



Vu et approuvé
par la délibération de ce jour point n° 8.
Trintange, le 21 octobre 2015
Le Conseil communal:

COMMUNE DE WALDBREDIMUS



**PAP – MAISONS EN BANDE SISES
28B ROUTE DE REMICH A TRINTANGE
COMMUNE DE WALDBREDIMUS**

Parcelle n° 644/4472 | SECTION B de TRINTINGERTHAL

réalisé par le bureau d'études Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils en collaboration avec le bureau
d'architecture FORM SOCIETY pour le compte de la société ASDECOR s.à r.l. représentée par:
Monsieur Pascal LORANG



- Dossier modifié suite à l'avis la Cellule d'évaluation du 15 juin 2015 (Ministère de l'Intérieur – Direction de l'aménagement communal et du développement urbain, référence 17392/58C Waldbredimus)

10.08.2015

Sommaire

A) RAPPORT JUSTIFICATIF.....	3
1. EXTRAIT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL EN VIGUEUR	3
2. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE DU PROJET	7
3. PROJET.....	12
4. FICHE DE SYNTHÈSE	14
B) PARTIE ÉCRITE.....	16
ARTICLE 1 – OBJET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER [PAP]	16
ARTICLE 2 – PARTIE GRAPHIQUE	16
ARTICLE 3 – MODE D'UTILISATION DU SOL.....	16
ARTICLE 4 – DÉLIMITATION DES LOTS ET DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE 5 – NOMBRE DE NIVEAUX	17
ARTICLE 6 – TOITURES	17
ARTICLE 7 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	17
ARTICLE 8 – SURFACES SCELLÉES & SURFACE CONSOLIDÉES	17
ARTICLE 9 – REMBLAIS ET DÉBLAIS	18
ARTICLE 10 – MURS ET CLÔTURES	18
ARTICLE 11 – ABRIS DE JARDINS ET AUTRES DÉPENDANCES	18
ARTICLE 12 – PROTECTION DU PATRIMOINE.....	18
ARTICLE 13 – PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVÉS	18
ARTICLE 14 – MESURES ANTI-BRUIT.....	19
ARTICLE 15 – SURFACES DE VIABILISATION ET CESSIION AU DOMAINE PUBLIC.....	19
ARTICLE 16 – TABLEAU RÉCAPITULATIF	19
C) ANNEXES.....	20

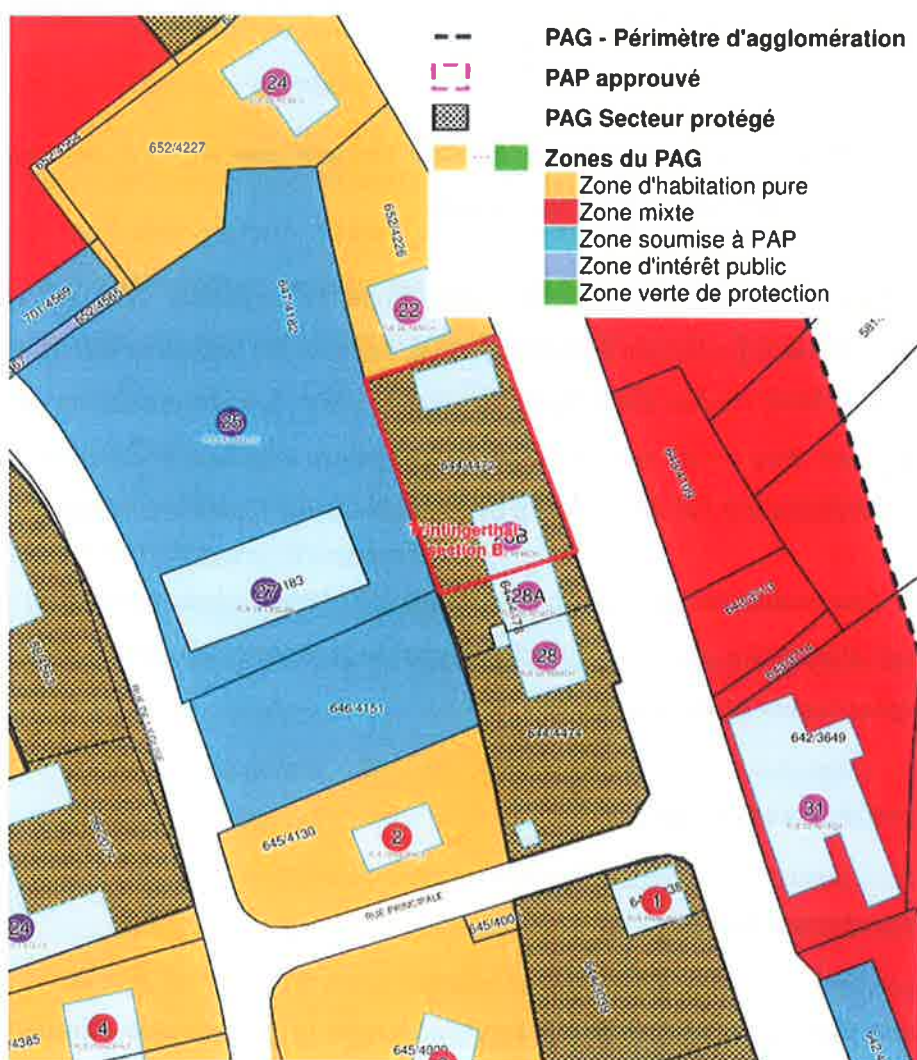
A) RAPPORT JUSTIFICATIF

Conformément à l'article 1er du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

1. Extrait du plan d'aménagement général en vigueur

Le plan d'aménagement général [PAG] de la commune de Waldbredimus a été approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 25 novembre 1987.

1.1 Partie graphique



Source : Commune de Waldbredimus, 20.003.2013 [original de l'extrait du PAG joint en annexe]

1.2 Partie écrite

Dans le PAG en vigueur, la parcelle 664/4472 d'une contenance de 848 m² est classée en zone d'habitation pure [die reinen Wohngebiete] ainsi qu'en secteur protégé.

Selon la partie écrite du PAG, les zones d'habitation pure sont définies comme suit :

Art.3 : Die reinen Wohngebiete

Diese Gebiete bleiben grundsätzlich dem Einfamilienhausbau reserviert. Kleine Geschäfts- und Handelsbetriebe, die den Bedürfnissen des Ortes dienen, sind zulässig.

Die Baufluchtlinie liegt im allgemeinen parallel und in einem Abstand von 6 m zu der Straßenfluchtlinie, es sei denn, die Gemeindeverwaltung oder die Straßenbauverwaltung lege aus städtebaulichen, baulichen oder verkehrstechnischen Gründen eine andere Baufluchtlinie fest.

