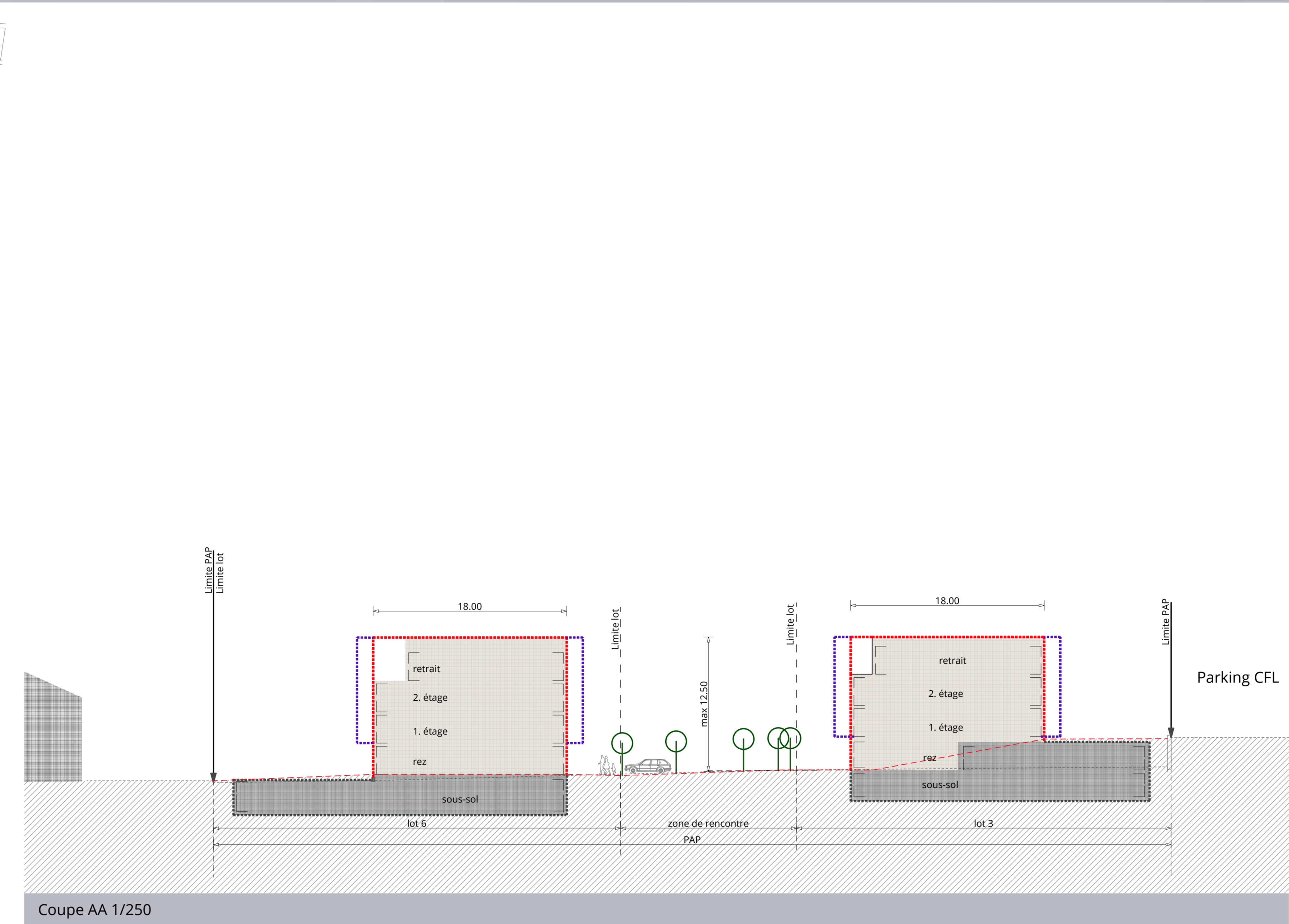


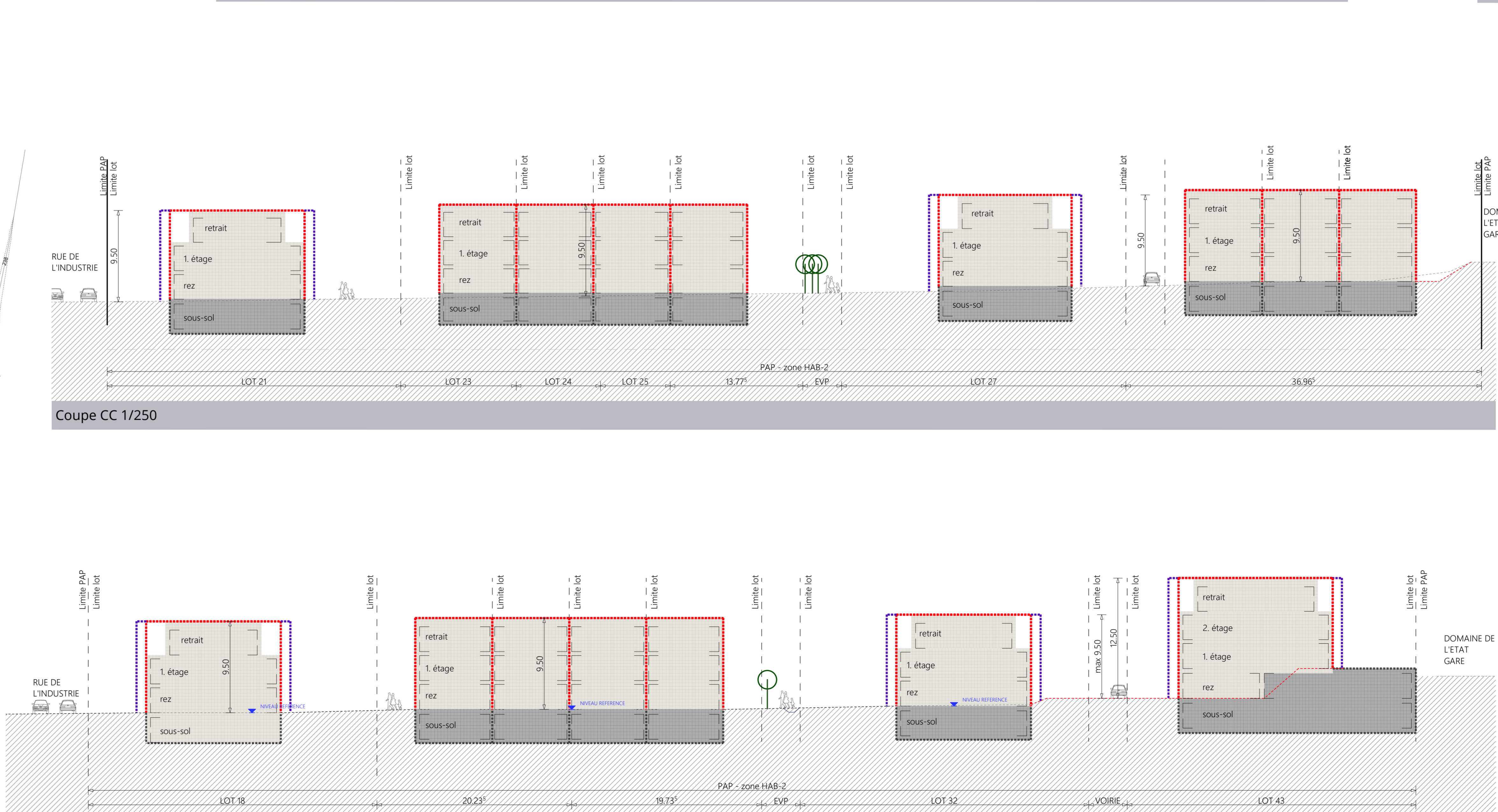
Coupe BB 1/250



Plan PAP - 1/500



Coupe AA 1/250



Coupe CC 1/250

Coupe DD 1/250

Lot	Surface	Volume	Hauteur	Retrait
LOT 1	8,48 m ²	200,0 m ³	23,70 m	1,50 m
LOT 2	11,96 m ²	295,0 m ³	24,67 m	1,50 m
LOT 3	11,42 m ²	285,0 m ³	24,95 m	1,50 m
LOT 4	10,50 m ²	262,5 m ³	24,95 m	1,50 m
LOT 5	12,50 m ²	312,5 m ³	25,00 m	1,50 m
LOT 6	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 7	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 8	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 9	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 10	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 11	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 12	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 13	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 14	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 15	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 16	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 17	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 18	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 19	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 20	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 21	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 22	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 23	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 24	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 25	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 26	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 27	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 28	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 29	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 30	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 31	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 32	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 33	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 34	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 35	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 36	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 37	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 38	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 39	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 40	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 41	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 42	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 43	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 44	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 45	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 46	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 47	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 48	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 49	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m
LOT 50	3,36 m ²	84,0 m ³	24,99 m	1,50 m

