

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

surface d'emprise au sol [m2]	LOT / ILOT		surface du lot / de l'îlot [ares]	
	min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.
type de toiture		max.	min.	max.
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-mj	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

Gabarit 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
	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

	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

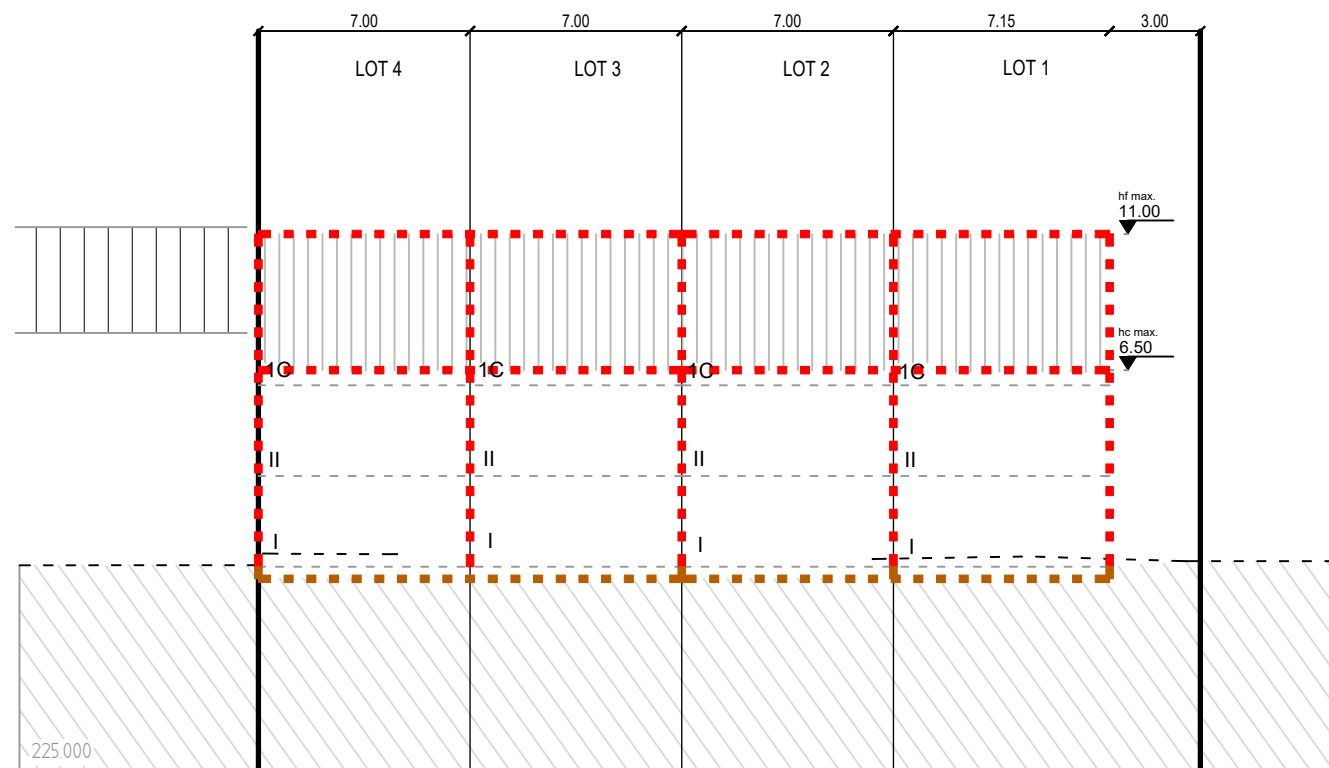
Infrastructures techniques

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

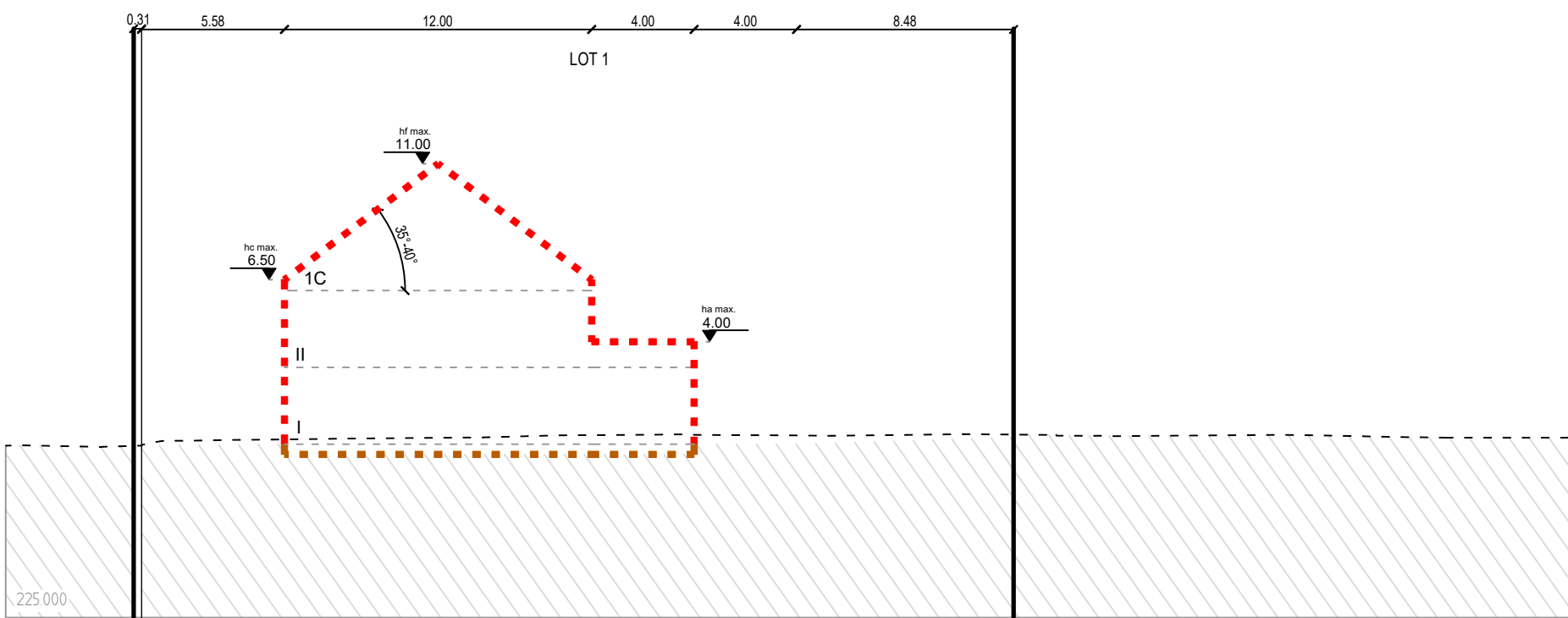
Légende complémentaire

	canalisation pour eaux mixtes existante
	dalle bâtiment (à titre indicatif)
	construction à démolir
	construction existante

COUPE A - A



COUPE B - B



LOT 1		3.20 ares	
64	119	128	281
295	1-mb	—	1-u
t2 (35°-40°) tp	hc - 6.50 hf - 11.00 ha - 4.00	—	II + 1C

