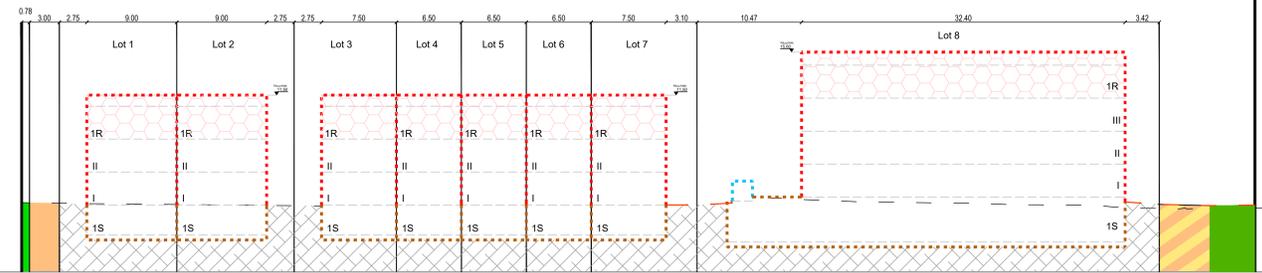
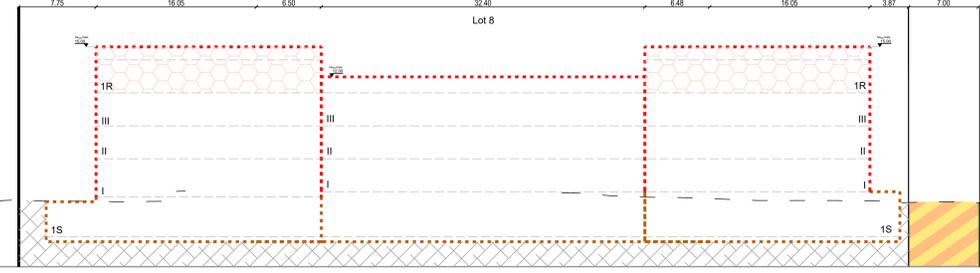




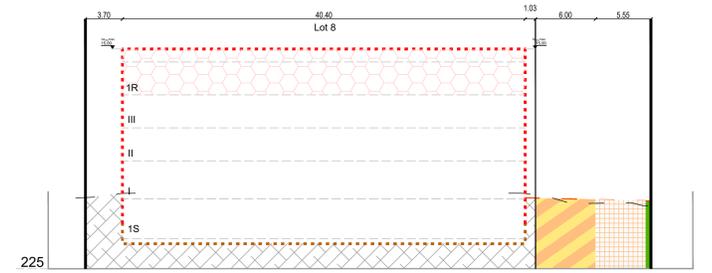
COUPE A - A



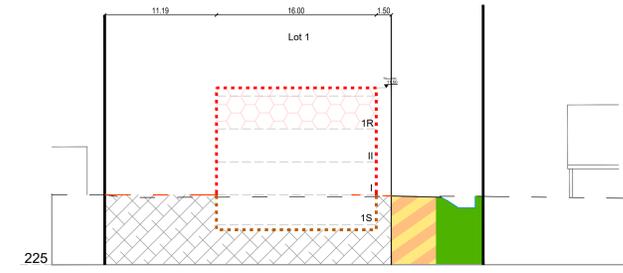
COUPE B - B



COUPE C - C



COUPE D - D



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

LOT / ILOT		surface du lot / de l'îlot [ares]	
surface d'implantation au sol [m <sup>2</sup> ]	min	max	min
surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]	min	max	min
type et nombre de logements	min	max	min
type de toiture	min	max	min
type, disposition et nombre des constructions	Facteur des constructions [1]		

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

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

**Courbes de niveau**

- - - - - terrain existant
- - - - - terrain renoué

**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...B nombre de niveaux en sous-sol

**Hauteur des constructions**

- h<sub>tot</sub> hauteur à la cote de x mètres
- h<sub>ax</sub> hauteur à l'acrotère de x mètres
- h<sub>fa</sub> hauteur au faite de x mètres

**Types, dispositions et nombre des constructions**

- x-mb x maisons jumelles
- x-mi x maisons jumelles
- x-mb x maisons en bande

**Types et nombres de logements**

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

**Formes de toiture**

- tp toiture plate
- ti (1%-4%) toiture à x versant, degré d'inclinaison
- to orientation du faite

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

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour protégé
- alignement obligatoire pour dépendances
- alignement de surfaces constructibles pour dépendances
- alignement de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- alignement de surfaces constructibles pour avant-corps

**Délimitation des lots / îlots**

- lot proposé
- terres cédées au domaine public communal
- lot proposé

**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 scoté
- 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**

- aire à moyenne ou haute tige projeté / aire 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**

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

**Légende complémentaire**

- niveau date (à titre indicatif)
- accès vers parking en sous-sol (à titre indicatif)
- canalisation pour eaux mielles existante
- canalisation pour eaux pluviales existante
- canalisation pour eaux usées existante
- construction à démolir
- construction existante
- niveau de référence du projet
- toiture verte obligatoire
- Elage en retrait : max. 80% de la surface brute du dernier niveau plein.
- cotes indicatives à adapter en fonction de la profondeur
- coefficient de la parcelle, une fois le morcellement effectué
- Aire de grande taille (postegre-3)
- Poteau amovible

REPRESENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT  
PAG : 81,04 ares en [ZMU]

LOT	Surface (ares)	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6	Lot 7	Lot 8
1	3,37	113	320	113	98	113	98	113	2000
2	3,36	113	320	113	98	113	98	113	2000
3	2,92	113	320	113	98	113	98	113	2000
4	1,85	113	320	113	98	113	98	113	2000
5	1,85	113	320	113	98	113	98	113	2000
6	1,85	113	320	113	98	113	98	113	2000
7	2,82	113	320	113	98	113	98	113	2000
8	38,51	113	320	113	98	113	98	113	2000

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	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	N° CAD.
					171019-13-000

M. OUVRAGE : A.C. WALFERDANGE  
Date : 16.10.2019  
Signature :

PROJET : P.A.P. "An der Wiesen I" à Bereldange  
Date : 16.10.2019  
Signature :

OBJET : plan d'aménagement particulier  
Date : 16.10.2019  
Signature :

