

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

surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]	LOT / ILOT		surface du lot / de l'ilot [ares]	
	min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max.	min.	max.	min.
type de toiture	max.	min.	max.	min.
type, disposition et nombre des constructions	-		-	
			nombre de niveaux	
			type, disposition et nombre des constructions	
			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 / ilots**

- lot projeté
- ilot 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**

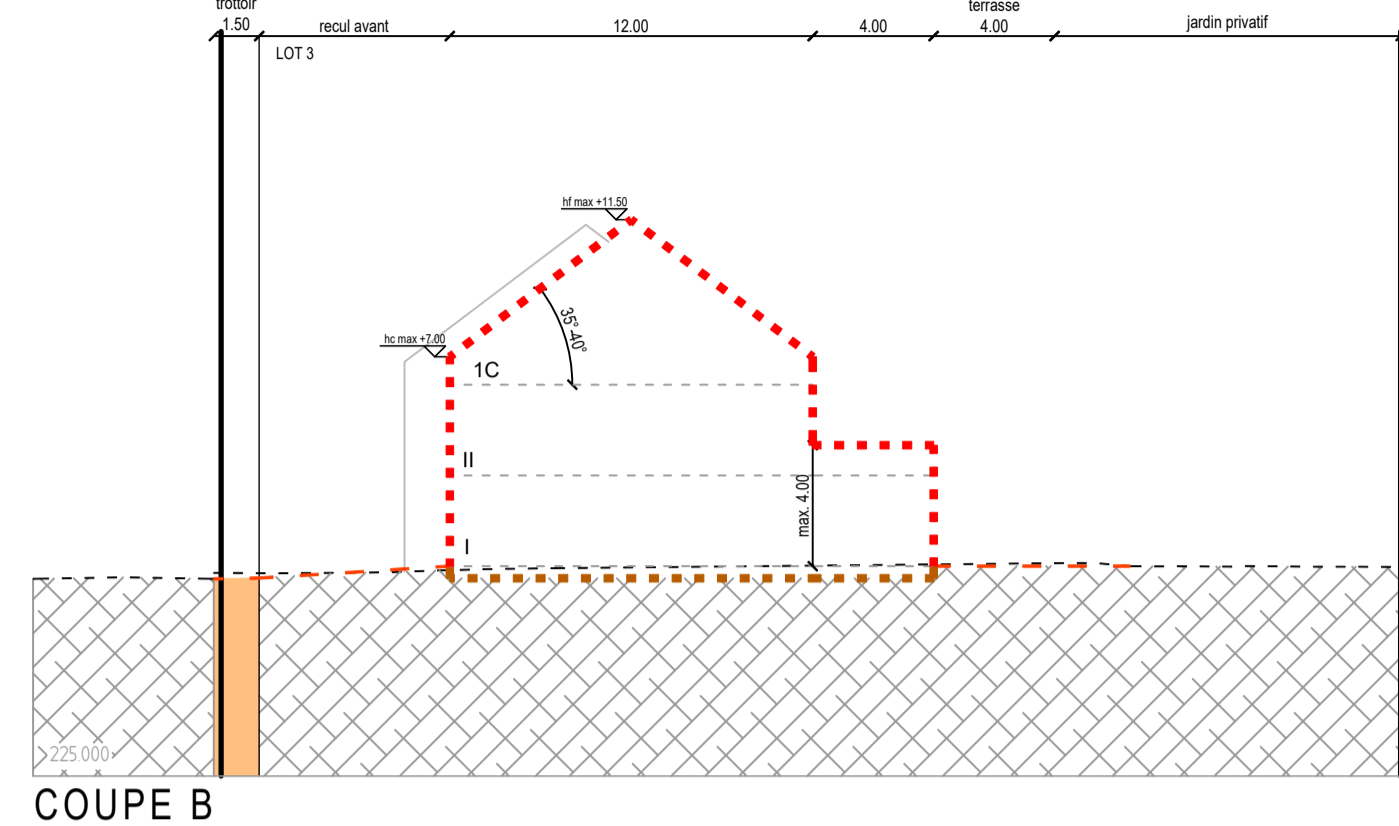
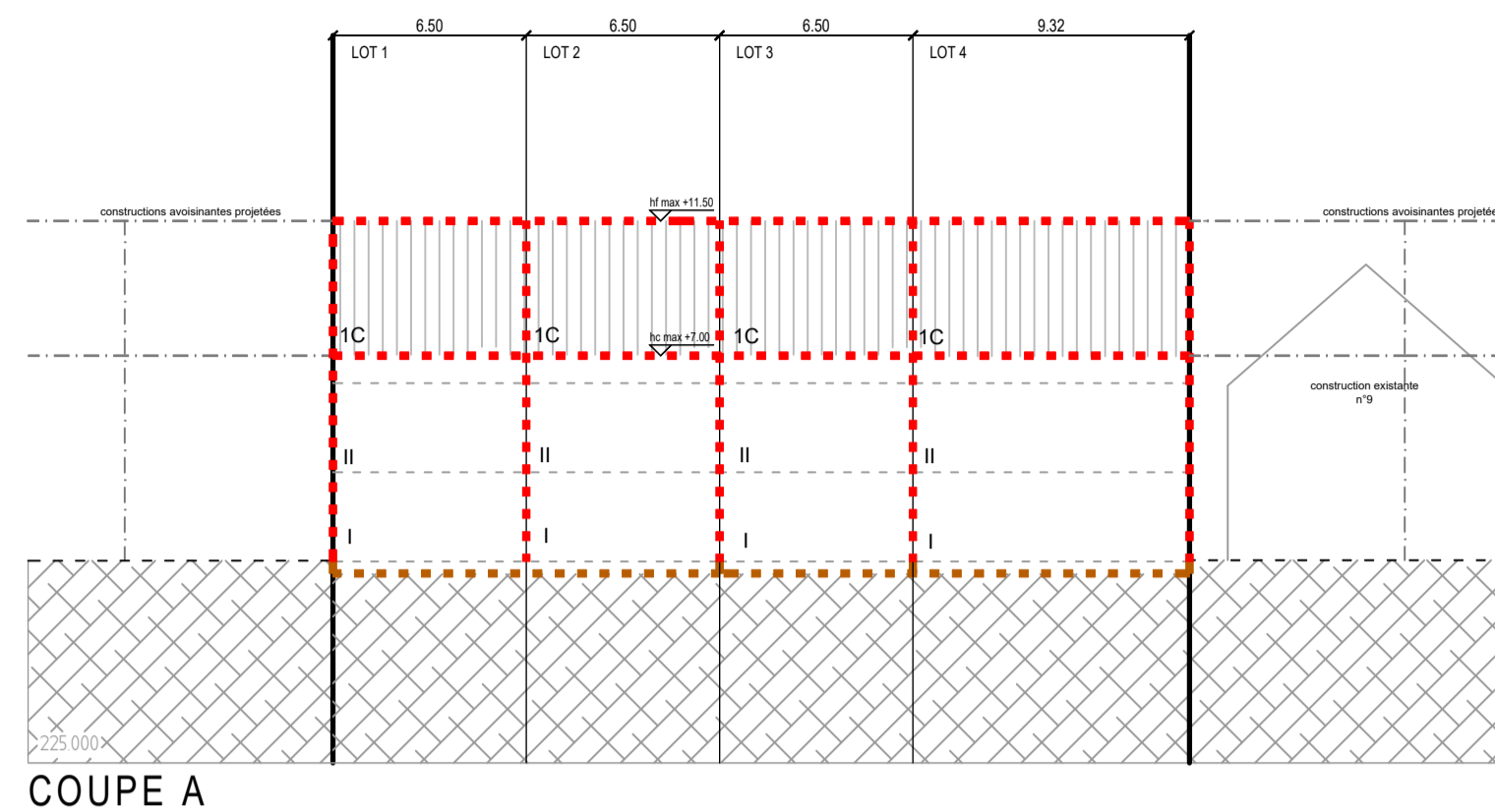
- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

**Légende complémentaire**

- canalisation pour eaux mixtes existante
- dalle bâtiment (à titre indicatif)
- construction à démolir
- construction existante
- construction projetée ou construction d'un PAP approuvé
- terrains issus du domaine communal restant domaine public communal
- cotes à respecter
- cotes indicatives à adapter en fonction de la profondeur réelle de la parcelle, une fois le morcellement effectué

Terrain situé en zone ZMU : 10,38 ares  
(COS0,6 - CMU1,6)

Surface privée : 9,94 ares  
Surface privée devant public : 0,44 ares (soit 4,24% de la surface brute PAP)



LOT 1		2.26 ares	
-	119	-	265
215	1-mb	-	1-u
t2(35°-40°)	hc-7.00 hf-11.50	-	II+1C

LOT 2		2.38 ares	
-	119	-	265
215	1-mb	-	1-u
t2(35°-40°)	hc-7.00 hf-11.50	-	II+1C

LOT 3		2.46 ares	
-	119	-	265
215	1-mb	-	1-u
t2(35°-40°)	hc-7.00 hf-11.50	-	II+1C

LOT 4		2.75 ares	
-	147	-	338
252	1-mb	-	2-b
t2(35°-40°)	hc-7.00 hf-11.50	-	II+1C

LOT 4a		0.09 ares	
-	9	-	27
9	1-mb	-	2-b
t2(35°-40°)	hc-7.00 hf-11.50	-	II+1C



Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification

N° CAD: 221077-13-000 001.dwg  
maître d'ouvrage:

Dessinateur + date + signature:  
MWE  
11.05.2023

Projet:  
Administration Communale de Walferdange  
Contrôleur + date + signature:  
MUR  
11.05.2023

Objet:  
P.A.P. « rue de Bridel II » à Bereldange  
Responsable + date + signature:  
MUR  
12.05.2023

