XXX übernommen!

© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20xx) - copie et reproduction interdites

Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification

N° CAD: 221004-13-000 001.dwg

maître d'ouvrage:

CREAVICAB S.A.

Projet:

PAP Rue Roger Barthel à Bereldange

Objet:

PAP - Plan et coupes

Dessinateur + date + signature:

JCH 11.07.2023

Contrôleur + date + signature:

TMO 11.07.2023

Responsable + date + signature:

MUR 11.07.2023

Echelle: 1 : 250

Plan: 221004-13-000 001

Projet

Toutes les mesures sont à vérifier sur place par l'entrepreneur





© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20xx) - copie et reproduction interdites


N° CAD: 221004-13-000 002.dwg

maître d'ouvrage:	dessinateur + date + signature:
CREAVICAB S.A.	JCH 11.07.2023

projet:	contrôleur + date + signature:
PAP Rue Roger Barthel à Bereldange	TMO 11.07.2023

objet:	responsable + date + signature:
Plan topographique avec photos	MUR 11.07.2023

échelle:	1 : 200
----------	---------

plan:	211072-13-000 002
-------	-------------------

**best** INGENIEURS-CONSEILS

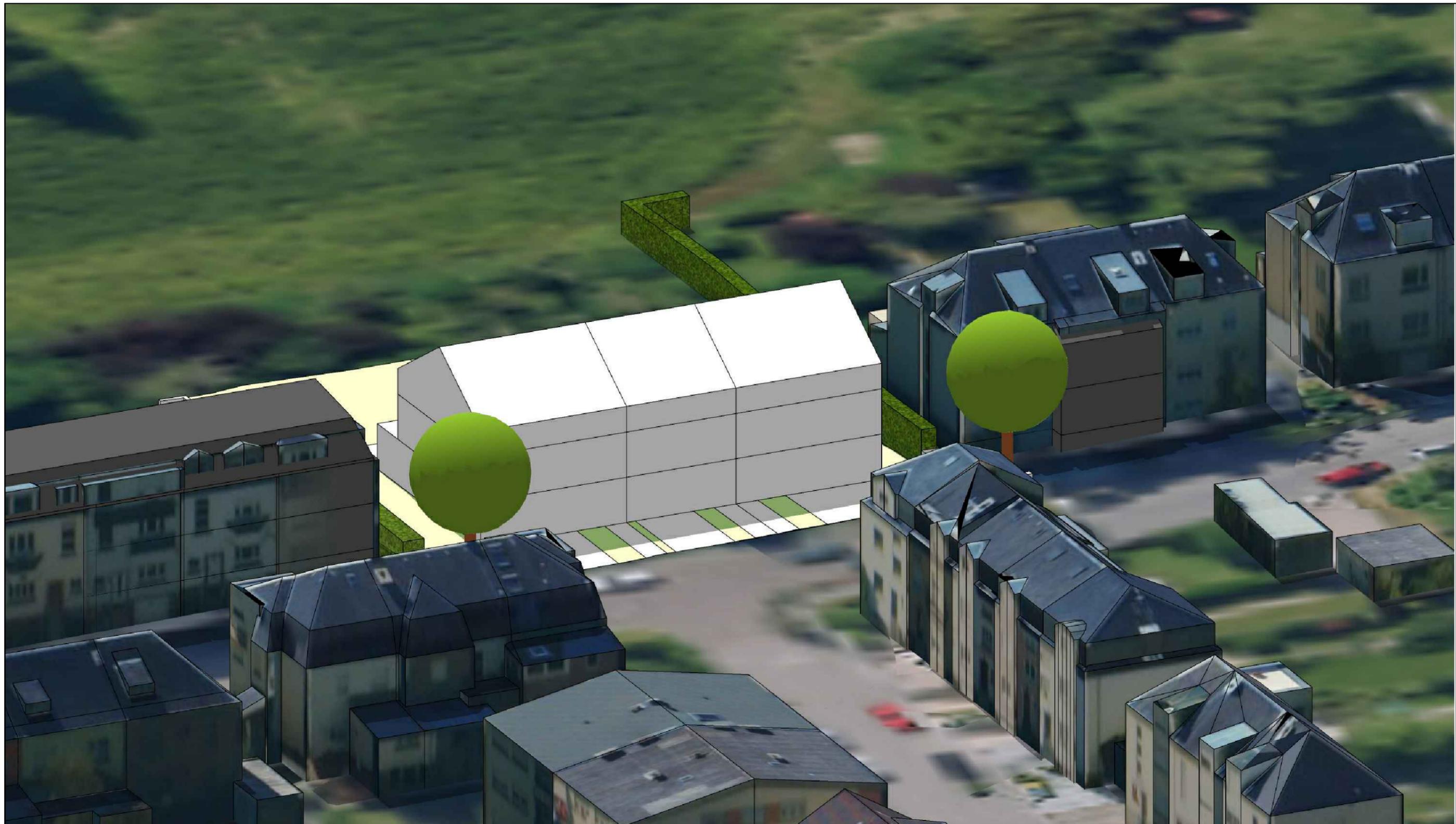
**Bureau d'Etudes et de Services Techniques**  
 best ingénieurs-conseils  
 2, rue des Sapins  
 L-2513 Senningerberg