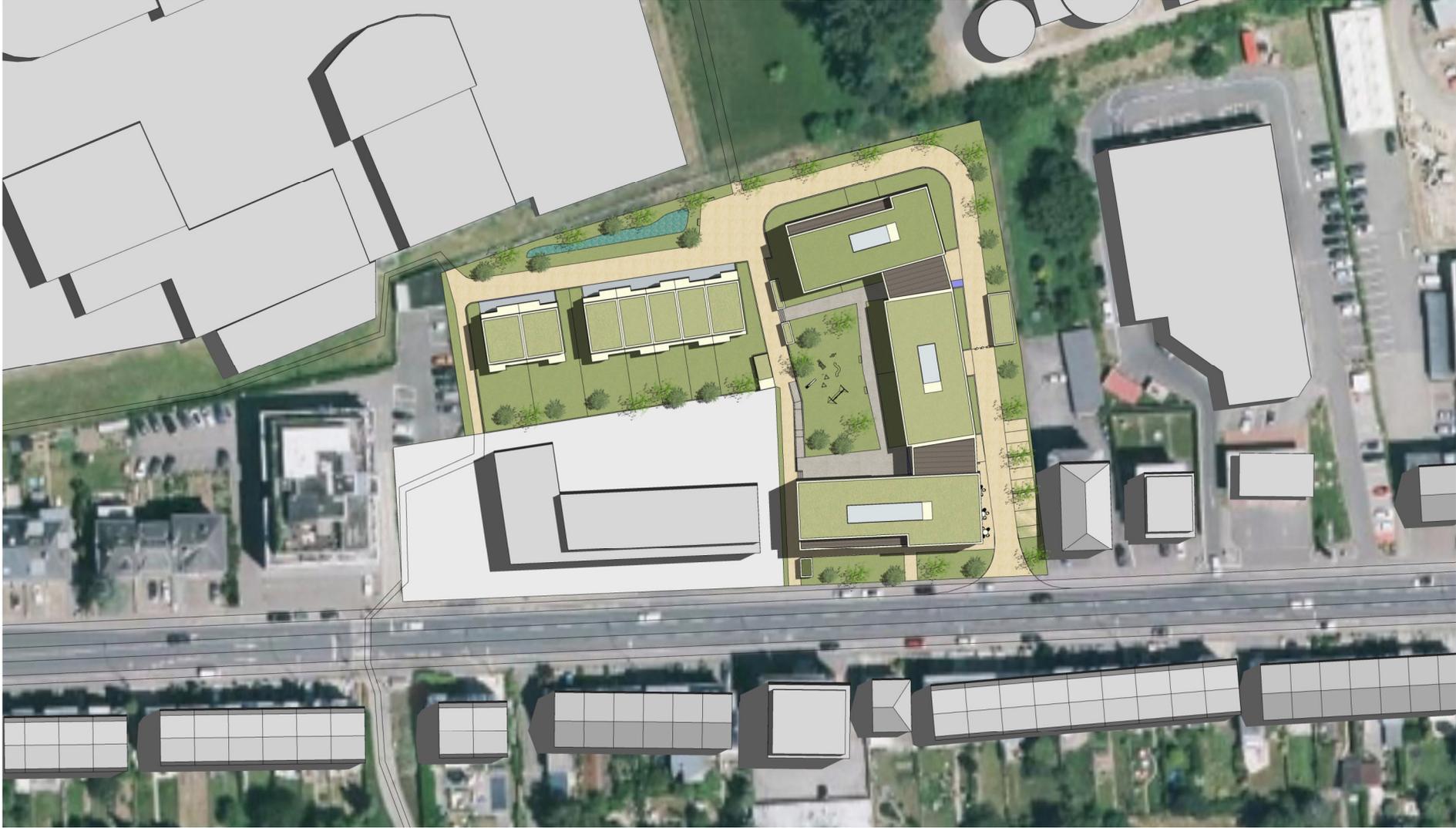
Responsable : MUR  
Date : 16.10.2019  
Signature :

Echelle : 1 : 250

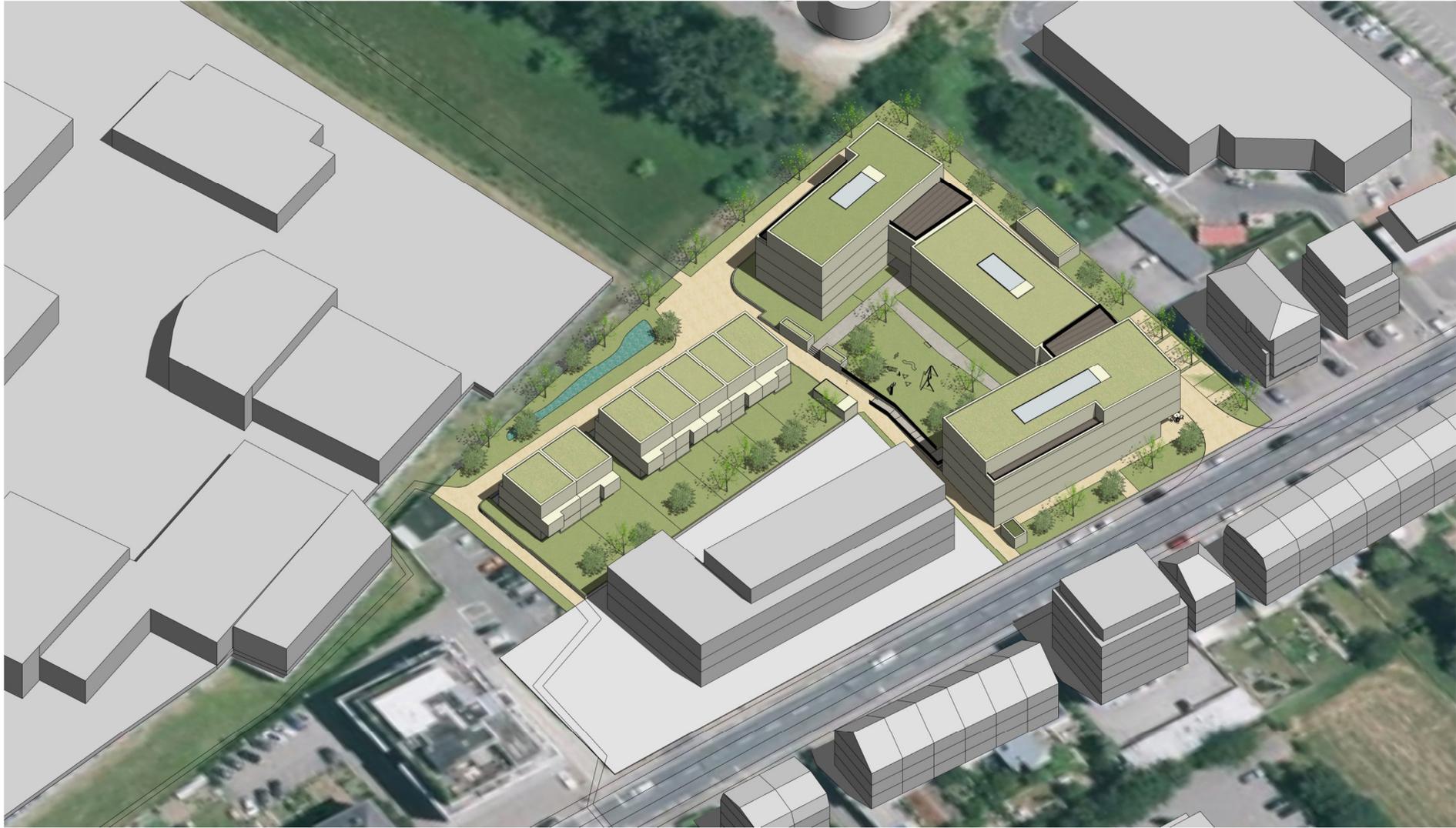
N° DU PLAN : 171019-13-000-001

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











**BEST G.O. s.à r.l.**  
2, rue des Sapins  
L-2513 Senningerberg

Commune de **WALFERDANGE**

Section: **C de WALFERDANGE**

Levé par: GSc  
Dessiné par: GSc

Echelle: 1/ 500  
Lieu et date: Senningerberg, le 22.11.2021

N° projet: 179083

L'ingénieur: WEYDERT Frank, géomètre officiel

Signature :

## PERIMETRE POUR PAP

CONTENANCE POUR PERIMETRE PAP:

