

ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALDBREDIMUS  
MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP « ROUTSTECK »

SECTION WA DE BOUS-WALDBREDIMUS

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2  
PARTIE ÉCRITE

PAP initial Réf.n° : 18531/58C	
Avis de la Cellule d'Évaluation	04/03/2019
Vote du Conseil Communal	19/11/2019
Approbation du Ministre de l'Intérieur	04/10/2021

PAP modifié Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

Référence: 18531/PA1/58C  
Le présent document appartient à ma décision  
du: 12/06/2025  
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

MAI 2025



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en  
urbanisme, aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu

**Responsables :**

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

Master Urbanisme et Aménagement

## SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION .....	1
2.	RÈGLES D'URBANISME .....	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL .....	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5

## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier est situé dans la localité de Waldbredimus le long de la rue Principale.

Les parcelles sont situées en zone soumise à PAP et soumises au PAP « Rothstück » (réf. 8403, date d'approbation : 19/09/1989). Le présent PAP modifie le PAP « Rothstück », les terrains non couverts par le présent PAP restent soumis au PAP « Rothstück » approuvé le 19/09/1989.

La surface totale du PAP est de 10.790m<sup>2</sup>.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 14 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Surface publique (m <sup>2</sup> )	Surface publique (%)
PAP	10.790	7.996	2.794	25,9

*Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Routsteck“, annexes PAP „Routsteck “
- Volume 2 : Partie écrite de la modification ponctuelle du PAP „Routsteck “
- Partie graphique : Plan n° 1415\_01 partiellement modifié par le plan n° 2406\_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

## 2. RÈGLES D'URBANISME

### REMARQUE PRELIMINAIRE

Le présent PAP déroge au PAG de la Commune de Waldbredimus, ceci sur base de l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en vue d'améliorer la qualité urbanistique du projet.

Les dérogations portent sur :

- l'article 5 du PAG en vigueur qui fixe le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (CUS) à 0,6, or le CUS des lots 1a, 1b, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 dépasse le CUS maximal prévu ;
- l'article 32 du PAG en cours d'adoption qui proscriit les pompes pour l'évacuation des eaux usées, or le PAP prévoit une station de pompage pour eaux usées. Cette dérogation n'est acceptée que sous condition que la station de pompage projetée n'engendre pas de frais supplémentaires pour la commune et que sa maintenance soit prise en charge par le promoteur. Les conditions d'exécution et de maintenance seront fixées dans la convention d'exécution.

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Waldbredimus.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier ». Le présent PAP modifie le PAP « Rothstück » (réf. 8403, date d'approbation : 19/09/1989).

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 25 unités de logement au maximum, dont au maximum 13 unités de logements en maison plurifamiliale ;
- un (1) logement intégré supplémentaire par maison unifamiliale ;
- l'exercice d'une profession libérale sur 10% au maximum de la surface construite brute du PAP.

### 2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

#### a) Surface scellée

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

#### b) Niveaux

Le nombre de niveaux des maisons unifamilial est défini sur la partie graphique du présent PAP. Le nombre de niveau des dépendances est limité à 1.

Pour les étages en sous-sol, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont autorisées sur une profondeur de 7,00m maximum mesuré à partir de la face complètement dégagée.

#### c) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs maximales des maisons isolées et des dépendances isolées sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les hauteurs maximales des dépendances jumelées sont mesurées au niveau de la limite mitoyenne de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les dépendances jumelées auront soit :



- les mêmes hauteurs (acrotère/hors tout) ;
- soit une différence minimale des hauteurs respectives de 0,60m et une différence maximale de 1,20m.

Afin de diminuer visuellement la hauteur des immeubles plurifamiliaux, une coupure horizontale devra intervenir au niveau de la jonction entre deux niveaux.

Cette coupure devra être matérialisée par un recul minimal de 0,50m du nu extérieur de la façade d'une partie du volume par rapport à l'autre.

d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de la parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

Les maisons plurifamiliales des lots 1a et 1b disposeront d'un seul garage souterrain comprenant un accès commun.

## 2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP. Les deux versants des toits en bâtière seront de pente identique.