Die Bautiefe darf 20 m nicht überschreiten. Unter der Bautiefe versteht man die Tiefe des Baues gemessen von der vorderen Fassade bis zur hinteren Fassade.

Die Bauten müssen entweder an der seitlichen Grundstücksgrenze angebaut oder mit den vorgeschriebenen seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Falls an ein bebautes Grundstück mit Seitenpassage angebaut wird, darf an diese Seitenpassage nur mit dem Einvernehmen deren Eigentümer angebaut werden. Wird an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut entsteht für den Nachbarn im Falle eines Neubaus die Verpflichtung an den entstandenen Giebel anzubauen.

Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse betragen; als Vollgeschosse sind auch Mansarden, Dach- und Staffelgeschosse zu betrachten, deren genutzte Fläche 60 % eines Vollgeschosses überschreitet.

Der seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 4 m.

Der hintere Mindestgrenzabstand beträgt 12 m-

In durch die bestehende Bebauung oder durch die topographische Lage bedingten Härtefällen kann der Bürgermeister für Einfamilienhäuser von den Bestimmungen über Grenzabstände entbinden, wenn die Sicherheit, die Hygiene und die Rechte Dritter gewahrt bleiben.

En ce qui concerne le secteur protégé, les dispositions de l'article 43 sont d'application :

Art.43 : Denkmalpflege und Landschaftsschutz

1. *Unbeschadet der gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen dürfen an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauwerken von geschichtlichem oder künstlerischem Werte Änderungen und Erweiterungen nur insoweit ausgeführt werden als der Denkmal- oder Kunstwert nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch für ein von der Gemeindeverwaltung aufgestelltes Inventar von Bauwerken.*
2. *An Stellen des Gemeindegebietes, deren Bebauung von wesentlichem Einfluss auf die Umrisse des Wohngebietes und des Landschaftsbildes sind, sind nur solche Neubauten, bauliche Vergrößerungen und Veränderungen sowie Reklameschilder und -zeichen statthaft, durch die eine Beeinträchtigung des Gesamtbildes nicht zu befürchten ist.*

Concernant les emplacements de stationnement pour véhicules, la partie écrite du PAG comporte les prescriptions suivantes :

Art.19 : Parkplätze für Kraftfahrzeuge und Aufstellen von Wohnwagen

1. *Auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Waldbredimus im Falle eines Neubaus, eines Wiederaufbaues oder einer baulichen Umänderung die die Bestimmung der Räume ändert oder die Nutzfläche um wenigstens 25 qm erhöht, kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn auf dem betreffenden Grundstück genügend Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen sind.*
Die Stellplätze müssen in den für die Genehmigung vorgelegten Plänen eingezeichnet sein.
2. *Als genügend wird angesehen:*
 - a) ein Stellplatz pro Wohnung
 - b) *ein Stellplatz pro 20 qm Bürofläche, Verwaltungs-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Restaurantfläche*
 - c) *ein Stellplatz für 4 Arbeitsplätze bei Industrie-, Gewerbe-, Hotel- und Krankenhausbauten*
 - d) *ein Stellplatz pro 20 Sitzplätze bei Versammlungsräumen, Lichtspieltheater und Kirchen*
 - e) *ein Stellplatz für Besucher und Kunden pro 4 Betten bei Krankenhäuser und Hotels*
 - f) *ein Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche bei Reparaturgaragen.*

[...]

1.3 Schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

Considérant que le PAG de la commune de Waldbredimus n'a pas encore fait l'objet d'une refonte complète au sens de l'article 108 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la zone de PAP n'est pas couverte par un schéma directeur.

1.4 Modification ponctuelle du PAG par le plan d'aménagement particulier

Conformément à l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain « *les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphiques et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ».

Considérant que la profondeur de la parcelle est d'environ 22,5 m et que les reculs par rapport à la voirie ainsi que par rapport à la limite arrière de la parcelle sont de 6 respectivement de 12 m, la réalisation d'une construction d'une profondeur usuelle de 9 m est impossible. En conséquence, le PAP propose de réduire le recul par rapport à la limite arrière de la parcelle de 12m à 7,5m au point le plus rapproché. Ainsi, des nouvelles constructions d'une profondeur légèrement inférieure à 9m pourront être réalisées. Ces constructions ne dépasseront pas en profondeur les immeubles avoisinants existants.

Cette modification ponctuelle du PAG permet donc d'améliorer la qualité urbanistique et répond à plusieurs objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tels qu'annoncés à l'article 2.

a) utilisation rationnelle du sol

En ramenant le recul à respecter par rapport à la limite arrière de la parcelle de 12 m à 7,5 m au point le plus rapproché, la parcelle concernée peut accueillir deux immeubles supplémentaires et permet donc une rationalisation de la consommation foncière.

b) développement harmonieux des structures urbaines et rurales

Le PAP permettra de remplacer le hangar existant sur la parcelle par deux nouvelles constructions qui s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain existant et qui permettent de réaliser un front bâti harmonieux le long de la route de Remich.

c) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités

Avec la création de deux logements supplémentaires sur la parcelle, le PAP permet de densifier le tissu urbain au centre de la localité de Trintange.

