

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
2. CADRE RÈGLEMENTAIRE	5
2.1. Plan d'aménagement général	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	10
3.1. Cadre Urbain.....	10
3.2. Cadre environnemental.....	12
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	14
4.1. Programmation du PAP	15
4.1. Degré d'Utilisation du Sol	16
4.2. Aménagement des espaces publics.....	17
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	18
6. ANNEXES	19

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « rue Renert » 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 réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Walferdange afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment résidentiel.

1.1. Contexte

La commune de Walferdange est composée des localités de Walferdange, Helmsange et Bereldange, qui se sont développées dans la vallée de l'Alzette et qui présentent un caractère urbain. La commune est limitrophe avec la ville de Luxembourg, ainsi qu'avec les communes de Steinsel et Kopstal. Actuellement, elle présente une superficie de 7,06 km² pour 8.992 habitants (Source : Statec, 30.06.2025).

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.

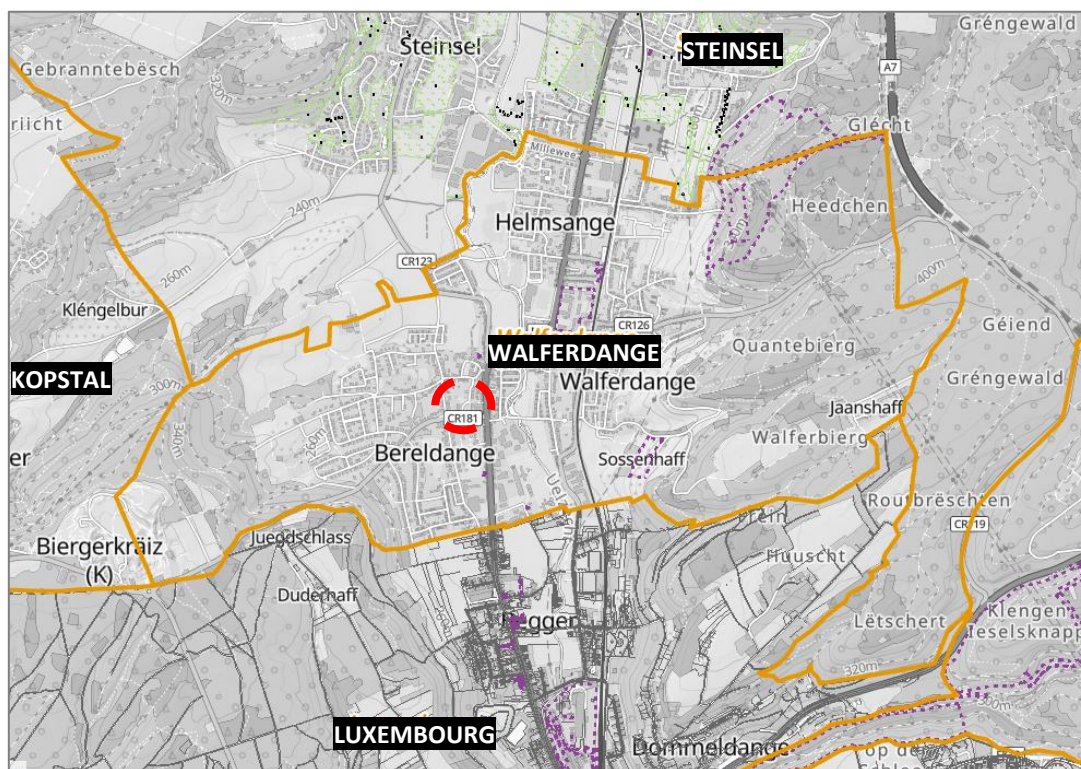


Figure 1 : Plan de situation – contexte régional (Source : ACT – Geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP se situe à la « rue Renert » de Bridel », non-loin du centre-ville de Walferdange, dans un quartier à caractère résidentiel. Le projet porte sur des parcelles situées à Bereldange, cadastrée Commune de Walferdange, section C de Bereldange.