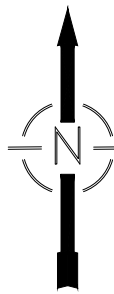
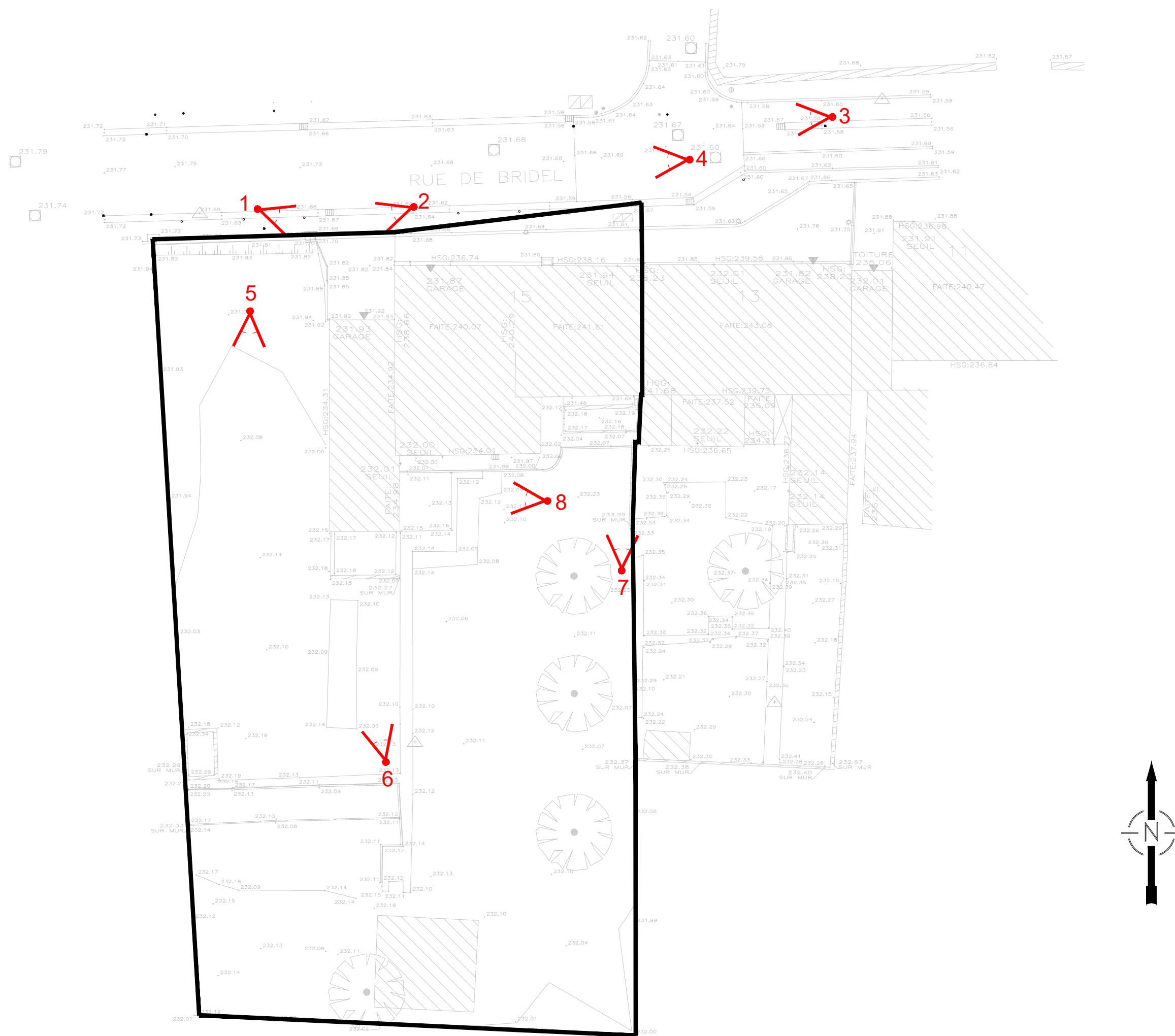
LOT 2		2.39 ares	
47,8	124	95,6	286
228	1-mb	—	1-u
t2 (35°-40°) tp	hc - 6.50 hf - 11.00 ha - 4.00	—	II + 1C

LOT 3		2.40 ares	
48	124	96	286
223	1-mb	—	1-u
t2 (35°-40°) tp	hc - 6.50 hf - 11.00 ha - 4.00	—	II + 1C

LOT 4		2.42 ares	
48,4	124	96,8	286
228	1-mb	—	1-u
t2 (35°-40°) tp	hc - 6.50 hf - 11.00 ha - 4.00	—	II + 1C



c	MWE	27.07.2022	MUR	Modification PAP (gabarit lot 4)	
b	MWE	24.03.2020	MUR	Modifications	
a	MWE	15.03.2020	MUR	Modifications	
INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	
M. OUVRAGE : Administration Communale de Walferdange					
				Dessiné par : MWE	Signature :
				Date : 21.11.2019	
PROJET : PAP 'Rue de Bridel' à Bereldange					
				Contrôlé par : MUR	Signature :
				Date : 21.11.2019	
OBJET : Plan d'aménagement particulier					
				Responsable : MUR	Signature :
				Date : 21.11.2019	
 Bureau d'Etudes et de Services Techniques 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg Tél. : 349090 Fax: 349433 INGENIEURS-CONSEILS E-mail : best@best.lu				Echelle :	1/250
				N° DU PLAN :	181106-13-000 001c



INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	

M. OUVRAGE : Administration Communale de Walferdange

Dessiné par : MWE
Date : 19.11.2019
Signature :

PROJET : PAP "Rue de Bridel" à Bereldange

Contrôlé par : MWE
Date : 19.11.2019
Signature :

OBJET : Levé topographique avec prise de photos

Responsable : MUR
Date : 19.11.2019
Signature :

best
INGENIEURS-CONSEILS

Bureau d'Etudes et de Services Techniques
2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg
Tél. : 349090 Fax: 349433
E-mail : best@best.lu

Echelle :
1 / 250
N° DU PLAN :
181106-13-000 002

1. Portée du règlement

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

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de commune de Bereldange qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 181106-13-000 001c).

2. Règlement architectural

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée aux maisons unifamiliales groupés en bande, avec jardin, ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade antérieure à partir de l'axe de la voirie desservante.

2.3. Toitures

Les constructions principales sont couvertes de toitures à 2 versants, avec une pente comprise entre 35° et 40°.

Les constructions secondaires sont couvertes par des toitures plates. Celles-ci peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

La hauteur à l'acrotère des constructions secondaires fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre, réalisé dans un matériau non-opaque ou métallique non-brillant.

2.4. Saillies des corniches sur l'alignement des façades

Les saillies des corniches sont de maximum 0,20 mètres.

2.5. Ouverture dans les toitures

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit (p.ex. Velux, etc.) ou d'ouvertures similaires en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles.

Les ouvertures peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, en respectant les conditions suivantes :

En façade avant :

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est minimum 0,70 mètres.
Pour le lot 1, le recul latéral par rapport à la rive non-accolée est de minimum 1,00 mètres.

- Les lucarnes implantées en recul à l'alignement de la façade s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètres du plan extérieur de la toiture, avec un recul de minimum 0,70 mètres sur l'alignement de la façade. La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers ($2/3$) de la longueur de la façade.
- Les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture. La largeur maximale d'une lucarne est de 1,60 mètres. La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers ($2/3$) de la longueur de la façade. La distance entre les lucarnes doit être de min. 1,20 mètres.

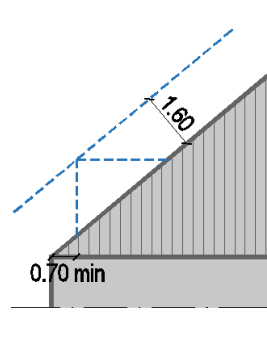


Figure 1 : Lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade.