Calcul du degré d'occupation du sol

nouvelle légende, loi du 28 juillet 2011

Définition du PAP et des zones de PAP

Code de couleur

Hauteur de rehaussement

Hauteur de construction

Type, disposition et nombre de constructions

Type de construction

Formes de toiture

Formes de toiture

Légende complémentaire

Remarque:

- Si les dénivelés sont élevés, dans cette partie graphique qui ne sont pas différenciés dans la légende sont données à titre indicatif.
- Les surfaces rehaussement ou rehaussement partiel sont indiqués par la couleur rose dans la légende.
- Les surfaces rehaussement ou rehaussement partiel sont indiqués par la couleur rose dans la légende.
- Les surfaces rehaussement ou rehaussement partiel sont indiqués par la couleur rose dans la légende.

Maître de l'ouvrage: **Commune de Walferdange**
 Rue de la Gare, BP 1, L-2221 Walferdange

Objet: **PAP - "Neudüff" à Heimsange**
 rue de la Gare, Heimsange

Responsable projet: **G. Lamesch / M. Gubbini**

dessiné par: **A.B. / M.W.**

échelle: **1:250, 1:500**

date première issue: **10/02/2022**

date dernière mise à jour: **10/02/2022**

plan numéro: **04-10-61**

phase: **04-10-61**

architecte
architecte
 3, rue des Trois Gardes
 L-1521 Luxembourg
 tél: +352 421770 fax: +352 421773
 www.archi.lu/walferdange

Plan by marc gubbini architectes
 14 rue Robert Schuman
 L-1011 Luxembourg
 tél: +352 2626318
 www.planby.com

Ce plan ne peut être reproduit même partiellement sous quelque forme que ce soit sans autorisation de l'auteur

P.A.P. " Neiduerf "

A HELMSANGE



PARTIE REGLEMENTAIRE (partie écrite)

PARTIE REGLEMENTAIRE

PARTIE ECRITE

Partie écrite élaborée par l'Association momentanée PAP « NEIDUERF » à Helmsange iPlan by marc gubbini architectes / ARCO-architecture company“, concernant le plan n° 04-10-61 du 10/02/2022

TABLE DES MATIERES

- 1.1 GENERALITES
- 1.2 UTILISATION DU SOL
- 1.3 IMPLANTATION
- 1.4 RECUS
- 1.5 ALIGNEMENTS
- 1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- 1.7 TOITURES
- 1.8 TERRASSES, ACCES SURFACES SCHELLES
- 1.9 GARAGES ET EMPLACEMENTS PRIVES
- 1.10 ANNEXES ET DEPENDANCES
- 1.11 SOUS-SOLS
- 1.12 CHEMIN D'ACCES SERVICE INCENDIE
- 1.13 RAMPES
- 1.14 MIXITE LOGEMENTS COLLECTIFS
- 1.15 ESPACES FONCTIONNELS POUR IMMEUBLES COLLECTIFS
- 1.16 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES POUR IMMEUBLES COLLECTIFS ET MAISONS UNIFAMILIALES
- 1.17 ESPACES VERTS
- 1.18 LOGEMENTS A COUTS MODERES
- 1.19 REMBLAIS ET DEBLAIS
- 1.20 ANNEXE TERMINOLOGIE

1.1 GENERALITES

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement sera réglé d'après les dispositions du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Walferdange, ainsi que dans le respect des lois y afférentes.

1.2 UTILISATION DU SOL

La superficie totale du PAP «Neiduerf» est de 316 a 53 ca.

La surface destinée à être cédée au domaine public communal est de : 79.13 a.

Ainsi le taux de cession réservé à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier s'élève à 25 %.

De par son classement au PAG le présent PAP n'est pas uniquement destiné à l'habitation mais également aux établissements à caractère économique, socioculturel ainsi qu'aux commerces et aux services publics et privés.

- LOT 1: immeuble mixte destiné à l'habitation et à un café (ZMU), le bâtiment principal est à rénover, les annexes sont à démolir et peuvent être remplacées par de nouvelles constructions conformément au présent PAP.
Le rez-de-chaussée est exclusivement réservé aux services de restauration (horeca).
La toiture plate de la nouvelle annexe peut être utilisée comme toiture terrasse et peut être couverte.
- LOTS 2 - 4 : 3 immeubles d'habitation avec un sous-sol commun. (ZMU)
- LOTS 5 - 6 : 2 immeubles d'habitation avec un sous-sol commun. (ZMU)
- LOTS 7 - 10 : 4 maisons d'habitation en bande (ZMU)
- LOTS 11-14 : 4 maisons d'habitation en bande (ZMU)
- LOTS 15 : 1 maison existante rénovée (ZMU)
- LOT 16 : 1 immeuble d'habitation (HAB -2) / (ZMU)
- LOTS 17 - 19 : 3 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 20 - 22 : 3 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 23 - 26 : 4 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 27 - 30 : 4 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 31 - 33 : 3 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 34 - 37 : 4 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 38 - 40 : 3 maisons d'habitation en bande (HAB -2) / (ZMU)
- LOT 41: 1 immeuble mixte destiné à l'habitation et aux établissements à caractère économique, socioculturel,

commerciale ou aux services publics et privés. (HAB -2) / (ZMU)

- LOTS 42: 1 immeuble d'habitation (HAB -2) / (ZMU)
- LOTS 43 - 44: 2 immeubles d'habitation (HAB -2)
- LOTS 45 - 47 : 3 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 48 - 50 : 3 maisons d'habitation en bande (HAB -2)
- LOTS 51 - 54 : 4 emplacements privés (ZMU)
- LOTS 55 - 58 : 4 emplacements privés (ZMU)

1.3 *IMPLANTATION*

Les formes, les dimensions des parcelles, ainsi que les gabarits des bâtiments sont à implanter d'après la partie graphique qui définit les limites maximales de l'emprise au sol, tout en respectant le règlement des bâtisses en vigueur de la Commune de Walferdange.

1.4 *RECULS*

Les reculs postérieurs et latéraux sont fixés suivant la partie graphique.

1.5 *ALIGNEMENTS*

Les alignements pour la construction sont fixés suivant la partie graphique.

1.6 *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur maximale de la construction à respecter est indiquée dans la coupe type schématique de la partie graphique.

1.7 *TOITURES*

Les toitures des immeubles seront des toitures plates ou auront une pente de maximum 25 degrés. Les gabarits indiqués dans les coupes schématiques correspondent à un gabarit maximum autorisé.

L'étage en retrait peut être exploité au maximum à raison de quatre-vingt pourcent par rapport au dernier niveau plein. Les surfaces restantes sont en principe réservées aux terrasses pour les appartements situés au dernier étage.

Les toitures plates doivent être végétalisées.

1.8 TERRASSES, ACCES ET SURFACES SCELLEES

La construction de terrasses scellées et d'un accès scellé est possible. La terrasse aura un maximum de 30 m².

L'accès au garage et à l'entrée principale sont à réaliser de préférence comme surfaces perméables.

1.9 GARAGES ET EMBLEMENS PRIVES

Pour chaque parcelle d'un immeuble collectif, il faut prévoir 1.5 emplacements par logement \geq à 45 m², un emplacement par logement \leq à 45 m² et un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage de bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, garages et stations de service.

Deux emplacements sont à prévoir pour chaque maison unifamiliale.

Pour les lots 11-14 et 16-19, un de ces emplacements se trouve à l'intérieur du parking sous-terrain des lots 2, 3 ou 4 et un emplacement se trouve à l'extérieur sur un lot privatif (lots 51-54 et 55 - 58). Ces lots privatifs appartiennent strictement à la maison unifamiliale respective.