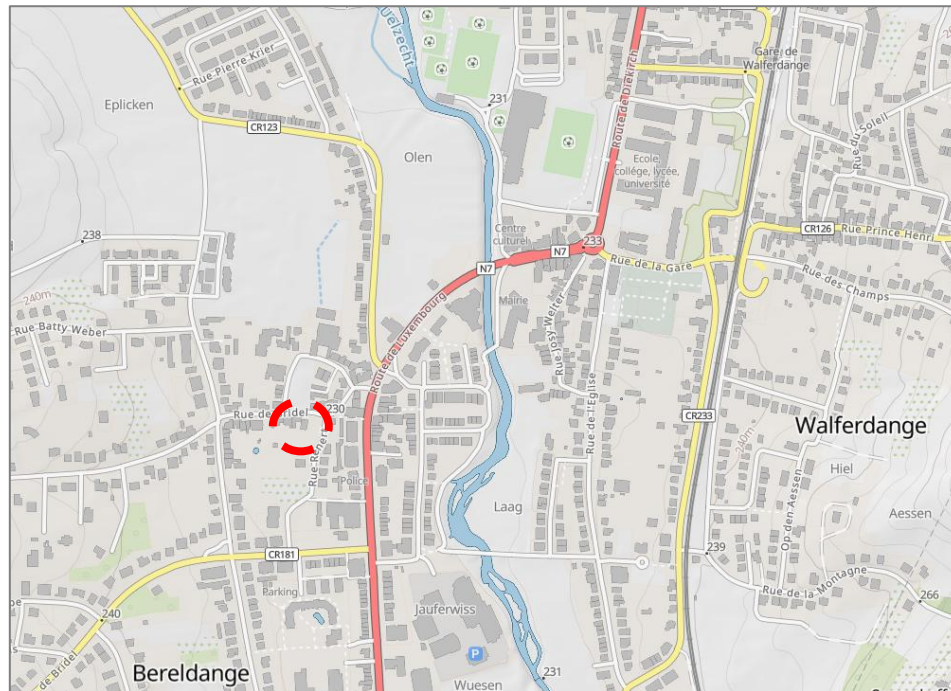


Figure 2: Plan de situation – contexte local (Source : ACT – geoportail.lu)

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

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

2) Degré d'occupation du sol

Le degré d'utilisation du sol est défini par le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) ou le coefficient d'utilisation du sol (CUS). Pour tout PAP, 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 m².

Pour les zones mixtes à caractère urbain et les zones mixtes à caractère urbain A (ZMU-A), 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 (« Stadtentwicklungs- und Grünplanungskonzept »), relatives à son périmètre d'application.

Il s'agit en particulier des consignes concernant les espaces publics et les espaces verts existants ou projetées 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 3 localités permettront de préserver, dans le cadre de futurs projets de construction, l'identité et la qualité structurelle des noyaux urbains de Walferdange, Bereldange et Helmsange.

[...]

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 :

Friches

- lieu-dit « Neiduerf » (Helmsange)

Développement à l'intérieur du tissu urbain

- château Walferdange (Helmsange)
- lieu-dit « Op der Héicht » / rue Antoine Zinnen (Bereldange)
- lieu-dit « Ennert der klenger Hëlftgen » (Helmsange)

Développement par extension du tissu urbain

- lieu-dit « An der Lëtschewiss » (Helmsange)
- lieux-dits « An de Kiirten » / « An de Strachen » (Walferdange)
- lieu-dit « An de Spetzlécken » (Bereldange)
- lieux-dits « An de Strachen » / « Bocksbiert » (Helmsange)
- lieu-dit « Am Schadder » (Bereldange)

(Extrait de la partie écrite du PAG)

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 modérée. 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 4 : Orthophoto (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2. Équipements publics et services

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).

Bereldange profite de sa proximité immédiate de Walferdange, qui en tant que localité principale, abrite les fonctions administratives de la commune ainsi que de nombreux bureaux, commerces 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.