*TOTAL 00ha81a04ca*

PARCELLE NO 269/3293 EN ENTIER

### REMARQUE:

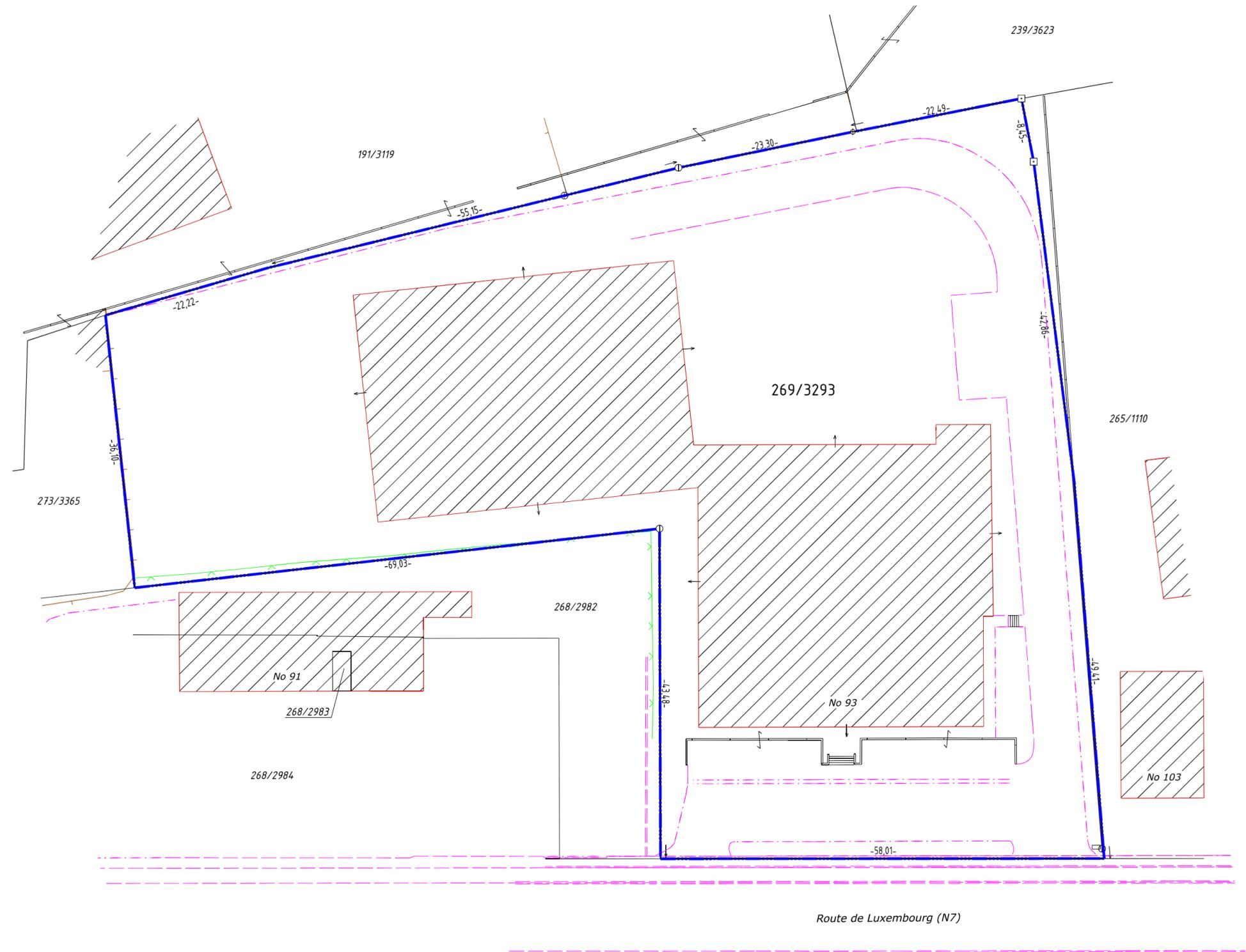
- La légende des points et lignes peut être consultée sur [www.cadastre.lu/fr/legende](http://www.cadastre.lu/fr/legende).

### Légende:

-  PERIMETRE PAP
-  LIMITE CADASTRALE EXISTANTE

# PROJET

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





## 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 .....	10
3.1. Cadre Urbain.....	10
3.2. Cadre environnemental.....	13
4. EXPOSÉ DES MOTIFS .....	15
4.1. Programmation du PAP .....	15
4.2. Aménagement des espaces privés.....	16
4.3. Aménagement des espaces publics .....	20
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	23
6. ANNEXES .....	24



## 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) « An der Wuesen I » à Bereldange, dans la commune de Walferdange, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Walferdange afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocations commerciale, administratives, de services et résidentielle.

### 1.1. Contexte

La commune de Walferdange présente une superficie de 7,06 km<sup>2</sup> pour 8.418 habitants (01/01/2021) et fait partie de la région du Gutland.

Elle est composée des localités de Walferdange, Helmsange et Bereldange qui se sont développées dans la vallée de l'Alzette et qui présentent un caractère urbain.

Elle est limitrophe avec les communes de Luxembourg, Kopstal et Steinsel et est facilement accessible via les réseaux routier (N. 7, C.R. 181, 123 et 125) et ferroviaire (gare de Walferdange).

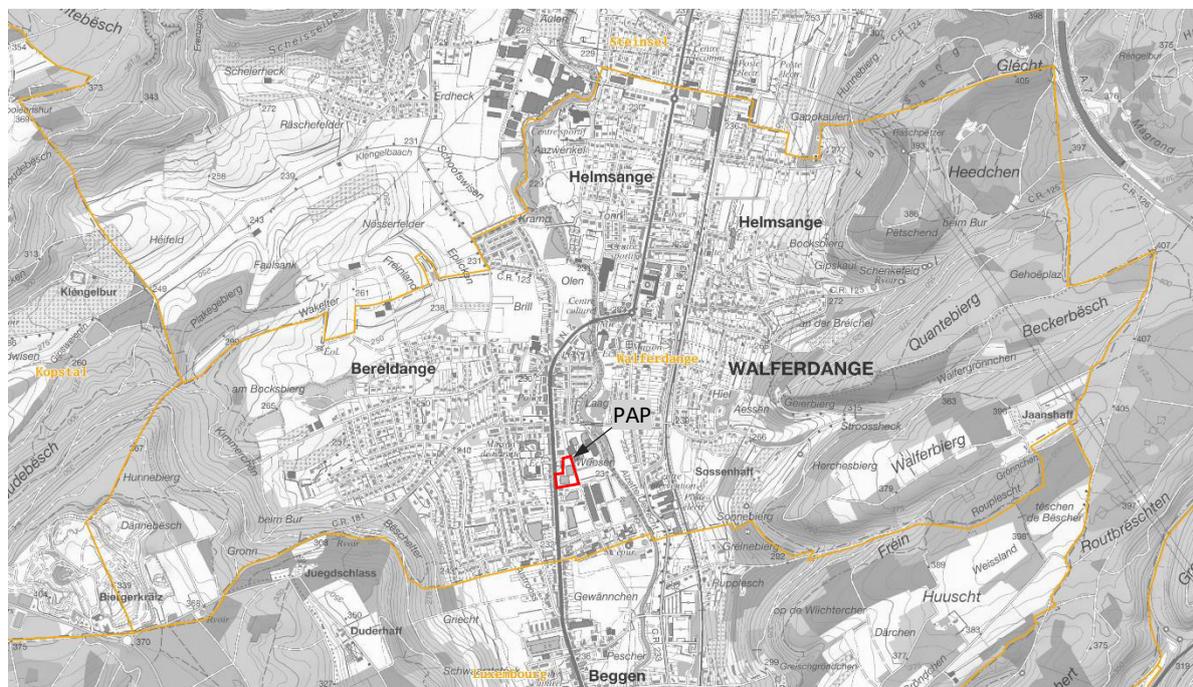


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

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 (écoles, centre d'intervention, banque, restaurant...).

La localité de Bereldange propose une bonne mixité de fonctions urbaines. Ainsi, outre une fonction résidentielle, elle accueille de nombreux commerces (Walfer Shopping Center, ...) et services (crèches, école, cafés, restaurants, dentiste, piscine PIDAL ...).

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 81,04 ares et se situe le long de la route de Luxembourg (N.7).

## 1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur la parcelle située au lieu-dit « route de Luxembourg », cadastrée Commune de Walferdange, section C de Bereldange, numéro 269/3293 et appartenant à « RP DEVELOPMENT S.A. » ;