Tout logement et son emplacement, respectivement ses emplacements sont indissociables et ne peuvent être vendus séparément.

53 emplacements publics sont prévus.

Un gainage pour bornes électriques doit être prévu pour les emplacements publics, ainsi que pour les emplacements privatifs (lots 51-54 et 55 - 58).

Ces emplacements doivent être réalisés comme surfaces perméables, p.ex. Rasengitter

1.10 ANNEXES ET DEPENDANCES

Une dépendance correspondant à un abri de jardin, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, d'une emprise au sol maximale de 12 m², pourra être admise dans le recul postérieur, même si ce n'est pas indiqué dans la partie graphique.

1.11 SOUS-SOL

Pour les immeubles collectifs un niveau de sous-sol est prévu pour les emplacements de voitures et les caves. Les lots 2, 3 et 4 et les lots 42, 43 et 44 ont un sous-sol enterré et un demi-niveau au rez-de-chaussée semi-enterré, également pour emplacements voitures et caves.

Les maisons unifamiliales peuvent avoir un sous-sol.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction de l'architecte.

1.12 CHEMIN - ACCES SERVICE INCENDIE

Afin de garantir un accès aux services de secours, le chemin reliant le parking écologique, côté ouest, à la zone de rencontre devra être aménagé comme surface perméable, mais carrossable (p.ex Schotterrasen).

1.13 RAMPES

Les rampes vers le niveau sous-sol des immeubles d'habitation collectives sont à couvrir partiellement de toitures végétalisée.

1.14 MIXITE LOGEMENTS COLLECTIFS

Un maximum des logements doit être au moins bi-orientés. Les logements mono-orientés sont de préférence orientés sud ou ouest.

En vue de garantir une bonne mixité de logements pour les immeubles collectifs à plus de 2 unités d'habitation, le pourcentage maximum de la surface affectée à des logements à 1 chambre à coucher sera de 60% de la surface constructible brute totale de l'immeuble et la surface affectée à des logements à 3 chambres à coucher sera au moins égale à 10% de la surface brute totale de l'immeuble.

La surface brute moyenne des unités de logement, pour les immeubles collectifs à plus de 2 unités, ne peut être inférieure à 85 m².

1.15 ESPACES FONCTIONNELS POUR IMMEUBLES COLLECTIFS

Pour tout immeuble collectif il est à prévoir une cave par logement, une buanderie collective et à partir de 2 logements une remise pour bicyclettes et poussettes ainsi qu'un local poubelle. Les locaux poubelles doivent être équipés de récipients pour le tri sélectif des déchets, mis à disposition par l'autorité communale.

1.16 CONSTRUCTIONS TECHNIQUES POUR IMMEUBLES COLLECTIFS ET MAISONS UNIFAMILIALES

Les immeubles collectifs doivent être équipés :

- pour l'électromobilité en sous-sol
- de panneaux photovoltaïques en toiture

Les maisons unifamiliales doivent être équipés :

- de panneaux photovoltaïques en toiture

Pour toute construction, l'utilisation de matériaux provenant du développement durable est souhaitée.

1.17 ESPACES VERTS

Dans le cadre du présent PAP, des espaces de verdure d'une surface totale de ca. 2 265 m² ainsi qu'une aire de jeux d'une surface de ca. 710 m² sont destinés à être cédés gratuitement à la Ville de Walferdange.

Les bassins de rétention et leurs alentours doivent être aménagés comme lieu de rencontre.

Les bassins, respectivement leurs berges, doivent rester accessibles pour autant que les mesures de sécurité nécessaires soient remplies.

Les espaces verts publics sont traités de manière végétale avec des essences indigènes, avec des arbres à hautes tiges ou de petites tailles, ou encore avec des arbustes. Les essences à feuilles caduques sont à préférer.

Un concept d'aménagement des espaces verts publics est à joindre au dossier d'exécution du présent PAP.

Les espaces verts privés sont à engazonner ou à planter.

Les finitions en cailloux, gravier ou en splitt sont interdites, exceptés les contours de drainage autour des maisons sur une bande de trente centimètres (0,30 m), ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire.

Les espaces verts non privatifs des immeubles à appartements sont à aménager en lieux de rencontre pour les résidents des immeubles respectifs. (p.ex. mise en place de bacs de jardinage surélevés, bancs)

Les mesures résultantes de l'évaluation environnementale stratégique (SUP) ne compromettent pas le PAP, mais sont à respecter et précisées dans la convention d'exécution. La réalisation de ces mesures nécessite une autorisation de l'Administration de l'Environnement.

1.18 LOGEMENTS A COUTS MODERES

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements, respectivement 10% de la surface construite brute devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention. Les logements à coût modéré seront à aménager dans les immeubles de résidence, de façon à ce que les lots concernés ne soient pas regroupés.

1.19 REMBLAIS ET DEBLAIS

Tous les travaux de déblais et de remblais effectués devront être exécutés suivant les dispositions du règlement sur les bâtisses en vigueur et devront se limiter au strictement nécessaire. Dans la mesure du possible, la topographie existante est à préserver.

1.20 ANNEXE TERMINOLOGIE

Hauteur

La hauteur maximale admissible des immeubles est mesurée en milieu de façade pour chaque construction. Elle est fixée par rapport à l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau de la corniche et du faîte.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins ainsi que les rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« NEIDUERF »

à Helmsange
rue de l'Industrie / rue de la Gare

Maître de l'Ouvrage :

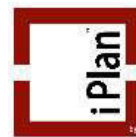
Administration communale de Walferdange

Place de la Mairie
L-7201 Walferdange
Tél. : +352 33 01 44 - 1

Maître d'Oeuvre :

**architecture
company**

ARCO – Architecture Company S.à.r.l.
3, rue des 3 Glands
L-1629 Luxembourg
Tél. : +352 42 17 70
mail : arco@arco.lu



by marc gubbini
architectes
L-2557 LUXEMBOURG
14 rue Robert Stumper
tel: 26 29 53 - 1 fax: 26 29 53 - 53
archi@gubbini.lu
www.gubbini.lu

iPlan by marc gubbini architectes s.a.
14, rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg
Tél. : +352 26 29 53-1
mail : archi@gubbini.lu



SOMMAIRE

RAPPORT JUSTIFICATIF

1. Introduction
2. PAG en vigueur
 - 2.1. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur.
 - 2.2. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur.
 - 2.3. Schéma directeur.
 - 2.4. Extrait du plan cadastral
3. Descriptif du parti urbanistique
 - 3.1. Éléments du milieu environnant
 - 3.2. Exposé des motifs
4. Illustration du projet
 - 4.1. Situation existante
 - 4.2. Implantation des constructions existantes et projetées
 - 4.3. Evolution du projet
 - 4.4. Aménagement des espaces publics
 - 4.5. Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques
 - 4.6. Informations sur le milieu environnemental
 - 4.7. Illustrations
5. Tableau récapitulatif / Manière de calcul
6. Fiche de synthèse