d) le respect du patrimoine culturel

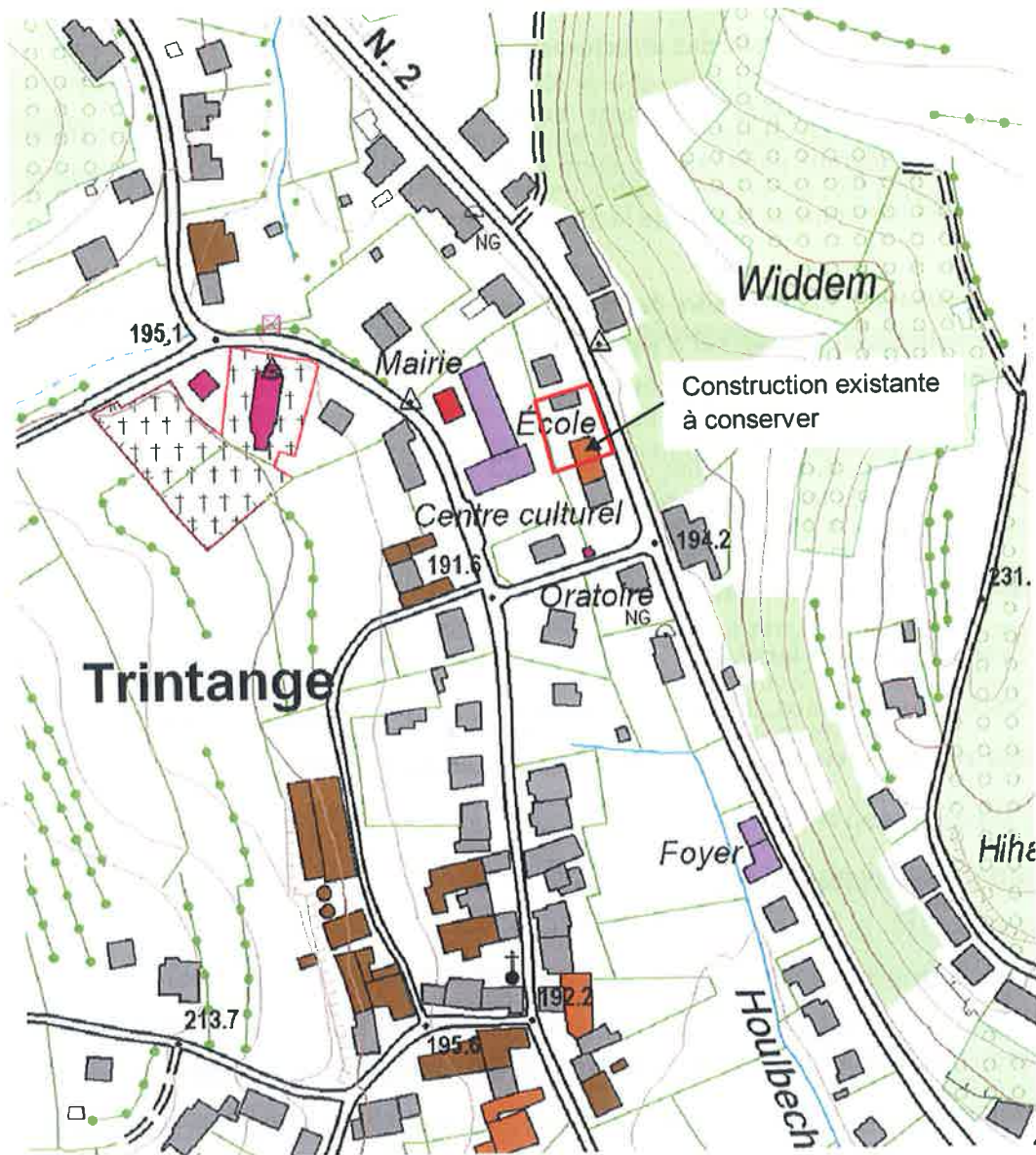
La parcelle concernée est classée en secteur protégé dans le PAG de la commune de Waldbredimus. En conséquence, la commune peut transmettre toute demande d'autorisation de construire pour avis au Service des Sites et Monuments nationaux [SSMN].

2. Descriptif du parti urbanistique du projet

Situation

Le présent projet prévoit la construction de deux unités d'habitation unifamiliale mitoyenne construite le long de la route nationale 2 [route de Remich] à Trintange. Les nouvelles constructions sont accolées à une bande de constructions existantes formée par trois immeubles, dont un situé sur la parcelle 664/4472. Les constructions existantes sont formées par une maison de maître et ses annexes [grange] classées en secteur protégé dans le PAG en vigueur. La maison de maître avec deux niveaux pleins et un niveau dans les combles est digne de protection et se trouve dans un très bon état de conservation. Les annexes ont été transformées en un local commercial et une maison unifamiliale dans le respect du gabarit initial et des caractéristiques typiques de ce genre de construction rurale. Le PAP concerne la parcelle qui accueille déjà la maison unifamiliale existante. Par ailleurs, la parcelle accueille un hangar destiné à être démoli avant la mise en œuvre du PAP.

Plan de situation



© Schroeder et Associés s.a. ; Source du fond de plan : Géoportail

Dans le cadre de l'exécution du PAP, la parcelle 664/4472 sera divisée en trois lots distincts, dont un affecté à la construction existante. Les deux autres lots sont destinés à la construction des deux maisons unifamiliales projetées.

A l'arrière de la parcelle, les nouvelles constructions donneront sur une zone d'intérêt public qui accueille une école, la maison communale ainsi qu'un centre culturel.

L'arrêt de bus de Trintange, desservi par la ligne RGTR 160 circulant entre Remich et la ville de Luxembourg, est situé à proximité de la zone d'étude à une distance d'environ 120m.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées à travers des rigoles (p.ex. rigoles en béton préfabriqué) respectivement des fossés verts.



Rigole en béton préfabriqué ©Schroeder&Associés



Fossé ouvert ©Schroeder&Associés

Bruit

L'extrait de la cartographie du bruit concernant les routes principales réalisée par l'Administration de l'Environnement montre que les bâtiments le long de la N2 sont exposés à un niveau élevé de bruit approchant 65-70 db[A] en journée et 55-60 db[A] durant la nuit [cf. extrait de la cartographie du bruit joints en annexe]. Pour protéger les futurs habitants contre ces nuisances sonores, une insonorisation appropriée des immeubles est à prévoir.

Bande des trois immeubles existants classés en secteur protégé



©FORM SOCIETY

Vue sur l'école à l'arrière de la parcelle



©FORM SOCIETY

Pignon nu en attente



©FORM SOCIETY

Extrait de la carte topographique avec indication des arrêts de bus



Source : Géoportail

3. Projet

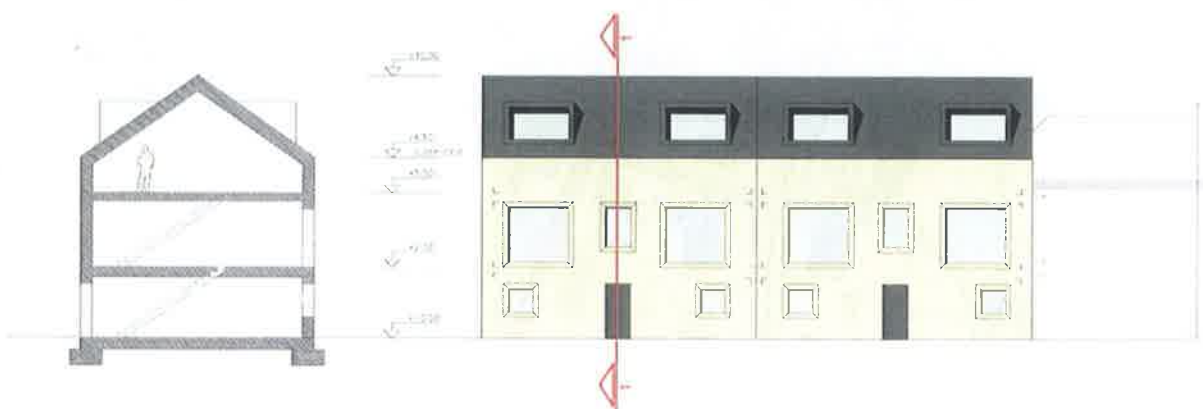
Considérant que la zone de PAP est classée en zone protégée, les constructions projetées s'adapteront aux immeubles existants en ce qui concerne leur gabarit, leur alignement par rapport à la voirie, leur hauteur à la corniche et leur forme de toiture, l'immeuble de référence pour la détermination du gabarit étant la maison de maître sise au numéro 28 de la route de Remich. Une autorisation de construire ne sera délivrée que sur base d'un avis positif de la part du Service des Sites et Monuments nationaux [SSMN].