+352 34 90 90  
 best@best.lu  
 www.best.lu

OAI  
 ORDRE DES ARCHITECTES  
 ET DES  
 INGENIEURS-CONSEILS

MADE IN LUXEMBOURG

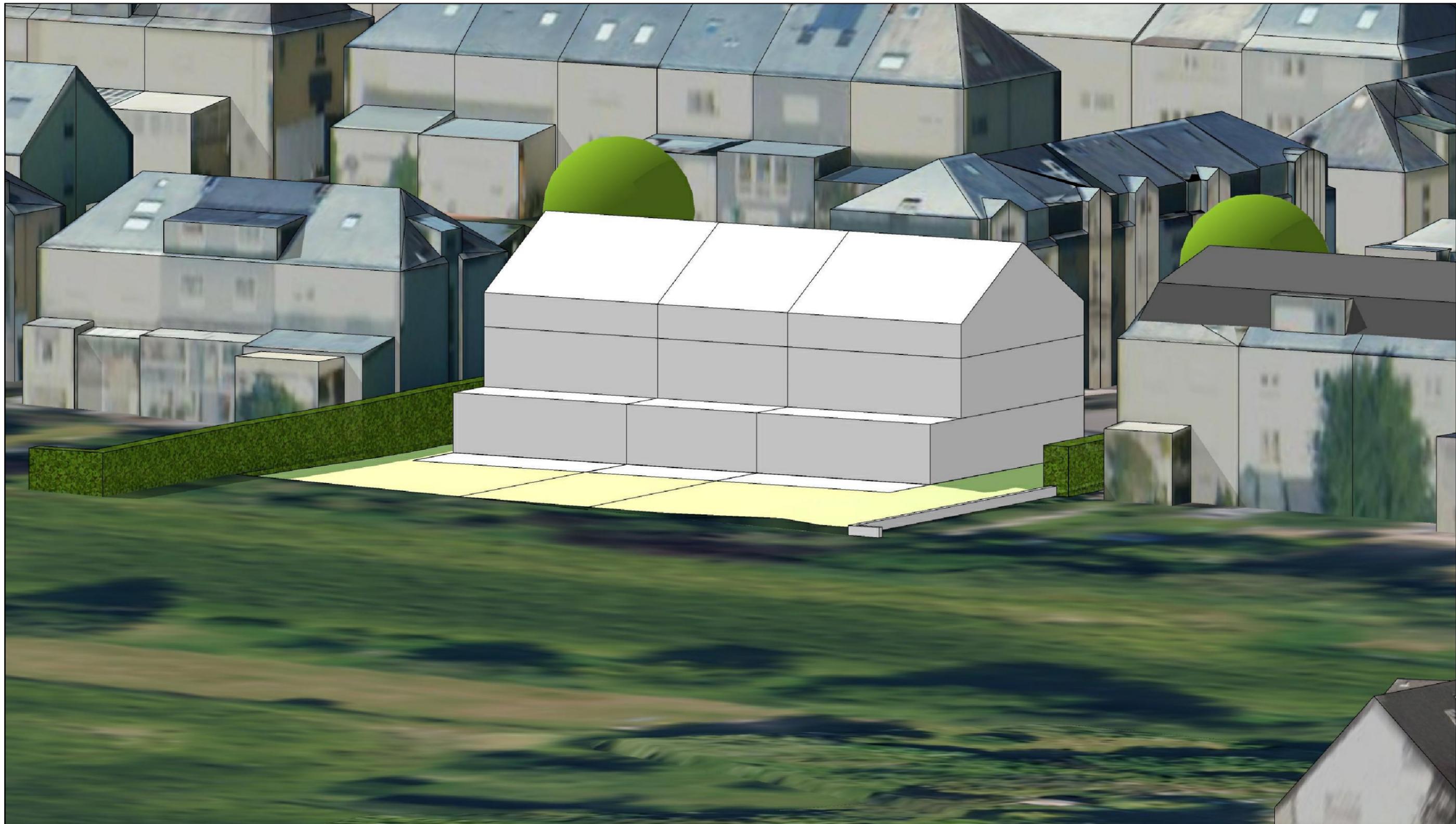
ISO9001  
 CERTIFIE



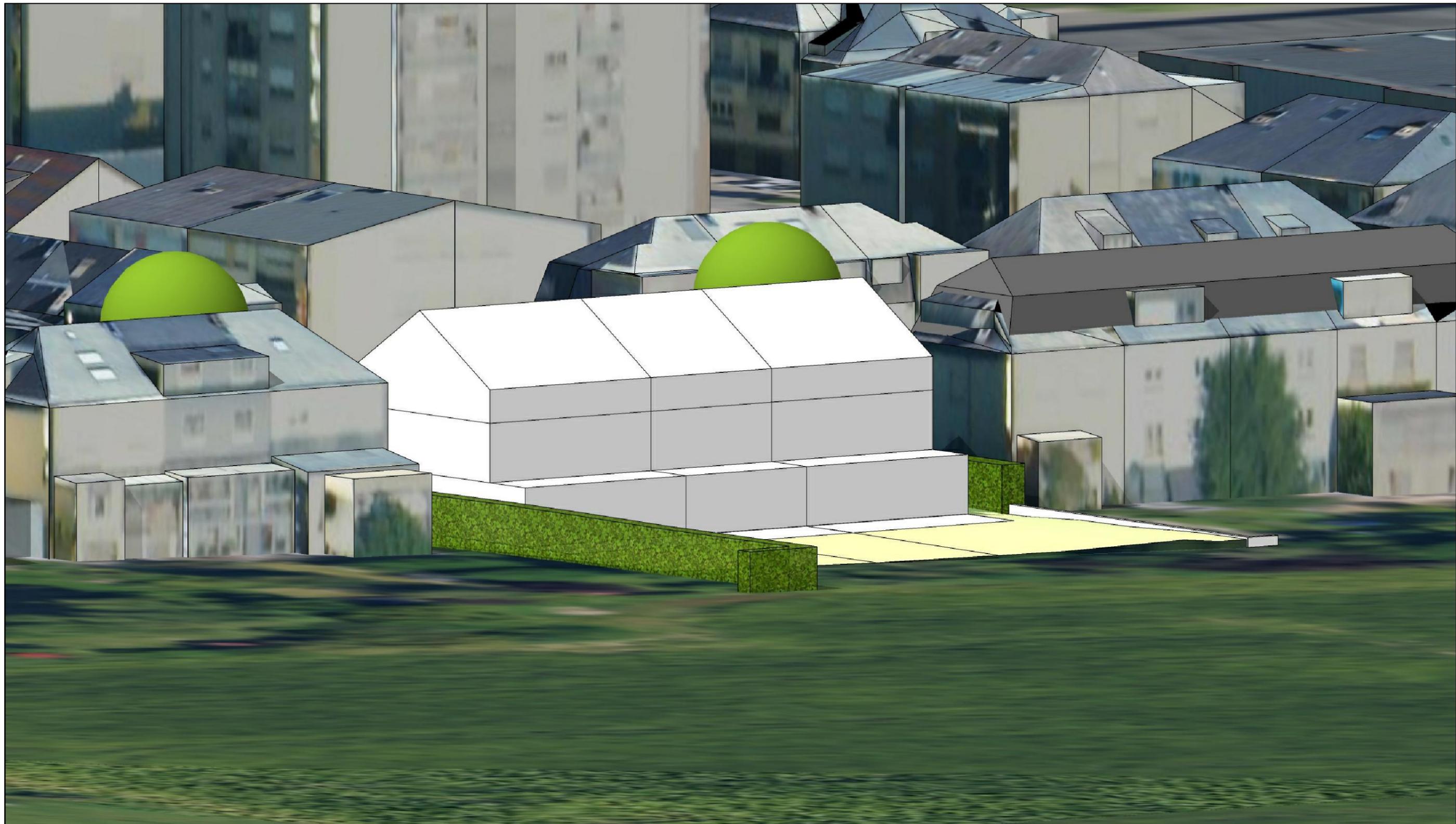
maître d'ouvrage:	Dessinateur + date
CREAVICAB S.A.	JCH 11.07.2023
Projet:	Responsable + date
PAP "Rue Roger Barthel" à Walferdange	MUR 11.07.2023
Objet:	Echelle:
Vue axonométrique 1	ss échelle
Plan:	221002-13-000 001
 <b>Bureau d'Etudes et de Services Techniques</b> best ingénieurs-conseils +352 34 90 90 2, rue des Sapins best@best.lu L-2513 Senningerberg www.best.lu	



maître d'ouvrage:	Dessinateur + date
CREAVICAB S.A.	JCH 11.07.2023
Projet:	Responsable + date
PAP "Rue Roger Barthel" à Walferdange	MUR 11.07.2023
Objet:	Echelle:
Vue axonométrique 2	ss échelle
Plan:	221002-13-000 001
 <b>Bureau d'Etudes et de Services Techniques</b> best ingénieurs-conseils +352 34 90 90 2, rue des Sapins best@best.lu L-2513 Senningerberg www.best.lu	



maître d'ouvrage:	Dessinateur + date
CREAVICAB S.A.	JCH 11.07.2023
Projet:	Responsable + date
PAP "Rue Roger Barthel" à Walferdange	MUR 11.07.2023
Objet:	Echelle:
Vue axonométrique 3	ss échelle
Plan:	221002-13-000 001
<b>BEST</b> <b>Bureau d'Etudes et de Services Techniques</b> <small>INGENIEURS-CONSEILS</small>	
best ingénieurs-conseils 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg	+352 34 90 90 best@best.lu www.best.lu



maître d'ouvrage:	Dessinateur + date
CREAVICAB S.A.	JCH 11.07.2023
Projet:	Responsable + date
PAP "Rue Roger Barthel" à Walferdange	MUR 11.07.2023
Objet:	Echelle:
Vue axonométrique 4	ss échelle
Plan:	221002-13-000 001
 <b>Bureau d'Etudes et de Services Techniques</b> best ingénieurs-conseils +352 34 90 90 2, rue des Sapins best@best.lu L-2513 Senningerberg www.best.lu	

---

## **1. Portée du règlement**

---

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Walferdange sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 221004-13-000 001).