Les toitures plates sont autorisées pour des annexes à la construction. Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.

#### Couverture des toitures

Les toitures à deux versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

### b) Ouvertures et saillies en toiture

#### Ouverture en toiture

Sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (type Velux) ainsi que les ouvertures sous forme de lucarne. Les ouvertures pourront dépasser le gabarit, ceci sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.
- Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1,00m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la largeur de la façade.
- L'interruption de la corniche est interdite en façade sur rue.

#### Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

### c) Superstructures et infrastructures techniques

#### Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les pompes à chaleur, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

#### Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis.

L'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons et les terrasses. Elle est par contre autorisée dans les espaces verts privés sous condition de ne pas porter préjudice à des tiers.

#### Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

### Pompes à chaleur et climatisations

Les infrastructures techniques telles que les pompes à chaleur, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air, sont à installer hors de la vue depuis la voie publique dissimulées si nécessaire par des structures végétales composées d'essences non invasives et adaptées aux lieux :

- soit au niveau du recul latéral, dans la partie qui se trouve entre les alignements des façades avant et les alignements des façades arrière des constructions principales, tout en gardant :
  - un recul de min. 1,00m par rapport à la limite de propriété latérale,
  - un recul de min. 3,00m par rapport au domaine public.
- soit à l'arrière des constructions, sous condition de ne pas porter préjudice à des tiers ;
- soit en façade arrière ou en toiture, en tant que superstructures. Les pompes à chaleur sont cependant interdites en toiture.

Leur installation à l'avant des constructions est interdite.

#### *d) Éléments en retrait ou en saillie*

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence et des profondeurs admissibles.

Les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

#### *e) Esthétique des constructions*

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages et de briques ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

#### *f) Emplacements de stationnement*

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2). Pour les logements intégrés un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir.

Pour les professions libérales, le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de un (1).

Si la surface exploitable est supérieure à vingt (20) m<sup>2</sup>, un emplacement supplémentaire par tranche de vingt (20) m<sup>2</sup> de surface exploitable est à prévoir.

#### *g) Travaux de terrassement*

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :



- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain fini est autorisé. La distance minimale entre deux murs de soutènement est de 3,00m.

h) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables ;
- les emplacements de stationnement ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions suivantes :
  - la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 8,00m<sup>2</sup>,
  - le recul sur les limites de propriété est de 1,00m minimum,
  - la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,00m,
  - ils doivent former une unité architecturale avec la construction principale ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.i) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

Aménagement des marges de reculement avant

40% au minimum des marges de reculement avant (espace entre les constructions et le domaine public) sont à aménager en tant qu'espace vert.

Les aménagements minéraux seront limités aux 60% restants et réalisés en matériaux perméables à l'eau.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

i) Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

j) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaines privés et espace rue (domaine public)

En bordure du domaine public, la hauteur de murets formant soubassement est limitée à 0,30m. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sous condition que celle-ci soit intégrée dans une haie composée exclusivement d'espèces indigènes et sans dépasser une hauteur totale de 1,20m. La hauteur de la haie est également limitée à 1,20m.

Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées ou par des écrans brise-vue sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées
  - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets
  - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,30m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Ecrans brise-vues
  - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4m à compter à partir de la construction ;
  - Leur hauteur est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.
- Les clôtures, socles, murets et écrans brise-vues doivent s'intégrer dans le quartier et le site et s'accorder avec les aménagements extérieurs du terrain concerné et des terrains avoisinants.

k) Servitude écologique

Une servitude écologique est superposée sur une bande de 2 mètres de large dans le recul postérieur des lots 5 à 13. La plantation d'une haie arborescente composée d'espèces indigènes et adaptées à la station est de rigueur. La haie sera prolongée sur 2,00m supplémentaires du côté Nord, soit à l'extérieur du présent PAP. La haie servira de ligne directrice pour les chiroptères.

Une autre servitude écologique est superposée sur une bande de 1 mètre de large dans le recul postérieur des lots 2 à 4. La plantation d'une haie composée d'espèces indigènes et adaptées à la station est de rigueur.