Façade principale



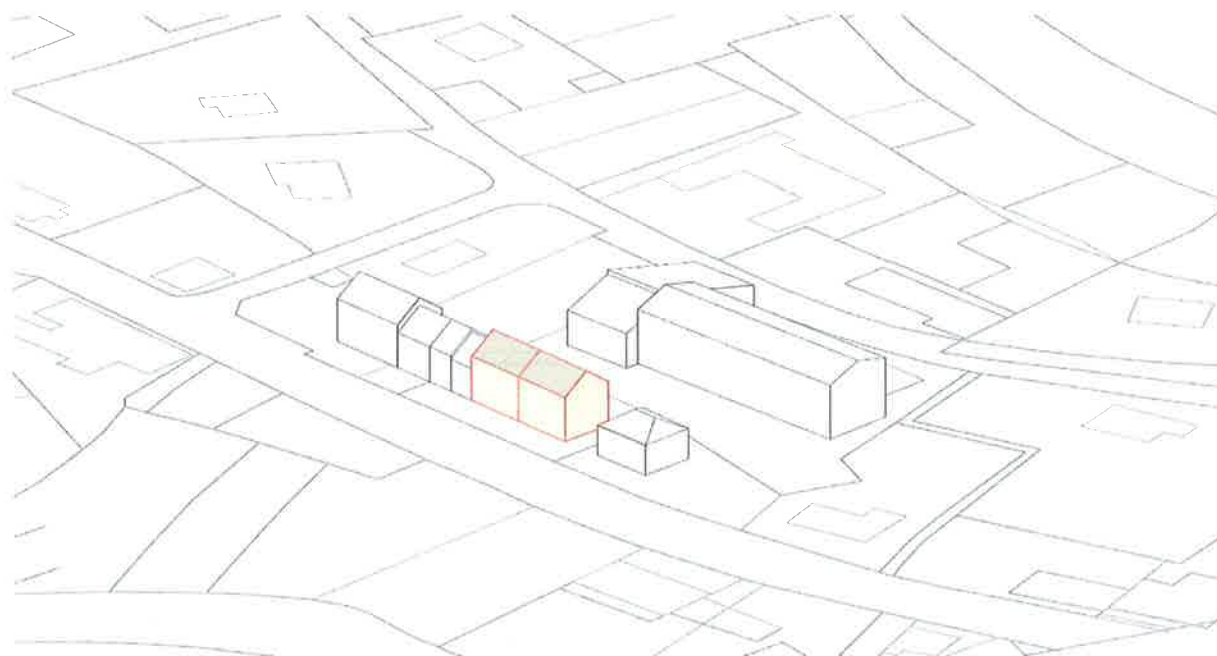
©FORM SOCIETY

Façade arrière



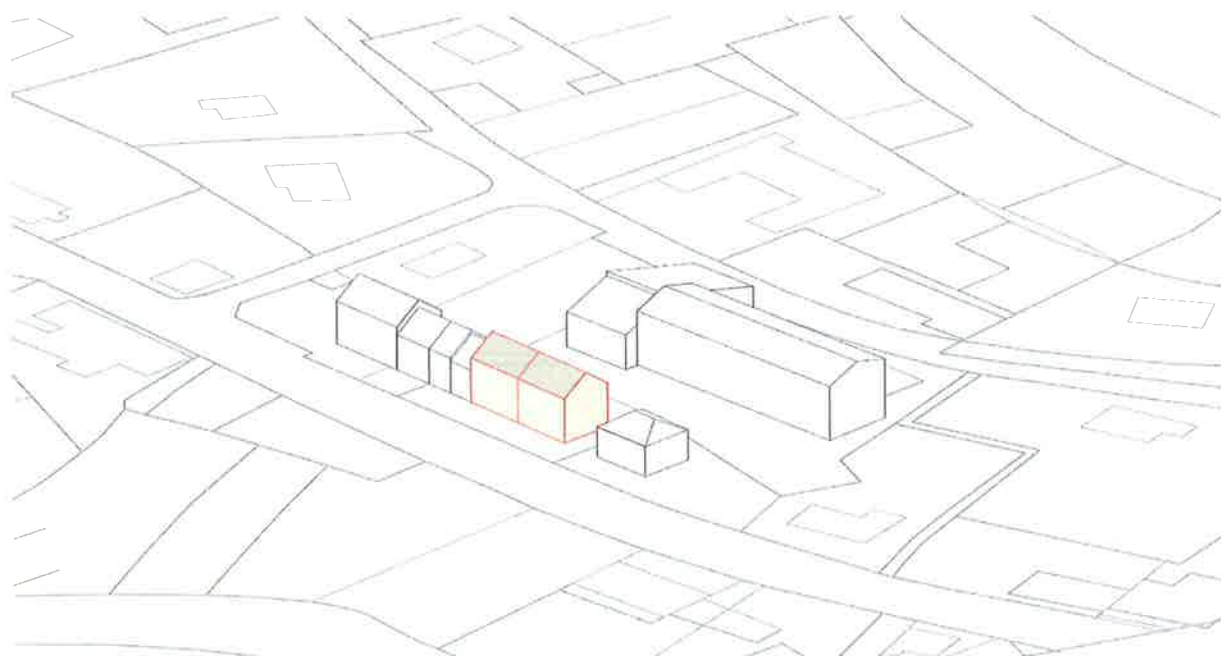
©FORM SOCIETY

Axonométrie



©FORM SOCIETY

Axonométrie



©FORM SOCIETY

4. Fiche de synthèse

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

Projet Initié par <u>ASDECOR Sàrl - M. Pascal Lorang</u> élaboré par <u>Schroeder & Ass. S.A & Formsociety Sàrl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																					
Situation géographique Commune <u>Waldbredimus</u> Localité <u>Trintange</u> Lieu-dit <u>Trintingerthal</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Mairie, école, centre culturel</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																					
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>No. 58C (1979)</u> Zone(s) concernée(s) <u>zone d'habitation pure</u> <u>zone protégée</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td><u>2</u></td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	_____	CUS	_____	_____	CSS	_____	_____	DL	_____	_____	Emplacements de stationnement	<u>2</u>	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <u>Autres</u> _____																			
	minimum	maximum																																					
COS	_____	_____																																					
CUS	_____	_____																																					
CSS	_____	_____																																					
DL	_____	_____																																					
Emplacements de stationnement	<u>2</u>	_____																																					
Terrain Surface brute <u>0.0848 ha</u> Surface nette <u>0.0848 ha</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0000 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.0536 ha</u> <u>63.21 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0000 ha</u> Taux de cession <u>0.00 %</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0000 ha</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>3</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>2.83 a.</u>																																					
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td><u>660</u></td> <td><u>810 m2</u></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td><u>240</u></td> <td><u>300 m2</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td><u>2</u></td> <td><u>3</u></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td><u>23.58</u></td> <td><u>35.38 u./ha</u></td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td><u>2.00</u></td> <td><u>2.00</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td><u>4</u></td> <td><u>6</u></td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td><u>540</u></td> <td><u>m2</u></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	<u>660</u>	<u>810 m2</u>	Emprise au sol	<u>240</u>	<u>300 m2</u>	Nombre de logements	<u>2</u>	<u>3</u>	Densité de logements / hectare brut	<u>23.58</u>	<u>35.38 u./ha</u>	Personnes estimées / logement	<u>2.00</u>	<u>2.00</u>	Nombre d'habitants	<u>4</u>	<u>6</u>	Surface de vente maximale	<u>540</u>	<u>m2</u>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td><u>1</u></td> <td><u>2</u></td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré <u>0</u> Surface brute de bureaux maximale <u>m2</u>			minimum	maximum	unifamilial	<u>1</u>	<u>2</u>	bifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>	collectif (>2 log/bât.)	<u>0</u>	<u>0</u>
	minimum	maximum																																					
Surface constructible brute	<u>660</u>	<u>810 m2</u>																																					
Emprise au sol	<u>240</u>	<u>300 m2</u>																																					
Nombre de logements	<u>2</u>	<u>3</u>																																					
Densité de logements / hectare brut	<u>23.58</u>	<u>35.38 u./ha</u>																																					
Personnes estimées / logement	<u>2.00</u>	<u>2.00</u>																																					
Nombre d'habitants	<u>4</u>	<u>6</u>																																					
Surface de vente maximale	<u>540</u>	<u>m2</u>																																					
	minimum	maximum																																					
unifamilial	<u>1</u>	<u>2</u>																																					
bifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
collectif (>2 log/bât.)	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>N2</u> _____ vhfj Chemin Repris _____ vhfj Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>2</u></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>4</u></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>4</u></td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	<u>0</u>	<u>0</u>	privés (min.)	<u>0</u>	<u>2</u>	privés (max.)	<u>0</u>	<u>4</u>	total (max.)	<u>0</u>	<u>4</u>																					
	activités	habitat																																					
publics	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