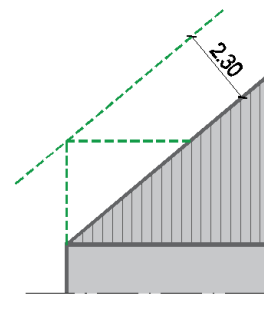


Figure 2 : Lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade

En façade arrière

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est minimum 0,70 mètres. Pour le lot 1, le recul latéral par rapport à la rive non-accolée est de minimum 1,00 mètres.
- Les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture. La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers ($2/3$) de la longueur de la façade.

2.6. Avant-corps et éléments architecturaux

Les avant-corps et autres éléments architecturaux semblables constituant des reliefs sur les façades des constructions, ne doivent pas dépasser l'alignement de la façade de plus 0,50 mètres. La longueur de ces éléments ne doit pas dépasser de plus de deux tiers ($2/3$) la longueur totale de la façade.

2.7. Façade antérieure

Une légère variation dans l'architecture des fenêtres de la façade antérieure des lots 1 et 2 par rapport aux lots 3 et 4 est préconisée.

2.8. Coupures visuelles

Des coupures visuelles mitoyennes d'une hauteur maximale de 2,00 mètres sont admises entre les terrasses des rez-de-jardin respectivement entre les toitures-terrasses des constructions secondaires.

2.9. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu' « espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

2.10. Stationnement privé

Sont à considérer comme minimum deux emplacements de stationnement par logement.

2.11. Infrastructures techniques

Des panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que des capteurs solaires peuvent être installés sur les toitures et sur les façades postérieures.

2.12. Murs et clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètres et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètres.

2.13. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

2.14. Dépendances

La construction d'un abri de jardin, ne servant ni à l'habitation, ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier, est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,00 mètres ;
- La surface maximum est de 12 m² ;
- Il est implanté au fond du jardin ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 mètre. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

2.15. Piscine

L'aménagement d'une piscine de maximum 32,00 m² est admis dans l'espace vert privé du recul postérieur des constructions. Un recul de 1,90 mètres est à respecter sur les limites parcellaires.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Evacuation des Eaux

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 0,21 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 1,98 % de la surface totale du PAP.

Senningerberg, le 27 juillet 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER

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	13
3.1. Cadre Urbain	13
3.2. Cadre environnemental	15
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	17
4.1. Synthèse de la programmation du PAP en vigueur	17
4.2. Modification du PAP	17
4.3. Aménagement des espaces publics	19
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	20
6. ANNEXES	21

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de l'Administration Communale de Walferdange, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'une modification du plan d'aménagement particulier (PAP) « rue de Bridel » à Bereldange, dans la commune de Walferdange, (réf. 18829/11C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 24.08.2020) selon la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

1.1. Contexte

La commune de Walferdange 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. La commune est limitrophe avec la ville de Luxembourg, ainsi qu'avec les communes de Steinsel et Kopstal. Actuellement, elle présente une superficie de 7,06 km² pour 8.030 habitants (au 01.01.2014)

Elle est traversée par la route nationale 7 ainsi que la ligne de chemin de fer 30 qui relie le Nord du pays avec la capitale et le sud. La route de Luxembourg est un axe de liaison centrale entre la Ville de Luxembourg et la ville de Walferdange. De ce fait, la commune profite d'une bonne accessibilité via les réseaux routiers et ferroviaire, offrant à la population locale un confort de matière d'approvisionnement public et privé.

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de 10,66 ares et se situe à la « rue de Bridel ».

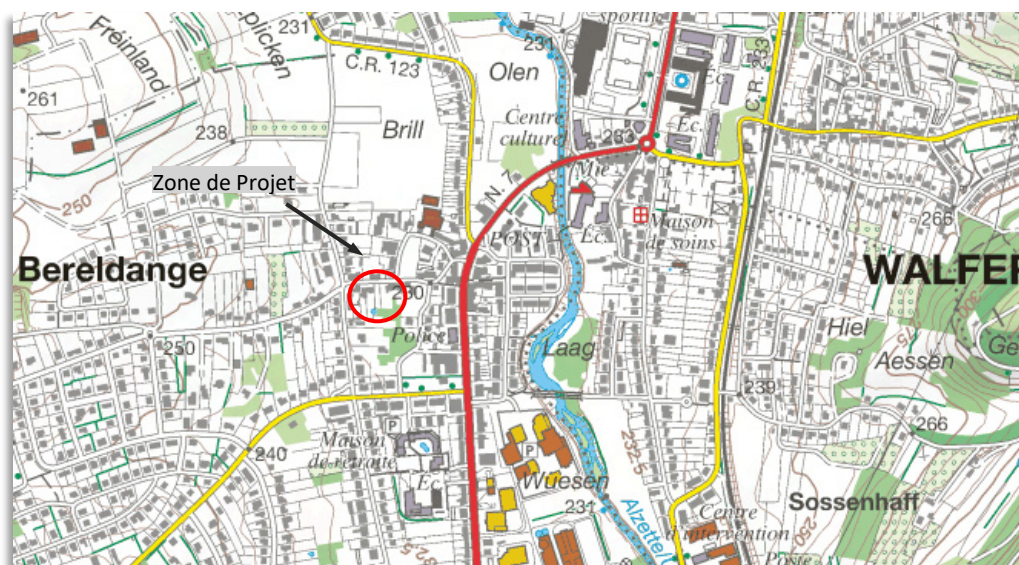


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent PAP porte sur une parcelle située à Bereldange, cadastrée Commune de Walferdange, section C de Bereldange, avec les numéros **105/3632**, **105/3633**, **105/3634**, **105/3635**, **105/3636** ainsi que la parcelle **106/2122**.

La présente modification concerne uniquement les parcelles **105/3635** ainsi que la parcelle **106/2122**. Ainsi, il existe un accord des propriétaires, autorisant la réalisation de la présente modification sur les parcelles concernées.