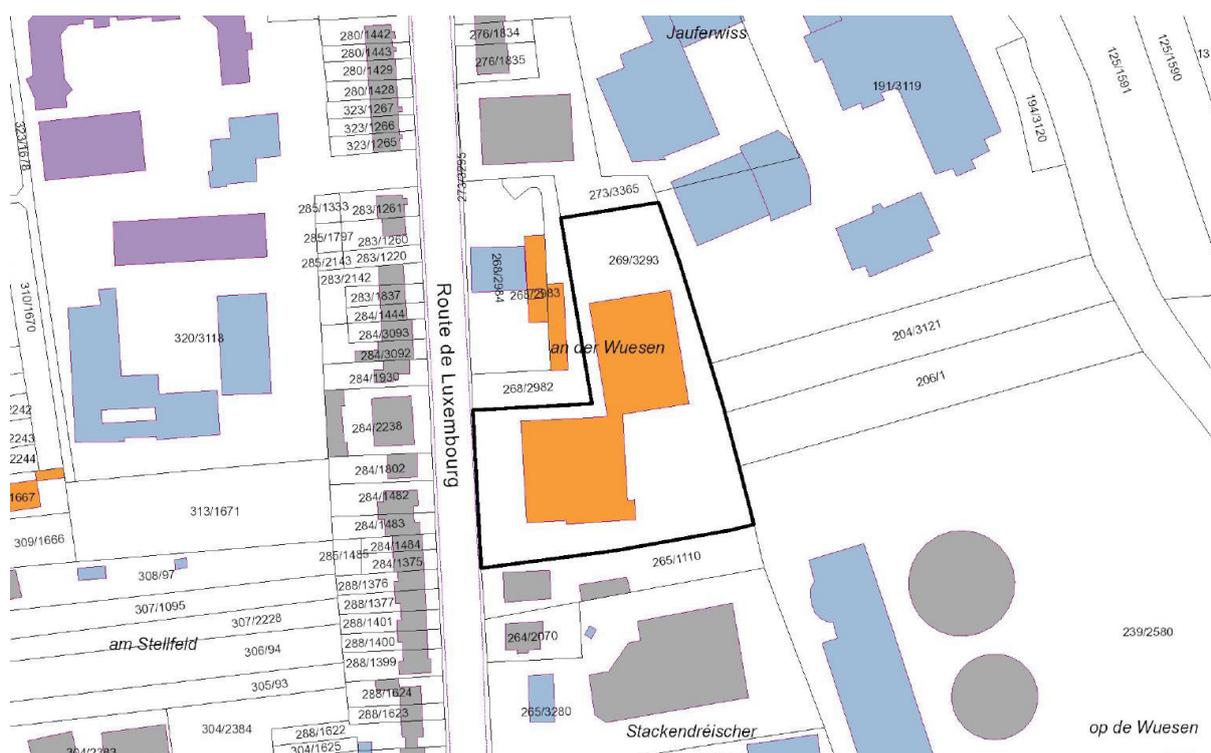


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits dans la « zone mixte à caractère urbain » [ $0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$  et  $0,4 \leq \text{CMU} \leq 1,6$ ] au plan d'aménagement général de la Commune de Walferdange. Celui-ci a été approuvé en date du 30 juillet 2010 par le Ministre de l'Intérieur.

#### 2.1.1. Partie graphique



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

### **2.1.2. Partie écrite**

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Walferdange.

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

#### **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>.*

*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.*

*Se différenciant de la réglementation de cette dernière zone, 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 doivent respecter le coefficient d'occupation du sol (COS) qui doit être compris entre 0,2 et 0,6 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) qui doit être compris entre 0,4 et 1,2.*

#### **II.1.4.2. Zones d'isolement et de transition**

*Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.*

*Ces zones servent à la protection des espaces et des ressources naturels, à la mise en relation des espaces verts et des biotopes, à la structuration du tissu urbain par des couloirs verts et à la mise à disposition de couloirs d'air frais. L'urbanisation des zones d'isolement et de transition est strictement interdite.*

*La largeur, la configuration et l'aménagement de ces zones sont définis au cas par cas par les autorités compétentes. Une intégration au réseau des espaces verts et des chemins piétons est à rechercher. A*

*cette fin la réalisation de réseaux d'infrastructures, de constructions de petite envergure et de travaux de déblais et de remblais, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité, à la salubrité, et à la destination du site, peut être autorisée.*

### **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 commun portant sur l'ensemble des parcelles de la zone. Les frais seront à charge du requérant.*

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

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

*En principe aucune autorisation de construire ne peut être délivrée pour un projet portant sur une parcelle non construite incluse dans une zone de PAP et non couverte par un PAP portant sur l'ensemble de la zone. Il peut être dérogé à ce principe si, préalablement à l'élaboration d'un PAP ne portant que sur une partie de la zone de PAP, un plan directeur a été établi. Ce plan directeur doit couvrir la totalité des terrains inclus dans la zone de PAP pour lesquels il arrête un concept global de développement durable. Le plan directeur est à élaborer en conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

### **II.3.2. Zones soumises à un plan directeur**

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

*Le plan directeur est à élaborer en tant que plan d'ensemble arrêtant les principes élémentaires de développement qui permettent de garantir une solution urbanistique cohérente et adéquate.*

*Ceci vaut tant au niveau de la structure spatiale et architecturale qu'au niveau de la connexion avec les zones structurantes limitrophes.*

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

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

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

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

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

*(...)*

*Développement à l'intérieur du tissu urbain*

- *rue du Pont et partie nord de la zone d'activité (Bereldange), lieu-dit « Stackendréischer »*

*(...)*

**Extrait de la partie écrite du PAG**

### 2.1.3. Modification ponctuelle du PAG

Une modification ponctuelle du PAG de la commune de Walferdange a été mise en procédure en date du 05 octobre 2021.

Celle-ci concerne le site de la station d'épuration (STEP) de la Ville de Luxembourg, situé à la limite sud de la commune de Walferdange ainsi que les terrains concernés par le PAP « An der Wuesen » à Bereldange.

Pour les terrains situés dans le PAP « An der Wuesen », la Mopo propose de modifier l'affectation des terrains situés dans la [ZIT] pour les incorporer dans la [ZMU].

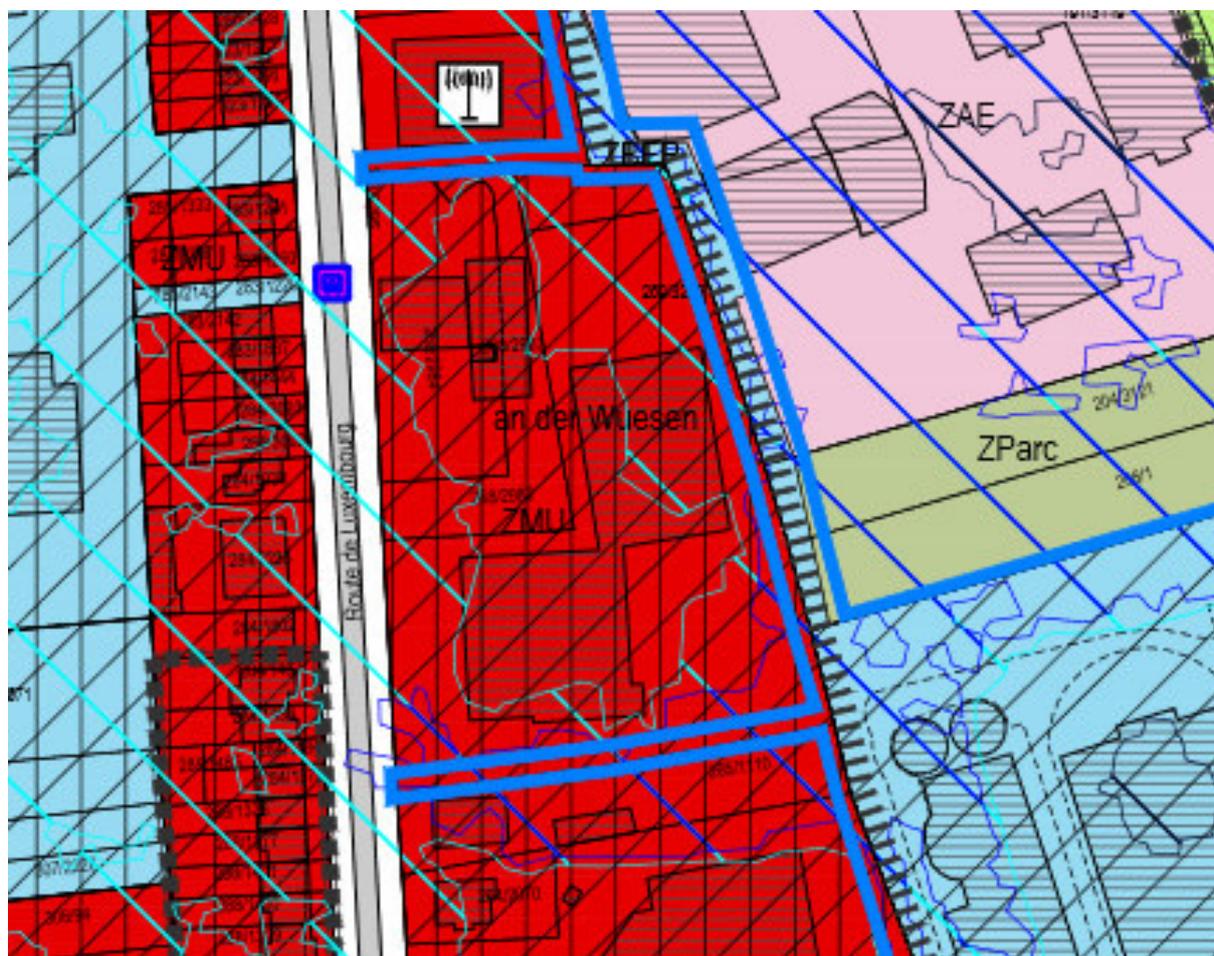


Figure 4: Extrait de la Modification ponctuelle du PAG (Source : Commune de Walferdange)

### 2.1.4. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre Urbain

##### 3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés à l'est de la Localité de Bereldange, entre la route nationale 7 et le cours d'eau de l'Alzette. La partie est de la route nationale est caractérisée par la présence de nombreux commerces et services tandis que la partie ouest présente un caractère plus résidentiel.