1. Introduction

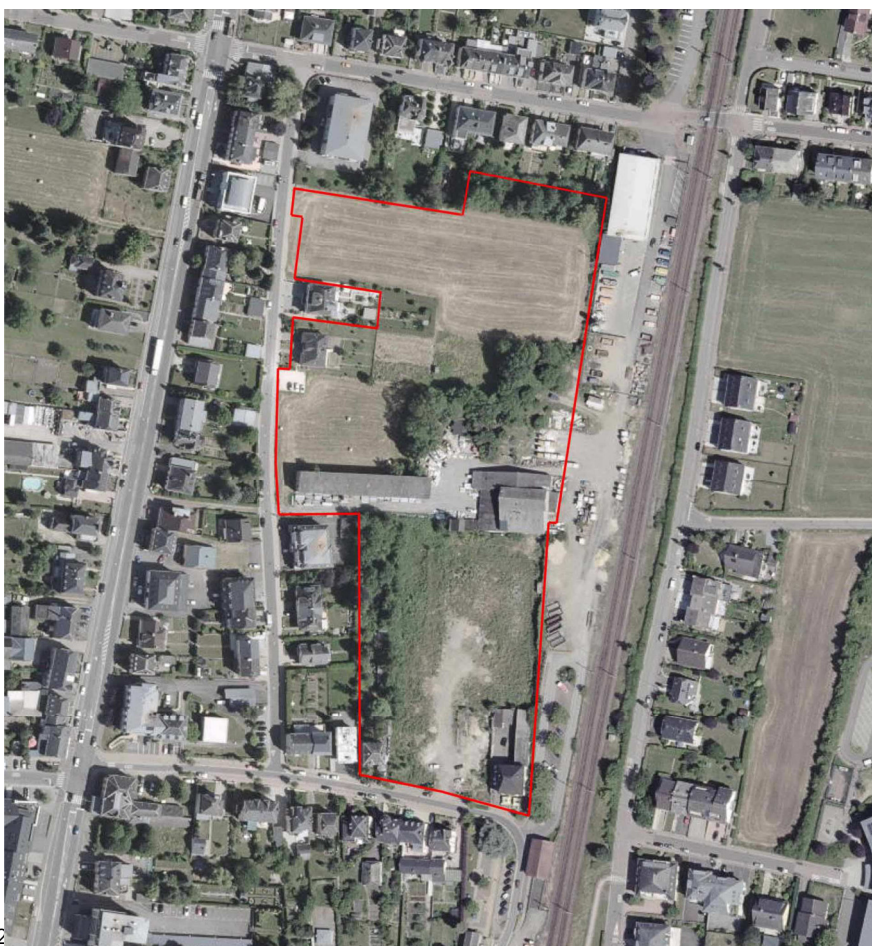
A la demande de l'Administration communale de Walferdange, Place de la Mairie, L-7201 Walferdange, l'Association momentanée PAP « NEIDUERF » à Helmsange iPlan by marc gubbini architectes / ARCO-architecture company ", présente ci-après les éléments nécessaires à la procédure selon la loi du 19/07/2004, de ses modifications et règlements grand-ducaux, pour le projet d'aménagement particulier « Neiduerf » sis à Helmsange, commune de Walferdange.

Le présent Projet d'Aménagement Particulier est situé sur un ensemble de parcelles pour un total de 316a 53ca et est classé en « zone d'habitation 2 », et en « zone mixte à caractère urbain ».

Le projet se situe aux abords de la Rue de la Gare et de la rue de l'Industrie, le long du tracé de chemin de fer à Helmsange.

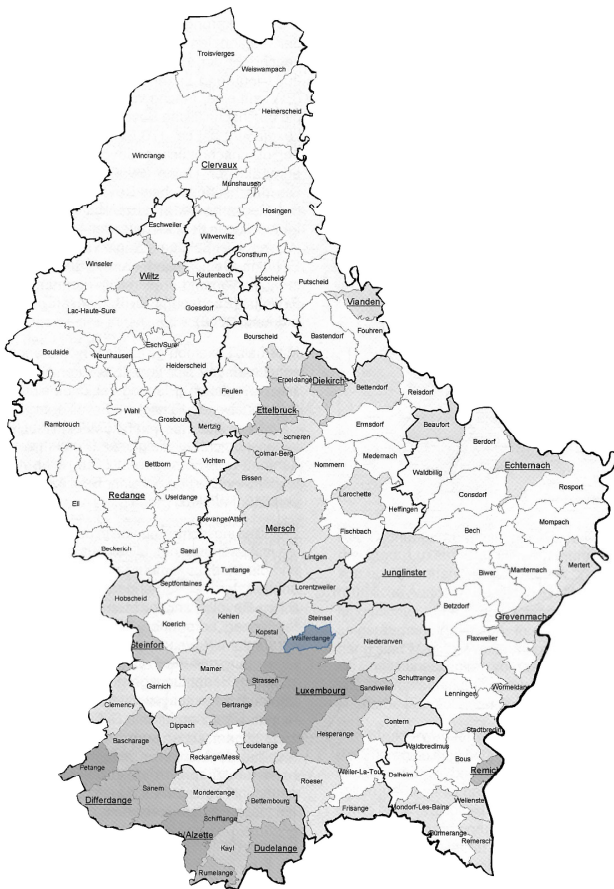
Parcelles cadastrales concernées par le projet :

n° 32/896, 34/2643, 34/2644, 37/2499, 40/2164, 43/1202, 44, 46/899, 47/763, 165/1171, 165/2073, 168/2852, 164/2851, 170/1617 et partie des parcelles n°37/2498, 37/2162 et 29/2078, commune de Walferdange, section A de Helmsange.





COMMUNE DE WALFERDANGE / SECTION A de HELMSANGE
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NEIDUERF »
Rue de l'Industrie et rue de la Gare à Helmsange



La commune de Walferdange présente une superficie de ca. 706 ha, située dans la vallée de l'Alzette, elle est limitrophe à la ville de Luxembourg et s'étend sur la rive droite de l'Alzette.

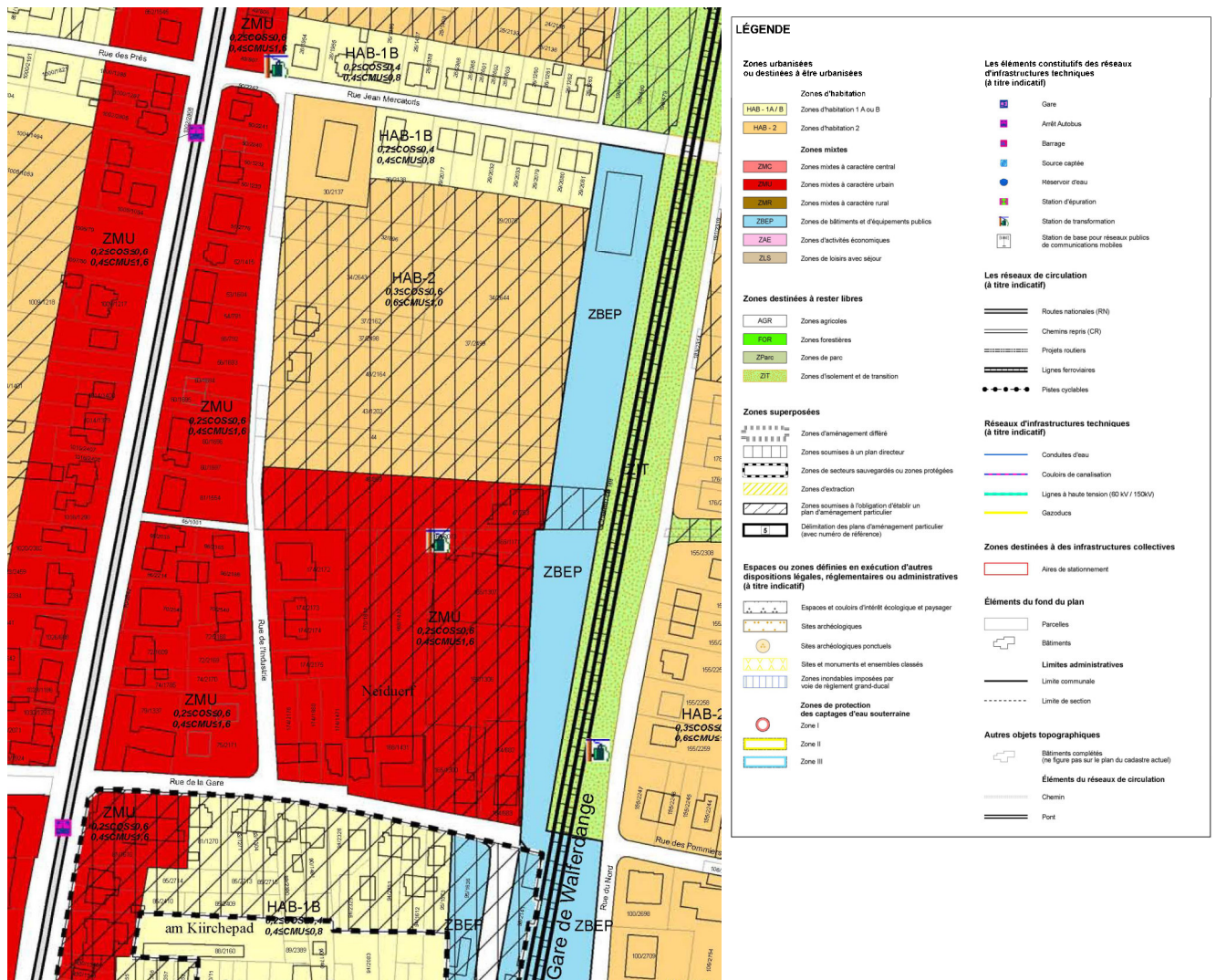
Walferdange, Bereldange, Helmsange, sont les trois localités appartenant à la commune. La commune de Walferdange compte ca. 8 030 habitants et présente une densité de 975,78 habitants par km².