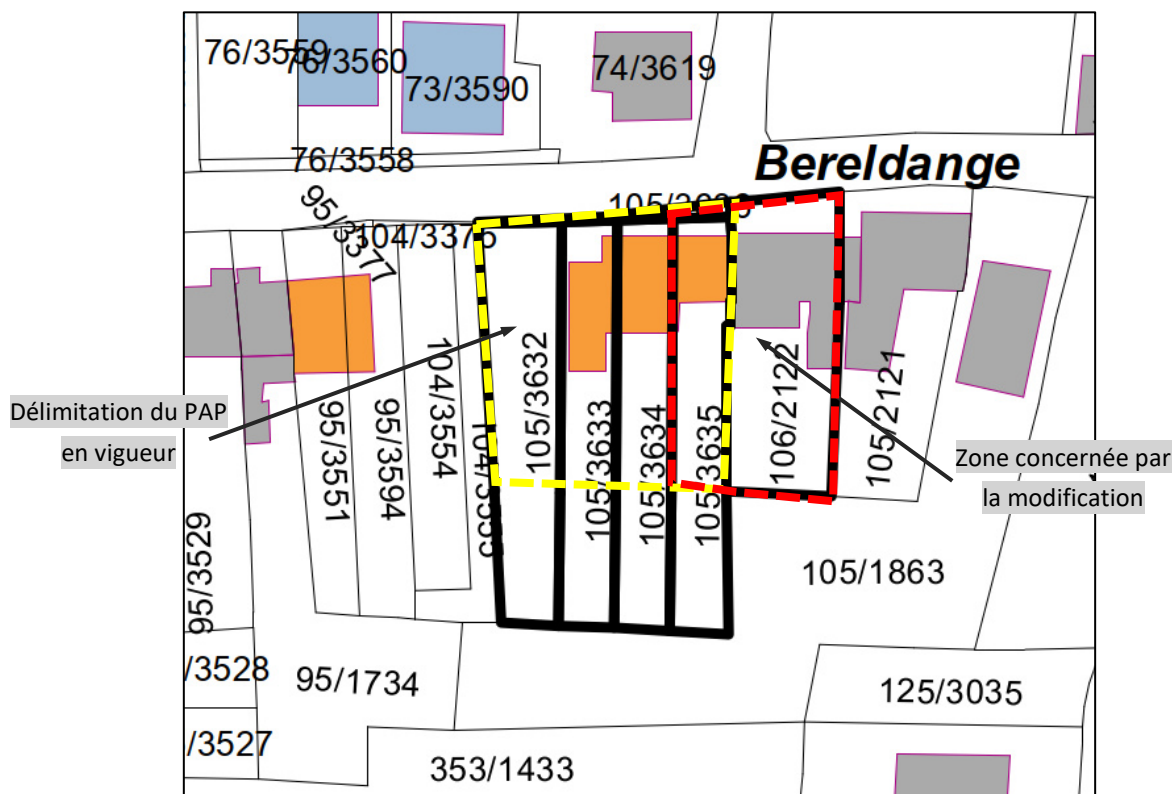


Figure 2 : Extrait cadastral (Source : ACT - Geoportail.lu)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Le fond couvert par le présent PAP est inscrit en « *zone mixte à caractère urbain* » [$0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$ et $0,4 \leq \text{CMU} \leq 1,6$] et superposée d'une « *zone soumise à l'obligation d'établir un PAP* », d'une « *zone soumise à un plan directeur* » ainsi qu'une « *zone de secteur sauvegardé ou zones protégées* », au PAG de la Commune de Walferdange. Celui-ci a été approuvé en date du 30 juillet 2010 par le ministre de l'Intérieur et porte la référence 11C/002/2008.

2.1.1. Partie graphique

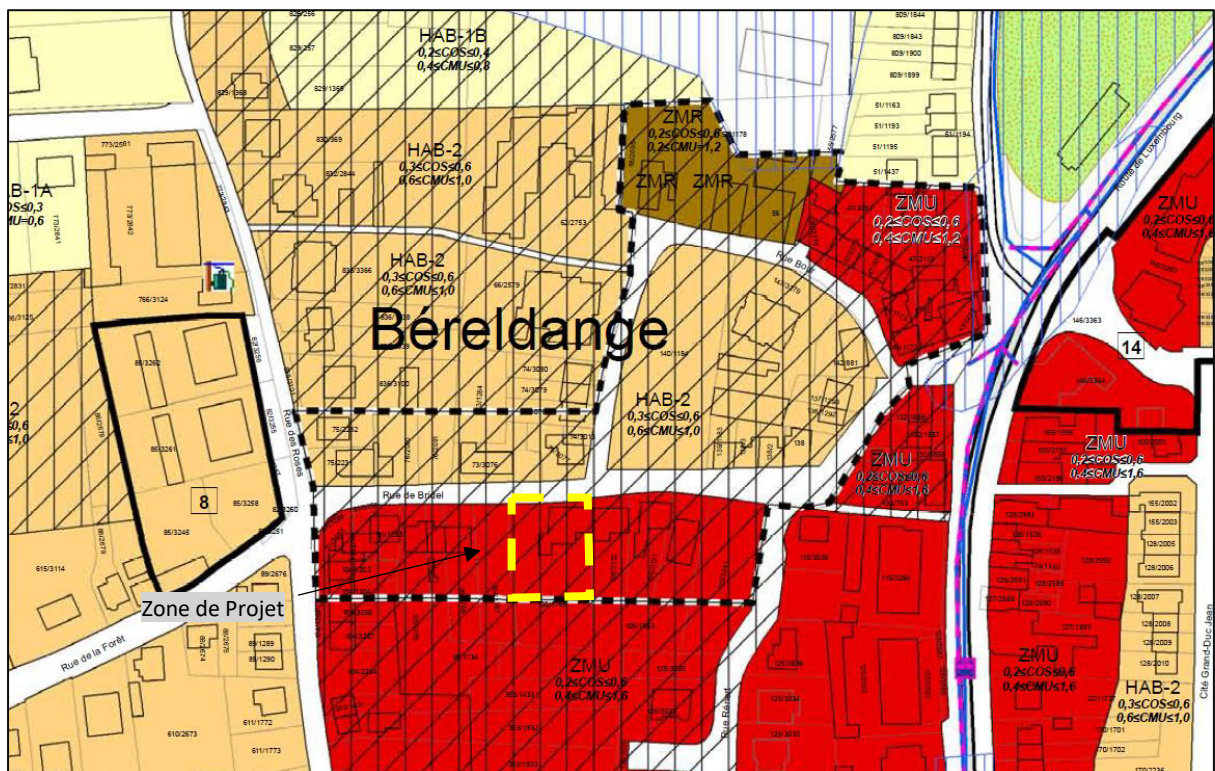


Figure 3: Extrait du PAG (Source: Commune de Walferdange)

Zones urbanisées
ou destinées à être urbanisées

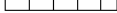
Zones d'habitation

- HAB - 1A / B Zones d'habitation 1 A ou B
- HAB - 2 Zones d'habitation 2

Zones mixtes

- ZMC Zones mixtes à caractère central
- ZMU Zones mixtes à caractère urbain
- ZMR Zones mixtes à caractère rural

Zones superposées

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

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG respectivement au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Walferdange.

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

II.1.3 Zone mixtes à caractère urbain

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

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

A titre exceptionnel, l'extension du réseau des stations de service respectivement des travaux d'agrandissement des stations de service existantes peuvent être autorisés, à condition qu'un accès direct depuis la RN7 soit disponible ou aménageable. Par station, le nombre maximal de pompes sera limité à 12 et la surface de vente ne pourra dépasser 200 m².

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

- **0,2 ≤ COS ≤ 0,6**
- **0,4 ≤ CMU ≤ 1,6**

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

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

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

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

En principe aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour un projet portant sur une parcelle non construite incluse dans une zone de PAP et non couverte par un PAP portant sur l'ensemble de la zone. Il peut être dérogé à ce principe si, préalablement à l'élaboration d'un PAP

ne portant que sur une partie de la zone de PAP, un plan directeur a été établi. Ce plan directeur doit couvrir la totalité des terrains inclus dans la zone de PAP pour lesquels il arrête un concept global de développement durable. Le plan directeur est à élaborer en conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

II.3.1.3 PAP à élaborer par l'autorité communale

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

- **les noyaux historiques de Walferdange, Helmsange et Bereldange ;**
- les équipements publics,
- les friches,
- les sites patrimoniaux,
- les ensembles fonctionnels à structure hétérogène

II.3.2 Zones soumises à un plan directeur

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

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

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

Le contenu du plan directeur est fixé à l'article 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du PAG d'une commune et se compose des éléments suivants :

- les limites des fonds soumis à un plan directeur,
- la programmation urbaine des nouveaux quartiers,
- les affectations différenciées par parcelles ou par îlots,
- les interfaces avec les quartiers voisins,
- la densité différenciée par îlots,
- la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier,
- les prescriptions dimensionnelles sommaires,
- un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé),
- un concept de circulation (motorisé, non motorisé) avec un concept de stationnement,
- le gabarit et le statut des voies principales et secondaires,
- un concept de transport en commun,

- les caractéristiques et la configuration des infrastructures et équipements de transport en commun,
- les caractéristiques et la configuration des espaces publics,
- les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.