Plan d'Aménagement Particulier  
Echelle:  
1 : 250

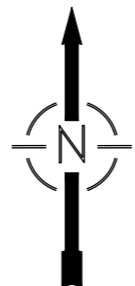
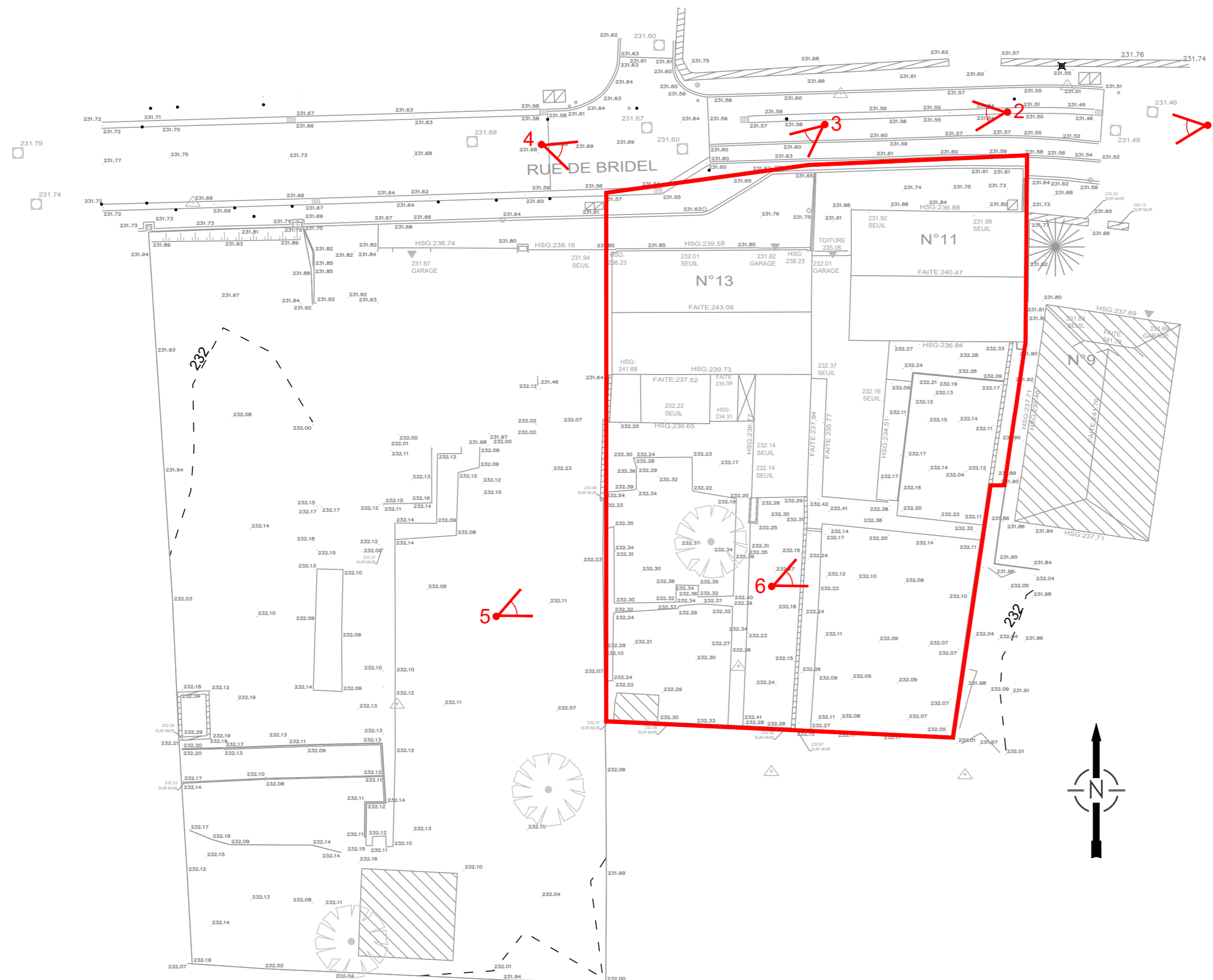
**BEST** INGENIEURS-CONSEILS

Bureau d'Etudes et de Services Techniques  
best ingénieurs-conseils +352 34 90 90  
2, rue des Sapins best@best.lu  
L-2513 Senningerberg www.best.lu

ISO 9001  
VINCITE

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





Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification

N° CAD: 221077-13-000 002.dwg

maître d'ouvrage:		Dessinateur + date + signature:	
Administration Communale de Walferdange		MWE 12.05.2023	
Projet:		Contrôleur + date + signature:	
PAP "rue de Bridel II" à Bereldange		MUR 12.05.2023	
Objet:		Responsable + date + signature:	
Plan d'aménagement particulier		MUR 12.05.2023	

Echelle: 1 : 250

Plan: 221077-13-000 002  
Projet

**BEST**  
INGENIEURS-CONSEILS

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

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

OAI  
ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIERS-CONSEILS

MADE IN  
LUXEMBOURG

ISO 9001  
VINCOTTE

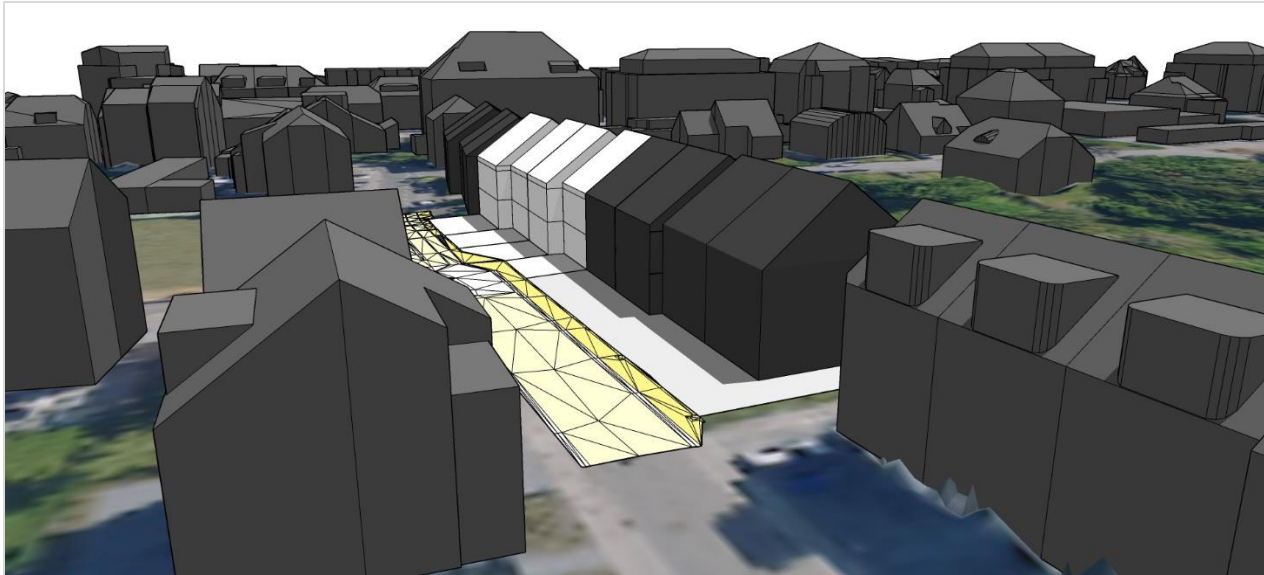


PAP « rue de Bridel II » à Bereldange  
Vue Axonométrique



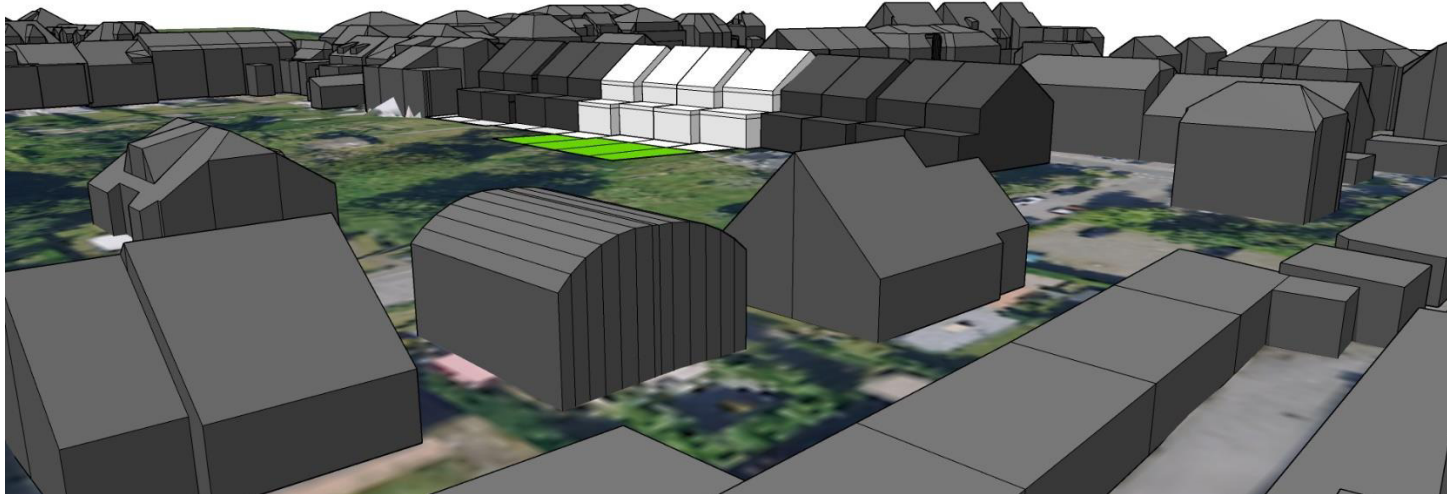
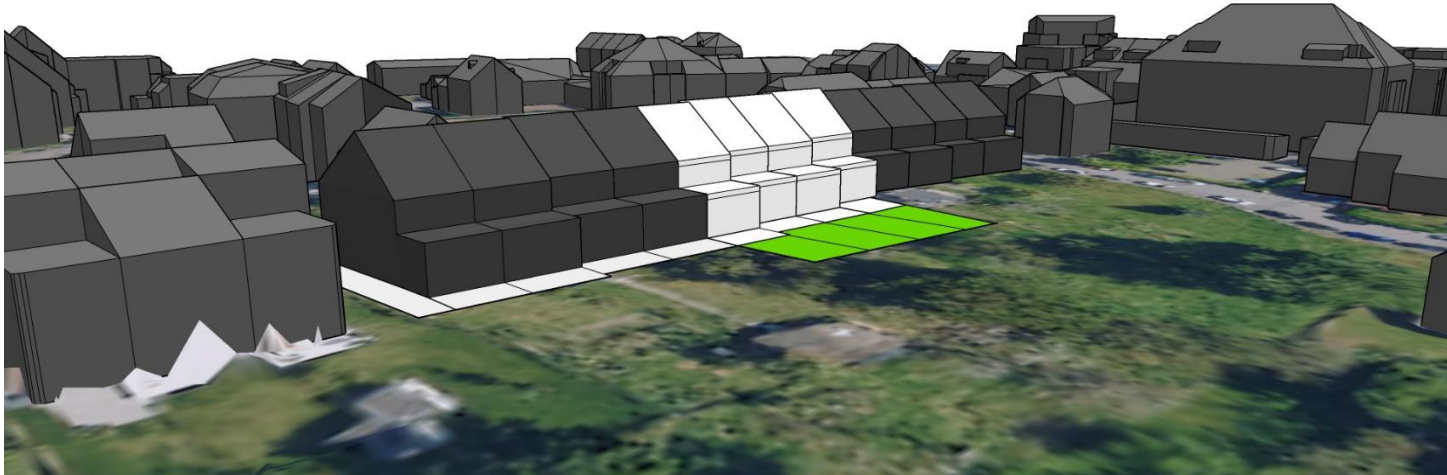