Le site est actuellement occupé par deux halls commerciaux. Le premier, situé le long de la route nationale, est un showroom destiné à la vente de meuble tandis que le second, situé à l'arrière de la parcelle, est destiné au stockage. Une station-service complète la zone.



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



Figure 6 : vue sur le commerce existant (BEST)



Figure 7 : Vue vers la station-service voisine (BEST)



Figure 8 : Vue sur la bordure arrière de la zone de projet (BEST)



Figure 9 : vue depuis l'arrière de la zone de projet vers la route nationale (BEST)

### 3.1.2. Équipements publics et services

Bien qu'étant une localité essentiellement résidentielle, Bereldange accueille de nombreux services : crèches, école, poste de police, salle de sports, clinique vétérinaire, café, restaurants et commerces (« Centre Commercial », boulangerie, ...).

De plus la commune de Walferdange bénéficie de la proximité avec la Ville de Luxembourg, qui en tant que centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur, offre une large gamme d'équipements et de services.

### 3.1.3. Mobilité et transport en commun.

#### a) Axe routier

La localité de Bereldange est traversée par la route Nationale 7 qui assure la liaison entre la ville de Luxembourg et les communes du nord du pays (Mersch, Ettelbruck, Diekirch, ...).

Le C.R.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

L'arrêt de bus le plus proche « Bereldange, Schoul » est situé devant le site, le long de la route de Luxembourg et dessert les lignes :

- 10 (Luxembourg/Gare centrale - Steinsel/Michel Rodange Plaz)
- 11 (Luxembourg/Gare centrale - Steinsel/Michel Rodange Plaz)
- 26 (Steinsel, Kennedy -Pfaffenthal – Kirchberg, Rehzenter)
- 282 (Kirchberg/Rehzenter - Steinsel/Kennedy)

La commune de Walferdange dispose d'une gare CFL, située à environ 1,5 kilomètre du site, dont les trains assurent des connexions entre la gare du Luxembourg et la gare de Diekirch ainsi qu'entre la gare du Luxembourg et la gare de Gouvy (Belgique).

Le chemin de fer traversant la commune de Walferdange assure également la liaison entre les villes de Luxembourg et Liers (Liège). Ces trains ne s'arrêtent pas à la gare de Walferdange.

### c) Mobilité douce

La commune de Walferdange est traversée par la piste cyclable nationale n° 15 (PC de l'Alzette) qui assure une connexion entre les PC.1 et PC.16, le long de l'Alzette, entre les localités de Beggen au sud et Ettelbruck au nord.

Celle-ci est également traversée par de nombreux chemins de randonnées et pistes cyclables dont le Sentier autopédestres : Bereldange qui passe devant le PAP par la « rue de la Forêt ».



Figure 10: Localisation des chemins de mobilité douce (Source : ACT-geoportail.lu)

### 3.2. Cadre environnemental

#### 3.2.1. Affectation et topographie

La zone de projet présente actuellement une affectation de place occupée par deux halls commerciaux.

Le terrain présente une pente très faible, de l'ordre de 0,5 % orientée vers l'*Alzette* à l'est de la zone de projet.

#### 3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 650 mètres de la zone habitat Natura 2000 « Grunewald » (LU0001022) et à plus de 1.250 mètres de la zone habitat Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018).

Au vu des distances, l'impact du nouveau projet sur les zones protégées devrait être négligeable.



Figure 11: Zones protégées Natura 2000 (Source : ACT – geoportail.lu)

#### 3.2.3. Zone inondable

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

### 3.2.4. Zone de bruit

Une petite partie de la zone de projet est située dans la zone de bruit du réseau routier avec des valeurs comprises entre 55 et 70 dB(A) pour les données LDEN (jour et nuit) et entre 45 et 60 dB(A) pour les données LNGT (nuit).

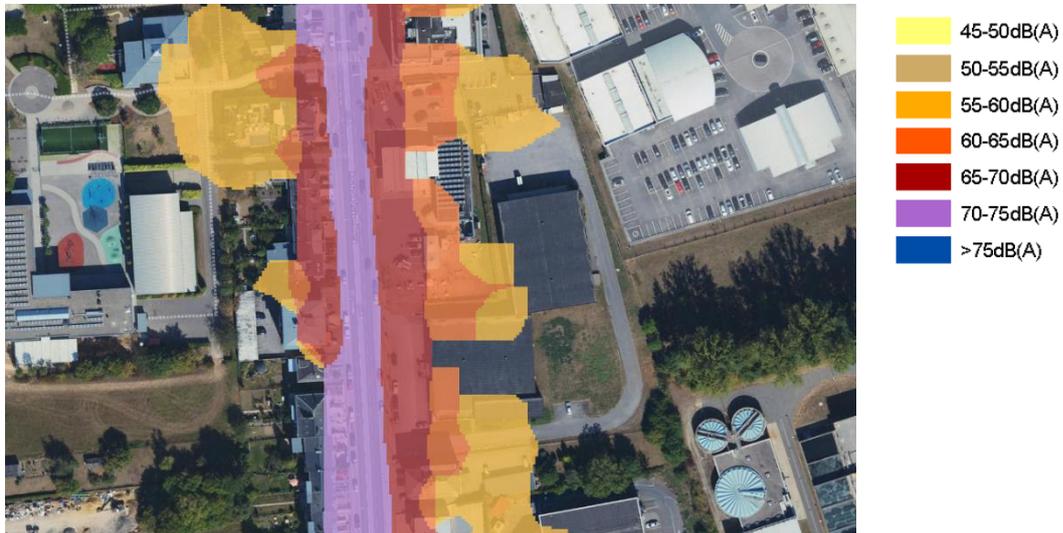


Figure 12: Zones de bruit réseau routier - LDEN (Source : ACT-geoportail)



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

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 81,04 ares, est situé dans la « zone mixte à caractère urbain » [ $0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$  et  $0,4 \leq \text{CMU} \leq 1,6$ ] au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Walferdange. Le projet propose l'aménagement de huit lots destinés à accueillir deux maisons unifamiliales jumelées (lots 1 et 2), cinq maisons unifamiliales en bande (lots 3 à 7) et un immeuble de 47 unités de logement sur 8 lots. L'immeuble à appartement est constitué de trois blocs reliés entre eux par un sous-sol commun.

La surface du projet dédiée au domaine public pour l'aménagement de la voirie, des emplacements de stationnement et des espaces vert public sera de 24,51 ares, soit 30,24 % de la surface totale du PAP.

La densité de logement s'élève à 66,63 unités de logement par hectare brut.

La commune de Walferdange compte environ 8418 habitants (source : [www.statec.lu](http://www.statec.lu)). Les 54 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 130 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,54 % de la population communale.



Figure 14 : Proposition d'aménagement – extrait du plan directeur. (Source : BEST)

## 4.2. Aménagement des espaces privés

### 4.2.1. Projet

#### a) Implantation et gabarit

Le nouveau quartier se développe le long d'une nouvelle voirie de type résidentielle qui est raccordée à la route de Luxembourg et qui s'étend le long des bordures sud et est de la zone de projet.



Figure 15: Vue axonométrique illustrative. (Source : M3 Architectes S.A.)