2. PAG en vigueur

2.1. Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur.

Les constructions respecteront, sauf indications contraires au présent PAP, les dispositions de la partie écrite du PAG de la Commune de Walferdange en vigueur, et notamment les dispositions particulières relatives à la zone d'habitation 2 (HAB-2) et la zone mixte à caractère urbain (ZMU).



EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL



2.2. Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur.

Extrait de la partie écrite du PAG – Commune de Walferdange (juin 2009)

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.

HAB 2

$0,3 \leq \text{COS} \leq 0,6$
 $0,6 \leq \text{CMU} \leq 1,0$

II.1.3.2 Zones d'habitation 2 - HAB 2

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services, des établissements gastronomiques et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) doit être compris entre 0,3 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) doit se situer entre 0,6 et 1,0.

II.1.4 Zones mixtes

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune qui sont destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les prescriptions concernant l'occupation secondaire (zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier et / ou un plan directeur, zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées) sont complémentaires aux dispositions ci-après.

Les zones mixtes sont subdivisées en trois sous-zones:

- les zones mixtes à caractère central,
- les zones mixtes à caractère urbain,
- les zones mixtes à caractère rural.

II.1.4.2 Zones mixtes à caractère urbain

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

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

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

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

ZMU

$0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$
 $0,4 \leq \text{CMU} \leq 1,6$



COMMUNE DE WALFERDANGE / SECTION A de HELMSANGE
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NEIDUERF »
Rue de l'Industrie et rue de la Gare à Helmsange

2.3. Schéma directeur

Sans objet.

2.4. Extraits du plan cadastral





COMMUNE DE WALFERDANGE / SECTION A de HELMSANGE
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NEIDUERF »
Rue de l'Industrie et rue de la Gare à Helmsange



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Virgil Hahn
Date d'émission: 04/01/2022

COMMUNE: Walferdange
SECTION: A de Helmsange

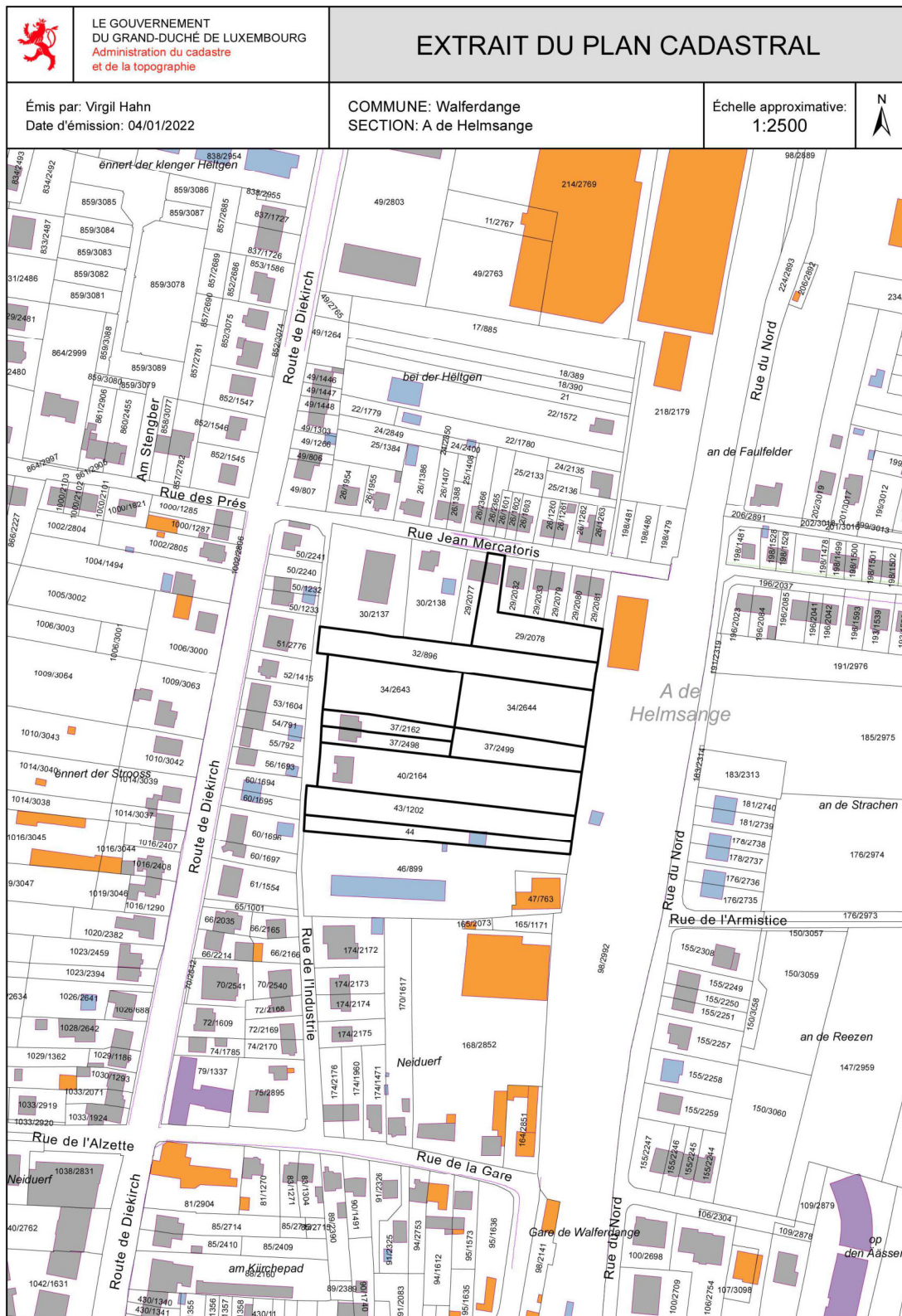
Échelle approximative: 1:2500

N

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)



COMMUNE DE WALFERDANGE / SECTION A de HELMSANGE
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NEIDUERF »
Rue de l'Industrie et rue de la Gare à Helmsange





3. Descriptif du parti urbanistique.

3.1. Éléments du milieu environnant

Le présent projet d'aménagement particulier (P.A.P.) se trouve sur un terrain situé à l'intérieur de l'actuel périmètre de construction du PAG de la Commune de Walferdange, aux abords de la Rue de l'Industrie et de la Rue de la Gare, le long du tracé du chemin de fer.

Au Sud, on trouve la Mairie, le centre culturel ainsi que des écoles. Au Nord, se situe le centre commercial Walfer Center.

A proximité on trouve également d'autres équipements collectifs, des commerces et des services.

