

- - - - - Périimètre du plan directeur
- --- --- Limite de parcelles projetées
- □ □ □ □ Constructions projetées
- ■ ■ ■ ■ Toiture verte
- ➔ ➔ ➔ ➔ ➔ Connexion à la piste cyclable nationale 15
- ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Accès parking sous-terrain



© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20xx) - copie et reproduction interdites

Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification
b	PLH	22/12/2021	TMO	Mise à jour chemins
a	PLH	15/12/2021	TMO	Extension du périmètre

N° CAD: 171019-13-000 002b.dwg  
maître d'ouvrage:

Administration Communale de Walferdange	PLH 22.10.2021
projet:	contrôleur + date + signature:
'An der Wuesen' à Bereldange	TMO 22.10.2021
objet:	responsable + date + signature:
Plan Directeur	MUR 22.10.2021

échelle: 1 : 500  
plan: 171019-13-000 002b

**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 INGENIEURS-CONSEILS  
**ISO 9001** CERTIFIE

## 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. PROGRAMMATION URBAINE DES NOUVEAUX QUARTIERS ET AFFECTATIONS DIFFÉRENCIÉES PAR ÎLOT ....	7
3.1. Objectifs du projet d'aménagement.....	7
3.2. Programmation urbaine.....	7
4. INTERFACES AVEC LE MILIEU ENVIRONNANT.....	9
5. DENSITÉ DIFFÉRENCIÉE PAR ILOTS.....	9
6. GÉOMÉTRIE URBAINE PRÉCISÉE AU NIVEAU DU QUARTIER.....	9
7. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES SOMMAIRES.....	10
8. BILAN SOMMAIRE DES SURFACES.....	10
9. CONCEPT DE CIRCULATION ET DE MOBILITÉ .....	10
9.1. Circulation motorisée.....	10
9.2. Mobilité douce .....	11
9.3. Transports en commun : caractéristique et configuration du réseau .....	11
10. CONCEPT PAYSAGER .....	12
10.1. Caractéristique et configuration des espaces publics.....	12
10.2. Caractéristique et configuration des espaces vert dans le quartier .....	12



## 1. INTRODUCTION

De par sa proximité avec la ville de Luxembourg et la présence de nombreux axes de desserte d'importance nationale ou internationale (route nationale, chemin de fer), la commune de Walferdange est un lieu attractif en termes de développement pour le logement et autres activités diverses.

Le présent projet porte sur la reconversion d'un site artisanal et commercial situé le long de la « route de Luxembourg » en un espace dédié à l'habitat et aux commerces. L'objectif est de définir les lignes directrices du réaménagement de cet espace afin de garantir le développement d'un projet cohérent, sur les différentes parcelles constituant la zone de projet.

### 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 projet présente une superficie de 113,69 ares et se situe le long de la route de Luxembourg (N.7).

## 1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur les parcelles situées au lieu-dit « route de Luxembourg », cadastrée Commune de Walferdange, section C de Bereldange, numéros 251/1626, 251/2210, 251/2211, 251/2278, 254/3299, 254/3300, 258/3624, 264/3290, 264/3626, 265/3280, 264/2070, 265/1110, 268/2982, 268/2983, 268/2984, 269/3293 et partie du 273/3365 ;



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 ≤ COS ≤ 0,6 et 0,4 ≤ CMU ≤ 1,6] au plan d'aménagement général de la Commune de Walferdange qui a été approuvé en date du 30 juillet 2010 par le Ministre de l'Intérieur.