PAP « rue de Bridel II » à Bereldange  
Vue Axonométrique





PAP « rue de Bridel II » à Bereldange  
Vue Axonométrique



## 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. Programmation du PAP.....	18
4.2. Degré d'utilisation du sol .....	19
4.3. Aménagement des espaces publics .....	20
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	21
6. ANNEXES .....	22





## 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 du plan d'aménagement particulier (PAP) « rue de Bridel II » à Bereldange, dans la commune de Walferdange, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Walferdange afin de permettre la démolition des bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments à vocation résidentielle.

### 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 km<sup>2</sup> pour 8.552 habitants (Statec, 1<sup>er</sup> janvier 2022)

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 (N. 7, C.R. 181, 123 et 125) et ferroviaire (gare de Walferdange), offrant à la population locale un confort de matière d'approvisionnement public et privé.

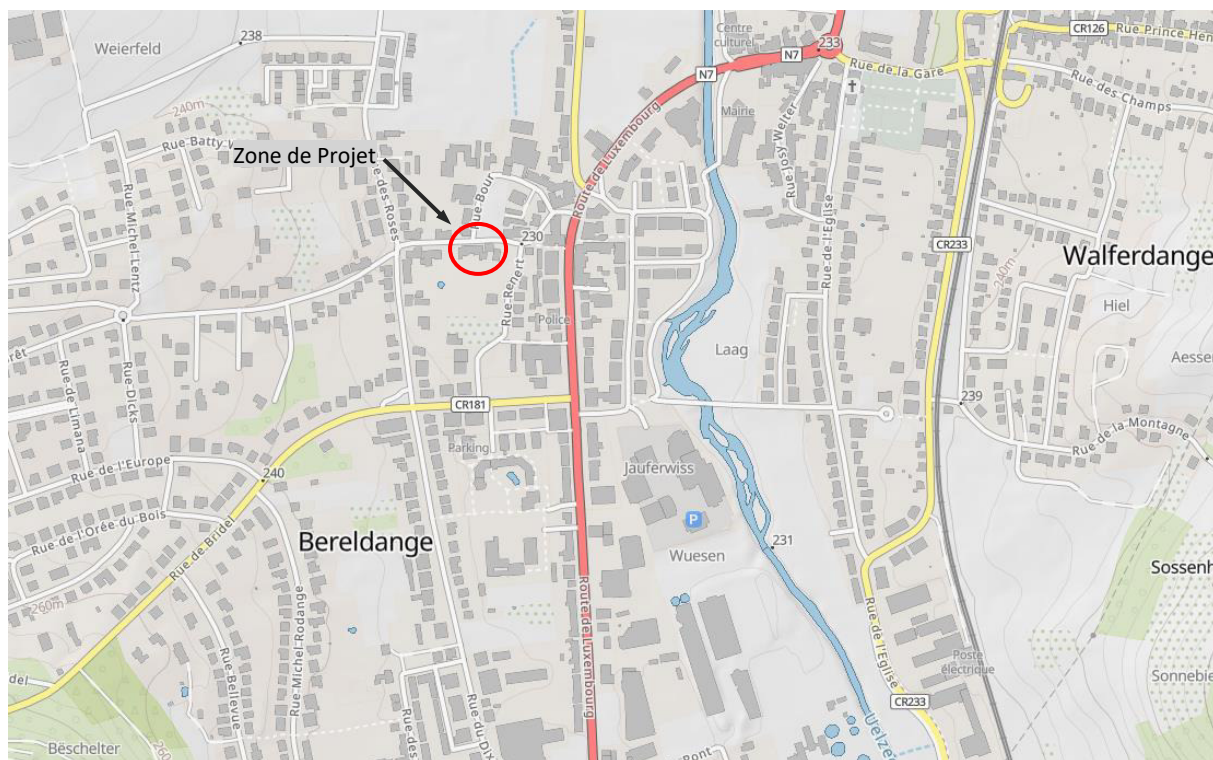


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)



La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 10,38 ares et se situe à la « rue de Bridel ».

## 1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur des parcelles situées à Bereldange, cadastrée Commune de Walferdange, section C de Bereldange, avec les numéros **106/2122** et **105/2121** appartenant aux époux **Tom BERGH** et **Rachida DAHMAN** ainsi qu'une petite partie de la parcelle **105/1863**, appartenant à **l'Archevêché de Luxembourg** (n° d'identité 1873 5400 025).



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 » [COS ≤ 0,6 et CMU ≤ 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.

#### 2.1.1. Partie graphique

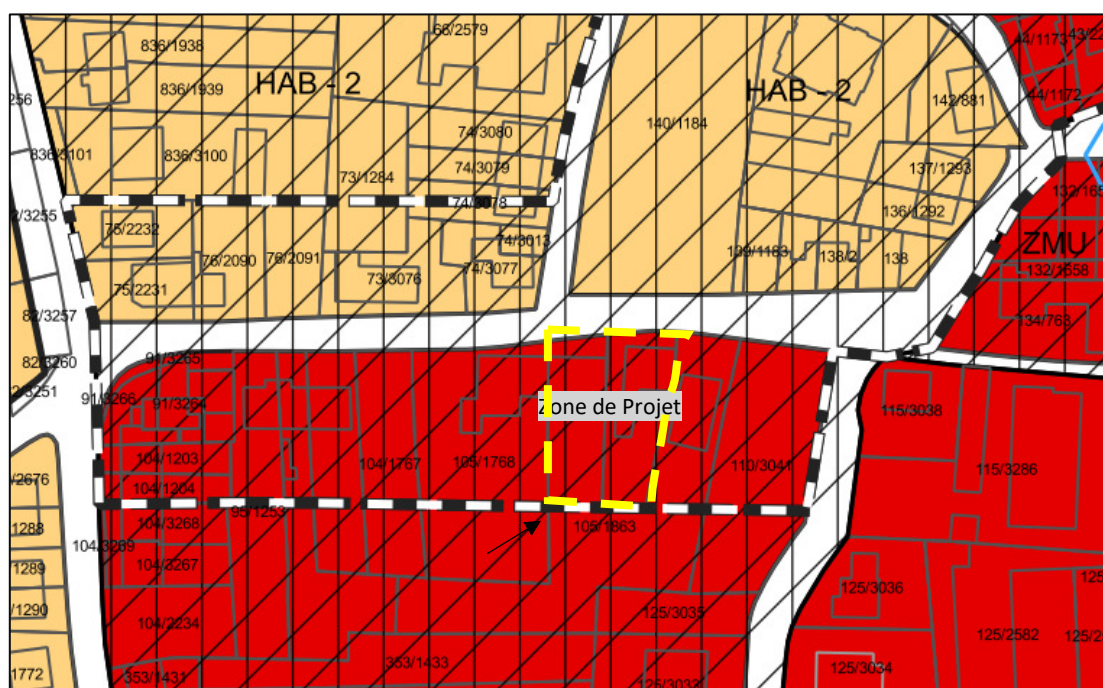


Figure 3: Extrait du PAG (Source: Commune de Walferdange)

### LÉGENDE

#### Zones urbanisées

##### ou destinées à être urbanisées

- HAB - 1A Zones d'habitation 1 A  
[COS 0,3/CMU 0,6]
- HAB - 1B Zones d'habitation 1 B  
[COS 0,4/CMU 0,8]
- HAB - 2 Zones d'habitation 2  
[COS 0,6/CMU 1,0]

#### Zones mixtes

- ZMC Zones mixtes à caractère central  
[COS 1,0/CMU 3,0]
- ZMU Zones mixtes à caractère urbain  
[COS 0,6/CMU 1,6]
- ZMU - A Zones mixtes à caractère urbain A  
[COS 0,6/CMU 1,6]
- ZMU - B Zones mixtes à caractère urbain B  
[COS 0,6/CMU 1,2]

#### 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 :

#### **1.2.2.1.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

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

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

##### **COS**

*Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.*

##### **CMU**

*Le coefficient maximum d'utilisation du sol est le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.*

##### **Terrain à bâtir brut**

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

##### **Terrain à bâtir net**

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

##### **Surface d'emprise au sol**

*On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. Les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface d'emprise en sol :*