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

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

(...)

Développement à l'intérieur du tissu urbain

- **le centre de Bereldange**
- (...)

(...)

II.3.4 Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées

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

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

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

1) Les noyaux historiques

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

(...)

> le noyau historique de Bereldange (rue Bour, une partie de la rue de Bridel)

- Maintien de l’empreinte villageoise du secteur ;
- Maintien et mise en valeur du bâti historique en général et des corps et cours de ferme en particulier ;
- Maintien et revalorisation du caractère rural de l’espace public et mise en place d’une signalétique adéquate pour transmettre l’histoire du lieu ;
- Adaptation des nouvelles constructions à la morphologie et à la structure urbaine existantes.

(...)

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

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

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

- Les constructions nouvelles et les modifications de constructions doivent s’intégrer dans le site urbain existant de par leurs dimensions, leurs formes, leurs proportions (proportion hauteur-largeur-profondeur, proportion corps du mur-toit), leurs conceptions, leurs implantations sur la parcelle (orientation du faîtage, reculs), leurs matériaux et leurs couleurs.
- La structure des façades des maisons doit respecter le caractère architectural de la place ou de la rue qu’elles bordent. Il faut surtout adapter au contexte architectural dominant de la rue ou de la place, la relation entre surface murale et surface des fenêtres ainsi que l’expression architecturale des façades. L’orientation des ouvertures de façades doit s’adapter aux caractéristiques du lieu.
- La substance des bâtisses historiques est à conserver dans la mesure du possible. Des éléments de constructions gênants du point de vue esthétique ou architectural qui remontent à des modifications antérieures doivent être supprimés lors de modifications et de rénovations ultérieures.

Les PAP précisent ces dispositions par la détermination

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

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

Ces restrictions sont complémentaires aux dispositions édictées par le Service des Sites et Monuments nationaux et d’autres institutions administratives compétentes dans les domaines de la culture, de l’art et de l’histoire (sites archéologiques).

Servitudes spéciales applicables aux bâtiments particuliers en raison de leur valeur historique, architecturale et esthétique

En complément des dispositions susmentionnées et dans le but de sauvegarder les éléments architecturaux caractéristiques de l'identité de ces secteurs, la partie écrite du PAG grève les bâtiments listés à l'annexe A de la présente partie écrite des servitudes suivantes :

- En cas de transformation ou de démolition avec reconstruction des bâtiments considérés comme tels, les éléments de ces immeubles qui leur confèrent leur caractère identitaire devront être respectés, à savoir:
 - a) les alignements et marges de reculement ;*
 - b) l'aspect général de la construction ;*
 - c) les hauteurs à la corniche et au faîtage ;*
 - d) les formes de la toiture ;*
 - e) les baies murales et en toiture ;*
 - f) les revêtements de façade et de toiture ;*
- L'appréciation détaillée des éléments identitaires à sauvegarder sera réalisée au cas par cas, eu égard à la valeur respective de chacun d'entre eux et par rapport à l'ensemble de la construction d'origine, dans le cadre de son environnement direct. Dans le cas d'un bâtiment principal avec annexes, c'est l'ensemble construit existant qui sera ainsi évaluée;
- Préalablement à tous projets et travaux, le relevé des éléments identitaires à conserver dans le projet devra être attesté par le service technique qualifié au sens de l'article 109 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ou par un homme de l'art. Ces données feront partie intégrante de la demande d'autorisation à bâtir du projet.
- Des dérogations au respect des éléments relevés pourront être autorisées, notamment sur l'arrière des bâtiments et concernant les parties non visibles depuis l'espace public, en réponse à des améliorations de confort intérieur.

(...)

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP fait l'objet du plan directeur « Rue Bour", qui a été modifié en novembre 2013 sous la référence 16843 / 11C.

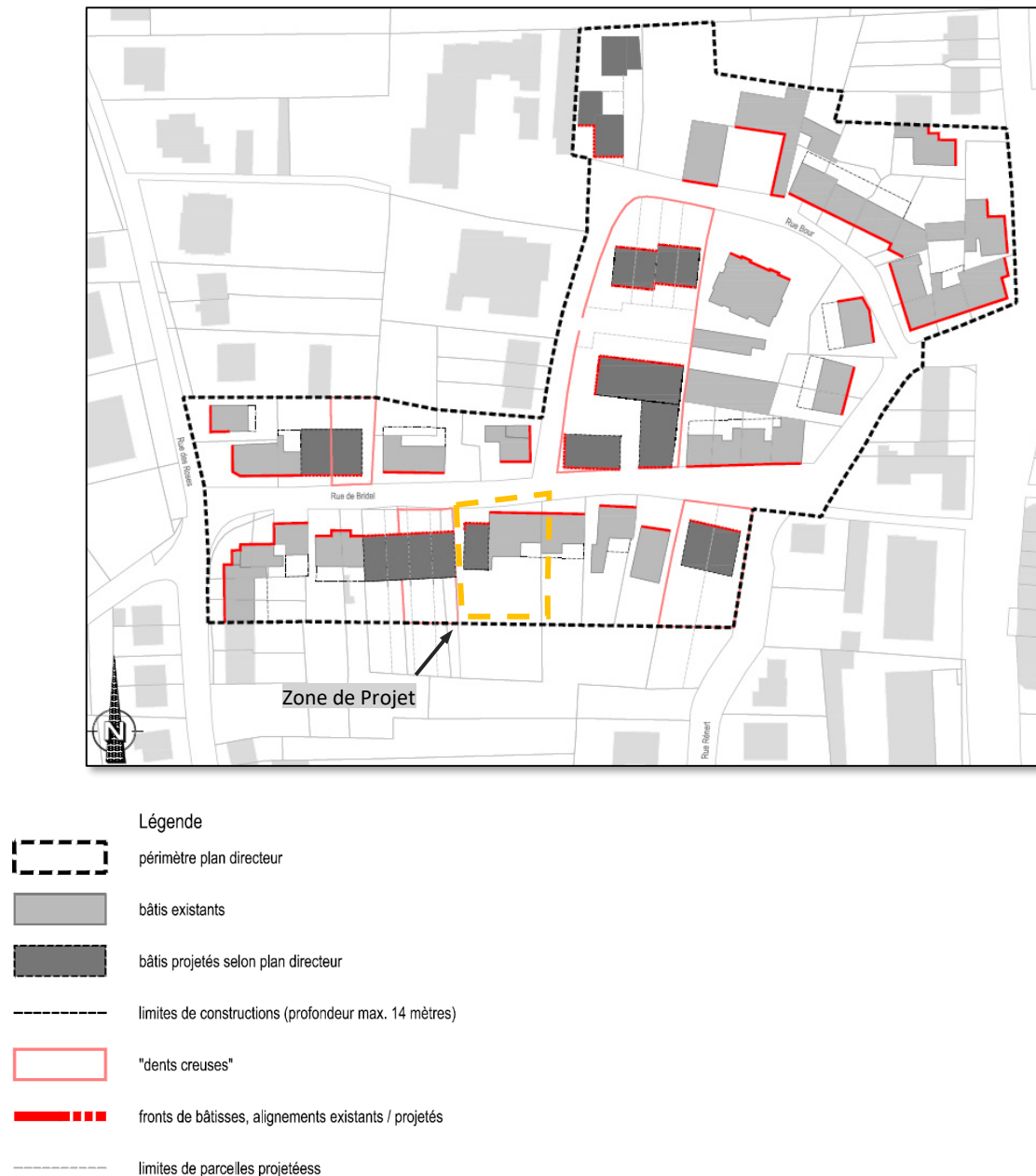


Figure 4: Extrait de la partie graphique de la zone du plan directeur "Rue Bour" (Source: Luxplan S.A.)