#### 2.1.1. Partie graphique

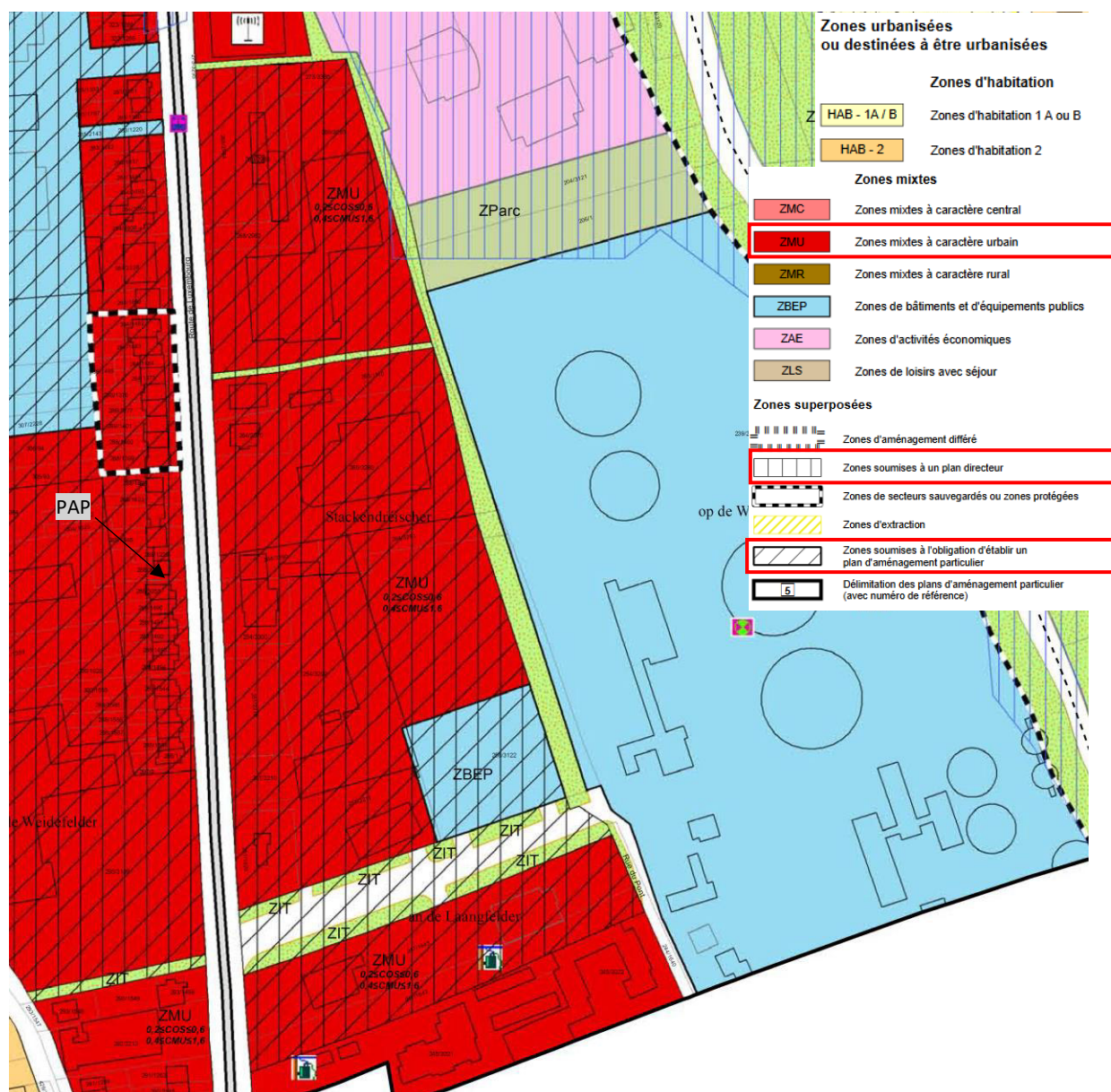


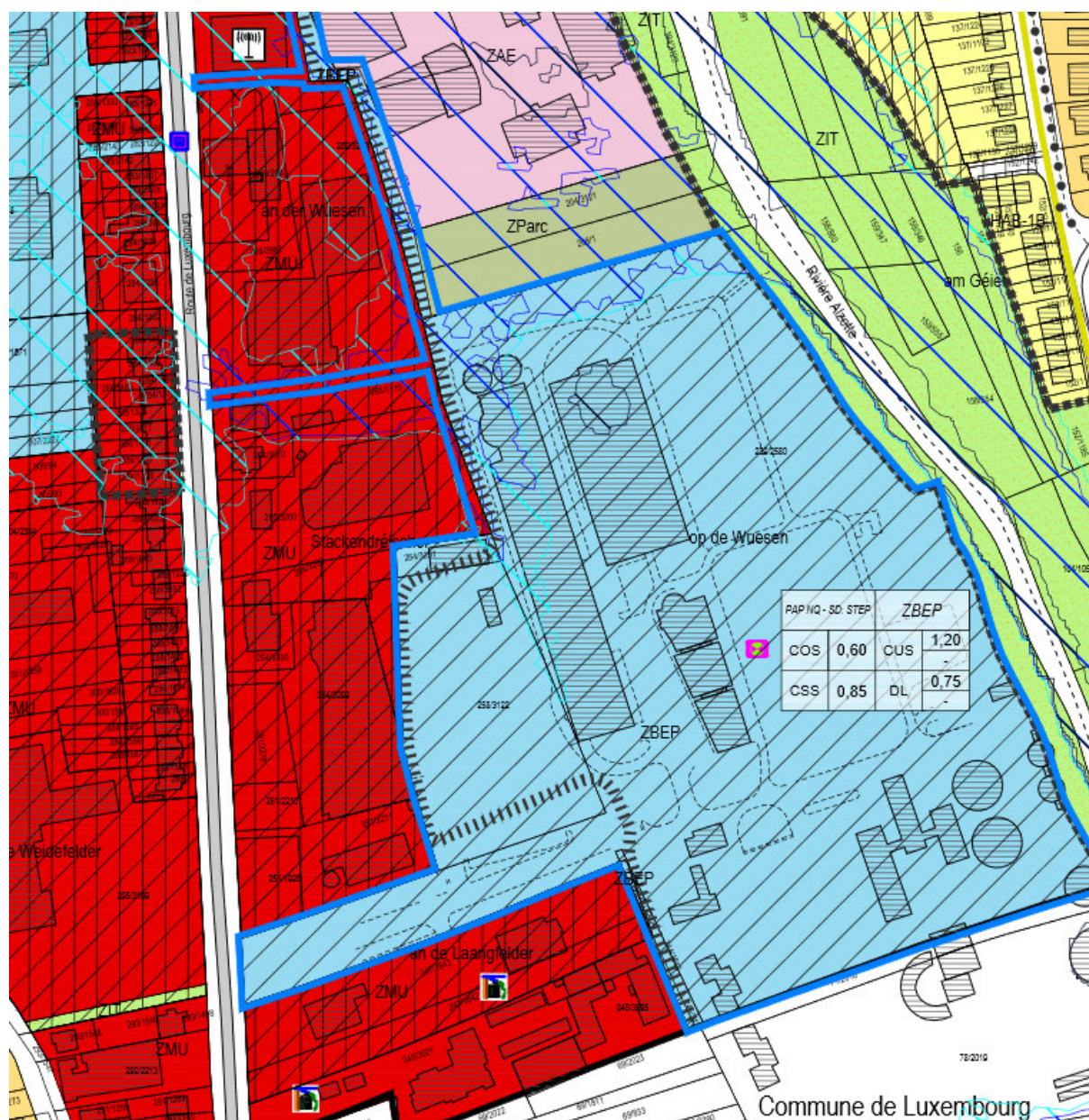
Figure 3: Extrait du PAG (Source : Commune de Walferdange)

### 2.1.2. 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].



### **3. PROGRAMMATION URBAINE DES NOUVEAUX QUARTIERS ET AFFECTATIONS DIFFÉRENCIÉES PAR ÎLOT**

#### **3.1. Objectifs du projet d'aménagement**

Les aménagements proposés dans le présent plan directeur tient compte du bâti existant sur les parcelles voisines ainsi que des projets (piste cyclable, parc) programmés à court et moyen terme autour de la zone de projet.