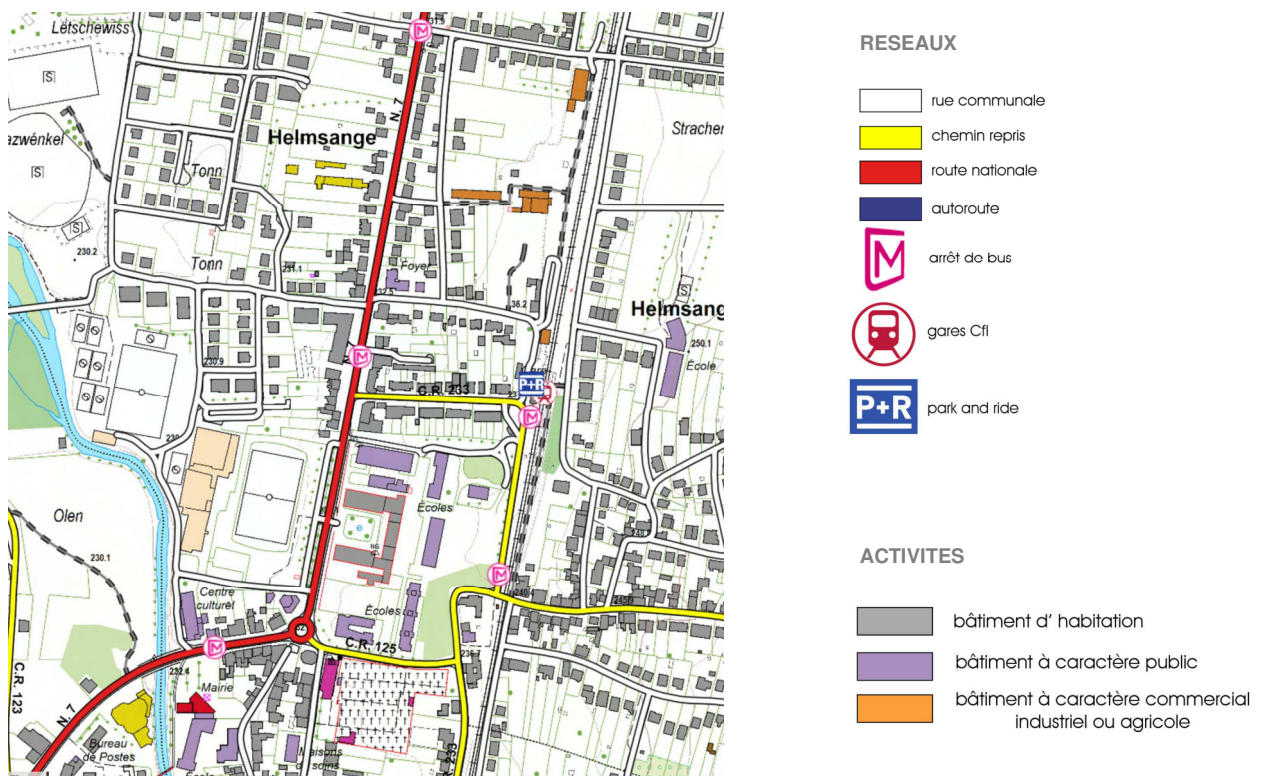
Le « Sonneberg », une réserve naturelle située à Helmsange, se trouve au sud du PAP.

A l'ouest la renaturation de l'Alzette crée une zone de détente agréable pour les riverains.

Au niveau des transports publics en commun, le réseau existant permet une accessibilité facile à Luxembourg-Ville. L'arrêt de bus le plus proche « Tricentenaire » situé à Helmsange, se trouve à env. 140 m (vol d'oiseau) du PAP. La ligne de bus n° 290, connecte le centre-ville et la gare de Luxembourg à notre site, toutes les 20 minutes. La ligne de bus n°11 relie la gare de Luxembourg à celle de Walferdange.

Le PAP est accessible par des rues communales, la rue de la Gare et la rue de l'Industrie.

A proximité immédiate se trouve un « Park and Ride » ainsi qu'un arrêt de train. Celui-ci relie, toutes les 20 minutes, la gare du Luxembourg au nord du pays passant par Walferdange.



EXTRAIT TOPOGRAPHIQUE ET PARCELLAIRE - REPERAGE VOIRIE - BATIMENTS - GARE - P+R - ARRETS DE BUS



3.2. Exposé des motifs

Le projet de réaliser des habitations à Walferdange doit être considéré dans le contexte d'un développement polycentrique du Grand-Duché de Luxembourg.

Dans un souci de développement durable, le projet d'aménagement particulier présenté se veut cohérent et sensible. Le projet vise à utiliser le terrain de manière dense et rationnelle en prévoyant une majorité d'immeubles collectifs et de maisons en bande, articulés autour de places dénommées « espaces de rencontre » et d'espaces verts publics.

Parti urbanistique :

- Intégration du projet dans le site en respectant au mieux la topographie environnante. Pour la zone ZMU, les courbes de niveau naturelles du terrain restent plus ou moins inchangées. Pour la zone HAB-2, le relief est adapté en raison de la proximité du domaine de la gare. Les lots 42 - 44 servent de zone tampon. Un passage souterrain pourra être réalisé entre le lot 44 et le lot 50 pour relier la zone de PAP « An de Strachen ».
- Le PAP s'intègre bien dans le quartier où la plus grande partie des constructions voisines se trouve être des habitations.
- Le projet complète le tissu urbain existant en construisant sur les parcelles libres.
- La bonne connexion aux transports publics et surtout la proximité de la gare ferroviaire justifie le nombre d'emplacements privés à 1.5 par unité de logement des immeubles collectifs et de 1 emplacement par 50 m² de commerce.

Evaluation des incidences du projet sur le développement communal :

- Le nouvel aménagement avec des maisons unifamiliales en bande et de petites résidences, s'intègre bien dans le tissu urbain existant, quelques petites résidences existent déjà dans le voisinage.
- De ce fait les logements sont plus petits et ainsi plus accessibles à de jeunes couples ou familles dont les moyens financiers sont plus restreints.
- La typologie de l'offre en logement est plus adaptée à la demande du marché ainsi que la taille des ménages, qui se sont réduits au fil du temps.
- Le projet a pour conséquence positive de recevoir au maximum ca. 153 nouvelles familles dans la commune.
- Le réseau routier existant permet une accessibilité facile à Luxembourg-ville, pôle d'emplois très important.
- Le réseau de transport en commun existant peut sans problème répondre aux besoins de ces nouveaux foyers.
- Les services publics (écoles, ...) existants ont assez de capacité pour accueillir cette nouvelle population.
- La densification dans une commune comme Walferdange, qui elle est définie comme une des communes prioritaires dans le futur plan sectoriel logement, contribue à cette volonté de développement dans les zones urbaines.

Le P.A.P. propose la création d'une zone d'habitation avec 50 lots de 10 immeubles à logements collectifs, 1 maison de type unifamiliale, 1 café/restaurant avec un appartement et 38 maisons de type unifamiliales. Les maisons se présentent en bande de 4, en bande de 3 ou isolées. Le PAP peut au total accueillir un maximum de ca.153 unités de logements.



En conclusion, il n'y a pas d'impact négatif sur l'ensemble du P.A.G. de la commune de Walferdange. Le nouveau P.A.P. contribue à renforcer la densification urbaine de la commune. On répond ainsi à un critère important du document IVL qui demande une densification des constructions.

4. Illustration du projet

4.1. Situation existante





4.2. Implantation des constructions existantes et projetées

Le PAP propose une offre variée d'habitations réparties en 10 immeubles à logement collectifs et 40 maisons d'habitations. Le contexte urbain du quartier et les rues existantes conditionnent l'emplacement des nouvelles voiries et des constructions projetées. Ainsi le paysage construit complète le tissu bâti existant.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PROJETEES



4.3. Evolution du projet





4.4. Aménagement des espaces publics



L'agencement des logements autour des espaces publics, comme l'espace vert central, les espaces de rencontre et l'aire de jeux, crée des perspectives et des séquences visuelles animant l'espace public. Ces différents espaces publics sont reliés par des chemins piétons.

Le choix de construire les maisons en bande permet de regrouper les constructions le long des voiries et d'utiliser l'espace restant comme jardin.

Le PAP engendre la réalisation de nouvelles voiries servant uniquement de desserte aux nouvelles habitations. Lors de la conception du PAP il a été veillé à ce que les voiries créées soient de dimension minimale, ceci afin d'utiliser au maximum la surface de terrain à des fins principalement privées ou pour les infrastructures publiques nécessaires au PAP.

Les voiries sont réalisées dans le principe des zones résidentielles avec un revêtement unique réunissant la circulation piétonne et motorisée. Elles se raccordent à la rue de l'Industrie et la Rue de la Gare. Le terrain sera donc un terrain viabilisé.

4.5. Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques

Sans



4.6. Informations sur le milieu environnemental

Le PAP projeté vise à regrouper au mieux l'emprise des constructions sur le site tout en promouvant les espaces verts privés (jardins).

Plusieurs zones vertes publiques sont également réalisées. Ces zones accueillent une partie des bassins de rétention.



SCHEMA DE PRINCIPE – REPERAGE DES ESPACES VERTS PUBLICS

Un grand espace vert central sert de connexion entre les 2 zones du PAP (HAB-2 et ZMU) et également de liaison à l'échelle de quartier vers la gare.