- *les aménagements extérieurs en durs (rampes de garage, chemin d'accès etc.),*
- *les combles,*
- *les sous-sols non aménageables,*
- *les toitures-terrasses,*
- *les surfaces non closes en rez-de-chaussée,*
- *les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons),*
- *les perrons,*
- *les seuils,*
- *les terrasses couvertes et non couvertes.*

*Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

### **Surface construite brute**

*La surface construite brute correspond à la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux, les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite.*

*Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

## **II.1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

### **II.1.4 Zones mixtes**

#### **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 m<sup>2</sup>.*

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

*Pour les zones mixtes à caractère urbain B (ZMU B), soit les parcelles de la section C de Bereldange no. 43/227, 43/2270, 44/1172, 44/1173, 46/2990, 47/2118, 47/2119, 47/2273, 47/3090, 47/3091 et 50/2376 un coefficient d'occupation du sol (COS) de maximum 0,6 et un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 1,2 sont admis.*

*[...]*

## **I.3 Zones superposées**

### **II.3.1 Zones de PAP**

#### **II.3.1.1 Obligation générale d'établir un PAP**

*Les plans d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devront être conformes aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du aux règlements y afférents.*

*Tout PAP doit respecter les consignes de l'étude préparatoire, notamment celles élaborées au niveau des concepts de développement urbain et de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains (« Stadtentwicklungsund Grünplanungskonzept »), relatives à son périmètre d'application.*

*Il s'agit en particulier des consignes concernant les espaces publics et les espaces verts existants ou projetés ainsi que des recommandations concernant la mixité des fonctions ainsi que la forme urbaine de certaines parties du tissu urbain.*

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

*Pour tous les terrains situés dans une zone de PAP, il y a obligation d'établir un plan d'aménagement particulier. 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.*

*Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.*

*Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés.*

### **I.3.1.3 PAP à élaborer par l'autorité communale**

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

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

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

*Un PAP concernant la zone du Château de Walferdange permettra un développement du site dans le respect du patrimoine et de l'histoire. Ce PAP sera également garant de la qualité architecturale des espaces publics et des constructions.*

*Un PAP concernant le lieu-dit « Neiduerf », situé entre la rue de l'Industrie, la rue Jean Mercatoris, la rue de la Gare et la ligne ferroviaire, permettra le développement d'un nouveau quartier dynamique à proximité de la gare, complétant de*

*manière judicieuse la structure urbaine existante. Le PAP tiendra compte du passé industriel du site et constituera la base pour le développement durable de ce secteur particulièrement sensible du tissu urbain.*

*La partie de la zone urbaine située le long de RN7 aux lieux-dits « An de Laangfelder », « Stackendréischer » et « An de Wuesen » est également susceptible de faire objet d'un ou de plusieurs PAP, élaborés sous l'autorité de la commune.*



*Ces plans permettront de mettre en œuvre une réelle stratégie de développement pour cet axe central de circulation, qui se caractérise par une forte hétérogénéité structurelle et qui constitue un enjeu important pour l'identité de la localité.*

*La partie de la zone urbaine située entre la RN7 et la rue du Dix Octobre est également susceptible de faire l'objet d'un PAP à charge de l'autorité de la commune. Ce plan permettra de conserver l'homogénéité structurelle formée par les maisons en bande qui constituent, par ailleurs, un enjeu important pour l'identité de la localité.*

*La zone à l'Ouest de la Gare, délimitée à l'Ouest par la route de Diekirch, au Nord et à l'Est par la rue de la Gare et au Sud par la rue Charles Rausch, à l'exception des immeubles situés du côté Nord de la rue Charles Rausch, est également soumise à un PAP à charge de la commune. Ce PAP comportera des prescriptions détaillées concernant la préservation*

*du patrimoine bâti (sont visés en particulier les bâtiments construits avant 1945) et la protection de la qualité architecturale. La structure caractéristique de l'ensemble de la zone est à conserver.*

*[...]*

### **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 :*

*[...]*

- *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.*

*[...]*

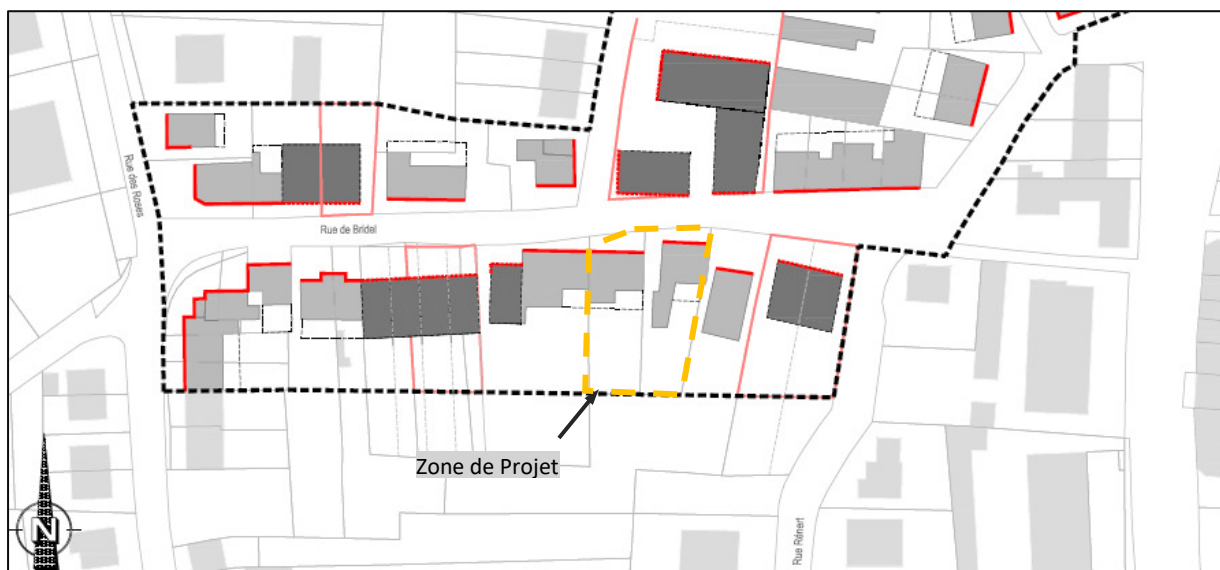
- *le noyau historique de Bereldange (rue Bour, une partie de la rue de Bridel)*

*[...]*

Extrait de la partie écrite du PAG

### 2.1.3. Schéma directeur

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






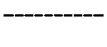



- Légende
-  périmètre plan directeur
  -  bâtis existants
  -  bâtis projetés selon plan directeur
  -  limites de constructions (profondeur max. 14 mètres)
  -  "dents creuses"
  -  fronts de bâtisses, alignements existants / projetés
  -  limites de parcelles projetées

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



**Extrait de la partie écrite du plan directeur (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 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.*

### 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 uni- et bifamiliales, 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. Au sud 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.

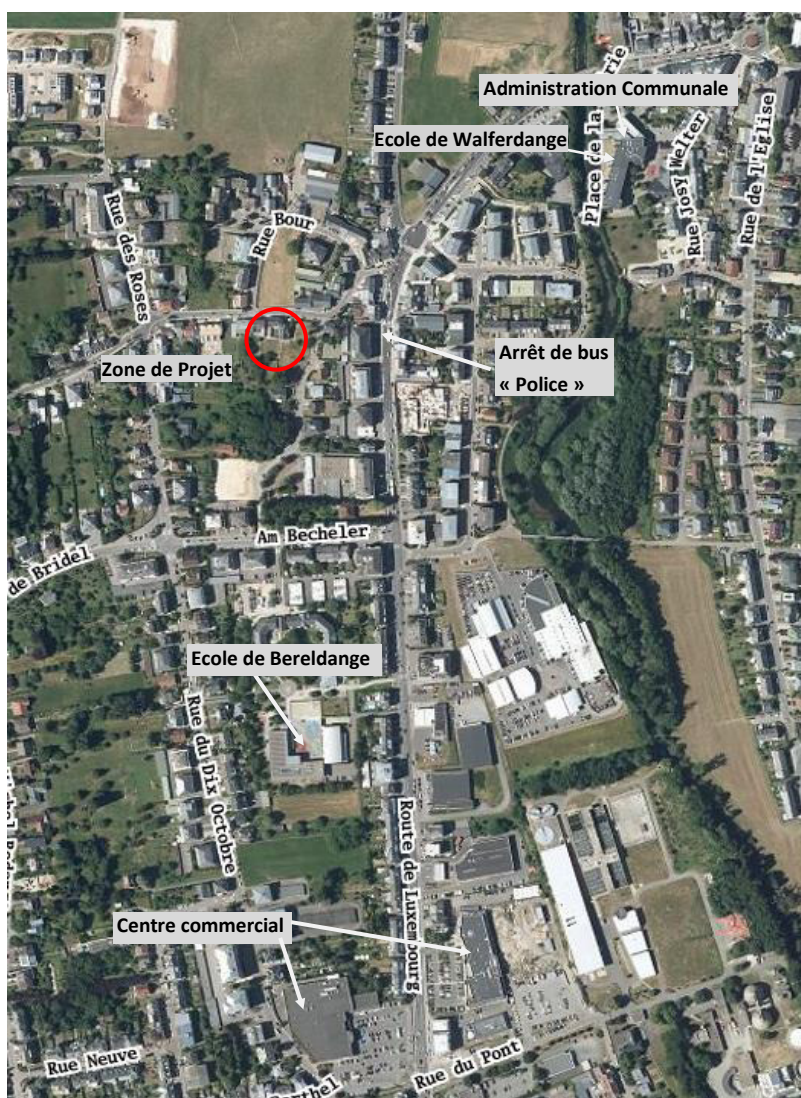


Figure 5 : Orthophoto (Source : ACT – geoportail.lu)

### 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

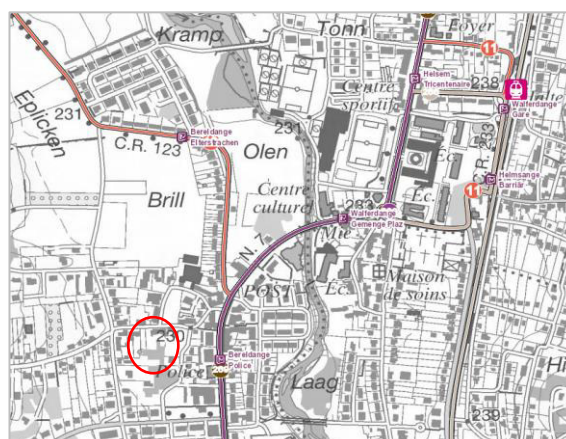


Figure 7: Localisation des arrêts de bus et de la gare de Walferdange



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

L'arrêt de bus le plus proche « Bereldange, Police » est situé route de Luxembourg, à environ 150 m du site.