De plus la commune 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.

b) Transport en commun

La présente zone de projet se situe à proximité de plusieurs arrêts de bus. L'arrêt le plus proche « Bereldange, Police » est situé route de Luxembourg, à environ 150m du site.

De plus, il existe des services de transports dites « Night Life 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.

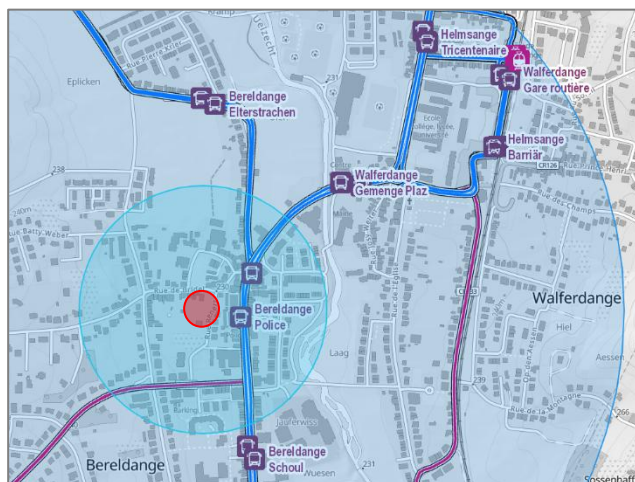


Figure 5: Localisation des arrêts de bus et de la gare de Walferdange

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Bois et zones protégées

La zone urbanisée de Bereldange et de Walferdange jouxte à la zone protégée Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018) située à environ 1,2km à l'Ouest de la zone de projet ainsi qu'à la zone protégée Natura 2000 « Grunewald » (LU0001022) à environ 950m à l'Est du PAP. Au vu de leur éloignement, il n'y aura aucun impact du présent projet sur les zones protégées.

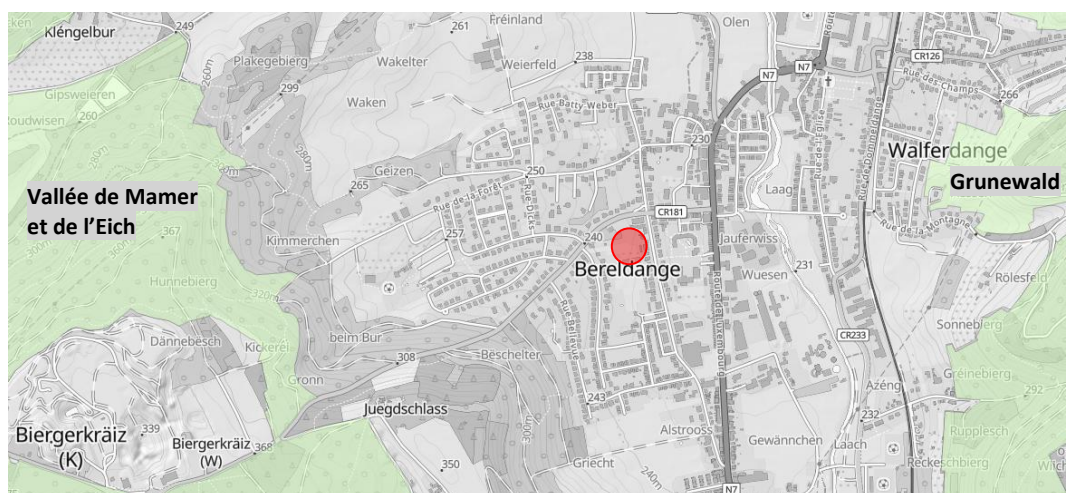


Figure 6: Zones protégées (Source: ACT – geoportail.lu)

3.2.2. Affectation et topographie du fond couvert par le PAP

La zone de projet est couverte par quelques arbres et arbustes. Le terrain est très plat, avec une pente faible inférieure à 1%.