Les objectifs du plan directeur peuvent se subdiviser en trois volets principaux :

- Développement urbain
  - Restructuration de cet espace afin de créer un cadre de vie attractif à l'habitat ;
  - Connecter ce nouveau quartier aux équipements collectifs et publics de la commune ;
  - Aménager des espaces publics de qualité ;
  - Diversifier les typologies d'habitat ;
- Environnement naturel
  - Assurer une connexion vers le parc communal prévu sur les terrains voisins.
- Mobilité et transports
  - Limiter le nombre de voitures sur le site ;
  - Profiter de la proximité d'un arrêt de bus.

#### **3.2. Programmation urbaine**

Le plan directeur est situé le long de la « route de Luxembourg » sur des terrains classés en « zone mixte urbaine » au PAG qui admet un bâti plus dense ainsi qu'une plus grande mixité de fonction.

Une mixité du type de logement est à prévoir afin de garantir davantage de sédentarité des habitants, et ainsi assurer une bonne qualité urbanistique un projet.

Les constructions devront être organisées de manière à créer un îlot intérieur qui sera protéger de nuisance de la route nationale afin de créer un environnement attractif.

Des fonctions autres que l'habitat sont également à prévoir. Celles-ci seront préférentiellement implantées dans les immeubles mixtes implantés le long de la route de Luxembourg.

Le projet devra garantir un accès vers le futur parc public.

Enfin, une connexion du projet à la piste cyclable nationale 15 est à prévoir.





Figure 5: Concept d'aménagement (Source : BEST)

#### 4. INTERFACES AVEC LE MILIEU ENVIRONNANT

Le projet devra réaffirmer les interfaces avec le bâti existant des parcelles voisines tant au niveau des typologies que des gabarits.

De plus, un parc public sera aménagé à court ou moyen termes, sur les terrains situés au nord de la zone de projet, entre le garage automobile et la station d'épuration, seront aménagés en parc publique.

Le présent projet devra également intégrer une partie de la piste cyclable nationale 15, dont le nouveau tracé traverse le site.

Le bâtiment situé au sud de la zone de projet, sur la parcelle 251/1926 qui a été construit conformément au plan directeur précédant, sera intégré dans le présent projet.



Photo 1 : vue sur le commerce existant (BEST)



Photo 2 : Vue vers la station-service voisine (BEST)

#### 5. DENSITÉ DIFFÉRENCIÉE PAR ÎLOTS

Le projet ne propose pas de différencier la densité en fonction des îlots.

La densité moyenne du site sera comprise entre 50 et 80 logements par hectare brut. Des structures plus denses (immeubles mixtes) seront à privilégier le long de la route de Luxembourg tandis que des aménagements moins denses, de type maisons unifamiliales, seront à privilégier à l'intérieur du site.

#### 6. GÉOMÉTRIE URBAINE PRÉCISÉE AU NIVEAU DU QUARTIER

Le plan directeur prévoit le remplacement de bâtiments à vocation artisanale et commerciale existants par de l'habitat et du commerce.

Il prévoit de restructurer le quartier en prolongeant le front bâti de bâtisses des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les immeubles mixtes des deux îlots centraux devront privilégier des implantations « non parallèles » à la route nationale de manière à apporter un peu d'animation dans la structure bâtie.

## 7. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES SOMMAIRES

Les immeubles mixtes présenteront en principe trois niveaux plein et un étage en retrait.

Les maisons unifamiliales présenteront au maximum deux niveaux plein et un étage en retrait.

Un seul niveau de sous-sol est admis sous les constructions.