privés (min.)	<u>0</u>	<u>2</u>																																					
privés (max.)	<u>0</u>	<u>4</u>																																					
total (max.)	<u>0</u>	<u>4</u>																																					
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>125 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>24 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>0 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>4 000 m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>15 m2</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m2</u>																																					

Tous les champs obligatoires n'ont pas été saisis, respectivement il reste des erreurs.

Les champs obligatoires et les champs erronés ont un fond orange. Veuillez s.v.p. corriger tous ces champs.

Merci !

B) PARTIE ECRITE

Référence: 17392 / J8c
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 25.01.2016
 Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

Article 1 – Objet du projet d'aménagement particulier [PAP]

Le projet d'aménagement particulier, nommé ci-après le PAP, concerne la parcelle 644/4472, inscrite dans le cadastre de la commune de Waldbredimus dans la section B de Trintingerthal et sise au numéro 28B de la route de Remich à Trintange. La parcelle a une contenance de 848 m² et est classée en zone d'habitation pure et en secteur protégé dans le plan d'aménagement général en vigueur.

Le présent PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du PAG concernant le mode et le degré d'utilisation du sol admis dans la zone d'habitation pure et dans le secteur protégé par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. Pour améliorer la qualité urbanistique, le PAP prévoit également des dérogations à certaines dispositions du PAG. Pour tous les éléments qui ne sont pas couverts par le présent PAP, les dispositions du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Waldbredimus restent en vigueur.

Article 2 – Partie graphique

La partie graphique, ensemble avec les prescriptions d'ordre urbanistique, se compose d'une vue en plan, de deux coupes significatives, d'une axonométrie et des élévations de la façade principale et de la façade arrière.

Article 3 – Mode d'utilisation du sol

Les lots 1 et 2 sont destinés à la construction de deux maisons en bande (mb) de type unifamilial accolée à une construction existante sur la même parcelle (lot 0).

Article 4 – Délimitation des lots et dispositions des constructions

Les lots sont indiqués sur le plan du PAP par un trait noir [lot projeté]. Le plan du PAP divise la parcelle en trois lots :

- Lot 0 d'un ... ment existant à conserver ;
- Lot 1 d'un ... ne nouvelle construction ;
- Lot 2 d'un ... ne nouvelle construction.

L'emprise au sol ... nes à pointillés rouges [alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé].

Les reculs à respecter par les constructions par rapport aux limites de la parcelle [avant, postérieures et latérales] sont à déterminer suivant les indications y relatives de la partie graphique.

Article 5 – Nombre de niveaux

Le plan du PAP précise pour chaque lot le nombre de niveaux admissibles:

- Lot 1 - 2 niveaux pleins et 1 niveau sous combles [II + 1C] ;
- Lot 2 - 2 niveaux pleins et 1 niveau sous combles [II + 1C].

Article 6 – Toitures

Seules sont autorisées les toitures à deux versants avec un degré d'inclinaison situé entre 25 et 45%.

Article 7 – Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour voitures est fixé suit :

- 1 emplacement par logement à l'intérieur de la construction principale ;
- 1 emplacement par logement à l'extérieur dans la marge de reculement avant.

Les emplacements de stationnement pour voitures auront une largeur de 2,50 m et une longueur de 5,00m.

Article 8 – Surfaces scellées & surfaces consolidées

La surface scellée maximale des différents lots est définie comme suit :

- Lot 0 : 167 m²
- Lot 1 : 186 m²
- Lot 2 : 183 m²

- Lot 0 d'une contenance de 278 m² et accueillant un bâtiment existant à conserver ;
- Lot 1 d'une contenance de 242 m² destinée à accueillir une nouvelle construction ;
- Lot 2 d'une contenance de 328 m² destinée à accueillir une nouvelle construction.

L'emprise au sol des constructions est indiquée par des lignes à pointillés rouges [alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé].

Les reculs à respecter par les constructions par rapport aux limites de la parcelle [avant, postérieures et latérales] sont à déterminer suivant les indications y relatives de la partie graphique.

Article 5 – Nombre de niveaux

Le plan du PAP précise pour chaque lot le nombre de niveaux admissibles:

- Lot 1 - 2 niveaux pleins et 1 niveau sous combles [II + 1C] ;
- Lot 2 - 2 niveaux pleins et 1 niveau sous combles [II + 1C].