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 1,00 km de la zone de projet, offrant des connexions entre la gare du Luxembourg et la gare de Diekirch respectivement de vers le réseau ferroviaire transfrontalier.

## **3.2. Cadre environnemental**

### **3.2.1. Bois et zones protégées**

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

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

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

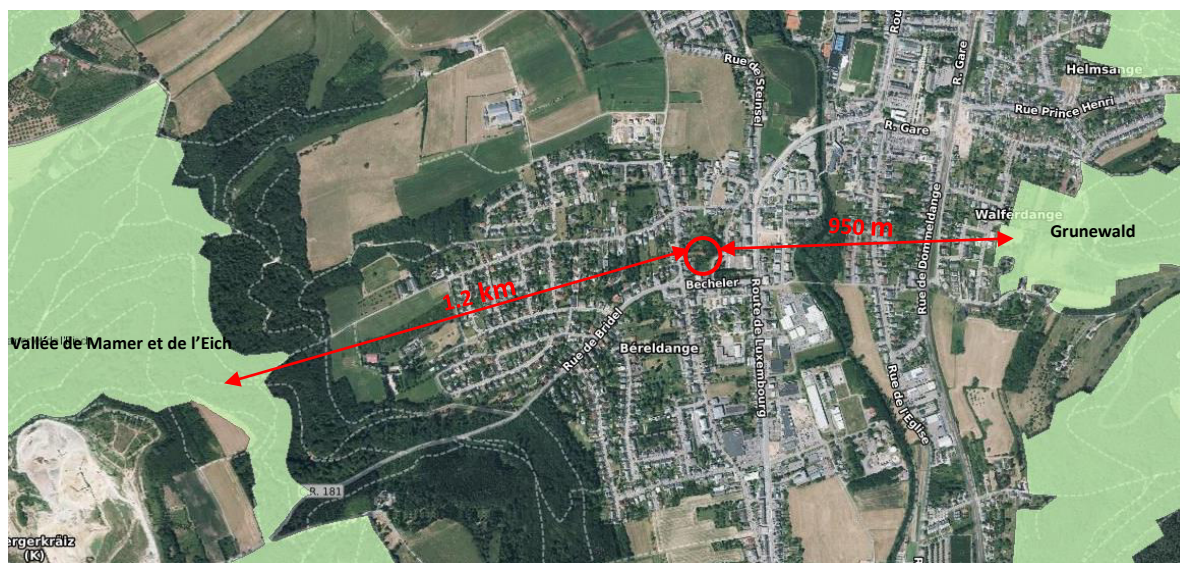


Figure 8: Zones protégées (Source: ACT – geoportail.lu)

### **3.2.2. Affectation et topographie du fond couvert par le PAP**

La zone de projet comprend actuellement des bâtiments destinés à la démolition 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 9 : Bâtiments existants dans le périmètre du PAP (Source : BEST)

### 3.2.3. 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).

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

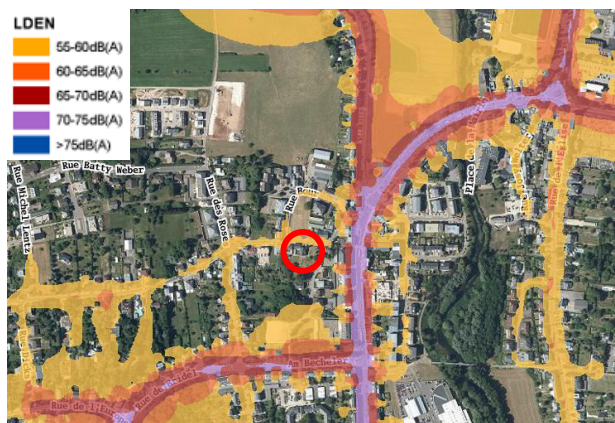


Figure 10: Zones de bruit du réseau routier – LDEN  
 (Source: ACT-geoportail)



Figure 11: Zones de bruit réseau routier – LNGT  
 (Source: ACT-geoportail)

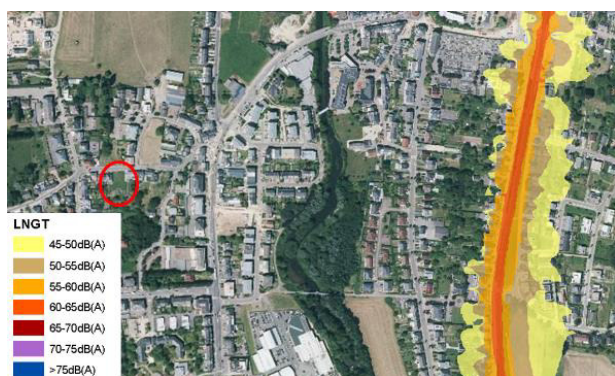


Figure 12: Zones de bruit réseau ferroviaire – LNGT  
 (Source: ACT-geoportail)



Figure 13: Zones de bruit réseau ferroviaire – LNGT  
 (Source: ACT-geoportail)

#### 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

Le terrain, d'une superficie de 10,38 ares, est inscrit en « Zone mixte à caractère urbain » et superposé 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 plan d'aménagement général de de la Commune de Walferdange.

Le projet prévoit la démolition de deux bâtiments existants afin de les remplacer par 3 maisons unifamiliales et une maison bifamiliale groupées en bande. La densité de logement s'élèvera à 48,17 unités de logement par hectare brut.

Le projet prévoit une cession de terrain de 0,44 ares au domaine public communal.

La commune de Walferdange compte environ 8 552 habitants. Les 5 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 12 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,14 % de la population communale.

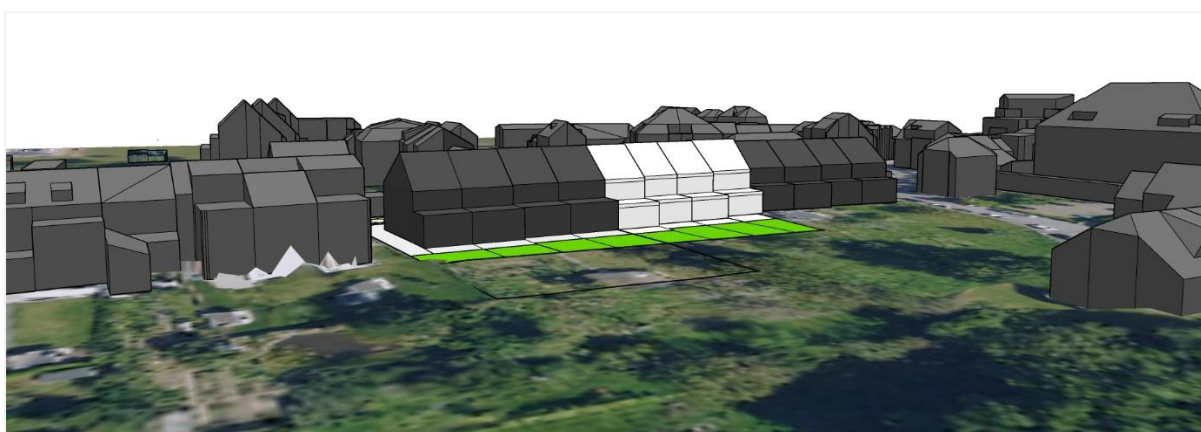
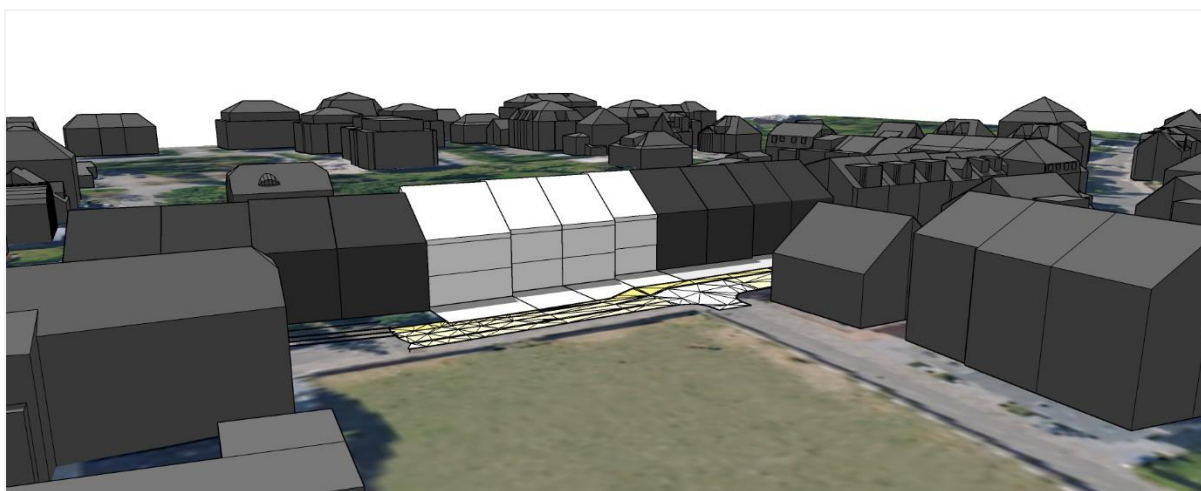


Figure 14: Vue axométriques sur le constructions projetées (en blanc) (Source : BEST)



#### 4.1. Programmation du PAP

Le présent PAP propose la modification de l'aménagement existant en prévoyant la démolition de constructions existantes (n°11 et n°13) et d'y implanter 4 maisons groupées en bande, dont 3 de type unifamilial et une de type bifamilial.