La partie nord, située entre la station-service et le garage *Losch*, accueillera sept maisons unifamiliales. Les deux premières maisons seront jumelées et les cinq autres seront implantées en bande le long de la nouvelle voirie de desserte.

Ces constructions présenteront deux niveaux pleins, un étage en retrait et éventuellement un sous-sol. Afin de conserver un peu de flexibilité dans la conception architecturale des bâtiments, le PAP ne fixe pas de recul obligatoire pour l'étage en retrait, mais définit que sa surface ne pourra pas excéder 80 % de la surface du dernier niveau plein.

La hauteur maximale à l'acrotère des maisons est fixée à 11,50 mètres.

L'ensemble des emplacements de stationnement des maisons seront aménagés dans le sous-sol du lot 8. Le cas-échéant, un accès piéton est prévu au sud-ouest du lot 7 afin de faciliter l'accès aux parkings.

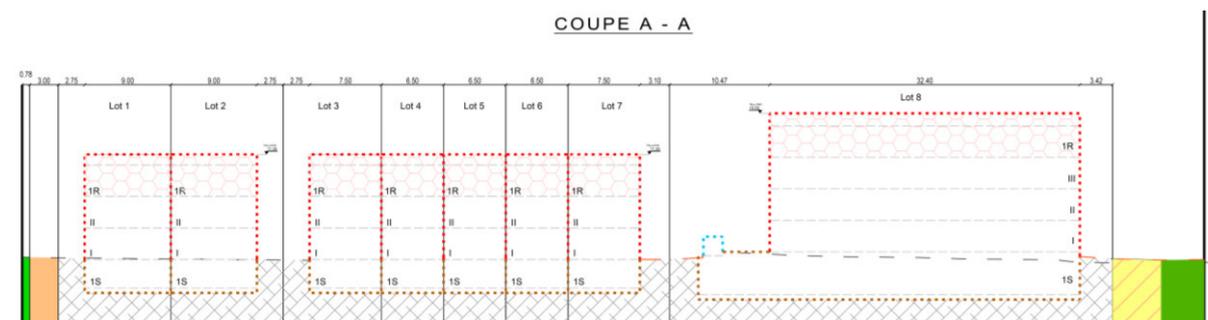


Figure 16: Coupes longitudinales des bâtiments. (Source : BEST)

Le lot 8, situé dans la moitié sud de la zone de projet, accueillera un complexe multi-résidentiel constitué de trois blocs qui abriteront jusqu'à 47 unités de logement, du commerce et des services.

Ces trois blocs seront reliés par un sous-sol commun dans lequel seront aménagés un parking, des caves et autres communs. La surface de ce niveau ne pourra pas dépasser 80 % de celle de la parcelle. En plus du sous-sol commun, les blocs A et C présenteront trois niveaux pleins et un étage en retrait tandis que le bâtiment B présentera uniquement trois niveaux pleins.

Cela se traduira par une hauteur d'acrotère de maximum 12,00 mètres pour le bloc B et de 15,00 mètres pour les deux autres (A et C).

Les surfaces commerciales, horesca et autres services seront principalement aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment A. Cependant, des activités de services compatible avec la fonction d'habitat seront également admis dans le reste du projet.

Enfin, le lot 8 accueillera en son centre un îlot vert qui sera aménagé en aire de jeux et de détente privative à disposition des habitants du nouveaux quartier.

#### b) Emplacement de stationnement

L'ensemble des emplacements de stationnement privés des maisons, des appartements et des autres activités seront aménagés dans le sous-sol commun du lot 8, l'objectif étant de limiter au stricte minimum la circulation de véhicules motorisés au-delà de l'entrée du garage sous-terrain.

En plus des emplacements pour voitures, le projet prévoit également l'aménagement d'environ 75 emplacements pour vélos sur le lot 8.

#### c) Degré d'utilisation du sol

Le terrain, d'une superficie de 81,04 ares, est situé dans la « zone mixte à caractère urbain » [ $0,2 \leq \text{COS} \leq 0,6$  et  $0,4 \leq \text{CMU} \leq 1,6$ ] au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Walferdange.

Le PAG étant été réalisé sur base de la réglementation 2004, les valeurs des surfaces d'emprise au sol et de surfaces construites brutes seront déterminées de manière spécifique pour chaque lot.

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

## Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup> : Zone mixte à caractère urbain

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée								
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	0.40	1.60	COS	0.20	0.60	CUS	/
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.81 ha						

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"								
Lot	surface à bâtir nette <sup>(3)</sup>	surface construite brute <sup>(3)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(3)</sup>		volume de la construction <sup>(3)</sup>		
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
1	337.00 m <sup>2</sup>	150.00	320.00	50.00	113.00	/	m <sup>3</sup>	
2	336.00 m <sup>2</sup>	150.00	320.00	50.00	113.00	/	m <sup>3</sup>	
3	292.00 m <sup>2</sup>	150.00	320.00	50.00	113.00	/	m <sup>3</sup>	
4	185.00 m <sup>2</sup>	150.00	275.00	50.00	98.00	/	m <sup>3</sup>	
5	185.00 m <sup>2</sup>	150.00	275.00	50.00	98.00	/	m <sup>3</sup>	
6	185.00 m <sup>2</sup>	150.00	275.00	50.00	98.00	/	m <sup>3</sup>	
7	282.00 m <sup>2</sup>	150.00	320.00	50.00	113.00	/	m <sup>3</sup>	
8	3 851.00 m <sup>2</sup>	2 000.00	5 950.00	1 000.00	2 000.00	/	m <sup>3</sup>	
<b>Total</b>	<b>5 653.00 m<sup>2</sup></b>	<b>3 050.00</b>	<b>8 055.00</b>	<b>1 350.00</b>	<b>2 746.00</b>	<b>/</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	
Coefficients résultant du PAP	CMU <sup>(3)</sup>	0.540	1.425	COS <sup>(3)</sup>	0.239	0.486	CUS <sup>(3)</sup>	/

Tableau 1 : degré d'utilisation du sol (source : BEST)

### 4.2.2. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement sont 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 sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »

Le nombre de logement étant supérieur à 25 unités, 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement devra être dédiée à du logement à coût modéré. Compte tenu des commerces, services, locaux vélos ..., le projet devra dédier environ 700 m<sup>2</sup> à du logement à coût modéré. Ceux-ci seront répartis dans les immeubles à appartements du lot 8.

#### 4.2.3. Déblais / remblais

Vu la déclivité du terrain, des travaux de terrassement seront nécessaires.

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.

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

#### 4.2.4. Plan directeur

La zone de projet est située dans une « zone soumise à un plan directeur » dans le PAG en vigueur (PAG 2004). Cette zone comprend le présent projet et la parcelle voisine sur laquelle est actuellement implantée une station-service.

De plus, deux autres projets vont se développer en liaison directe avec le présent PAP. Il s'agit de la création d'un parc (projet « Mersch Ingénieurs-Paysagistes ») sur la parcelle qui s'étend entre le PAP et le cours d'eau de l'*Alzette* et du déplacement de la piste cyclable nationale 15 le long de la bordure ouest du garage « Losch » et de la station d'épuration.

Ainsi, un plan directeur a été établi en concertation avec les responsables de la commune et du ministère de l'intérieur afin de développer un projet qui garantira un développement cohérent des terrains situés dans la « zone soumise à un plan directeur » du PAG en vigueur tout en s'intégrant aux projets voisins (parc public, piste cyclable nationale, ...). La procédure d'adoption du plan directeur se fera en parallèle à celle du présent PAP.



Figure 17: Plan directeur (Source : BEST, M3 Architectes, Green Surf, Mersch Ingénieurs-paysagistes)

### 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 24,51 ares de terrain à la Commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 30,24 % de la superficie brute du PAP.

#### 4.3.2. Voiries et stationnements

Le site sera desservi par une nouvelle voirie de type résidentielle qui sera raccordée à la route de Luxembourg au sud-ouest du PAP. Celle-ci longera les limites sud et est de la zone de projet.

Le tronçon sud et celui situé devant les maisons des lots 1 à 5 aura une largeur de 5,00 mètres tandis que la partie située devant le bloc « C » sera élargie à 7,00 mètres afin de répondre aux normes ITM-SST concernant les bâtiments moyens.