Article 6 – Toitures

Seules sont autorisées les toitures à deux versants avec un degré d'inclinaison situé entre 25 et 45%.

Article 7 – Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour voitures est fixé suit :

- 1 emplacement par logement à l'intérieur de la construction principale ;
- 1 emplacement par logement à l'extérieur dans la marge de reculement avant.

Les emplacements de stationnement pour voitures auront une largeur de 2,50 m et une longueur de 5,00m.

Article 8 – Surfaces scellées & surfaces consolidées

La surface scellée maximale des différents lots est définie comme suit :

- Lot 0 : 167 m²
- Lot 1 : 186 m²
- Lot 2 : 183 m²

La surface scellée totale est égale à 536 m². Le coefficient de scellement du sol est donc égal à 0,63. Les espaces extérieurs qui peuvent être scellés, hors emprises des maisons à construire, sont indiquées dans la partie graphique.

Article 9 – Remblais et déblais

Les travaux de remblais et de déblais sont soumis aux dispositions de l'article 56 du règlement sur les bâtisses de la commune de Waldbredimus.

Article 10 – Murs et clôtures

En ce qui concerne les murs et clôtures (« Einfriedungen »), les dispositions de l'article 18 du règlement sur les bâtisses de la commune de Waldbredimus sont d'application.

Article 11 – Abris de jardins et autres dépendances

Sur un lot est autorisée la construction d'un seul abri de jardin d'une surface maximale de 16 m². Les abris de jardin sont à implanter à l'intérieur du recul antérieur avec un recul d'au moins 3,00 m par rapport à la construction principale et d'au moins 1,00 m par rapport aux limites latérales et antérieures.

Article 12 – Protection du patrimoine

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du tissu urbain existant moyennant une architecture contemporaine de qualité et en ayant recours à des matériaux et teintes traditionnelles et typiques.

Toute demande d'autorisation de construire peut être soumise pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux [SSMN].

Article 13 – Plantations dans les espaces verts privés

Les surfaces signalées comme espace vert privé [EVP] dans le plan du PAP sont destinées à recevoir des plantations. En ce qui concerne les arbres, les haies et les arbustes, seules sont

autorisées les espèces indigènes. Une liste de ces espèces est disponible auprès du Département de l'Environnement du Ministère du Développement Durable et des Infrastructures.

Article 14 – Mesures anti-bruit

Considérant que la cartographie du bruit réalisé par l'Administration de l'Environnement le long des grands axes routiers montre que les terrains situés le long de la route nationale N2 [route de Remich] sont exposées à un niveau élevé de bruit, toute nouvelle construction doit disposer d'une insonorisation appropriée permettant de limiter l'exposition au bruit des futurs habitants.

Article 15 – Surfaces de viabilisation et cession au domaine public

Les surfaces de viabilisation et la cession au domaine public sont nulles.

Article 16 – Tableau récapitulatif

LOT	Terrain à bâtir net [m²]	SHO NIV I [m²]	SHO NIV II [m²]	SHO NIV 1C [m²]	Emprise au sol [m²]	SCB [m²]	Surface scellée [m²]	COS	CUS	CSS
0	278	86	86	58	80-100	220- 270	167	0,2- 0,4	1,0	0,7
1	242	79	79	79	80-100	220- 270	186	0,3- 0,5	1,2	0,8
2	328	79	79	79	80-100	220- 270	183	0,2- 0,4	0,9	0,6
TOTAL	848	244	244	216	240-300	660- 810	536	0,4	1,0	0,7

C) ANNEXES

- Extrait cadastral avec relevé du parcellaire
- Extrait de la partie graphique du PAG de la commune de Waldbredimus
- Cartographie du bruit – LDEN et LNGT
- Règlement sur les bâtisses de la commune de Waldbredimus



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

EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 9 octobre 2014

Responsable : Claudine MICHELS

Commune : **WALDBREDIMUS**
Section : **B de TRINTINGERTHAL**
No cadastral : **644 / 4472**
Contenance : **8a48ca**
Adresse : 28 B, Route de Remich / L-5460 Trintangé

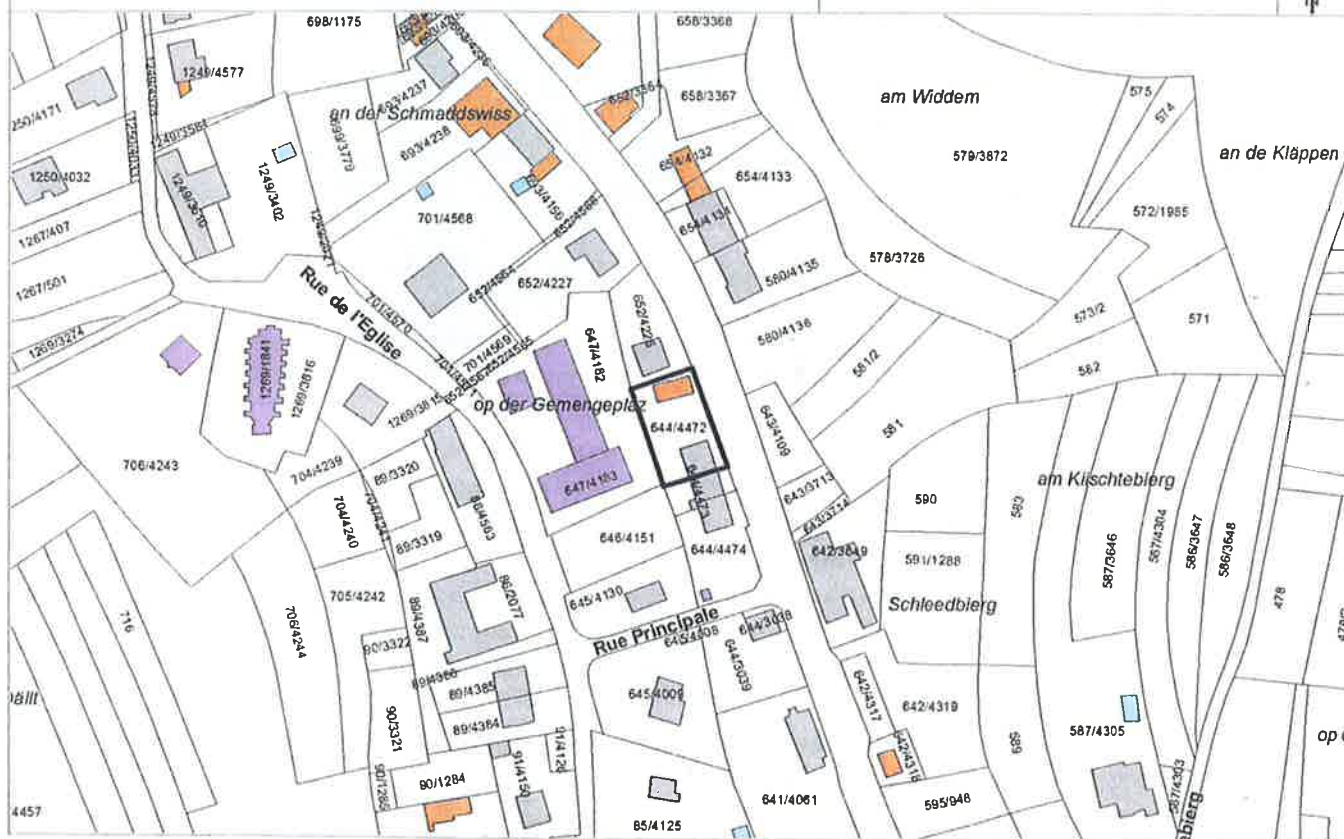
Lieudit : Route de Remich
Revenu bâti : **125**
Mesurage(s) : **528**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation	6.78	125	8a48ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
ASDECOR SARL (Luxembourg),			