Le lot 4a, appartenant actuellement à la parcelle avoisinante, sera attribué au présent PAP, en vue de permettre un aménagement plus cohérent de la construction projetée sur le lot 4.

Le programme architectural a été développé en accord avec l'identité du lieu, et s'intègre parfaitement, tant par son implantation que par son gabarit dans le tissu urbain et architectural environnant.

##### a) Morphologie des constructions

Les habitations seront aménagées le long de la « rue de Bridel » et desservi depuis de celle-ci. Elles respecteront un recul avant de minimum 5,00 mètres, afin de permettre le stationnement d'une voiture devant la maison.

Les constructions principales présenteront deux niveaux pleins (I+II) et un comble aménageable (1C) sur une profondeur de maximum 12 mètres. Elles seront couvertes de toitures à 2 versants. Celles-ci pourront être équipées de lucarnes respectivement de fenêtres de toit, afin de permettre une exploitation plus fonctionnelles des espaces sous-combles.

Dans leur recul arrière, les constructions pourront disposer, pour les besoins de l'habitation, d'une extension du rez-de-chaussée de maximum 4,00 mètres de profondeur (y compris une terrasse couverte, une verrière ou une construction similaire). Ces volumes seront couverts d'une toiture plate, sous forme de toiture terrasse ou toiture végétalisée.

##### b) Dépendances

La partie écrite du PAP permettra l'aménagement d'un abri de jardin de maximum 12 m<sup>2</sup> dans le recul postérieur et d'un abri poubelle de 3 m<sup>2</sup> au recul avant, sous réserve de respecter les surfaces maximales renseignées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

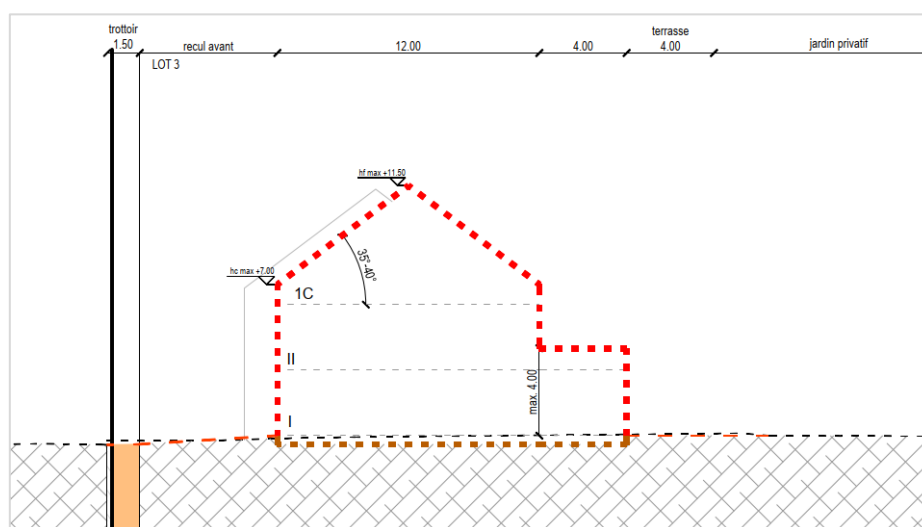


Figure 15: Extrait des coupes-type (Source : BEST)



### c) Hauteurs

Les hauteurs maximales, qui seront indiqués dans la partie graphique du PAP, seront mesurées au niveau de l'axe de la voirie desservante (« rue de Bridel »), au milieu de la façade avant des constructions.

Les hauteurs finies d'étages sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que la hauteur à la corniche et au faîte est respectée.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

### 4.2. Degré d'utilisation du sol

Compte tenu des surfaces totales des terrains à bâtir brut (1038 m<sup>2</sup>) et net (994 m<sup>2</sup>) :

- La surface d'emprise au sol maximale sera de 596,40 m<sup>2</sup> ;
- La surface construite brute maximale de tous les niveaux sera de 1590,40 m<sup>2</sup> ;

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

Analyse de la conformité du PAP au PAG													
Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction		
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	2,26 ares	/	119 m <sup>2</sup>	/	265 m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>3</sup>	
2	2,38 ares	/	119 m <sup>2</sup>	/	265 m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>3</sup>	
3	2,46 ares	/	119 m <sup>2</sup>	/	265 m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>3</sup>	
4	2,75 ares	/	147 m <sup>2</sup>	/	338 m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>3</sup>	
4a	0,09 ares	/	9 m <sup>2</sup>	/	27 m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>3</sup>	
<b>Total</b>	<b>9,94 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>513 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>1.160 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>
Coefficients résultants du projet de PAP :				<b>COS</b>	0,000 / 0,516	<b>CMU</b>	0,000 / 1,167	<b>CUS</b>	0,000 / 0,000	<b>Log-abo</b>	#DIV/0!	<b>%</b>	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :				<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>#DIV/0!</u>	

Tableau 2 : Extrait de l'annexe I - Tableau récapitulatif (source : [mint.gouvernement.lu](http://mint.gouvernement.lu))

#### 4.2.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque PAP « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ».

Etant donné que les fonds concernés ont été classés en zone « ZMU » avant le 18.02.2022, le PAP ne nécessitera pas la création de logements abordables.

#### **4.2.2. Remblais / Déblais**

Les travaux de terrassement admis par le présent PAP sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le niveau du terrain remodelé (projeté dans la partie graphique du PAP) peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais, en vue de garantir un bon aménagement des lieux.

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

##### **4.3.1. Cession des terrains**

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) *Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet prévoit la cession de 0,44 ares de terrain au domaine public communal, ce qui correspond à 4,24 % de la superficie brute du PAP.

##### **4.3.2. Trottoir**

Le PAP prévoit réaménagement du trottoir existant à céder en l'élargissant jusqu'à 1,50 mètres empiétant sur le domaine privé. Cette surface d'élargissement sera également cédée au domaine public communal.

##### **4.3.3. Évacuation des eaux**

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

Les eaux pluviales des surfaces de toitures avant seront évacuées par des fossés ouverts jusqu'à la canalisation « Eaux Pluviales » existante dans la « rue de Bridel ». Les eaux pluviales des surfaces de toitures arrière ainsi que des constructions secondaires seront guidées vers la canalisation existante par des tuyaux passant en-dessous des constructions.

Une citerne de rétention enterrée afin de collecter une partie des eaux de pluies provenant des constructions est préconisée. Les eaux recueillies pourront être utilisées par les habitants, tandis que le trop-plein sera évacué vers la canalisation.

Les eaux usées seront évacuées dans la canalisation « eaux usées » existante dans la « rue de Bridel ».

## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface totale du lotissement	10,38 ares (100 %)
Surface privée	9,94 ares (95,76 %)
Surface public (à céder au domaine public communal)	0,44 ares (4,24 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maisons unifamiliales	3
Maison bifamiliale	1
Total parcelles	4
Total logements	5
Logements par hectare	48,17 logements / ha

## 6. ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales :
  - Plan périmètre PAP ;
  - Plan cadastral et relevé parcellaire ;
- Plan d'aménagement général :
  - Extrait du PAG de la Commune de Walferdange ;
  - Plan Directeur « Rue Bour » ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°221077-13-000 001) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°221077-13-000 002).

Senningerberg, le 16 mai 2023

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M.WENGLER



M. URBING



## **1. Portée du règlement**

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

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Walferdange sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 221077-13-000 001).

## **2. Règlement architectural**

### **2.1. Affectation**

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

### **2.2. Hauteur des constructions**

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

### **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.
- 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.

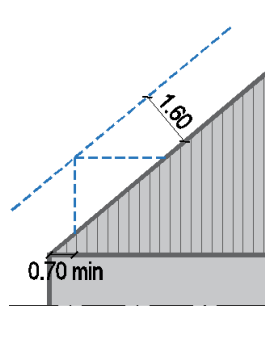


Figure 1: Lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade.

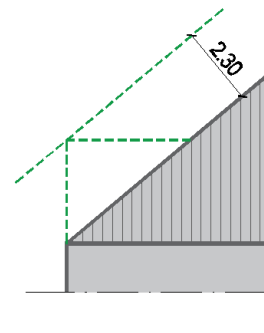


Figure 2: Lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade

### **En façade arrière**

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est minimum 0,70 mètres.
- 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. 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.

Les surfaces renseignées dans la partie graphique en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées à titre indicatif et peuvent être modifiées.

### **2.8. Stationnement privé**

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

### **2.9. Infrastructures techniques**

Des panneaux solaires (photovoltaïques) doivent être prévus ainsi que des capteurs solaires (photothermie) peuvent être installés sur les toitures et sur les façades postérieures.

L'installation d'une pompe à chaleur de type Air-Eau est préconisée.

### **2.10. 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.

### **2.11. 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.

### **2.12. Remblais / déblais**

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

### **2.13. Dépendances**

La construction d'un abri de jardin, ne servant ni à l'habitation, ni à l'installation 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 m<sup>2</sup> ;
- 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.

La construction d'un abri poubelle de 3,00 m<sup>2</sup> à l'extérieur des constructions principales sur le recul avant est admise.

### **2.14. Plantations**

Seules les plantations adaptées aux lieux sont autorisées.

### **2.15. Piscine**

L'aménagement d'une piscine de maximum 32,00 m<sup>2</sup> 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. Cession de terrain**

Le PAP prévoit une cession de 0,44 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 4,24 % de la surface totale du PAP.

#### **3.2. 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.

#### **3.3. Citerne d'eau de pluie**

L'installation d'une citerne de collecte d'eau de pluie au niveau des constructions est préconisée.