---

## **2. Aménagement du domaine privé**

---

### **2.1. Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de 3 maisons en bande (2 maisons bi-familiales et 1 maison unifamiliale), soit un maximum de 5 unités de logement.

Y sont également admis des services administratifs ou professionnels et des activités liées à des professions libérales.

### **2.2. Hauteur et niveaux des constructions**

Les constructions sont constituées de deux niveaux pleins (I et II) et d'un niveau de combles (1C). Un niveau de sous-sol (1S) est admis pour tous les lots.

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant des constructions à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante.

### **2.3. Toitures**

Les constructions sont couvertes de toitures à deux versants, de pente comprises entre 28° et 45°. Les toitures mansardées sont admises.

Les toitures-terrasses aménagées pour les niveaux intermédiaires doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de maximum 1,20 m, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale de l'acrotère définie dans la partie graphique et doivent être réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

### **2.4. Lucarnes**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage), sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, des lucarnes, des châssis rampants (type « Velux ») ou ouvertures similaires, sont admis pour les toitures à 2 versants aux conditions suivantes :

- Ils sont implantés avec un recul de minimum 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.
- La largeur additionnée de tous les dispositifs ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée.
- La corniche peut être interrompue sur maximum un tiers de la largeur de la façade et sur 2,20 m au maximum, pour la lucarne la plus large.
- La largeur des autres lucarnes ne peut dépasser pas 1,50 m.

## **2.5. Infrastructures et installations techniques**

Les infrastructures techniques, telles que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées avec un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Des superstructures, tel que souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques et installations liées à la production de froid, de chaleur, de renouvellement d'air et de désenfumage, peuvent sortir du gabarit autorisé.

L'habillage de ces superstructures est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

## **2.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile et vélo à respecter sont définis dans la partie écrite du PAG et/ou le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

## **2.7. Aménagements extérieurs de moindre envergure**

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

## **2.8. Abri de jardin / Serre**

En dehors des gabarits autorisés pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, la construction d'un abri de jardin ou d'une serre est admise dans le recul postérieur des lots en respectant les conditions suivantes :

- La superficie est de maximum 12 m<sup>2</sup> ;
- Leur hauteur est de maximum 3,00 mètres ;
- Il est couvert d'une toiture plate ;
- Il est implanté dans le recul postérieur avec un recul de minimum 1 mètre par rapport aux limites de propriétés ;
- Les façades des abris de jardin ou constructions similaires sont en bois ou en crépis.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

L'aménagement d'un abri de jardin est admis par lot, sous réserve de respecter les surfaces maximales de **scellement du sol, d'emprise au sol** et de **surface construite brute** définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

### **2.9. Clôtures, murs et murs de soutènement**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

Une coupure visuelle mitoyenne, (matériaux translucide, bois, panneau métallique non brillant ou similaire) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des rez-de-chaussée des unités de logement mitoyennes.

Des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre sont admis.

### **2.10. Plantations**

Sont admises les plantations d'espèces adaptées au site. Les plantes invasives sont interdites.

### **2.11. Travaux de déblai et de remblai**

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

### **2.12. Servitude**

Le lot 3 est grevé d'une servitude garantissant le passage pour l'accès et l'entretien du jardin arrière du lot 2.

---

### **3. Dispositions complémentaires**

---

#### **3.1. Cession de terrain**

Le présent projet ne prévoit pas de cession de terrain privé au domaine public communal.

#### **3.2. Logements abordables**

Le nombre de logements étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

#### **3.3. Evacuation des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des citernes de rétention d'eau pluviale et des canalisations (EU et EP) renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Chaque maison devra être équipée d'un système de récupération et de réutilisation de l'eau de pluie (citerne ou autre).

Senningerberg, le 11 juillet 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

J. CHIROL

M. URBING

## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	3
1.1. Contexte .....	3
1.2. Situation cadastrale .....	4
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	5
2.1. Plan d'aménagement général .....	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE .....	8
3.1. Cadre urbain .....	8
3.2. Cadre environnemental .....	11
4. EXPOSÉ DES MOTIFS .....	14
4.1. Programmation du PAP .....	14
4.2. Aménagement des espaces privés .....	14
4.3. Aménagement des espaces publics .....	18
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	19
6. ANNEXES .....	20



## 1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de « CREAICAB S.A. », présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue Roger Barthel » 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 bâtiments à vocation résidentielle.