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle approximative: 1/2500



1) ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : www.cadastre.lu

E-Mail : info@act.public.lu

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

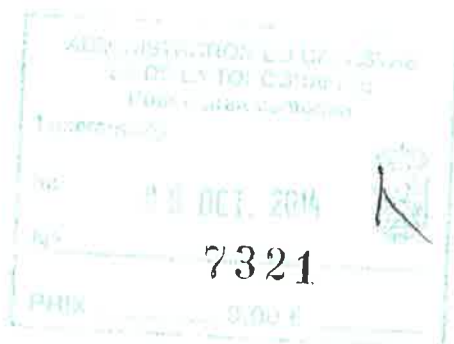
2) REMARQUES GENERALES :

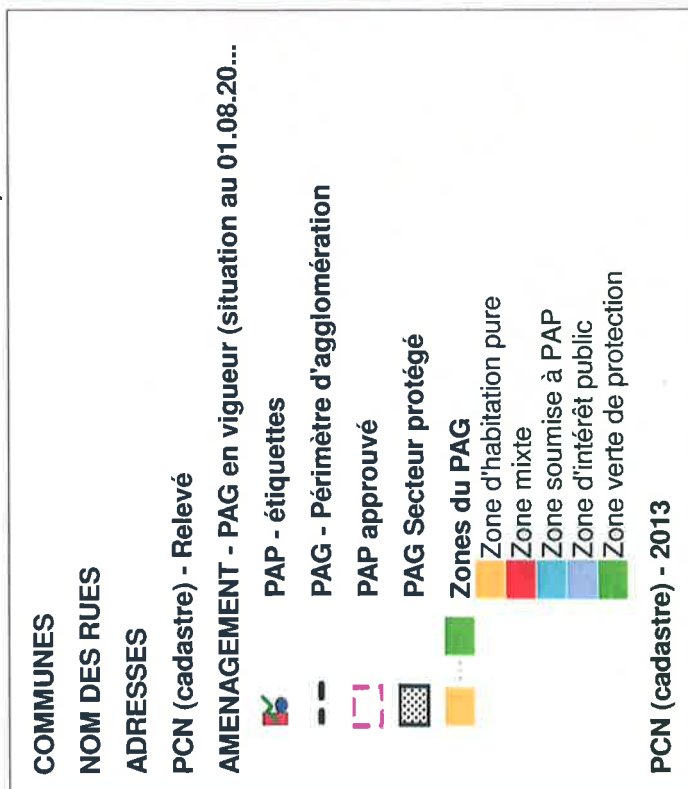
- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) REMARQUES SPECIFIQUES :

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
- L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
- Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
 - abréviations *esc.* : escalier et *niv.* : niveau.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

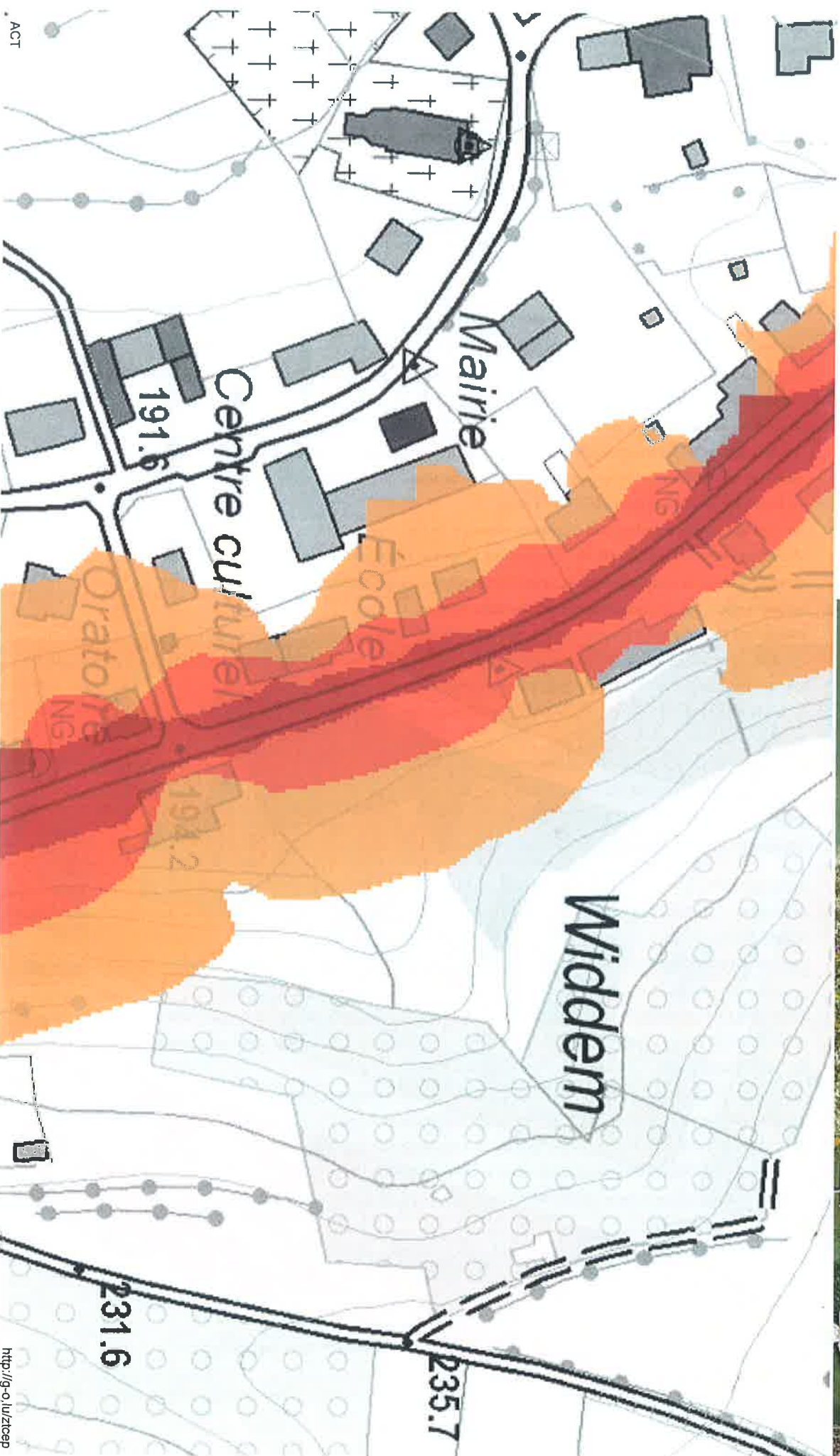




emwelt.geoportail.lu

Le géoportail officiel du Grand-Duché de Luxembourg

Axes routier 2011 (LDEN)