La portion est de cette nouvelle voirie sera interrompue en son milieu par une place dimensionnée pour permettre à un camion d'effectuer un demi-tour. La portion de voirie restante, qui permet d'accéder aux maisons des lots 1 à 7 aura une longueur de maximum 50,00 mètres (cf. norme ITM-SST- bâtiment bas - art. 3).

La nouvelle voirie sera habillée de motifs colorés visant à casser la linéarité de cette route et attirer l'attention des usagés sur le caractère résidentiel et partagé de l'endroit.



Figure 18: Exemples de réalisations – a titre indicatif. (Source : Green-Surf)

Des emplacements de stationnement public (11) seront aménagés au sud-ouest de la zone de projet, devant le bâtiment A. Ces emplacements seront réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la voirie adjacente de manière à créer un espace ouvert de qualité marquant l'entrée du nouveau quartier.

De plus, un chemin piéton sera aménagé devant les maisons des lots 1 et 2 afin de raccorder le PAP au terrain voisin (station-service). Celui-ci aura une largeur de 3,00 mètres et permettra le passage occasionnel de véhicules motorisés.

Enfin, des aires de présentation de poubelles et conteneurs seront aménagés à proximité des bâtiments. Une première sera aménagée le long de la Route de Luxembourg, devant le poste de transformation CREOS, deux autres devant le bâtiment « B » et une dernière au niveau de la placette, devant la maison du lot 6.

#### **4.3.3. Espaces verts**

Le projet prévoit l'aménagement d'une bande verte d'une largeur d'environ 5,00 mètres le long de la limite sud de la zone de projet. Celle-ci sera plantée d'arbres d'essences indigènes et permettra de créer un écran vert entre les logements de ce nouveau quartier et les bâtiments voisins.

Un second espace vert public destiné à accueillir un bassin de rétention ouvert sera aménagé devant les maisons des lots 1 à 5.

#### **4.3.4. Évacuation des eaux**

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

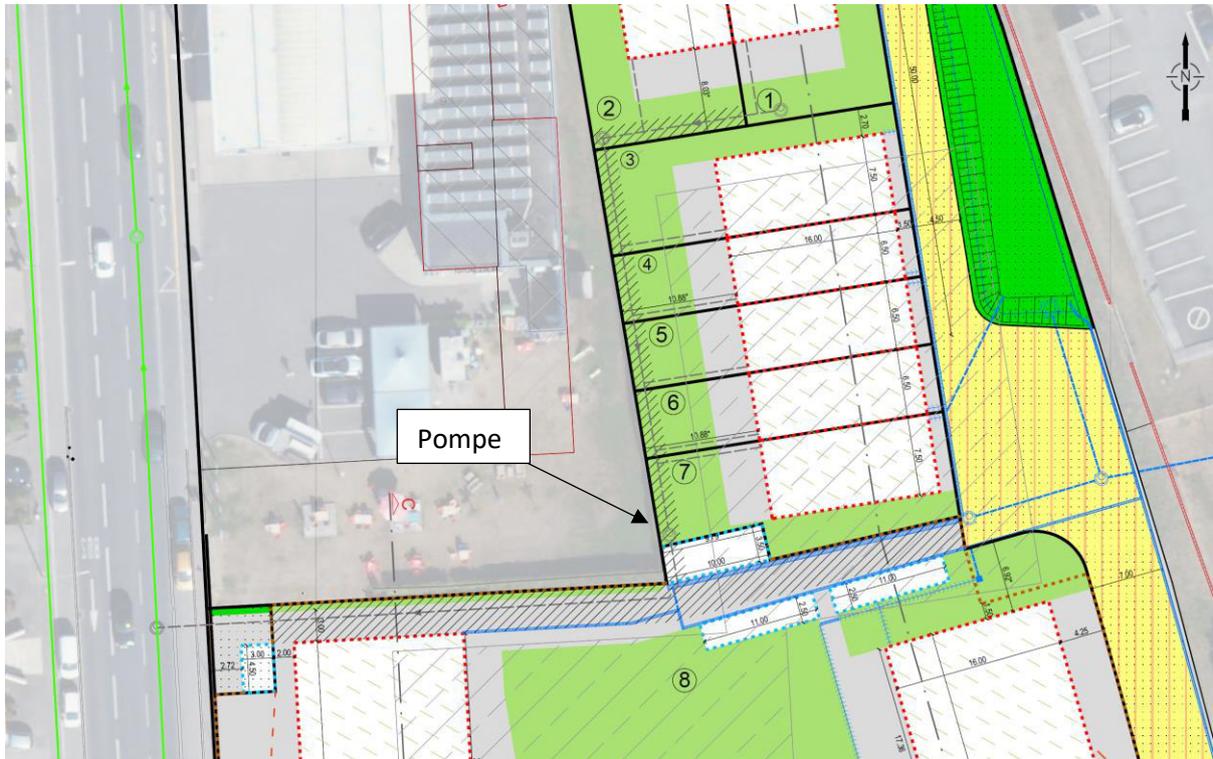
L'ensemble des toitures des derniers niveaux des différentes constructions seront obligatoirement végétalisées afin d'atténuer les rejets en eau pluviale vers le bassin de rétention.

Les eaux pluviales issues du nouveau quartier seront évacuées vers le bassin de rétention à ciel ouvert projeté contre la limite nord-est du PAP. Ces eaux seront ensuite évacuées dans le cours d'eau de l'Alzette après avoir transité par les parcelles voisines (204/3121 et 206/1) sur lesquelles sera aménagé un parc.

La faible différence d'altitude vis-à-vis du cours d'eau a pour conséquence que la création d'un bassin de rétention enterré n'est pas possible. En effet, celui-ci se trouverait sous le niveau du cours d'eau.

La même problématique s'applique pour l'évacuation des eaux usées. En effet, si celles provenant du lot 8 pourront être évacuées gravitairement vers la canalisation mixte de la route de Luxembourg, celles provenant des lots 1 à 7 devront être relevées via une pompe avant d'être rejetées dans la canalisation « mixte » de la route nationale.

Cette canalisation devra être implantée sur le domaine privé. Ainsi, les lots 2 à 8 seront grevés d'une servitude (largeur de 2m par rapport à la limite de propriété) pour en garantir le passage et l'entretien.



## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée : terrain privé restant privé	56,53 ares (69,76 %)
Surface publique : terrain privé devenant public	24,51 ares (30,24 %)
Surface totale du lotissement	81,04 ares (100,0 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maisons unifamiliales	7
Unités de logement collectif	47
Total parcelles	8
Total logements	54
Logements par hectare	67,47 logements / ha

## 6. ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
  - Extrait du plan cadastral ;
  - Relevé parcellaire ;
  - Plan périmètre PAP ;
- Autres
  - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
  - Accord de principe AGE ;
  - Vues axonométriques ;
- Plans
  - Partie graphique du plan d'aménagement particulier : plan n°171019-13-000 001 ;
  - Levé topographique avec prises de photos : plan n°171019-13-000 003.

Senningerberg, le 23 novembre 2021

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING

---

## 1. Portée du règlement

---

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

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

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 171019-13-000 001).

---

## 2. Aménagement du domaine privé

---

### 2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de sept maisons unifamiliales (2 jumelées et 5 en bande) et un ensemble multi-résidentiel de 47 unités de logement.

Des activités commerciales, artisanales ou de services (bureaux, paramédical, etc.) ne gênant pas l'habitat sont admises sur le lot 8.

### 2.2. Hauteur des constructions

Pour les maisons unifamiliales, les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant des constructions à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante.

Pour les constructions du lot 8, les hauteurs sont mesurées par rapport à la côte d'altitude 231,70 m.

### 2.3. Toitures

Les constructions sont couvertes de toitures plates.

Le type d'aménagement admis sur les toitures plates est détaillé sur la figure 1.