Le plan directeur a pour objectif de définir les orientations fondamentales d'aménagement, pour permettre un développement harmonieux et cohérent du secteur sauvegardé situé au centre de Bereldange, tout en tenant compte des relations avec les quartiers voisins et en envisageant une planification à l'échelle du quartier Bereldange-Centre.

Les objectifs principaux de ce plan directeur sont :

- Le maintien et le renforcement de l'attractivité de la localité ;
- La densification du cœur villageois ;
- L'intégration du projet au sein de la structure urbaine existante ;
- La mise en valeur et la réaffirmation de la typologie rurale par la reconstruction ;
- Profiter de la proximité d'un arrêt de bus pour se connecter au réseau de transports en commun existant.

Les conclusions principales à tirer du contenu du plan directeur :

- L'objectif est de compléter la structure bâtie existante par la densification des lacunes qui existent encore au sein du tissu urbain existant, et de rompre les impressions de coupure. De plus, le but est par la même occasion de prolonger la ligne de front de bâtisses existante.
- L'importance de la préservation du caractère rurale traditionnel et de l'intégration à la morphologie et à la structure existante limitent les aménagements du site, mais garantissent d'une certaine manière leur intégration plus harmonieuse.
- Aucun parking public supplémentaire n'est prévu aux abords du domaine public existant. Chaque maison possède son ou ses propres emplacements sur terrain privé (couvert ou non).
- D'éventuels espaces verts publics et privés seront créés avec l'aménagement futur des « dents creuses » du quartier. Chaque PAP devra préciser les concepts tout en respectant les prescriptions suivantes en matière d'espaces verts :
 - Interdiction de construction de surfaces imperméables sur les espaces verts ;
 - Entretien extensif en évitant et en réduisant toute intervention ;
 - Interdiction d'utilisation de pesticides et d'engrais ;
 - Plantation d'espaces indigènes et régionales.
- Les prescriptions dimensionnelles seront décrites au cas par cas suivant les PAP se situant au sein du quartier. Les prescriptions pour le présent PAP sont reprises dans la partie graphique du PAP.

(Extrait de la partie écrite du plan directeur, Source : Luxplan S.A.)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

Le fond couvert par le présent PAP est situé à l'ouest de la Localité de Bereldange, dans un quartier essentiellement résidentiel qui présente une densité faible. Le projet s'inscrit dans une zone de typologie mixte et s'intègre dans un environnement présentant des volumétries largement identiques. Ceci se traduit par la présence de maisons individuelles soit isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le projet s'intègre dans un tissu urbain dédié principalement à l'habitation, mais en voisinage direct d'une zone mixte offrant de divers commerces et services. A l'ouest du présent PAP et le long de la route de Luxembourg se trouvent divers commerces et équipements publics, dont entre autres un centre commercial, des établissements d'enseignement et un complexe sportif.

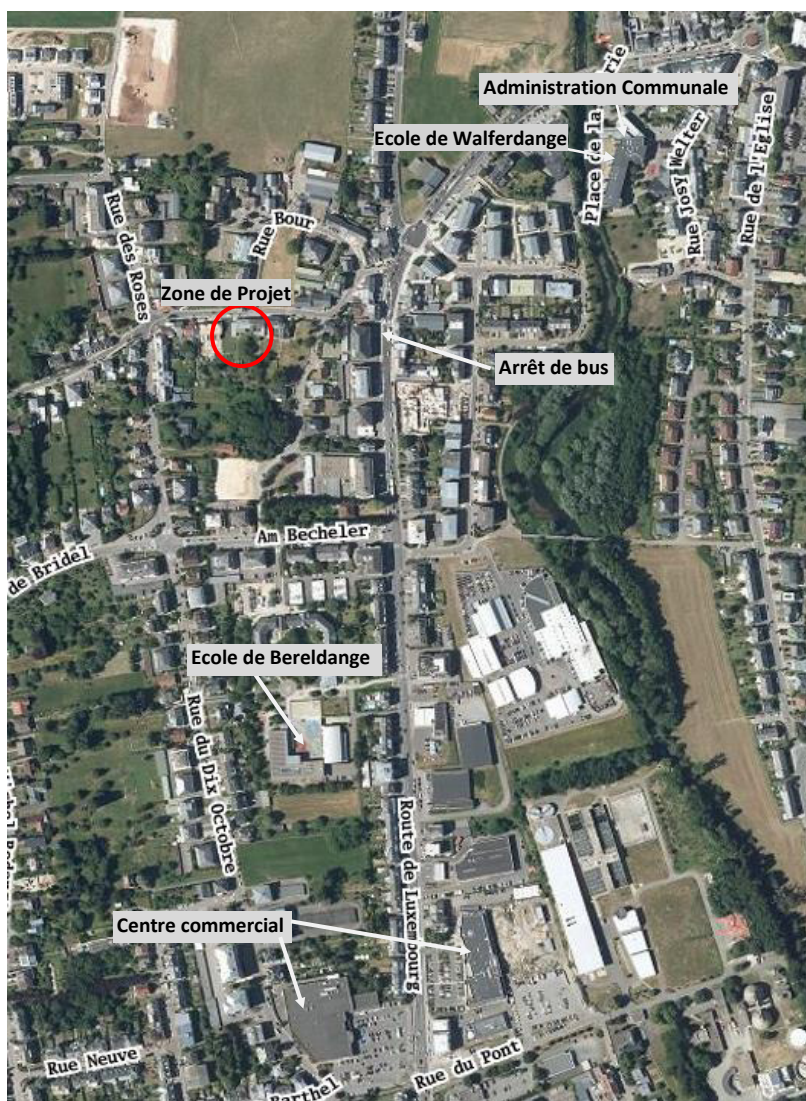


Figure 5 : Orthophoto (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2. Équipements publics et services

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

Il y existe une offre diversifiée en établissements d'enseignements et un grand complexe sportif comportant des halls sportifs, des terrains de football et de tennis ainsi qu'une aire de jeux, un terrain multisports et une piste de jogging accessible à la collectivité.

Bien qu'étant une localité essentiellement résidentielle, Bereldange propose une bonne mixité de ses fonctions urbaines. Ainsi, outre en fonction résidentielle, elle accueille de nombreux commerces (centre commercial, commerces de proximité, boulangerie, ...) et services (crèches, école, poste de police, salle de sports, clinique vétérinaire, café et restaurants)

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

En général, la commune de Walferdange profite d'une très bonne accessibilité par le réseau routier et par les transports en commun. La localité est traversée par la route Nationale 7 (« route de Luxembourg ») qui assure la liaison entre la ville de Luxembourg et les communes du nord du pays (Mersch, Ettelbruck, Diekirch, ...).