### 1.1. Contexte

La commune de Walferdange présente une superficie de 7,06 km<sup>2</sup> pour 8.659 habitants (30/06/2022) 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)





### **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 :

#### ***I.2.2.1.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées***

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

##### ***2) Degré d'occupation du sol***

*Le degré d'utilisation du sol est défini par le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ou le coefficient d'utilisation du sol (CUS). Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.*

*[...]*

*COS*

*Le coefficient d'occupation du sol est 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.*

*CMU*

*Le coefficient maximum d'utilisation du sol est 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.*

*[...]*

#### ***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.1.3.1.2. 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.*

*[...]*

**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 fonds couverts par le présent PAP sont situés au sud-est de la localité de Bereldange, le long de la rue Roger Barthel. Le site de projet se trouve dans la partie résidentielle du quartier, dédié aux habitations unifamiliales. Les parcelles sont localisées dans la partie la plus calme du quartier, éloignées de la route de Luxembourg et le long de la limite communale avec Luxembourg-ville, au nord d'une zone qui n'a pas encore été urbanisée.



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



Figure 5 : Vue vers les parcelles du PAP (Google Maps)



Figure 6 : Vue vers les parcelles du PAP (à droite) (Google Maps)

### **3.1.2. Equipements 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.

La rue Roger Barthel vient se greffer à la route de Luxembourg (N7) en passant par la rue Mathias Hertert. Elle relie également le C.R. 181 en passant par la rue du Dix Octobre.

#### **b) Transport en commun**

L'arrêt de bus le plus proche « Bereldange, Rue du Pont » est situé à 280m du site, le long de la route de Luxembourg et dessert les lignes :

- 10 (Bertrange / Belle Etoile - Steinsel / Buergaass)
- 11 (Bertrange / Ecole européenne - Steinsel / Kennedy quai 1)
- 26 (Steinsel / Kennedy quai 2 – Kirchberg / Rehazenter quai 5)
- 111 et 112 (Luxembourg / Kirchberg, B.E.I. – Mersch / Gare quai 1)

La commune de Walferdange dispose d'une gare CFL à Helmsange, située à environ 2 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.

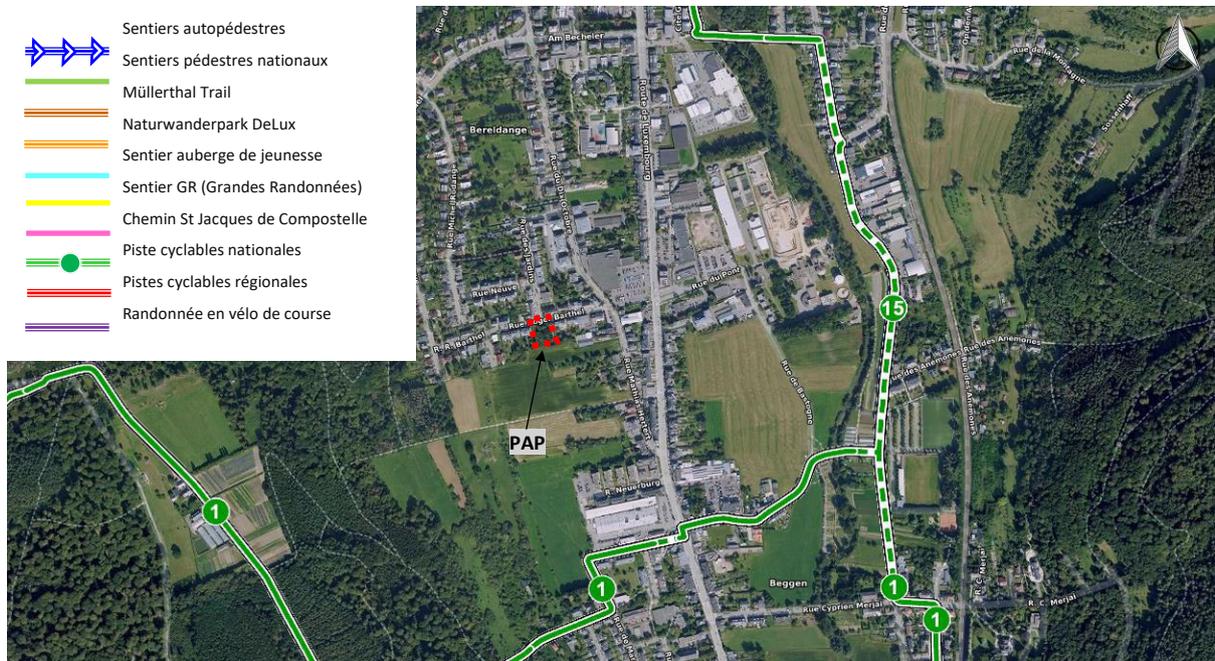


Figure 7: Localisation des chemins vélo (Source : ACT-geoportail.lu)

### 3.2. Cadre environnemental

#### 3.2.1. Affectation et topographie

La zone couverte par le présent PAP est libre de toute construction.

Le terrain présente des pentes générales très faibles, de l'ordre de 0,8 à 1,9 % qui montent vers l'ouest de la zone de projet. On trouve une petite zone de dépression au nord du terrain, situé à la hauteur des maisons mitoyennes. A cet endroit, le terrain est situé au point le plus bas 1 mètre en-dessous du niveau de la rue.

#### 3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 1.100 mètres de la zone habitat Natura 2000 « Grunewald » (LU0001022) et à plus de 970 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.

Ces deux zones sont reprises au niveau du plan sectoriel Paysages comme grands ensembles paysagers.