ACT

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises.
Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fiabilité de l'information géographique présentée. L'utilisateur du portail s'engage à vérifier la validité de l'information avant son utilisation.
Droits: L'utilisateur du portail s'engage à ne pas réutiliser les données géographiques pour des fins commerciales ou de diffusion publique.

Echelle approximative 1: 1,500

<http://g-o.lu/zcep>

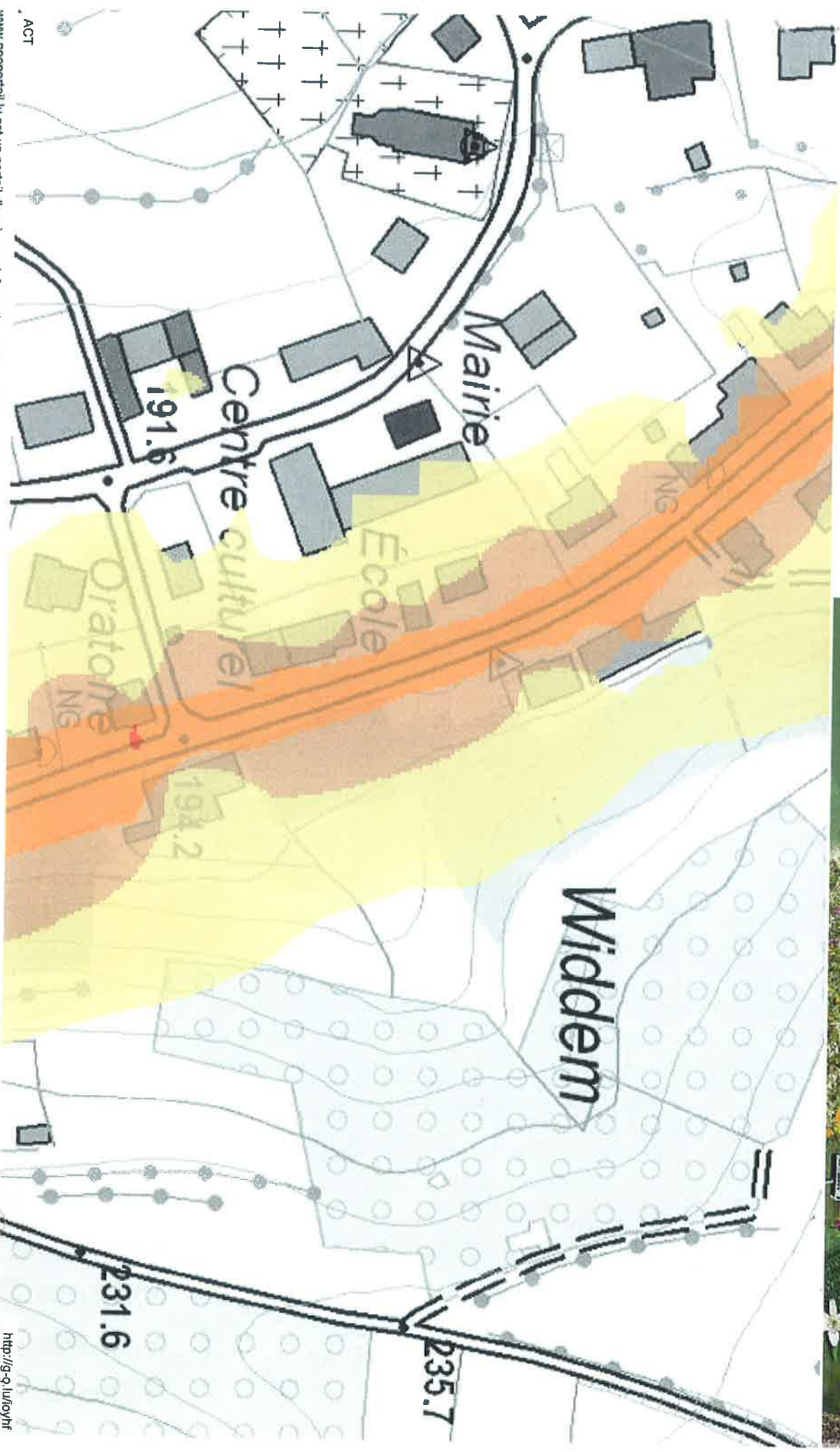
LDEN

-  55-60dB(A)
-  60-65dB(A)
-  65-70dB(A)
-  70-75dB(A)
-  >75dB(A)

emwelt.geoportail.lu

Le géoportail officiel du Grand-Duché de Luxembourg

Axes routier 2011 (LDEN)



ACT

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises.
Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fiabilité, à l'exhaustivité, à l'actualité, à l'absence de virus ou à l'absence de dommages matériels ou immatériels.
Droits: L'auteur s'engage à ne pas modifier le contenu du portail, à ne pas en faire un usage commercial et à ne pas en faire un usage public.

Echelle approximative 1:1.500

<http://s-g.lu/oyhf>

LNGT

	45-50dB(A)
	50-55dB(A)
	55-60dB(A)
	60-65dB(A)
	65-70dB(A)
	70-75dB(A)
	>75dB(A)



no 58C

Le présent règlement sur les bâtisses, les voies
publiques et les sites et la présente partie écrite
du projet d'aménagement général font l'objet de ma
décision du 25 novembre 1987

Luxembourg, le 25 novembre 1987

Le Ministre de l'Intérieur

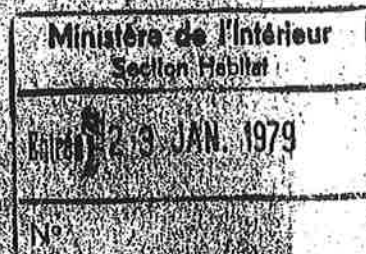
J. Spautz

Jean SPAUTZ

Bautenreglement der Gemeinde

W A L D B R E D I M U S

=====



Luxemburg, Januar 1979