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



Figure 6: Extrait du réseau routier

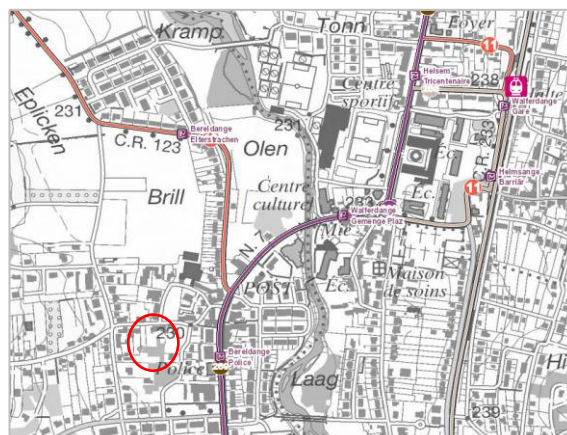


Figure 7: Localisation des arrêts de bus et de la gare de Walferdange

b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Bereldange, Police » est situé route de Luxembourg, à environ 150 m du site et dessert les lignes :

- 10 (Luxembourg/Gare centrale – Bereldange - Steinsel)
- 11 (Luxembourg/Gare centrale – Bereldange - Steinsel)
- 26 (Kirchberg/Rehazenter – Bereldange – Steinsel)
- 286 (Luxembourg/Limpertsberg – Merl - Hünsdorf)
- 750 (Niedercorn – Bereldange – Steinsel / Z.I.)
- 751 (Rodange – Bereldange – Steinsel / Z.I.)
- 800 / 810 (Luxembourg/Gare centrale – Bereldange – Roost - Colmar/Usine)

De plus, il existe des services de transports dites « Midnight Bus » et « Flexibus » afin d'offrir des possibilités aux habitants de ce pouvoir déplacer suivant leurs souhaits.

La gare de Walferdange est située à environ 1,0 km de la zone de projet. Les trains assurent des connexions entre la gare du Luxembourg et la gare de Diekirch respectivement de Gouvy (Belgique).

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie du fond couvert par le PAP

La zone de projet comprend actuellement un bâtiment qui sera démoli dans le cadre du présent PAP. Le reste de la parcelle a une affectation de jardin privée.

Le terrain est relativement plat, avec une pente faible d'environ 1%.



Figure 8 : Façade bâtiments existants dans le périmètre du PAP (Source : BEST)

3.2.1. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet ne présente pas d'espaces soumis à une servitude écologique.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 400 mètres des zones protégées suivantes :

- Zone Habitat Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018) à environ 1,2 km ;
- Zone Habitat Natura 2000 « Grunewald » (LU0001022) à environ 950 m.

Au vu de leur éloignement, le projet n'aura aucun impact sur les zones protégées

3.2.3. Zone inondable

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

3.2.4. Zone de bruit

Une petite partie de la zone de projet est située dans la zone de bruit du réseau routier avec des valeurs de 55-60 dB respectivement à proximité du C.R. 181 avec des valeurs de 45-50 dB(A) pour les données LDEN (jour et nuit) et 45-50 dB(A) pour les données LNGT (nuit).



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



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

Vu son éloignement, le réseau ferroviaire n'a pas d'impact sonore sur le projet.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet porte sur la modification ponctuelle du PAP « Rue de Bridel » à Bereldange, dans la commune de Walferdange, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 24.08.2020, avec la référence 18829/11C.

4.1. Synthèse de la programmation du PAP en vigueur

Le PAP initial propose la démolition de la construction existante afin de permettre l'aménagement de 4 maisons unifamiliales groupées en bande, pour une densité de logement de 37,43 unités de logement par hectare brut.

Le projet prévoit une cession de terrain de 0,21 are au domaine public communal.

La commune de Walferdange compte environ 8.030 habitants. Les 4 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 10 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,12 % de la population communale.

4.2. Modification du PAP

La présente modification porte sur le lot 4 (parcelle 105/3635) du PAP en vigueur, ainsi que sur une petite partie de la parcelle 106/2122. Elle a pour objectif d'adapter les limites constructibles projetée sur le lot 4 et de supprimer le recul latéral de 1,90 mètres au niveau du volume secondaire. Ceci permettra de rectifier la forme asymétrique du gabarit et de créer un volume plus homogène sur toute la profondeur, afin de permettre une meilleure qualité habitable aux futurs résidents.

Suite à la modification du gabarit constructible, la limite mitoyenne des parcelles concernées sera régularisée, ce qui facilitera aussi un réaménagement éventuel de la construction existante sur la parcelle 106/2122 à un moment ultérieur.

De plus, cette adaptation de la limite parcellaire a comme résultat que la délimitation du PAP sera légèrement rajustée. De ce fait, une surface de 6 m² sera sortie du PAP et attribué à la parcelle 106/2122, alors que 2 m² de cette dernière seront intégrée au présent PAP. En conséquence, la surface brute du PAP se réduira de 4 m².

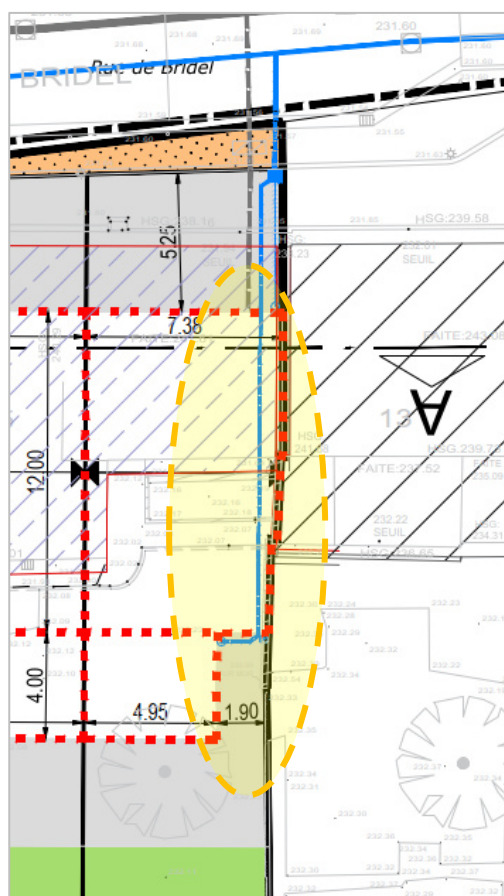
Ces modifications provoquent également des modifications mineures au niveau du degré d'utilisation du sol du lot 4.

Toutes les modifications apportées au PAP dont question sont détaillées aux paragraphes suivants et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'appliquer la « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP » définie aux articles 26 (2) et 30 bis de la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

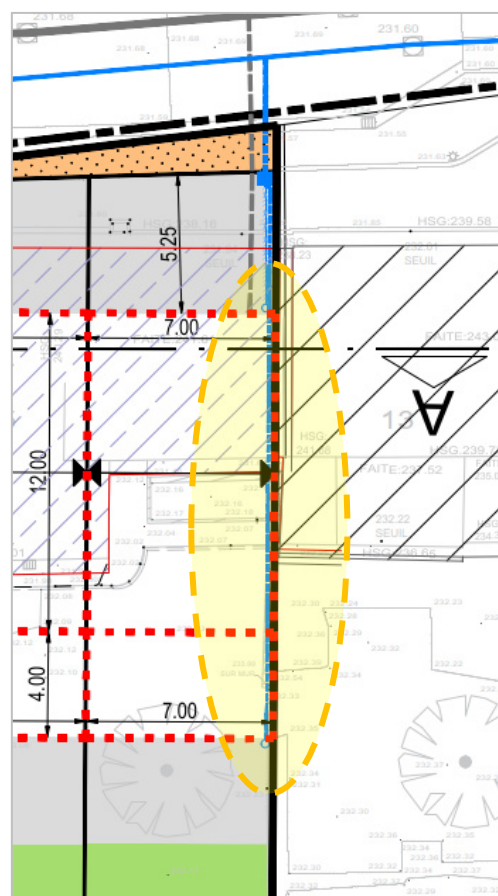
4.2.1. Partie Graphique

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

- Adaptation du volume constructible « pour constructions destinées au séjour prolongé » de la maison en bande projetée sur le lot 4, en vue de créer un gabarit d'une largeur de 7,00 mètres sur toute la profondeur et de supprimer le recul latéral de 1,90 mètres au niveau du volume secondaire ;
- Rectification de la limite mitoyenne des parcelles 105/1768 (lot 4) et 106/2122 et ainsi de la délimitation du présent PAP ;
- Modification de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol du lot 4 (cf. 4.2.3).