Figure 7 : Vue sur la zone de projet depuis la « rue Renert » (Source : Google StreetView, mai 2024)

3.2.3. Biotopes

Dans le cadre de l'analyse de la zone de projet, des éléments répondant au prescrit de l'art. 17 de la loi PN du 18 juillet 2018 ont été identifiés.

En conséquence, un dossier d'autorisation (évaluation de biotopes protégés et d'habitat d'espèces et bilan écologique) imposés au sens de l'art. 17 de la prédite loi a été réalisé afin de déterminer les mesures nécessaires pour la compensation d'éventuels impacts du projet sur l'environnement.

3.2.4. Zone de bruit

Une petite partie de la zone de projet est située proche de 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 55-60dB(A) pour les données LDEN (jour et nuit) et 45-50 dB(A) pour les données LNGT (nuit). Cependant, vu son éloignement, le réseau ferroviaire n'a pas d'impact sonore sur le projet.

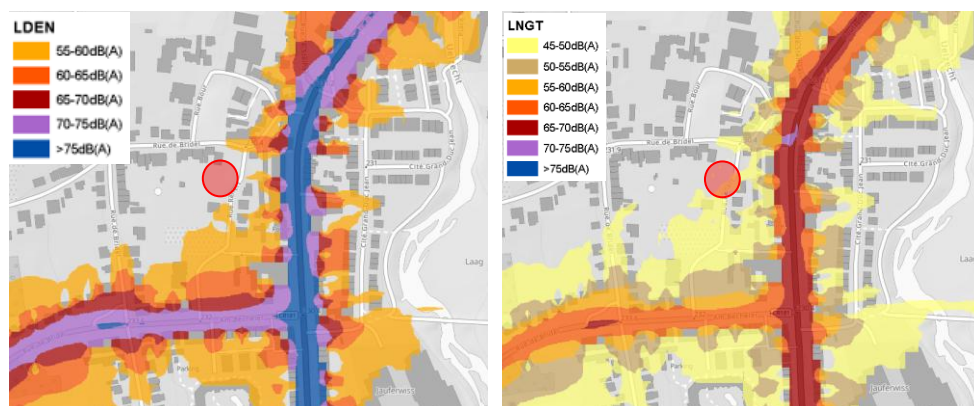


Figure 8: Zones de bruit du réseau routier – LDEN et LNGT (Source: ACT – geoportail.lu)

3.2.5. Fortes Pluies

La « rue Renert » est concernée par un risque faible lors des événements de fortes pluies (HQextrême, faible probabilité). Ainsi, des mesures de protection seront prévues par le PAP afin d'éviter un impact de ces éventualités sur le présent projet. Un accord de principe a été émis par l'Administration de la Gestion de l'Eau (réf. EAU-ACP-25-0041).

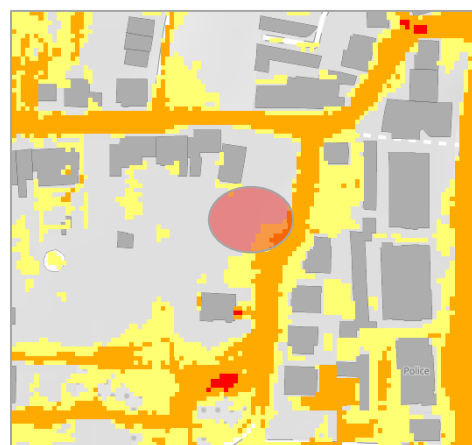


Figure 9 : Risque d'Inondation lors d'un événement de fortes pluies (Source : ACT – geoportail.lu)

3.2.6. Archéologie (INPA)

La zone de projet se situe en partie à l'intérieur d'une zone d'observation archéologique (ZOA). Conformément à l'article 5 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, une demande a été posée auprès de l'INRA. Selon cet avis (réf. 1106-C/24.5211), le présent projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique. La réalisation de sondages archéologiques de diagnostic ne sera donc pas nécessaire.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

Au plan d'aménagement général de la commune de Walferdange, les fonds couverts par le présent PAP, d'une superficie de 16,25 ares, sont inscrits en « zone mixte à caractère urbain » [$COS \leq 0,6$ et $CMU \leq 1,6$] et superposée d'une « zone soumise à l'obligation d'établir un PAP » et d'une « zone soumise à un plan directeur ».

Le projet propose la création d'un lot constructible destiné à l'aménagement d'un immeuble résidentiel pouvant accueillir des logements ainsi que des professions libérales. Le projet accueillera 13 unités de logement, dont 1 logement abordable. La densité de logement s'élèvera à 80,00 unités de logement par hectare brut.

Le projet ne nécessitera aucun aménagement d'infrastructures publiques et ne prévoit donc pas de cession de terrain au domaine public communal.

La commune de Walferdange compte 8.992 habitants (Source : Statec, 30.06.2025). Les 13 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 31,2 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,35 % de la population communale et n'a par conséquent pas de répercussions importantes sur le réseau existant ni d'incidences significatives sur les équipements sociaux, culturels, scolaires et sportifs de la commune.

Exemple de projet



Figure 10: Vue axonométrique de l'avant-projet architectural (Source : UMA - Architectes)

4.1. Programmation du PAP

Le projet a été développé en collaboration avec le bureau d'architecture UMA. La conception architecturale a été conçue en accord avec l'identité du lieu et s'intègre tant par son implantation que par son gabarit dans le tissu urbain environnant.

Le projet propose la création de 13 unités de logement, ce qui permettra de fournir différents types d'appartements (appartements d'une, deux ou trois chambres, penthouse, etc.). Des professions libérales ou d'autres activités tertiaires ou des services compatibles avec l'habitat y sont admis.

a) Typologie

Le bâtiment sera aménagé le long de la « rue Renert » et desservi depuis de celle-ci.

L'implantation du bâtiment a été choisie de manière à dégager un espace suffisant pour créer un espace d'entrée de qualité ainsi qu'à aménager des emplacements de stationnement, ainsi qu'un emplacement de poubelles lors du jour de ramassage.

La construction présentera 3 niveaux pleins (III) et un niveau en retrait (1R). Le rez-de-chaussée aura une profondeur maximale de 20,00 mètres, tandis que les niveaux 2 et 3 ne présenteront une profondeur de maximum 15 mètres. Le niveau en retrait (1R) aura un recul de minimum 0,70 mètres et n'excédera hors cage(s) d'escalier pas les 70% du dernier niveau plein.

Le bâtiment sera couvert d'une toiture plate. L'aménagement d'une toiture verte ou l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques sera préconisé.

Le PAP propose que les logements puissent disposer de terrasses, loggias ou balcons en vue de créer des espaces privés en plein air. Ceci contribuera encore plus à une bonne qualité de vie pour l'ensemble des logements et les futurs habitants.

Le bâtiment est complété par un niveau en sous-sol accueillant un parking, une remise pour vélos et poussettes, un espace pour l'entreposage des poubelles, les locaux techniques et similaires.

La desserte du garage en sous-sol se fera sur l'avant du bâtiment à partir de la « rue Renert ». En vue d'anticiper des éventuels impacts en cas de fortes pluies, il sera préconisé que l'accès au parking souterrain sera surélevé par une rampe au-delà de la cote d'altitude de 231,60.

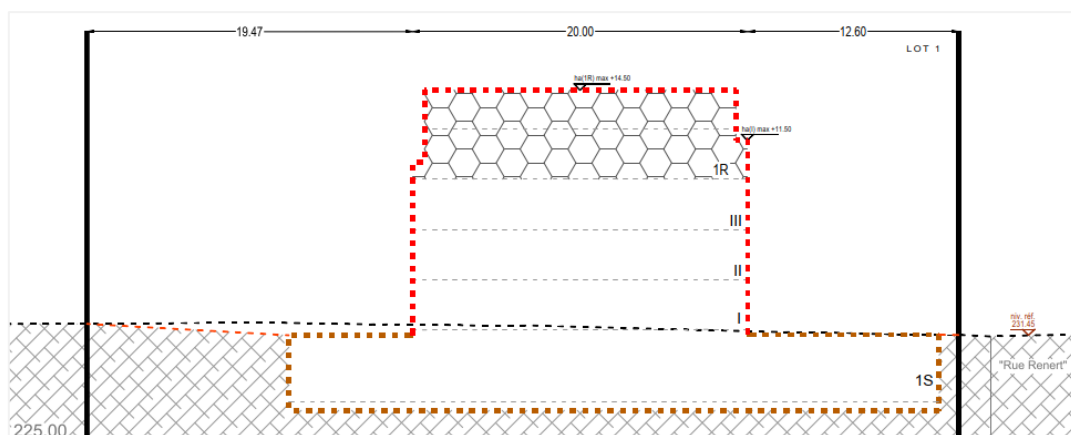


Figure 11: Extrait des coupes-type (Source : BEST)

b) Hauteurs

Les hauteurs maximales aux acrotères du dernier niveau plein et du niveau en retrait, tels qu'indiqués dans la partie graphique du PAP, seront mesurées à partir du niveau de référence fixé (231,45 mètres).

Les hauteurs finies d'étages sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent varier en fonction du projet d'architecture, 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.

4.1.1. 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.

4.1. Degré d'Utilisation du Sol

4.1.1. Analyse de la conformité du PAP au PAG

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet (zone mixte à caractère urbain) comme suit : COS = 0,60 | CMU = 1,60.

Compte tenu de la surface totale du terrain à bâtir brut et net (1625 m²), le PAP propose les valeurs de surfaces constructibles suivantes :

Analyse de la conformité du PAP au PAG																
	Surface à bâtir nette		Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction				
Lot			minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum		minimum	maximum			
1	16,25	ares		500		1.625		1.625	1.462	163						
Total	16,25	ares	0	500	0	1.625	0	1.625	1.462	163		0	0			
Coefficients résultants du projet de PAP :					COS	0,000	0,308	CMU	0,000	1,000	CUS	0,000	0,000	Log-abo	10,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :						oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui	

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

4.1.2. Logements abordables

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

Le nombre de logement étant supérieur à 10 unités, 10% de la surface construite brute à dédier au logement devra être dédiée à au logement abordable. Ainsi, la surface construite brute dédiée au logement abordable est d'un maximum de 162,50 m² et suit le projet architectural final.

4.2. Aménagement des espaces publics

4.2.1. 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. (...).* »

Tous les équipements publics nécessaires à la viabilisation du présent projet sont existants dans la « rue Renert ». Ainsi, l'aménagement d'infrastructures publiques ne sera pas nécessaire dans le cadre du présent projet. Par conséquent, le PAP ne prévoit pas de cession de terrain privé au domaine public communal.

4.2.2. Évacuation des eaux

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

Les eaux pluviales seront évacuées dans la canalisation « eaux pluviales » existante dans la « rue Renert ».

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

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface totale du lotissement	16,25 ares (100 %)
Surface privée	16,25 ares (100 %)
Surface public (à céder au domaine public communal)	0,00 ares
PARCELLAIRE PRIVE	
Maison collective	1
Total parcelles	1
Total logements	13
Total logements abordables	1
Logements par hectare	80,00 logements / ha

6. ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales :
 - Plan périmètre PAP ;
 - Plan cadastral et relevé parcellaire ;
- Plan d'aménagement général :
 - Extrait du PAG de la Commune de Walferdange ;
 - Plan Directeur « Rue Renert » ;
- Autres :
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Accord de Principe AGE ;
 - Levée de Contrainte Archéologique (Avis réf. 1106-C/24.5211) ;
- Plans
 - Plan d'aménagement particulier (plan n°251056-10-001 001a) ;
 - Levé topographique avec prises de photos du Bureau TMEX S.A. (plan 19-555 – A)

Senningerberg, le 22 décembre 2025

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M.WENGLER



M. URBING