Figure 8: Zones protégées Natura 2000 (Source : ACT – geoportail.lu)

### 3.2.3. Biotopes et habitats d'espèces

Des biotopes qui tombent sous l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles semblent être situés sur une partie du PAP.

La zone de projet comprend des surfaces arbustives définies comme biotopes.

Il y a également la présence potentielle d'oiseaux nicheurs sur l'arrière de la parcelle.

Conformément à l'article 63 de la loi PN, une évaluation des écopoints sera élaborée dans le cadre du dossier d'autorisation concernant la conservation de la nature.

### 3.2.4. Zone de bruit

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 entre 45 et 50 dB(A) pour les données LNGT (nuit).



Figure 9: Zones de bruit réseau routier - LDEN (Source : ACT-geoportail)



Figure 10: Zones de bruit réseau routier - LNGT (Source : ACT-geoportail)

### 3.2.5. Zone de forte pluie

La zone de projet est située dans une zone de risques de fortes pluies avec un risque élevé de crues subites. La zone de risque englobe l'emprise au sol des futures trois maisons en bande.



Figure 11: Zones de fortes pluies (Source : ACT-geoportail)

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 13,37 ares, est situé dans la « zone d'habitation 1B » du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Walferdange.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

	COS	CMU
<b>Zone d'habitation 1B (HAB-1B)</b>	0,4	0,8

Le projet propose l'aménagement de trois lots destinés à accueillir trois maisons en bande, dont une maison unifamiliale et deux maisons bi-familiales.

Le PAP ne prévoit pas de cession de terrain au domaine public communal.

La densité de logement s'élève à 37,40 unités de logement par hectare brut.

La commune de Walferdange compte environ 8.731 habitants au 01/02/2023 (source : [www.statec.lu](http://www.statec.lu)).

Les 5 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 12 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,14 % de la population communale.

### 4.2. Aménagement des espaces privés

#### 4.2.1. Projet

##### a) Implantation et gabarit

Le projet se développe le long de la rue Roger Barthel, une voirie existante de type résidentielle. La construction de ces 3 nouvelles maisons en bande reprend la typologie des maisons voisines et crée ainsi une continuité dans l'alignement bâti de la rue en refermant cette lacune.

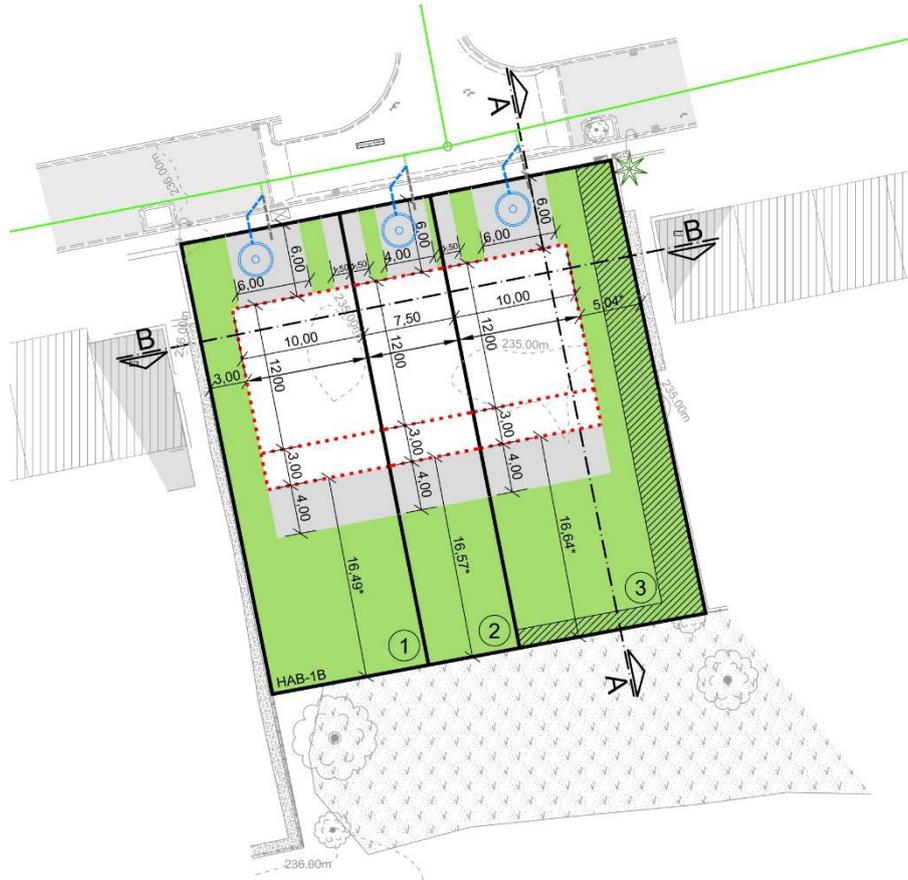


Figure 12: Plan du PAP. (Source : BEST)

Ces constructions présenteront deux niveaux pleins (I et II) et un niveau de combles (1C). Chaque construction pourra comporter un niveau de sous-sol (1S).

La hauteur des constructions est de maximum 8 mètres à la corniche et de 12 mètres au faîte.

### COUPE B - B

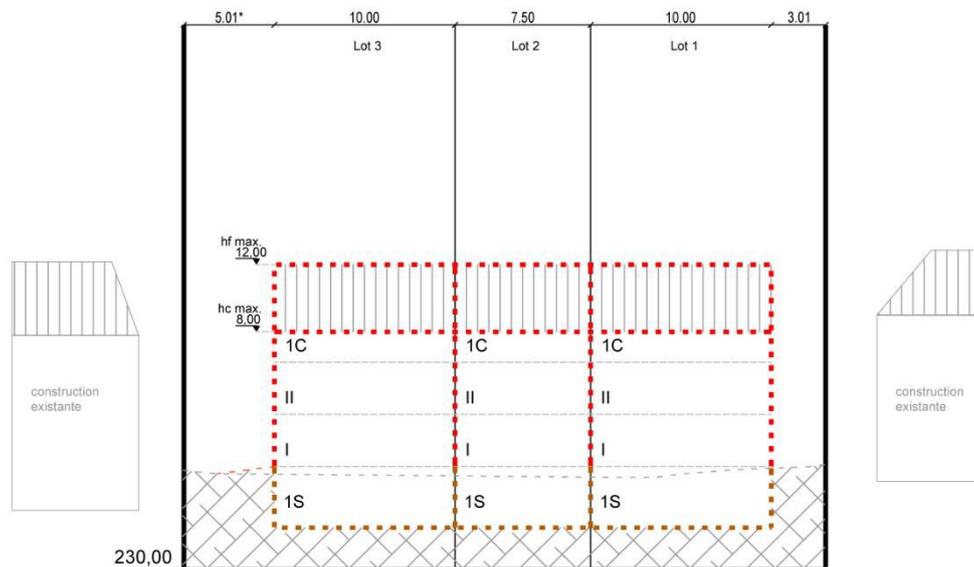


Figure 13: Coupe longitudinale du PAP. (Source : BEST)

## b) Emplacements de stationnement

Chaque unité d'habitation comprendra deux emplacements de stationnement, dont un garage intégré au niveau I (rez-de-chaussée) du volume de la construction principale.

## c) Degré d'utilisation du sol

Le terrain, d'une superficie de 13,37 ares, est situé dans la « zone d'habitation 1B (HAB 1B) » [ COS ≤ 0,4 et CMU ≤ 0,8] au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Walferdange.

Le PAG permet de définir le degré d'utilisation du sol pour ces deux coefficients en tant que « valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone ».

Ainsi, afin d'être conforme au règlement communal, les surfaces d'emprise au sol et construite brute seront réparties comme suit :

### Annexe I : Tableau récapitulatif

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							HAB-1B								
La 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 :															
13,37 ares															
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :															
COS		minimum / maximum		0,40		CMU		minimum / maximum		0,80		CUS		minimum / maximum	
Application des dispositions de l'article 29bis															
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :															
<input type="checkbox"/> 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 PAG :															
_____ m <sup>2</sup>															
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :															
_____ m <sup>2</sup>															
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 <sup>2</sup>															
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :															
_____ m <sup>2</sup>															
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :															
_____ m <sup>2</sup>															
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis															
_____ m <sup>2</sup>															
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		minimum / maximum	
Analyse de la conformité du PAP au PAG															
Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction					
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum			
1	4,86 ares	/	150 m <sup>2</sup>	/	366 m <sup>2</sup>	/	366	/	366	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
2	2,82 ares	/	112 m <sup>2</sup>	/	225 m <sup>2</sup>	/	225	/	225	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
3	5,69 ares	/	150 m <sup>2</sup>	/	366 m <sup>2</sup>	/	366	/	366	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
<b>Total</b>	<b>13,37 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>412 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>957 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>957</b>	<b>957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 /</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>			
Coefficients résultants du projet de PAP :															
COS		minimum / maximum		0,000 / 0,308		CMU		minimum / maximum		0,000 / 0,716		CUS		minimum / maximum	
0,000		/		0,308		0,000		/		0,716		0,000		/	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :															
COS		oui / oui		oui / oui		CMU		oui / oui		oui / oui		CUS		oui / oui	
oui		/		oui		oui		/		oui		oui		/	

Tableau 1 : Annexe I (source : BEST)

### 4.2.2. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement

particulier “nouveau quartier” qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. »

Le nombre de logement étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

#### **4.2.3. Déblais / remblais**

L’implantation des constructions a été définie de manière à les intégrer au mieux à la topographie existante.

Les modifications apportées au terrain naturel sont modélisées via des courbes de niveaux (terrain remodelé) dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 50 centimètres par des remblais ou des déblais.

### **4.3. Aménagement des espaces publics**

#### **4.3.1. 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 ne prévoit pas de cession de terrains privés à la commune.

#### **4.3.2. Évacuation des eaux**

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

Les eaux pluviales et les eaux usées seront évacuées dans la canalisation eaux mixtes située rue Roger Barthel. Chaque maison devra être équipée d'un système de récupération de l'eau de pluie (citerne ou autre).

## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée : terrain privé restant privé	13,37 ares (100 %)
Surface publique : terrain privé devenant public	0,00 ares (0 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maison unifamiliale	1
Maisons bi-familiales	2
Total parcelles	3
Total logements	5
Logements par hectare	37,40 logements / ha

## 6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
  - Extrait du plan cadastral ;
  - Relevé parcellaire ;
  - Plan périmètre PAP ;
- Autres
  - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
  - Lettre de levée de contraintes INRA ;
  - Vues axonométriques ;
- Plans
  - Partie graphique du plan d'aménagement particulier : plan n°221004-13-000 001;
  - Levé topographique avec prises de photos : plan n°221004-13-000 002.

Senningerberg, le 11 juillet 2023

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

J. CHIROL

M. URBING



# Annexe I : Tableau récapitulatif

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

HAB-1B

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 :

13,37 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
COS		0,40	CMU		0,80	CUS		

## 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 PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

### 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<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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) :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
COS			CMU			CUS		

## Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum
1	4,86 ares	/	150 m <sup>2</sup>	/	366 m <sup>2</sup>	/	366	366 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
2	2,82 ares	/	112 m <sup>2</sup>	/	225 m <sup>2</sup>	/	225	225 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
3	5,69 ares	/	150 m <sup>2</sup>	/	366 m <sup>2</sup>	/	366	366 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>13,37 ares</b>	<b>0</b>	<b>412 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>957 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>957</b>	<b>957 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
Coefficients résultants du projet de PAP :				COS		CMU		CUS		Log-abo		
				0,000	0,308	0,000	0,716	0,000	0,000	0,000	%	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :				oui		oui		oui		oui		oui



**GEOLUX G.O. 3.14**  
57, route d'Esch L-3332 FENNANGE

no  
mes **XXX**

Commune de **WALFERDANGE**

Section **C dite de Bereldange**

Référence GEOLUX G.O. : 21-867019  
Référence Cadastre : 203675

Levé par : BOU + DEM  
Dessiné par : TAM

Echelle : 1/250

Lieu et : FENNANGE, le 14 février 2023  
Date

L'ingénieur : **Jean-François LEMPEREZ**, géomètre officiel  
Signature :

**Lieu-dit : "Rue Roger Barthel"**

**PLAN PROVISOIRE DU PÉRIMÈTRE DE PAP**

Celui-ci deviendra officiel après enregistrement auprès de l'ACT.

**GEOLUX GO**  
Bureau de Géomètres Officiels  
57, Route d'Esch  
L-3332 FENNANGE  
Tél. : +352 26 84 54 90  
Fax : +352 26 84 54 91  
T.V.A. : LU 20262864 2004 2415 619



**Remarque :**

- La légende des points et lignes peut être consultée sur [www.cadastre.lu/fr/legende](http://www.cadastre.lu/fr/legende).
- Ce plan est conforme au procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites (PVB) en date du 15 septembre 2022.

**LEGENDE DES PARCELLES**

Commune de **WALFERDANGE**

Section **C dite de Bereldange**

**Nouvelles parcelles**

Numéro	Nature	Occupation	Contenance ha a ca	Noms
42/3654	place		13   37	CREAVICAB S.A.
Numéro	Lieu-dit		Provenance des parcelles	
42/3654	Rue Roger Barthel		ENTIER 428/1347, ENTIER 428/1517 et ENTIER 429/1523	



COURRIER / FAX			
Direction:	MUR	EHA	
Reçu le	21 SEP. 2022		
Copie à:			
Original	LBU		

Monsieur Christian PETER  
BEST ingénieurs-conseils  
2, rue des Sapins  
L-2513 SENNINGERBERG

Luxembourg, le 19 septembre 2022

Objet : Levée de contrainte archéologique dans le cadre du projet PAP « Rue Roger Barthel », sis Walferdange, section C de Bereldange, lieu-dit « Rue Roger Barthel », n° de parcelles cadastrales 428/1347, 428/1517 et 429/1523. Art. 5 point 3 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Référence : 0310-C/22.4525

Monsieur Peter,

En réponse à votre demande du 14 septembre 2022, j'ai l'honneur de vous informer que le projet susmentionné a fait l'objet d'une évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique. Au vu de cette évaluation et conformément à l'article 5 point 3 de la loi relative au patrimoine culturel, ledit projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique.

Néanmoins, comme aucune investigation scientifique de terrain n'a eu lieu, il est porté à votre connaissance que la présence d'éléments faisant partie du patrimoine archéologique ne peut pas être entièrement exclue. En cas de découverte fortuite d'éléments du patrimoine archéologique, il y a lieu d'appliquer les articles 16 et 17 de la loi relative au patrimoine culturel.

Par ailleurs, en cas de modification du projet en question, notamment relative à la profondeur des travaux d'aménagements ou/et à la surface totale du projet, le projet doit être soumis à l'INRA pour une réévaluation.

Veuillez agréer, Monsieur Peter, l'expression de mes salutations distinguées.

Sam Tanson

Ministre de la Culture

Copie à : Administration communale de Walferdange