L'emplacement de ces dispositifs renseigné dans la partie graphique peut être modifié pour des raisons techniques.

Senningerberg, le 16 mai 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

## Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Zone mixte à caractère urbain

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

## Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

10,38 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
COS		0,60	CMU		1,60	CUS		

## Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :  non

### Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

### Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : \_\_\_\_\_ ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : \_\_\_\_\_ %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

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

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

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : \_\_\_\_\_ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
COS			CMU			CUS		

## Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum
1	2,26 ares	/	119 m <sup>2</sup>	/	265 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
2	2,38 ares	/	119 m <sup>2</sup>	/	265 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
3	2,46 ares	/	119 m <sup>2</sup>	/	265 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
4	2,75 ares	/	147 m <sup>2</sup>	/	338 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
4a	0,09 ares	/	9 m <sup>2</sup>	/	27 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>9,94 ares</b>	<b>0</b>	<b>513 u.</b>	<b>0</b>	<b>1.160 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>

Coefficients résultants du projet de PAP :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum
COS	0,000	0,516	CMU	0,000	1,167	CUS	0,000	0,000	Log-abo	#DIV/0!

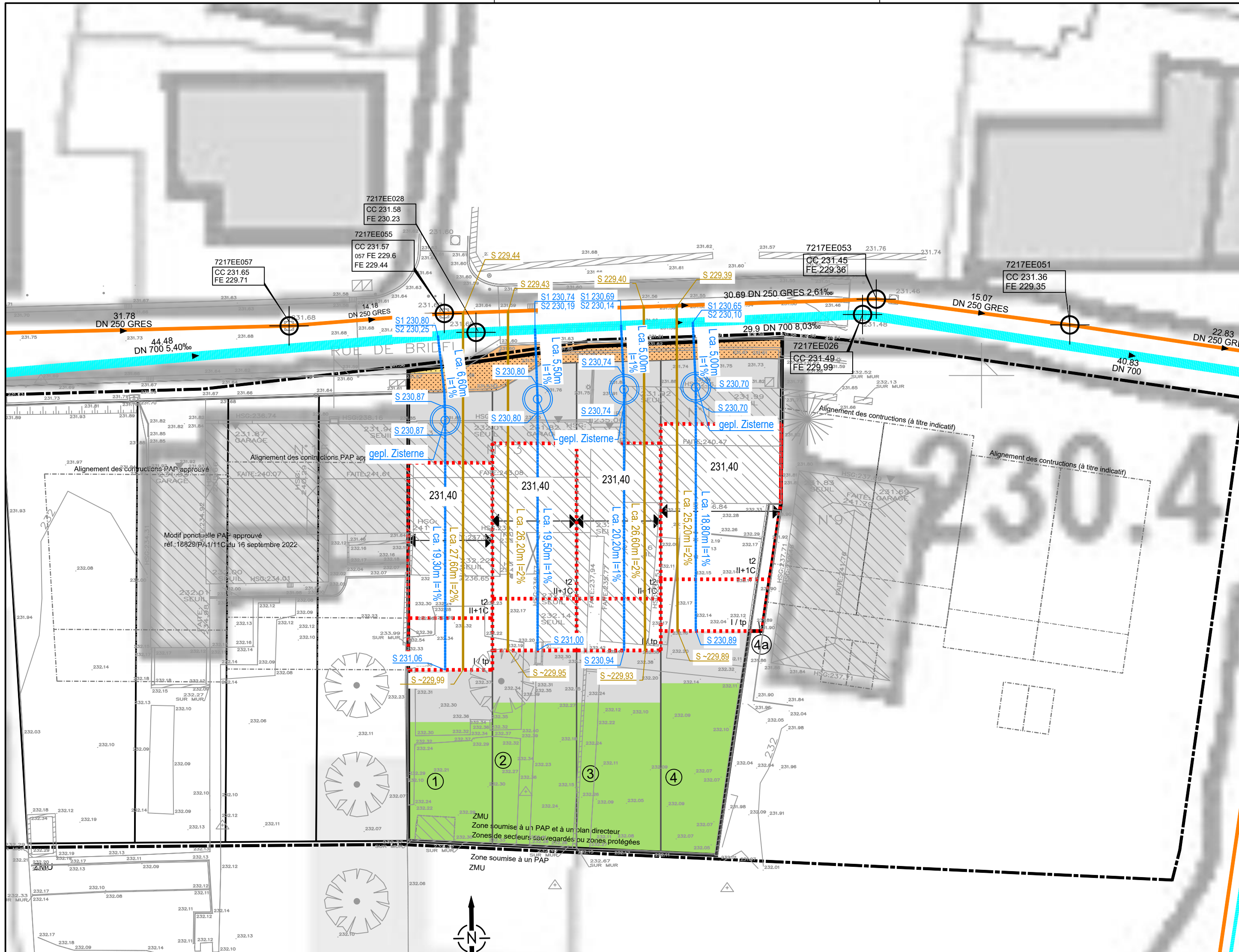
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

	oui	oui		oui	oui		oui	oui		#DIV/0!
--	-----	-----	--	-----	-----	--	-----	-----	--	---------









### LEGENDE

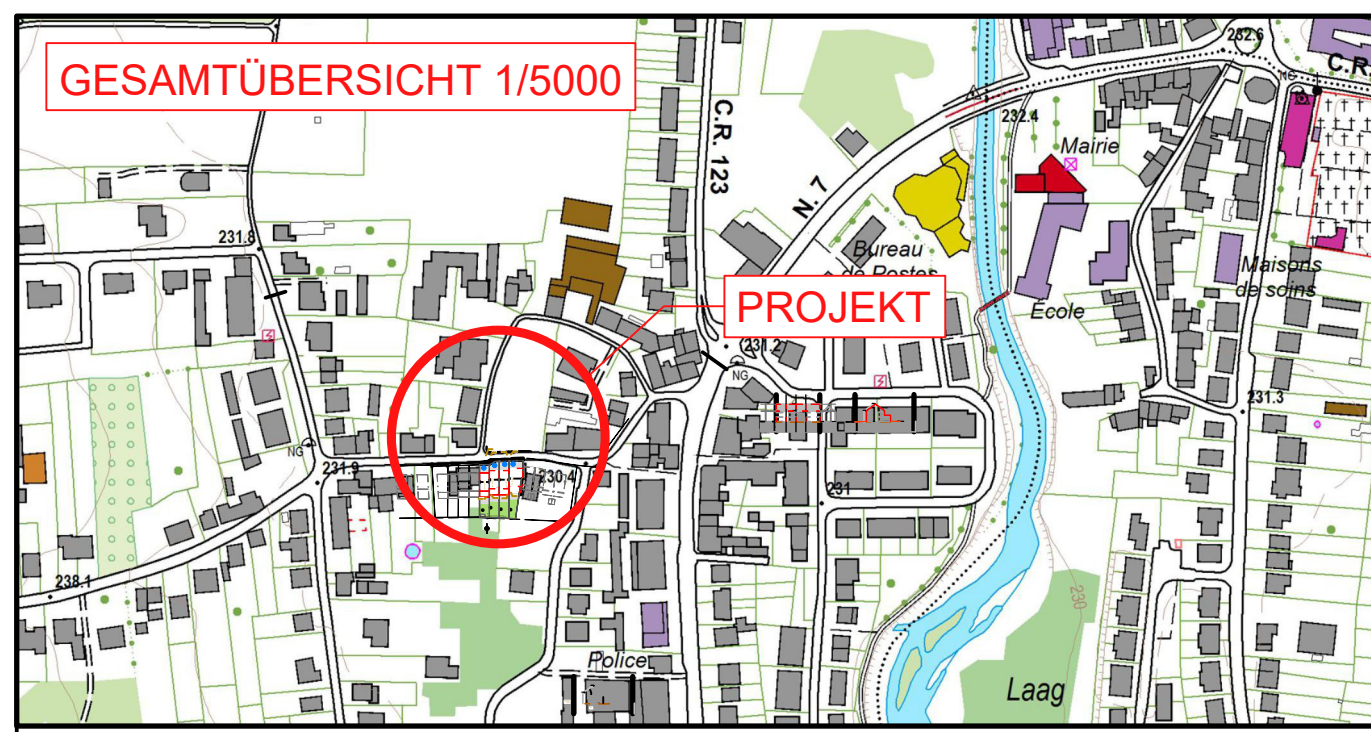
- Anschlussleitung Regenwasser inkl. Zisterne (Zisterne von Bauherrn vorzusehen)
- BRANCHEMENTS EAUX PLUVIALES (REGARD DE CONTROLE A PREVOIR PAR LE M.O.)
- Anschlussleitung Schmutzwasser
- BRANCHEMENTS EAUX USEES
- CANALISATION EAUX USEES EXISTANTE vorhandener Schmutzwasserkanal
- CANALISATION EAUX PLUVIALES EXISTANTE vorhandener Regenwasserkanal

Die Rückstauenebene der Kanalisation wird auf Strassenoberkante +10cm festgelegt.

Wird das Oberflächenwasser nicht offen abgeleitet, ist ein Hausanschlussschacht oder eine Zisterne zur Kontrolle vorzusehen.

Die Entwässerungsanlagen im Gebäude und auf dem Grundstück sind nach DIN EN 12056 bzw. DIN EN 752 auszuführen.

Wird auf die Drainagen verzichtet sind Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195 vorzusehen.