A plus petite échelle et propre au PAP, des espaces verts, des placettes et chemins piétons sont réalisés pour dynamiser le lieu et créer des zones de rencontres.

La voirie sans trottoir supplémentaire, permet de réduire l'imperméabilisation du sol.

La plupart des zones de stationnement aux abords des nouvelles voiries seront réalisées en dalles gazon. (o.e.)

Les habitations projetées répondent aux critères écologiques actuels, notamment par la réalisation de toitures plates permettant de réaliser des toitures vertes et le placement de panneaux solaires et photovoltaïques avec une orientation optimale.

En ce qui concerne la zone ZMU, le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier et se compose de deux placettes à caractère « shared space ». La modération de la vitesse du trafic automobile, fait par le changement du revêtement de sol par rapport aux rues existantes, contribue à la qualité de l'espace public.

L'aménagement de 20 emplacements de parking publics situés le long de la placette au nord et aéré par des arbres donne un effet naturel et valorise l'espace.

La voie publique ne revêt donc pas seulement une fonction de desserte, mais elle fait partie du cadre de vie quotidien. Dans ce contexte, hormis la sécurité routière, l'augmentation de la qualité de vie est à considérer comme un atout pour le quartier.

La placette à caractère urbain à l'entrée sud du PAP est encadrée d'un café/restaurant. Les arbres arrangés sur cette placette forment un espace accueillant et convivial que le café pourra utiliser comme terrasse.





Vues sur zone de rencontre

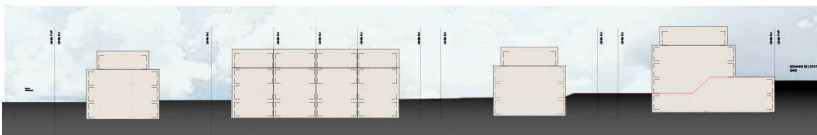
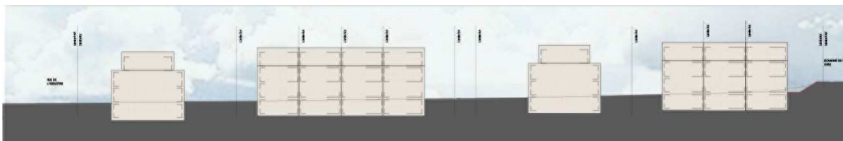
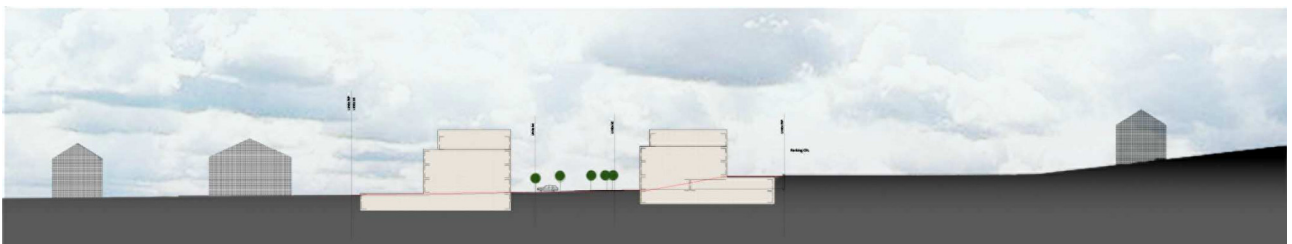
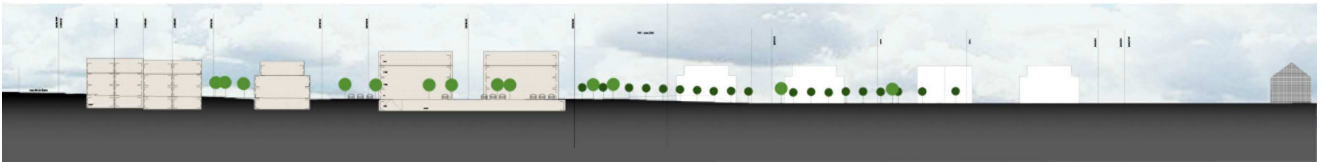


Vues sur placette à l'entrée sud du PAP

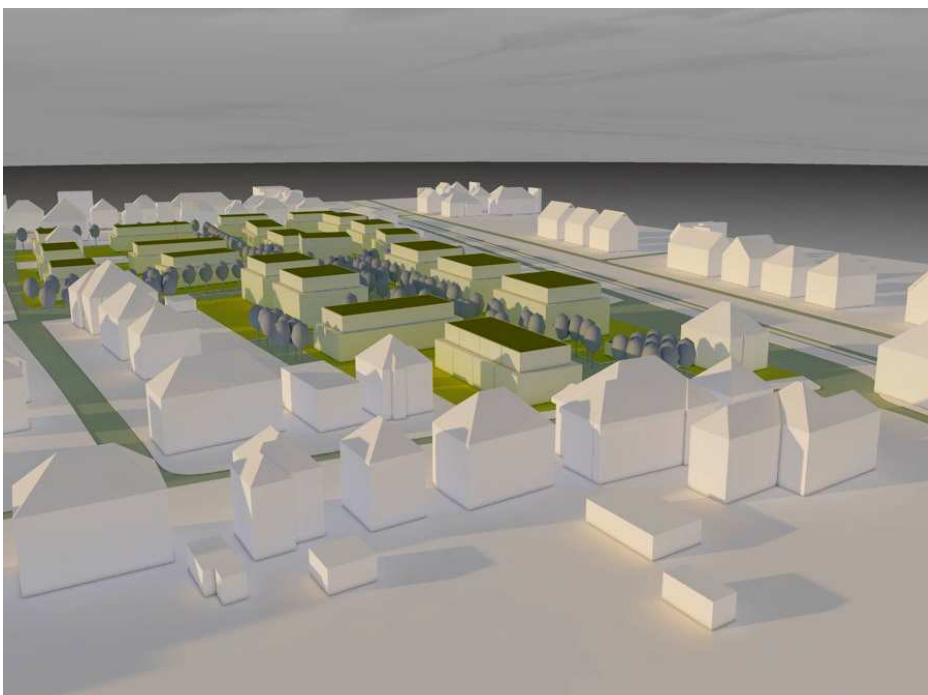


4.7. Illustrations





COUPES SCHEMATIQUES D'ILLUSTRATION





PERSPECTIVES



5. Tableaux récapitulatifs / Manière de calcul

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ **ZMU** superposée d'une zone soumise à l'obligation d'établir un PAP

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée																
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum					
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	_____	/	_____	CUS	_____	/	_____	COS	_____	/	_____	CSS	_____	/	_____
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	0.4		1.6	COS	0.2		0.6	CUS	_____	/	_____				
Coefficients du PAG "mouture 1937"		_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____				
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1.479 ha														

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"													
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾			surface construite brute ⁽³⁾			surface d'emprise au sol ⁽³⁾			volume de la construction ⁽³⁾			
	minimum	maximum	m ²	minimum	maximum	u.	minimum	maximum	m ²	minimum	maximum	m ²	
1	_____	/	844	_____	/	514	u.	_____	/	250	_____	m ²	
2	_____	/	1159	_____	/	1573	u.	_____	/	414	_____	m ²	
3	_____	/	1141	_____	/	1573	u.	_____	/	414	_____	m ²	
4	_____	/	1073	_____	/	1573	u.	_____	/	414	_____	m ²	
5	_____	/	1046	_____	/	1293	u.	_____	/	340	_____	m ²	
6	_____	/	958	_____	/	1294	u.	_____	/	341	_____	m ²	
7	_____	/	385	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
8	_____	/	203	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
9	_____	/	205	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
10	_____	/	302	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
11	_____	/	278	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
12	_____	/	193	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
13	_____	/	191	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
14	_____	/	278	_____	/	294	u.	_____	/	105	_____	m ²	
15	_____	/	467	_____	/	286	u.	_____	/	119	_____	m ²	
16	_____	/	475	_____	/	407	u.	_____	/	145	_____	m ²	
38	_____	/	210	_____	/	95	u.	_____	/	34	_____	m ²	
39	_____	/	104	_____	/	63	u.	_____	/	23	_____	m ²	
40	_____	/	156	_____	/	32	u.	_____	/	12	_____	m ²	
41	_____	/	256	_____	/	140	u.	_____	/	38	_____	m ²	
42	_____	/	482	_____	/	400	u.	_____	/	130	_____	m ²	
51	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
52	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
53	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
54	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
55	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
56	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
57	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
58	_____	/	12.5	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	_____	m ²	
Total	_____	/	10508	_____	/	11595	u.	_____	/	3514	_____	m²	
Coefficients résultant du PAP		CMU ⁽²⁾	_____	/	1.11	COS ⁽³⁾	_____	/	0.34	CUS ⁽⁴⁾	_____	/	_____