Extrait du PAP en vigueur (réf. 18829/11C)



Extrait de la modification ponctuelle du PAP

4.2.2. Mise à jour des coupes (partie graphique)

La coupe A-A a été mise à jour suivant les modifications citées ci-dessus, en particulier au niveau du lot 4.

4.2.3. Degré d'Utilisation du Sol

Les indications renseignées le tableau de la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » du lot 4 ont été modifiées légèrement suite à l'adaptation du volume constructible et de la limite parcellaire lot 4. La valeur de surface du lot 4 a également été adaptée.

PAP en vigueur (réf. 18140/5C)				Modification ponctuelle du PAP			
LOT 4		2.46 ares		LOT 4		2.42 ares	
49,2	119	98,4	288	48,4	124	96,8	286
228	1-mb	-	1-u	228	1-mb	-	1-u
t2 (35°-40°) tp	hc – 6.50 hf – 11.00 ha – 4.00	-	II+1C	t2 (30°-40°) tp	hc – 6.50 hf – 11.00 ha – 4.00	-	II+1C

4.2.4. Partie écrite

La présente modification du PAP n'a pas impact sur la partie écrite du PAP.

4.3. Aménagement des espaces publics

4.3.1. Cession des terrains

La question de la « cession des terrains » a été traitée dans le cadre du PAP approuvée.

La présente modification du PAP n'a pas impact sur ce point.

4.3.2. Évacuation des eaux

La question de « l'évacuation des eaux » a été traitée dans le cadre du PAP approuvée.

Les réseaux du lot 4 ont été mis à jour dans la partie graphique.

Pour rappel et comme précisé dans la partie écrite : « *L'emplacement des dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.* »

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface totale du lotissement	10,62 ares (100,00 %)
Surface privée	10,41 ares (98,02 %)
Surface public (à céder au domaine public communal)	0,21 ares (1,98 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales	4
Total parcelles	4
Total logements	4
Logements par hectare	37,43 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 PAP « nouveau quartier » ;
- Données Cadastreales :
 - Plan périmètre PAP ;
 - Plan cadastral et relevé parcellaire;
- Plan d'Aménagement Général :
 - Extrait du PAG et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Walferdange ;
 - Plan Directeur « Rue Bour » ;
- Autres :
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Accord de Principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
 - Diagnostic du bâtiment existant ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°181106-13-000 001c) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°181106-13-000 002).

Senningerberg, le 27 juillet 2022

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER

M. URBING

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

Projet initié par Administration Communale de Walferdange élaboré par B.E.S.T. Ingénieurs - Conseils S.à r.l.		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune Walferdange Localité Bereldange Lieu-dit Rue de Bridel Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier centre commercial, commerces, restaurants, écoles, crèches, police, équipements sportifs, services, ...		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																														
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 11C/002/2008 Zone(s) concernée(s) Zone mixte à caractères urbain Zones soumise à l'obligation d'établir un PAP <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td style="text-align: center;">0.20</td> <td style="text-align: center;">0.60</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td style="text-align: center;">0.40</td> <td style="text-align: center;">1.60</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum	COS	0.20	0.60	CUS	0.40	1.60	CSS			DL			Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☒ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> _____																												
	minimum	maximum																																														
COS	0.20	0.60																																														
CUS	0.40	1.60																																														
CSS																																																
DL																																																
Emplacements de stationnement																																																
Terrain <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Surface brute</td> <td style="text-align: center;">0.1062 ha</td> <td style="text-align: center;">100 %</td> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td style="text-align: center;">0.0021 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td style="text-align: center;">0.1041 ha</td> <td style="text-align: center;">98.02 %</td> <td>Taux de cession</td> <td style="text-align: center;">1.98 %</td> </tr> </table> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td style="text-align: center;">0.0021 ha</td> <td style="text-align: center;">1.98 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td style="text-align: center;">0.0021 ha</td> <td style="text-align: center;">1.98 %</td> </tr> </table> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td style="text-align: center;">0.0996 ha</td> <td></td> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">95.68 %</td> <td></td> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td style="text-align: center;">2.60 a.</td> </tr> </table>				Surface brute	0.1062 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0021 ha	Surface nette	0.1041 ha	98.02 %	Taux de cession	1.98 %	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0021 ha	1.98 %	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée au stationnement public	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à l'espace vert public	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha	0.00 %	Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.0021 ha	1.98 %	Scellement maximal du sol (terrain net)	0.0996 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4		95.68 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	2.60 a.				
Surface brute	0.1062 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0021 ha																																												
Surface nette	0.1041 ha	98.02 %	Taux de cession	1.98 %																																												
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0021 ha	1.98 %																																														
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée au stationnement public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée à l'espace vert public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.0021 ha	1.98 %																																														
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.0996 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4																																												
	95.68 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	2.60 a.																																												
Constructions <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">418</td> <td style="text-align: center;">1 141 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">209</td> <td style="text-align: center;">486 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">37.66 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">2.40</td> <td style="text-align: center;">2.40</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	418	1 141 m ²	Emprise au sol	209	486 m ²	Nombre de logements	0	4	Densité de logements / hectare brut	0.00	37.66 u./ha	Personnes estimées / logement	2.40	2.40	Nombre d'habitants	0	10	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	0	4	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0	m ²
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute	418	1 141 m ²																																														
Emprise au sol	209	486 m ²																																														
Nombre de logements	0	4																																														
Densité de logements / hectare brut	0.00	37.66 u./ha																																														
Personnes estimées / logement	2.40	2.40																																														
Nombre d'habitants	0	10																																														
Surface de vente maximale	0	m ²																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial	0	4																																														
bifamilial	0	0																																														
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																														
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																														
Surface brute de bureaux maximale	0	m ²																																														
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	8	privés (max.)	0	8	total (max.)	0	8																														
	activités	habitat																																														
publics	0	0																																														
privés (min.)	0	8																																														
privés (max.)	0	8																																														
total (max.)	0	8																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 150 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 1 000 m																																														
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 43 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 88 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 22 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ²																																														

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone mixte à caractère urbaine

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

Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	min	0,4	/	max	1,6	COS	min	0,2	/	max	0,6	CUS	min	-	/	max	-
---	------------	-----	-----	---	-----	-----	------------	-----	-----	---	-----	-----	------------	-----	---	---	-----	---

Surface du terrain brut de la zone concernée : 0,1062 ha

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

Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		Surface construite brute			Surface d'emprise au sol			Surface d'emprise au sol		
			min	/	max	min	/	max	min	/	max
1	320	m ²	128,0	/	281	64,0	/	119	-	/	-
2	239	m ²	95,6	/	286	47,8	/	124	-	/	-
3	240	m ²	96,0	/	286	48,0	/	124	-	/	-
4	242	m ²	96,8	/	286	48,4	/	124	-	/	-
Total	1041	m²	416,40	/	1139,00	208,20	/	491,00	-	/	-

Coefficients résultant du PAP

Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		CMU ⁽³⁾			COS ⁽³⁾			CUS ⁽³⁾		
			min	/	max	min	/	max	min	/	max
1	320	m ²	0,400	/	0,878	0,200	/	0,372	-	/	-
2	239	m ²	0,400	/	1,197	0,200	/	0,519	-	/	-
3	240	m ²	0,400	/	1,192	0,200	/	0,517	-	/	-
4	242	m ²	0,400	/	1,182	0,200	/	0,512	-	/	-

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(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.