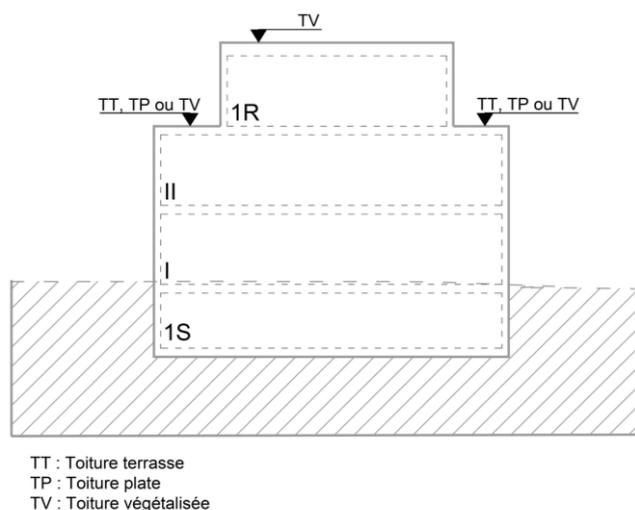


Figure 1 : Aménagements admis sur les toitures plates

Les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre et réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant. Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique.

#### **2.4. Profondeur des constructions**

La profondeur des constructions principales est de maximum 16,00 m.

#### **2.5. Niveau en retrait**

La superficie du niveau en retrait (1R) des différentes constructions ne peut pas dépasser 80 % de la surface brute du dernier niveau plein.

Le retrait par rapport à façade principale est nul ou de minimum 1,50 m.

#### **2.6. Avant-corps**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, des avant-corps sont admis aux conditions suivantes :

- Ils peuvent couvrir au maximum un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent ;
- La profondeur cumulée du/des avant-corps et de la construction principal est de maximum 17,00 m ;
- Les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 0,50 m par rapport aux limites de propriétés ;
- Les avant-corps sont interdits au rez-de-chaussée (niveau I).

#### **2.7. Infrastructures et installations techniques**

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

Des superstructures, tel que des cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs.

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

#### **2.8. Emplacements de stationnement**

Les emplacements en enfilades sont uniquement admis pour un même logement.

Les emplacements de stationnement privés des constructions des lots 1 à 8 sont aménagés dans le sous-sol du lot 8.

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

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

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

## **2.10. Cache-poubelles**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, la construction d'un cache-poubelles est admise dans le recul avant des lots 1 à 7 en respectant les conditions suivantes :

- Il est couvert d'une toiture plate ;
- Sa superficie est de maximum 2,50 m<sup>2</sup> ;
- Sa hauteur est de maximum 1,50 m ;
- Il est réalisé en bois ou en panneau métallique non-brillant.

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

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

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

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

## **2.12. Plantations**

- Arbres et arbustes :

Seules les plantations d'espèces indigènes sont admises.

- Vivaces, annuelles et graminées :

Les espèces indigènes sont à privilégier, néanmoins en dehors des espèces invasives la palette végétale peut être étendue aux plantes non indigènes.

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

Un remblai de terre jusqu'à 80 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 80 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

#### **2.14. Servitude**

Les lots 2 à 8 sont grevés d'une servitude garantissant le passage et l'entretien de la canalisation d'évacuation des eaux usées des lots 1 à 7.

---

### **3. Aménagement du domaine public**

---

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

Le présent projet prévoit la cession de 24,51 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 30,24 % de la surface privée du PAP.

#### **3.2. Plantations**

- Arbres et arbustes :

Seules les plantations d'espèces indigènes sont admises.

- Vivaces, annuelles et graminées :

Les espèces indigènes sont à privilégier, néanmoins en dehors des espèces invasives la palette végétale peut être étendue aux plantes non indigènes.

#### **3.3. Aires de présentation des conteneurs**

Les espaces destinés à la présentation des conteneurs et poubelles sont définis dans la partie graphique du PAP.

Ces espaces peuvent être adaptés pour des raisons techniques ou architecturales.

#### **3.4. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux usées et pluviales se fera en système séparatif :

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

Senningerberg, le 29 novembre 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup> :

Zone mixte à caractère urbain

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

		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
Coefficients du PAG "mouture 2004"	<b>CMU</b>	<u>0.40</u>	/	<u>1.60</u>	<b>COS</b>	<u>0.20</u>	/	<u>0.60</u>	<b>CUS</b>	<u>      </u> / <u>      </u>
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		<u>0.81</u>		ha						

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

Lot	surface à bâtir nette <sup>(3)</sup>	surface construite brute <sup>(3)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(3)</sup>		volume de la construction <sup>(3)</sup>				
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>			
1	<u>337.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>320.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>113.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
2	<u>336.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>320.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>113.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
3	<u>292.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>320.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>113.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
4	<u>185.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>275.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>98.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
5	<u>185.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>275.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>98.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
6	<u>185.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>275.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>98.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
7	<u>282.00</u> m <sup>2</sup>	<u>150.00</u>	/	<u>320.00</u> m <sup>2</sup>	<u>50.00</u>	/	<u>113.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
8	<u>3 851.00</u> m <sup>2</sup>	<u>2 000.00</u>	/	<u>5 950.00</u> m <sup>2</sup>	<u>1 000.00</u>	/	<u>2 000.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
<b>Total</b>	<u>5 653.00</u> m <sup>2</sup>	<u>3 050.00</u>	/	<u>8 055.00</u> m <sup>2</sup>	<u>1 350.00</u>	/	<u>2 746.00</u> m <sup>2</sup>	<u>      </u> / <u>      </u> m <sup>3</sup>		
<b>Coefficients résultant du PAP</b>	<b>CMU <sup>(3)</sup></b>	<u>0.540</u>	/	<u>1.425</u>	<b>COS <sup>(3)</sup></b>	<u>0.239</u>	/	<u>0.486</u>	<b>CUS <sup>(3)</sup></b>	<u>      </u> / <u>      </u>

(1) 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 plan d'aménagement général.

(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.

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

<b>Projet</b> initié par élaboré par	A.C. WALFERDANGE	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	_____
	B.E.S.T. Ingénieurs-conseils		_____
	_____		_____

<b>Situation géographique</b>	<b>Organisation territoriale</b>
Commune Localité Lieu-dit	CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation
_____	_____
_____	_____
_____	_____
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Crèches, école, centre commercial, commerces, restaurants, dentiste,...
_____	_____

<b>Données structurantes du PAG</b>	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>
N° de référence du PAG	Environnement
11C/002/2008	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire
Zone(s) concernée(s)	_____ 650 m
ZMU	Présence de biotope(s)
_____	_____
_____	Zone de bruit
_____	_____
minimum maximum	Voirie nationale (permission de voirie)
0.2 0.6	_____
COS	Gestion de l'Eau (zones inondables)
CUS	_____
CSS	Sites et Monuments
DL	Inventaire suppl.
Emplacements de stationnement	Monument national
_____	_____
_____	Zone SEVESO
_____	_____
_____	Autres
_____	_____
_____	_____

<b>Terrain</b>			
Surface brute	0.8104 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	0.5653 ha	69.76 %	0.2451 ha
			Taux de cession
			30.24 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.1392 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0249 ha
Surface destinée au stationnement public			0.0142 ha
Surface destinée à l'espace vert public			0.0668 ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>			<b>0.2451 ha</b>
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	0.4218 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots
	74.615 %		8
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			7.07 a.

<b>Constructions</b>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	_____	7755 m <sup>2</sup>	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol	_____	2746 m <sup>2</sup>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
Nombre de logements	_____	54	unifamilial	0	7
Densité de logements / hectare brut	_____	66.63 u./ha	bifamilial	0	0
Personnes estimées / logement	_____	2.4	collectif (>2 log/bât.)	0	47
Nombre d'habitants	_____	130	Surf./ nbre de log. à coût modéré	700 m <sup>2</sup>	_____
Surface de vente maximale	1000 m <sup>2</sup>		Surface brute de bureaux maximale	500 m <sup>2</sup>	_____

<b>Axe(s) de desserte</b>	<b>Emplacements de stationnement</b>	
Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités	habitat
Route Nationale N7	publics	11
Chemin Repris	privés (min.)	47
Chemin communal	privés (max.)	94
	<b>total (max.)</b>	<b>94</b>

<b>Offre de transports en commun</b>		
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	35 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)
		1500 m
<b>Infrastructures techniques</b>		
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	200 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	250 m	25 m <sup>2</sup>
		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert
		300 m <sup>2</sup>