(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
 (4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"



COMMUNE DE WALFERDANGE / SECTION A de HELMSANGE
 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NEIDUERF »
 Rue de l'Industrie et rue de la Gare à Helmsange

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾

HAB-2

superposée d'une zone soumise à l'obligation d'établir un PAP

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

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum				
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	_____	/	_____	CUS	_____	/	_____	COS	_____	/	_____	CSS	_____	/	_____
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	0.6	/	1.0	COS	0.3	/	0.6	CUS	_____	/	_____				
Coefficients du PAG "mouture 1937"		_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____				
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1.686		ha												

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

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

Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		u.	surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾							
	minimum	maximum	minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum						
16	_____	/ 565	_____	/ 477	u.	_____	/ 170	_____	/ _____						
17	_____	/ 439	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
18	_____	/ 239	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
19	_____	/ 391	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
20	_____	/ 361	_____	/ 294	u.	_____	/ 105	_____	/ _____						
21	_____	/ 228	_____	/ 294	u.	_____	/ 105	_____	/ _____						
22	_____	/ 343	_____	/ 294	u.	_____	/ 105	_____	/ _____						
23	_____	/ 394	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
24	_____	/ 267	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
25	_____	/ 268	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
26	_____	/ 423	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
27	_____	/ 359	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
28	_____	/ 240	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
29	_____	/ 240	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
30	_____	/ 364	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
31	_____	/ 360	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
32	_____	/ 240	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
33	_____	/ 357	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
34	_____	/ 361	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
35	_____	/ 241	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
36	_____	/ 241	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
37	_____	/ 345	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
38	_____	/ 235	_____	/ 219	u.	_____	/ 78	_____	/ _____						
39	_____	/ 148	_____	/ 246	u.	_____	/ 88	_____	/ _____						
40	_____	/ 267	_____	/ 281	u.	_____	/ 100	_____	/ _____						
41	_____	/ 638	_____	/ 760	u.	_____	/ 209	_____	/ _____						
42	_____	/ 581	_____	/ 700	u.	_____	/ 214	_____	/ _____						
43	_____	/ 991	_____	/ 1100	u.	_____	/ 345	_____	/ _____						
44	_____	/ 1071	_____	/ 1100	u.	_____	/ 345	_____	/ _____						
45	_____	/ 353	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
46	_____	/ 241	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
47	_____	/ 361	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
48	_____	/ 361	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
49	_____	/ 241	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
50	_____	/ 479	_____	/ 314	u.	_____	/ 112	_____	/ _____						
Total	_____	/ 13232	_____	/ 13292	u.	_____	/ 4554	_____	/ _____						
Coefficients résultant du PAP			minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum						
	CMU ⁽⁴⁾		_____	/	1.00	COS ⁽⁴⁾	_____	/	0.34	CUS ⁽⁴⁾	_____	/	_____		

(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.
 (4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937".



6. Fiche de synthèse

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

Projet initié par <u>AC de Walferdange</u> élaboré par <u>ARCO Archi.Company+iPlan by marc gubbini</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																					
Situation géographique Commune <u>Walferdange</u> Localité <u>Helmsange</u> Lieu-dit <u>"Neiduerf"</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Centre commercial, centre sportif, université, restaurants, commerces et services de proximité</u>		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input checked="" type="checkbox"/>																																					
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>11C/002/2008PAG-Walferdange</u> Zone(s) concernée(s) <u>ZMU-Zone mixtes à caractère urbain</u> <u>HAB-2-Zone d'habitation 2</u> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COS*</td> <td style="text-align: center;">0.20 / 0.30</td> <td style="text-align: center;">0.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUS*</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>voir PE</u></td> <td></td> </tr> </table> <i>*suivant PAG en vigueur</i>			minimum	maximum		COS*	0.20 / 0.30	0.6		CUS*				CSS				DL				Emplacements de stationnement	<u>voir PE</u>			Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ <u>0 m</u> Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> Voie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>													
	minimum	maximum																																					
COS*	0.20 / 0.30	0.6																																					
CUS*																																							
CSS																																							
DL																																							
Emplacements de stationnement	<u>voir PE</u>																																						
Terrain Surface brute <u>3.1653 ha</u> 100 % Surface nette <u>2.3740 ha</u> 75.00% % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.029 ha</u> 0.90% % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.330 ha</u> 10.43% % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.069 ha</u> 2.19% % Surface destinée au stationnement public <u>0.066 ha</u> 2.10% % Surface destinée à l'espace vert public <u>0.227 ha</u> 7.16% % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.071 ha</u> 2.24% % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.7913 ha 25.00% % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>1.257 ha</u> <u>39.72%</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.7913 ha</u> Taux de cession <u>25.00%</u> % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>58</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4.09 a.</u>																																					
Constructions <table border="0"> <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;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>24 887 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>8 068 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>153</u></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>48.34 u./ha</u></td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>2.6</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>398</u></td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>m²</u></td> </tr> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	/	<u>24 887 m²</u>	Emprise au sol	/	<u>8 068 m²</u>	Nombre de logements	/	<u>153</u>	Densité de logements / hectare brut	/	<u>48.34 u./ha</u>	Personnes estimées / logement	/	<u>2.6</u>	Nombre d'habitants	/	<u>398</u>	Surface de vente maximale	/	<u>m²</u>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>40</u></td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>113</u></td> </tr> </table> Surf./ nbre de log. à coût modéré <u>16</u> / Surface brute de bureaux maximale / m ²			minimum	maximum	unifamilial	/	<u>40</u>	bifamilial	/	/	collectif (>2 log/bât.)	/	<u>113</u>
	minimum	maximum																																					
Surface constructible brute	/	<u>24 887 m²</u>																																					
Emprise au sol	/	<u>8 068 m²</u>																																					
Nombre de logements	/	<u>153</u>																																					
Densité de logements / hectare brut	/	<u>48.34 u./ha</u>																																					
Personnes estimées / logement	/	<u>2.6</u>																																					
Nombre d'habitants	/	<u>398</u>																																					
Surface de vente maximale	/	<u>m²</u>																																					
	minimum	maximum																																					
unifamilial	/	<u>40</u>																																					
bifamilial	/	/																																					
collectif (>2 log/bât.)	/	<u>113</u>																																					
Axe(s) de desserte <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Charge de trafic</td> <td style="text-align: center;">(si disponibles et selon prévision P&CH)</td> <td style="text-align: center;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Route Nationale</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td style="text-align: center;"><u>rue de la Gare/Industrie</u></td> <td></td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> </table>			Charge de trafic	(si disponibles et selon prévision P&CH)	vh/j	Route Nationale			/	Chemin Repris			/	Chemin communal	<u>rue de la Gare/Industrie</u>		/	Emplacements de stationnement <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> <td></td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;"><u>53</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;"><u>5</u></td> <td style="text-align: center;"><u>254</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;"><u>5</u></td> <td style="text-align: center;"><u>254</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">307</td> <td style="text-align: center;">312</td> </tr> </table>			activités	habitat		publics	/	<u>53</u>		privés (min.)	<u>5</u>	<u>254</u>		privés (max.)	<u>5</u>	<u>254</u>		total (max.)	5	307	312
	Charge de trafic	(si disponibles et selon prévision P&CH)	vh/j																																				
Route Nationale			/																																				
Chemin Repris			/																																				
Chemin communal	<u>rue de la Gare/Industrie</u>		/																																				
	activités	habitat																																					
publics	/	<u>53</u>																																					
privés (min.)	<u>5</u>	<u>254</u>																																					
privés (max.)	<u>5</u>	<u>254</u>																																					
total (max.)	5	307	312																																				
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>140 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>570 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>463 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>140 m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>138 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>865.5 m²</u>																																					