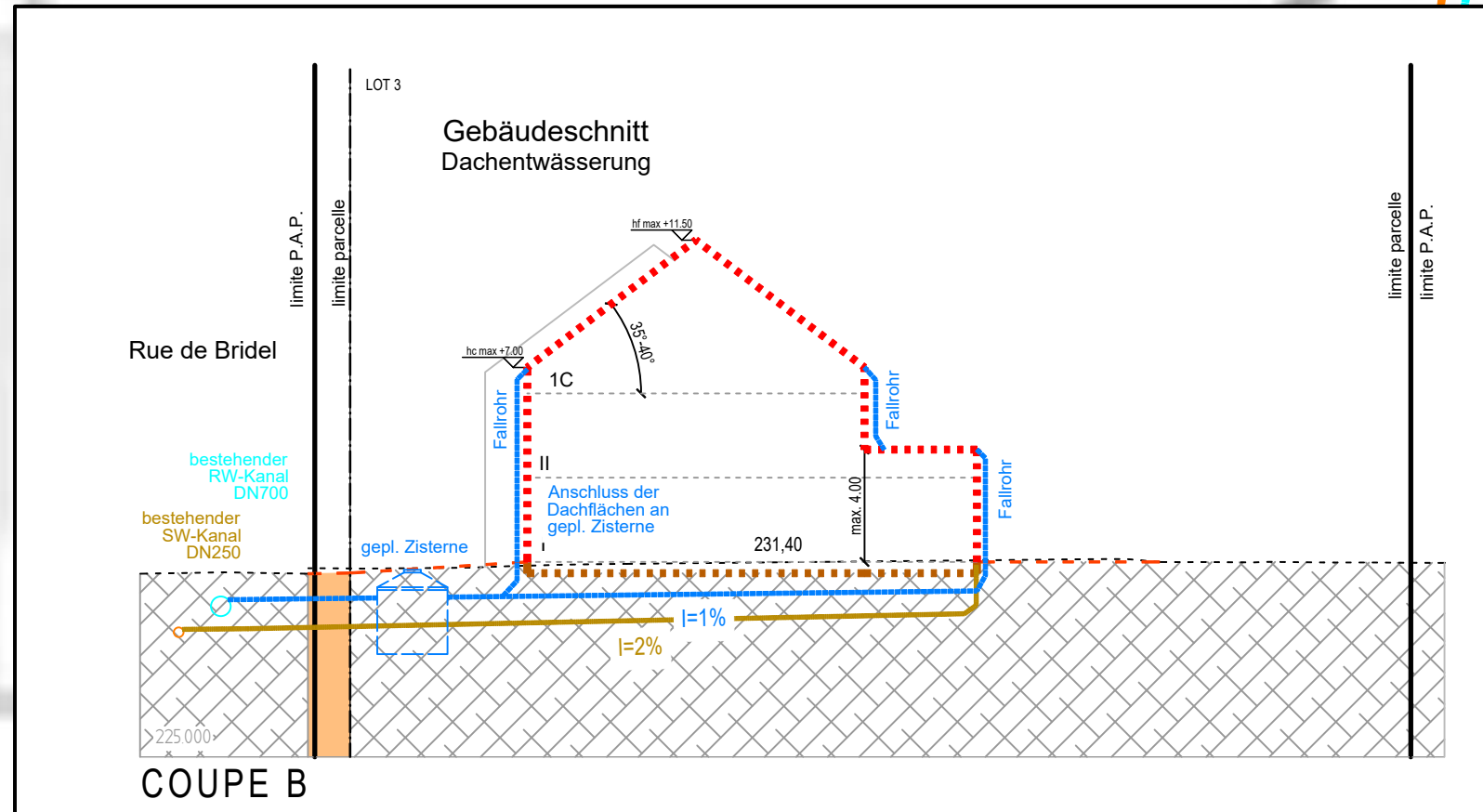
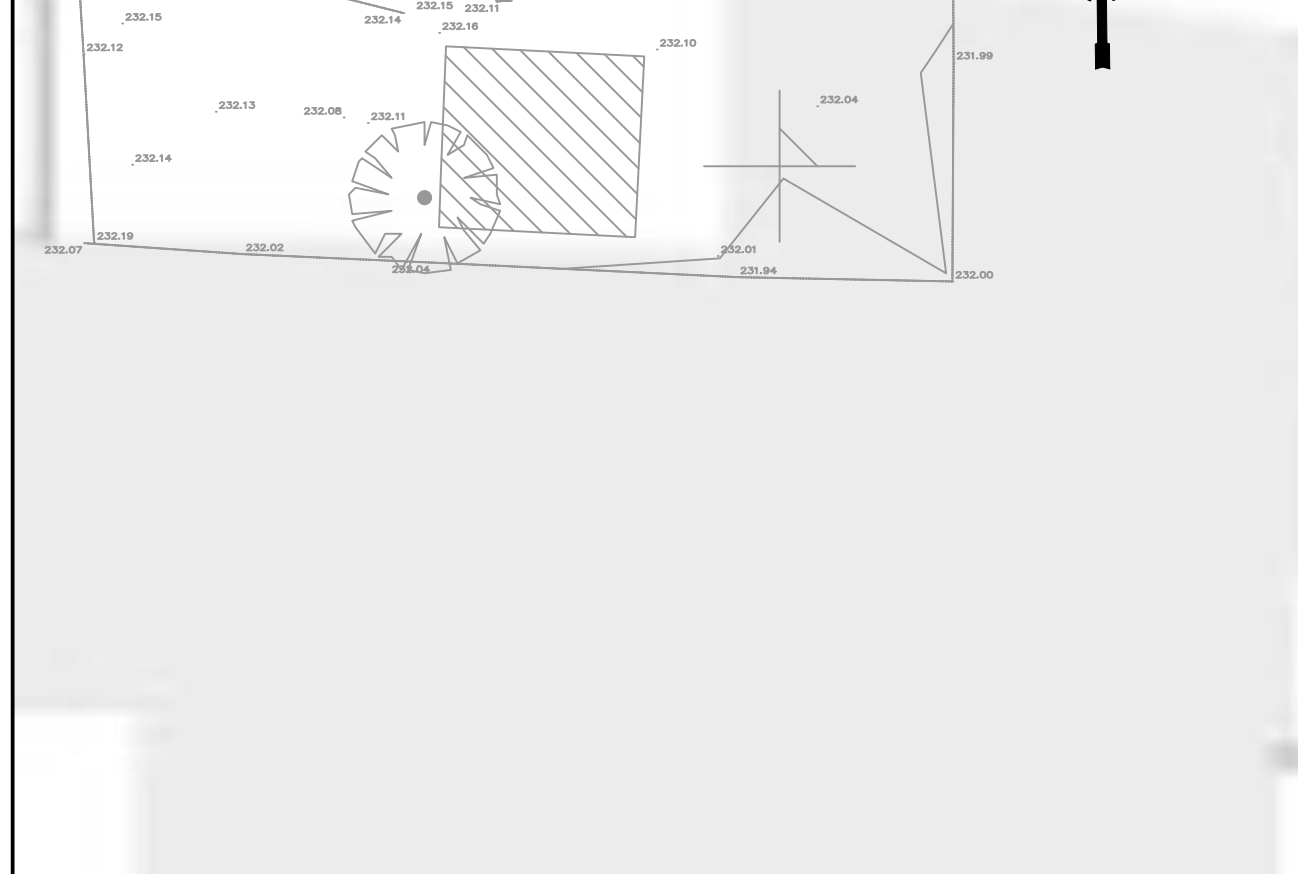
Durch die Umsetzung der Kanalplanung sind Änderungen am bestehenden Abflussverhalten der Kanalisation unvermeidlich. So können z.B. durch die Erneuerung der Kanalisation an anderer Stelle evtl. höhere Wasserstände im Kanalnetz vorhanden sein als vor der Baumaßnahme.

Es obliegt dem Auftraggeber, die an den Kanal angeschlossenen Hauseigentümer vor Baubeginn darauf hinzuweisen, dass private Rückstauschutzmaßnahmen erforderlich sind, um sicher das Eindringen von Wasser der Kanalisation über die Hausanschlussleitung in das Gebäude zu vermeiden.

Bestandskanal wurde von Büro Schroeder&Associés übernommen!

© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015) - copie et reproduction interdites

Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification



N° CAD: 221077-11-002201.dwg

maître d'ouvrage:	Dessinateur + date + signature:
Herr BERGH Tom	JLA 11.05.2023
Projet:	Contrôleur + date + signature:
P.A.P. ' Rue de Bridel 2' à Bereldange	DSC 11.05.2023
Objet:	Responsable + date + signature:
Entwässerungslageplan	MUR 11.05.2023
Echelle:	1 : 250
Plan:	221077-11-002201
	Vorentwurf

**BEST**  
INGENIEURS-CONSEILS

**Bureau d'Etudes et de Services Techniques**

best ingénieurs-conseils  
2, rue des Sapins  
L-2513 Senningerberg

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

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

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





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

# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Jean Thibo  
Date d'émission: 30/01/2023

COMMUNE: Walferdange  
SECTION: C de Bereldange

Échelle approximative:  
1:2500



Autre commune/section représentée

Walferdange

B de Walferdange



**BEST G.O. s.à r.l.**

2, rue des Sapins  
L-2513 Senningerberg

# PROJET

LE PRESENT PLAN NE VAUT PAS PLAN A L'ACTE.  
DES RECTIFICATIONS SONT ENCORE POSSIBLES.

Commune de **WALFERDANGE**

Section : **C de BERELDANGE**



Levé par : GSc  
Dessiné par : GSc

Echelle : 1/250  
Lieu et date : Senningerberg, le 07.02.2023

N° projet : 189304-2

L'ingénieur : HENIN Steve Ramses, géomètre officiel

Signature :

## PERIMETRE POUR PAP

### CONTENANCE POUR PERIMETRE PAP :

*TOTAL 00ha10a38ca*

PARCELLE NO 105/2121 EN ENTIER,  
PARTIE DES NOS 105/1863, 106/2122, 105/3636  
ET  
DEUX PARTIES DU NO 105/3635

#### REMARQUES :

- La légende des points et lignes peut être consultée sur [www.cadastre.lu/fr/legende](http://www.cadastre.lu/fr/legende).
- Ce plan est conforme au contrat d'abornement datant du 28 octobre 2019 (mes.1709).

#### Légende :

- PERIMETRE PAP
- LIMITE CADASTRALE EXISTANTE