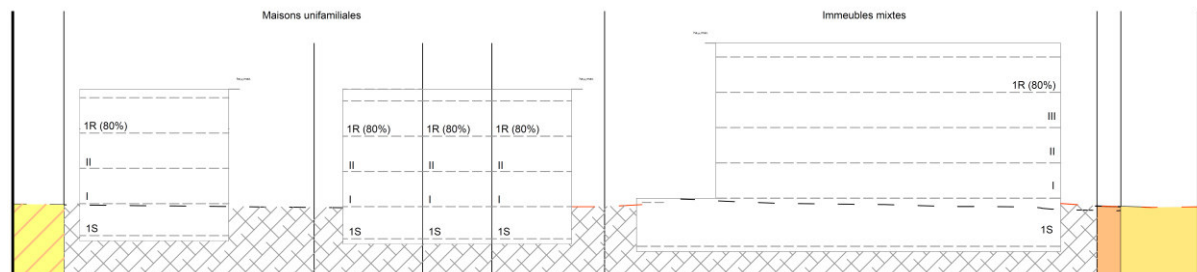


Figure 6: Coupe de principe (Source : BEST)

## 8. BILAN SOMMAIRE DES SURFACES

Les surfaces à céder au domaine public seront déterminées par le ou les PAP, mais pourront dépasser les 25% de sa surface brute totale, pour assurer la création d'espaces publics de qualité, de voies de circulation motorisées et douces, mais aussi pour garantir le maintien et la mise en valeur des éléments naturels qui composent le site d'étude.

## 9. CONCEPT DE CIRCULATION ET DE MOBILITÉ

### 9.1. Circulation motorisée

#### a) Concept de stationnement

L'ensemble des emplacements de stationnement devront être réalisés dans un ou plusieurs sous-sol communs en fonction du nombre de phases nécessaires à la mise en oeuvre de la zone de projet. Cela permettra d'éviter la circulation de véhicule à l'intérieur du nouveau quartier afin de créer un espace sans voiture.

La présence d'un parking public de grande taille ( $\pm 150$  places) au sud de la zone de projet enlève l'intérêt de créer des emplacements de stationnement publics à l'intérieur de la zone de projet, ce qui permettra de renforcer le sentiment de quartier sans voiture.

Des abris à vélos sont à aménager au niveau des rez-de-chaussée / jardin afin d'en faciliter l'accès et l'utilisation.

b) Gabarit et statut des voies principales et secondaires

Le site sera desservi par des nouvelles voiries de type résidentielle qui seront raccordées à la route de Luxembourg et qui délimiteront les différents îlots créés.

Ces voiries devront être dimensionnées pour permettre le passage ainsi que la possibilité d'effectuer un demi-tour à tous véhicules motorisés.

Elles pourront au besoin être fermée par un poteau amovible afin de limiter l'accès à l'intérieur du quartier aux seuls véhicules autorisés (poubelles, pompiers, ...)

**9.2. Mobilité douce**

Des chemins piétons sont à prévoir afin de raccorder les différents îlots entre eux et à la route de Luxembourg (arrêts de bus).

Dans la mesure où les trafics motorisés sera limité à l'accès vers les sous-sols communs, la majeure partie des voiries internes sera principalement destinée à la mobilité douce.

La piste cycliste nationale 7 pourra au besoin transiter par la zone de projet.

**9.3. Transports en commun : caractéristique et configuration du réseau**

Les arrêts de bus les plus proche « Schoul » et « rue du Pont » sont situés respectivement au nord et au sud de la zone de projet, le long de la route de Luxembourg et desservent les lignes (10, 11, 26, 282, 286 et 290).

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).

## **10. CONCEPT PAYSAGER**

### **10.1. Caractéristique et configuration des espaces publics**

Les caractéristique et la configuration des espaces publics doit être définie dans le cadre des PAP nécessaires à la mise en œuvre de la zone de projet.

### **10.2. Caractéristique et configuration des espaces vert dans le quartier**

Le projet d'aménagement d'un parc public entre le garage automobile et la STEP contribuera directement à l'attrait et la qualité de vie de ces nouveaux quartiers.

Les constructions devront être implantées de manière à créer un intérieur d'îlot calme, à l'écart des nuisances provoquées par la circulation sur la route nationale 7.

La plantation d'espèces d'essences indigènes est à privilégier.

Senningerberg, le 23 décembre 2021

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING