

REUTER S.À R.L

PAP « ROUTSTECK – PHASE 1 B »

SECTION WA DE BOUS-WALDBREDIMUS

## PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

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

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCTION</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| 1.1 PAP « ROUTSTECK – PHASE 1 B »                                                        | 3         |
| 1.2 MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP « ROUTSTECK – PHASE 1 A »                             | 3         |
| <b>2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)</b> | <b>5</b>  |
| <b>3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)</b>                              | <b>17</b> |
| <b>4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)</b>                                      | <b>20</b> |
| 4.1 INTEGRATION DU PROJET PAP « ROUTSTRECK – PHASE 1 B » DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT    | 20        |
| 4.2 PLANIFICATION ET IMPACT                                                              | 21        |
| 4.2 AMENAGEMENT DE L’ESPACE PUBLIC                                                       | 23        |
| 4.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES                                                 | 23        |
| 4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL                                                     | 23        |
| <b>5. FICHE DE SYNTHÈSE</b>                                                              | <b>25</b> |
| <b>6. ANNEXES</b>                                                                        | <b>27</b> |



## 1. INTRODUCTION

La zone d'étude concernée par le projet PAP se situe au Sud-ouest de la localité de Waldbredimus, situé au sein de la commune Bous-Waldbredimus, dans le canton de Remich.

### 1.1 PAP « Routsteck – phase 1b »

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré par le bureau CO3 à la demande de Reuter s.à.r.l (représenté par M. Emile Reuter et M. Nicolas Reuter), en collaboration étroite avec les bureaux d'ingénieurs « TR-Engineering » (concept d'assainissement), « BEST G.O. » (plan de surface PAP) et « MAP » (levé topographique).

### 1.2 Modification Ponctuelle du PAP « Routsteck – phase 1a »

Dans le cadre de la réalisation du PAP « Routsteck – phase 1b », une Modification Ponctuelle (MOPO) du PAP « Routsteck » approuvé par le ministère de l'Intérieur en date du 04/10/2021 (réf. n°18531/58C) est nécessaire (cf. chapitre 5). Pour des raisons de clarté et de lisibilité, ce PAP est désigné dans le présent document sous l'appellation « PAP Routsteck – phase 1a ».

Ce dernier est directement contigu au périmètre du projet de PAP « Routsteck – phase 1b », du côté ouest. Les PAP « Routsteck – phase 1a » et « Routsteck – phase 1b » couvrent ensemble la zone visée par le PAP NQ « Rothstueck – phase 1 » (cf. chapitre 2).

La MOPO du PAP « Routsteck – phase 1a » fait l'objet d'un dossier distinct, qui est introduit en parallèle à la présente procédure du PAP « Routsteck – phase 1b ».

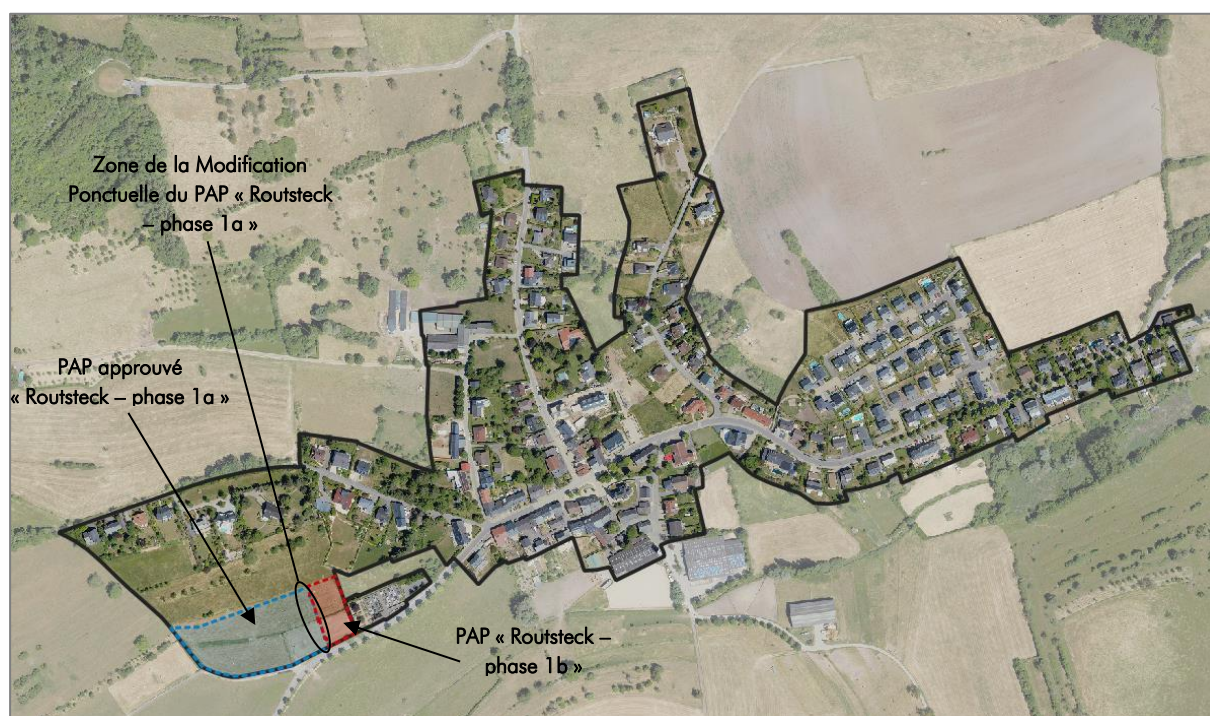


Figure 1: Localisation de la zone d'étude sur base de photo aérienne 2023 (sans échelle, orientation Nord).



## 2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)

Le PAP a été élaboré en conformité avec le PAG (« plan d'aménagement général ») en vigueur, approuvé le 24/08/2021 par la ministre de l'Intérieur (réf. : 58C/007/2019).

La zone d'étude est classée en « zone d'habitation 1 (HAB-1) », à laquelle se superpose une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier (PAP) - Nouveau Quartier (NQ) ».

Le mode d'utilisation du sol est défini comme suit :

### Zone d'habitation 1 (HAB-1) :

- La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.
- Au moins 48% pour cent des logements est de type maison unifamiliale.

### Habitat d'espèces - art. 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 / zone devant faire l'objet de mesures CEF :

- Des habitats relevant de l'art. 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont présents sur la surface. La surface fait également l'objet de mesures CEF - Continuous Ecological Functions relevant de l'article 27 de la loi précitée.

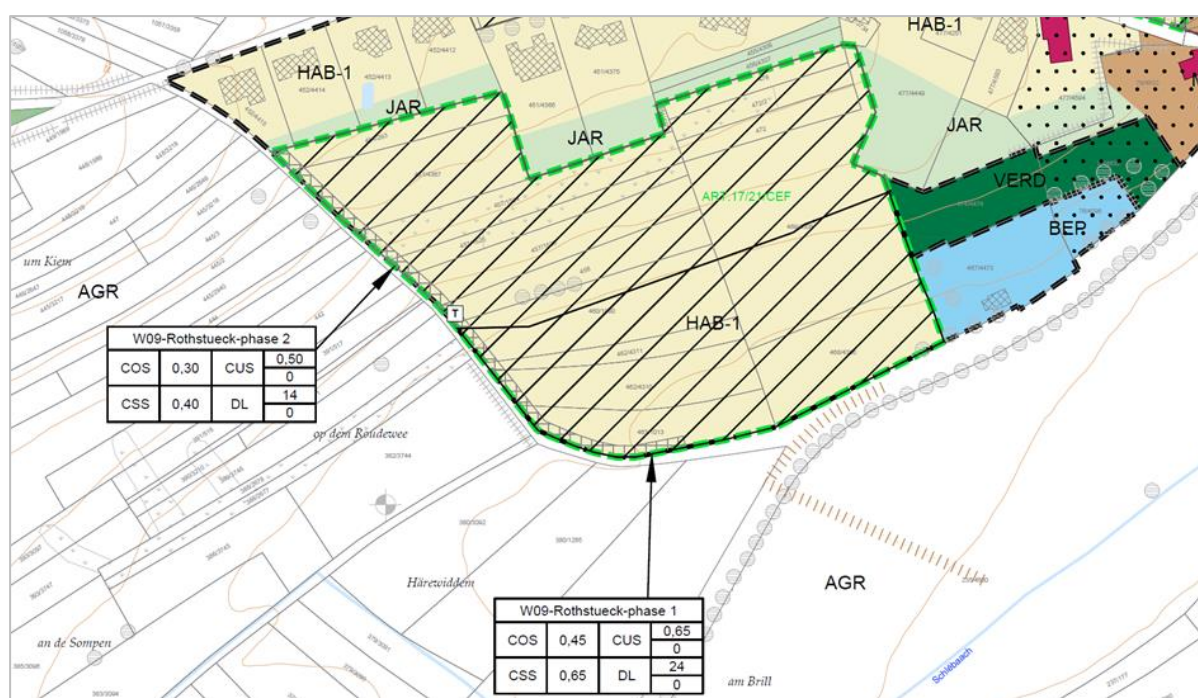


Figure 2: Extrait de la « partie graphique » du PAG en vigueur de la commune de Bous-Waldbredimus (sans échelle, orientation Nord).

Le PAP NQ a été élaboré en tenant compte des dispositions réglementaires suivantes de la « partie écrite » du PAG en vigueur.



## Administration communale de WALDBREDIMUS

### PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

## PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

### Partie écrite

octobre 2021

#### Référence du Ministère de l'Intérieur : 58C/007/2019

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Saisine du conseil communal                | 23.10.2019 |
| Avis de la Commission d'Aménagement        | 05.10.2020 |
| Avis du ministre de l'Environnement        | 12.05.2020 |
| Vote du conseil communal                   | 13.01.2021 |
| Approbation du ministre de l'Intérieur     | 24.08.2021 |
| Approbation du ministre de l'Environnement | 09.04.2021 |



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils  
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg  
Tel.: 49 00 65 Fax.: 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

**I. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES*****I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES*****ART. 3 ZONE D'HABITATION**

**3.1** Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

**3.2 Zone d'habitation 1**

La **zone d'habitation 1 (HAB-1)** est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises.

**Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, il est requis ce qui suit :**

- dans les localités de Waldbredimus (hors PAP « Am Päschi » ref.18439/58C et hors zones soumises à PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 1 et W09-Rothstueck-phase 2), Gondelange, Trintange, Ersange et Roedt, **au moins 70%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds couverts par le PAP « Am Päschi » (ref.18439/58C), **au moins 60%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds soumis au PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 1, sis au lieu-dit « Rothstueck », **au moins 48%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **7 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds soumis au PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 2, sis au lieu-dit "Rothstueck", 100% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**, à l'exception du PAP 17410 dûment approuvé et maintenu en vigueur dans le présent PAG, pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 85% au minimum.

**1.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES****ART. 8 PRESCRIPTIONS GENERALES**

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de bâtiment et d'équipement publics soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'Annexe 1 : Terminologie relative au degré d'utilisation du sol de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

**ART. 9 MAXIMAS A RESPECTER**

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements (DL).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

**ART. 10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE****10.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement**

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m<sup>2</sup>, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement, à l'exception des logements destinés à la location sociale ou des logements à coûts modérés pour lesquels le minimum est de 1 emplacement par logement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, 1 emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de 3 logements ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux, les établissements hôteliers et les gîtes ruraux ;
- 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les garages de réparation ;
- 1 emplacement en plus d'1 emplacement « dépose-minute » (ou « kiss & ride ») par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les crèches ;
- pour les salles de réunions et autres lieux de concentration de population, 1 emplacement par tranche de 10 sièges.

Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- L'accès à un emplacement de stationnement ne peut lui-même être considéré en tant qu'emplacement de stationnement.
- Les établissements artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Pour les commerces, les établissements industriels, artisanaux et du secteur de l'HORESCA, un arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf :
  - lorsqu'il apparaît opportun, pour des raisons urbanistiques et ou environnementales, de les regrouper sous la forme de parking et/ou carports collectifs ;
  - s'il peut être démontré l'impossibilité d'y aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis.

Pour ces deux cas, le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet.

## **ART. 11        EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS**

### **11.1        Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement**

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est défini comme suit :

- au moins 1 emplacement par logement pour les maisons bifamiliales et les immeubles plurifamiliaux ;
- un emplacement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels ;
- un emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de quartier ;
- 5 emplacements par classe scolaire pour les écoles précoces et fondamentales.

**III. ZONES SUPERPOSÉES****ART. 17 CATÉGORIES**

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les zones de servitude « urbanisation » ;
- les zones de servitude « couloirs et espaces réservés »
- les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ;

**ART. 18 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ).

**ART. 19 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS**

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur :

| Référence ministérielle | Approbation Ministre de l'Intérieur | Localisation                         |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 17038/58C               | 08/04/2014                          | Waldbredimus, "Hannert Lautesch"     |
| 17875/58C               | 04/05/2017                          | Waldbredimus, "Hannert Lautesch"     |
| 18439/58C               | 18/04/2019                          | Waldbredimus, "Am Päsche"            |
| 18532/58C               | 09/07/2019                          | Waldbredimus, « 7, rue Principale »  |
|                         |                                     |                                      |
| 17410/58C               | 12/04/2016                          | Roedt, "rue de Waldbredimus"         |
| 17908/58C               | 25/07/2017                          | Roedt, "rue de Waldbredimus"         |
| 17909/58C               | 25/07/2017                          | Roedt, "rue de Waldbredimus"         |
|                         |                                     |                                      |
| 16432/58C               | 19/08/2011                          | Trintange, "21-25d, rue Principale"  |
| 17047/58C               | 19/06/2014                          | Trintange, "21-25d, rue Principale"  |
| 17344/58C               | 30/10/2015                          | Trintange, « 3, rue de la Montagne » |
| 17392/58C               | 25/01/2016                          | Trintange, « 28b, route de Remich »  |
| 18336/58C               | 28/06/2018                          | Trintange, « an der Schlasswiss »    |
|                         |                                     |                                      |
| 18337/58C               | 21/05/2019                          | Ersange, "19, rue de l'Eglise"       |

Tous les plans d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du projet PAG peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

#### ART. 20 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Les **zones d'aménagement différé** constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure, c'est-à-dire d'une superficie maximale de **12m<sup>2</sup>**, ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la « zone d'aménagement différé » fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

#### ART. 21 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

**21.1** Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal, sous réserve de ne pas être contraires à d'autres prescriptions réglementaires ou administratives.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- Réaffectation HORESCA
- 23, rue des Romains
- Cimetière
- Corridor écologique
- Cours d'eau
- Topographie
- Zone tampon
- Biotopes

##### **21.2 Servitude « urbanisation – Réaffectation HORESCA » (R)**

Tout projet de réaffectation portant sur des immeubles couverts par la présente servitude et hébergeant ou ayant hébergé des activités relatives au secteur HORESCA, doit maintenir un seuil compris entre 8 et 12% de la surface construite brute (SCB) desdits bâtiments, dédié à d'autres fonctions que l'habitat. Toutefois, la SCB correspondante ne pourra pas être inférieure à un minimum de 60m<sup>2</sup> et ne pourra pas dépasser un maximum de 200m<sup>2</sup>.

##### **21.3 Servitude « urbanisation – 23, rue des Romains » (23)**

La servitude « urbanisation – 23, rue des Romains » s'applique uniquement à la parcelle 608/4615, sise à Waldbredimus et actuellement occupée par le n°23, rue des Romains. Elle interdit son propriétaire à créer une situation de construction(s) en 2<sup>ème</sup> ligne par rapport à la voirie, et le contraint donc :

- soit à maintenir l'habitation existante ;
- soit à détruire l'habitation existante afin de libérer le fond concerné et de pouvoir y prévoir, le cas échéant, la conception d'un nouveau projet immobilier le long de la rue des Romains, selon les règles urbanistiques en vigueur.

- Les interruptions non ligneuses entre les différents éléments composant ledit aménagement écologique ne peuvent excéder 7m, de tronc à tronc.

Les espaces non couverts par l'aménagement écologique mais quand bien même superposés par la servitude Co4 sont non aedificandi à l'exception des infrastructures nécessaires à l'aménagement d'un parc public (aire de jeux, cheminements, mobilier urbain, etc.), respectivement des infrastructures publiques le cas échéant nécessaires à la viabilisation de la zone soumise à PAP-NQ « E05 ».

#### **21.6 Servitude « urbanisation – Cours d'eau » (Ce)**

La zone de servitude « urbanisation - Cours d'eau » doit contribuer à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Cette servitude vise à protéger les cours d'eau et leurs berges et permet de conserver les fonctions écologiques de ce dernier. Les prescriptions suivantes sont d'application :

- Toute décharge, dépôts industriels, dépôt et/ou stockage d'engins ou de matériel agricole y est interdit. Par dérogation, les hangars et autres bâtiments agricoles existants superposés par la servitude gardent leur droit acquis et peuvent continuer à servir l'affectation qui leur est donnée.
- A l'exception des projets de renaturation de cours d'eau pour lesquels l'Administration de la gestion de l'eau a donné son accord, toute modification du terrain naturel ainsi que toute construction, déversement non naturels, étangs de poisson connectés au cours d'eau, remblais, déblais, voies de circulation, bassins de rétention et dispositifs non naturels contre les inondations sont prohibés endéans une distance de 5m par rapport à la crête de la berge du cours d'eau.
- En cas de projet d'aménagement particulier de type « nouveau quartier » qui viendrait empiéter sur la servitude (Ce), il y aura lieu d'y limiter l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers le ciel, afin de préserver la fonction écologique du cours d'eau.

Par dérogation à ce qui précède toute construction ou aménagement de type « ponctuel » ou de caractère public tel que par exemple un pont routier ou un bassin d'orage, peut être autorisé uniquement s'il peut être démontré qu'il ne sera à l'origine d'aucun impact négatif sur le cours d'eau.

#### **21.7 Servitude « urbanisation – Topographie » (To)**

Les terrains couverts par la servitude « urbanisation – topographie », doivent être préalablement soumis à une étude géotechnique avant tout aménagement en vue d'adapter le projet au site envisagé, de définir le système de fondation de l'ouvrage et de prévenir tous risques d'éboulement.

#### **21.8 Servitude « urbanisation – zone Tampon » (T)**

La servitude « urbanisation – zone Tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et/ou bâti et à renforcer la protection de la zone verte ainsi que des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité ; elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

Au minimum 60% de la surface superposée par la servitude « urbanisation – zone Tampon » doit être couverte par un aménagement écologique qui prend la forme suivante :

- Il est composé de structures ligneuses dont les essences sont indigènes et adaptées à la station écologique concernée ;

- Il peut s'agir d'arbres ou arbustes isolés, en groupe ou en rangée, de haies vives ou arborées, ou encore de broussailles ;
- Les interruptions non ligneuses entre les différents éléments composant ledit aménagement écologique ne peuvent excéder 12m, de tronc à tronc.

Le cas échéant, si la végétation ligneuse préexistante ne satisfait pas aux présentes prescriptions (dimension, implantation et/ou composition), une plantation d'éléments complémentaires doit être effectuée.

#### 21.9 Servitude « urbanisation – Biotopes » (B)

La destruction ou la réduction des biotopes grevés d'une servitude « urbanisation – Biotopes » (B) sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées de sécurité, d'utilité publique, d'aménagement d'espaces publics et d'accessibilité des terrains.

| servitude | localité     | rue / parcelle                                       | type       | structure |
|-----------|--------------|------------------------------------------------------|------------|-----------|
| B1        | Waldbredimus | rue de Trintange, parcelles n°838/4533 et n°841/3847 | surfacique | verger    |
| B2        | Waldbredimus | rue des Champs                                       | linéaire   | érables   |

#### ART. 22 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

Les zones de servitude « couloirs et espaces réservés », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de mobilité douce ou de canalisation.

L'emprise définitive des infrastructures est fixée dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou sur base des plans d'exécution des projets d'infrastructures.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 3 ne produisent plus d'effets.

#### ART. 23 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE "ENVIRONNEMENT CONSTRUIT"

##### 23.1 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles, parties ou éléments d'immeubles dignes de protection, repris ci-après comme « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « mur à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » et « alignement d'une construction existante à préserver », ainsi que, le cas échéant, des immeubles et objets classés « monuments nationaux » ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

**ANNEXE 5 : ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Des éléments complémentaires au PAG sont présentés sur la partie graphique du PAG à titre indicatif et, le cas échéant, non exhaustif :

**1. Biotopes -> art.14 et / ou art.17 (loi du 18.07.2018)**

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- des arbres relevant de l'art.14 de ladite loi et pour lesquels est requise en cas d'abattage une autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions ;
- des biotopes relevant de l'art.17 de ladite loi et pour lesquels toute réduction, destruction ou détérioration est interdite. Un règlement grand-ducal précise les mesures à considérer comme une réduction, une destruction ou une détérioration des habitats ici visés ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi du 18.07.2018 et règlements d'exécution.

**2. Zones soumises aux dispositions de l'art.17 et / ou art.21 (loi du 18.07.2018)**

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- des habitats relevant de l'art.17 de ladite loi – c'est-à-dire, les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable – et pour lesquels toute réduction, destruction ou détérioration est interdite. Un règlement grand-ducal précise les mesures à considérer comme une réduction, une destruction ou une détérioration des habitats ici visés ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.
- des habitats relevant de l'art.21 de ladite loi – c'est-à-dire, les habitats d'espèces animales protégées particulièrement – et pour lesquels toute détérioration ou destruction est interdit.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi du 18.07.2018 et règlements d'exécution.

**3. Surfaces pour mesures CEF (art.27 de la loi du 18.07.2018)**

Sont représentées sous cette trame les surfaces sur lesquelles une autorisation du ministre est requise lorsque des projets sont susceptibles d'avoir une incidence significative sur des espèces protégées particulièrement ou sur leurs sites de reproduction ou leurs aires de repos. Le ministre peut prescrire dans cette autorisation toutes mesures d'atténuation d'incidence visant à minimiser ou même à annuler cette incidence significative. Ces mesures anticipent les menaces et les risques de l'incidence significative sur un site afin de maintenir en permanence la continuité de la fonctionnalité écologique du site (mesures CEF – Continuous Ecological Functions). Un règlement grand-ducal peut en préciser les modalités d'application.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi du 18.07.2018 et règlements d'exécution.

Figure 3: Extrait « partie écrite » du PAG en vigueur de la commune de Bous-Waldbredimus.

Lors de la procédure d'approbation du PAG en vigueur, la zone de planification du présent projet de PAP (phase 1b) n'a été intégrée qu'ultérieurement dans le périmètre constructible (zone Verdures → zone HAB-1) et incluse dans la « zone soumise à PAP NQ ». La partie graphique du Schéma directeur W09 - « Rothstueck – phase 1 et 2 » ne prend ainsi pas en compte la surface du PAP NQ « Routsteck – phase 1b » (cf. figure 4). Cependant, le présent concept urbanistique du PAP NQ « Routsteck – phase 1b » tient compte des prescriptions du Schéma Directeur W9 - « Rothstueck » afin qu'il n'engendre pas d'impacts négatifs pour l'ensemble de la zone à urbaniser concernée.

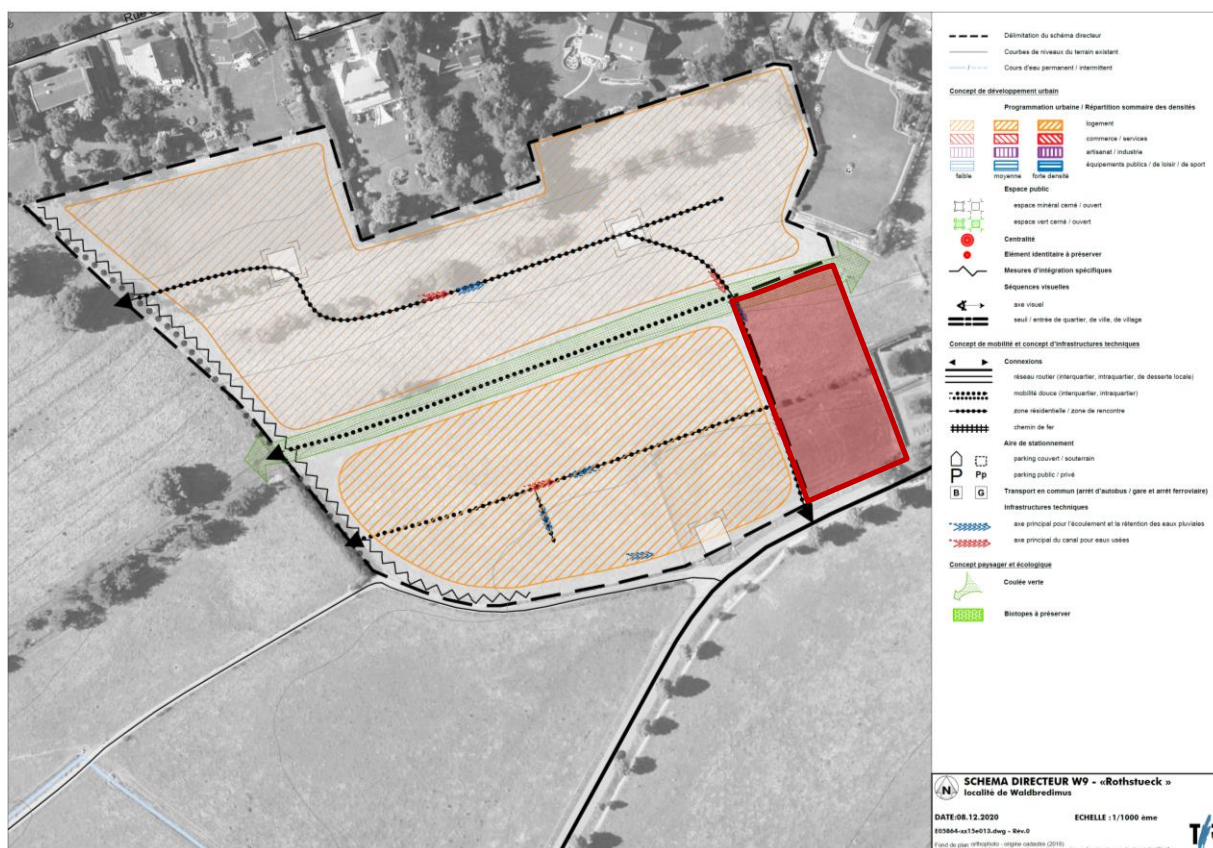


Figure 4: Extrait du Schéma Directeur – W9 „Rothstueck“ du PAG de la commune de Bous-Waldbredimus (sans échelle, orientation Nord). En rouge, la zone concernée du présent PAP, non incluse dans le Schéma Directeur.

Le PAG en vigueur fixe pour le PAP NQ « W09-Rothstueck-phase 1 », des prescriptions détaillées concernant le degré d'utilisation des constructions au moyen des coefficients COS, CUS, CSS et DL, dont les maximas sont repris ci-dessous :

| W09-Rothstueck-phase 1 |      |     |      |
|------------------------|------|-----|------|
| COS                    | 0,45 | CUS | 0,65 |
|                        |      |     | 0    |
| CSS                    | 0,65 | DL  | 24   |
|                        |      |     | 0    |

La conformité du PAP aux prescriptions du PAG est démontrée dans le « Tableau récapitulatif » suivant (Figure 5).

## Annexe I : Tableau récapitulatif du PAP "Routsteck - phase 1b"

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

**Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol** HAB-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 PAG

**Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG**

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 25,05 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

|    |         |         |     |         |         |     |         |         |     |         |
|----|---------|---------|-----|---------|---------|-----|---------|---------|-----|---------|
| DL | minimum | maximum | CUS | minimum | maximum | COS | minimum | maximum | CSS | maximum |
|    | /       | 24      |     | /       | 0,65    |     | /       | 0,45    |     | 0,65    |

**Application des dispositions de l'article 29bis**

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ non

**Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable**

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)**

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : \_\_\_\_\_ ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : \_\_\_\_\_ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : \_\_\_\_\_ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

|    |         |         |     |         |         |     |         |         |     |         |
|----|---------|---------|-----|---------|---------|-----|---------|---------|-----|---------|
| DL | minimum | maximum | CUS | minimum | maximum | COS | minimum | maximum | CSS | maximum |
|    | /       | /       |     | /       | /       |     | /       | /       |     | /       |

**Analyse de la conformité du PAP au PAG**

| Lot          | Surface à bâtir nette | Nombre de logements |                                | SCB totale                     |                                | SCB destinée au logement |                              |                            | SCB réservée au logement abordable | Surface d'emprise au sol |                    | Surface de sol scellée |
|--------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
|              | minimum / maximum     | minimum / maximum   | minimum / maximum              | minimum / maximum              | minimum / maximum              | exclusivement            | minimum / maximum            | minimum / maximum          | minimum / maximum                  | maximum                  |                    |                        |
| 1            | 5,49 ares             | /                   | 1 u.                           | /                              | 408 m <sup>2</sup>             | /                        | 408 /                        | m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>                     | /                        | 200 m <sup>2</sup> | 355 m <sup>2</sup>     |
| 2            | 5,10 ares             | /                   | 1 u.                           | /                              | 408 m <sup>2</sup>             | /                        | 408 /                        | m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>                     | /                        | 200 m <sup>2</sup> | 335 m <sup>2</sup>     |
| 3            | 6,55 ares             | /                   | 1 u.                           | /                              | 405 m <sup>2</sup>             | /                        | 405 /                        | m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>                     | /                        | 195 m <sup>2</sup> | 425 m <sup>2</sup>     |
| 4            | 5,93 ares             | /                   | 1 u.                           | /                              | 405 m <sup>2</sup>             | /                        | 405 /                        | m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>                     | /                        | 195 m <sup>2</sup> | 380 m <sup>2</sup>     |
| <b>Total</b> | <b>23,07 ares</b>     | <b>0 / 4 u.</b>     | <b>0 / 1 626 m<sup>2</sup></b> | <b>0 / 1 626 m<sup>2</sup></b> | <b>0 / 1 626 m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b>   | <b>0 / 790 m<sup>2</sup></b> | <b>1 495 m<sup>2</sup></b> |                                    |                          |                    |                        |

Coefficients résultants du projet de PAP :

|    |         |         |     |         |         |     |         |         |     |         |         |         |
|----|---------|---------|-----|---------|---------|-----|---------|---------|-----|---------|---------|---------|
| DL | minimum | maximum | CUS | minimum | maximum | COS | minimum | maximum | CSS | maximum | Log-abo | minimum |
|    | /       | 15,968  |     | /       | 0,649   |     | /       | 0,342   |     | 0,648   |         | 0,000 % |

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

|    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| DL | oui | oui | CUS | oui | oui | COS | oui | oui | CSS | oui | oui |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

Figure 5: Tableau Récapitulatif du PAP « Routsteck – phase 1b »

### 3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)

#### Contexte urbain

La zone d'étude se trouve en périphérie Ouest de la commune de Bous-Waldbredimus, implantée entre la route nationale (C.R. 148) au sud et les habitations situées le long de la « Rue du Kiem » au nord. A l'Ouest, le PAP approuvé « Routsteck – phase 1a » y est directement connecté, tandis que le cimetière de Waldbredimus est accolé sur une partie de la limite Est.

L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 100m de la zone d'aménagement, accessible depuis la rue Principale vers l'Est (lignes RGTR 160, 180 - arrêt Kierfecht).

D'un point de vue général, la localité de Waldbredimus dispose de quelques commerces de détail, des entreprises artisanales ainsi que divers équipements publics (Centre d'intervention, centre culturel « Jos Rennel » ...). L'administration communale se situe dans la localité de Bous, vers l'Est.

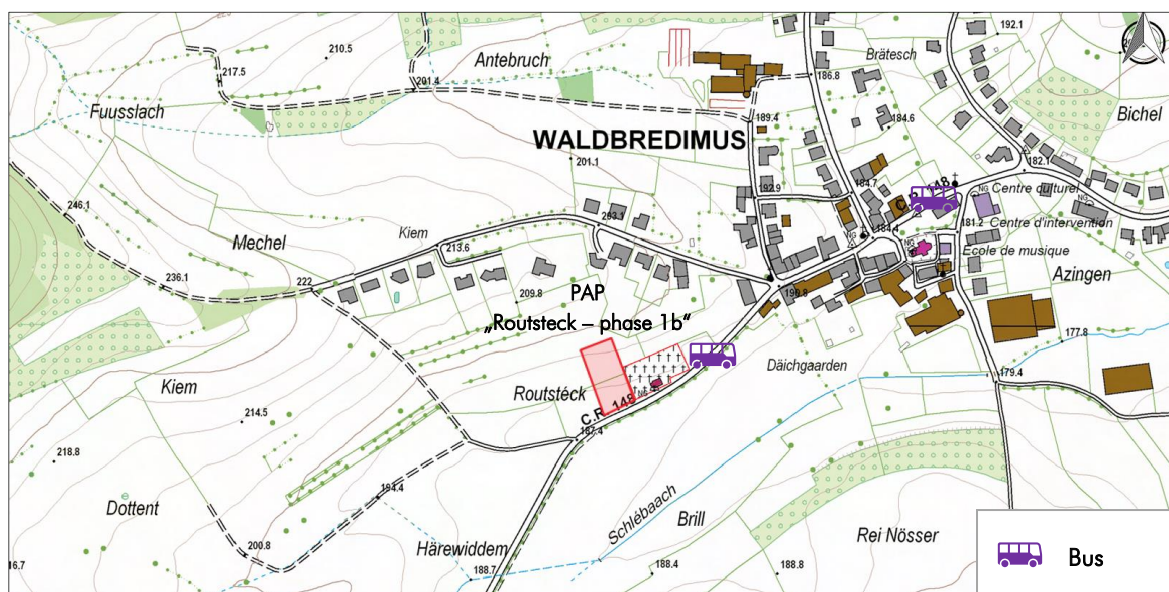


Figure 6: Situation de la zone d'aménagement dans la localité de Bous-Waldbredimus (sans échelle, orientation Nord).

#### Situation de droit

La zone d'étude est située dans la section WA de la localité de Waldbredimus et concerne une partie des parcelles 468/4386 et 469/4308. L'accord pour l'élaboration du présent PAP est indiqué en annexe.

Un « Plan de Surface PAP » a été établi comme base pour la délimitation de la zone du plan PAP par le bureau de géomètres « BEST G.O. ».

Le périmètre du projet PAP NQ « Routsteck – phase 1b » a une superficie totale de 2.505m<sup>2</sup>. La superficie de la Modification Ponctuelle concernant le PAP « Routsteck - phase 1a » est d'environ 54m<sup>2</sup>.

#### Concept urbanistique

Comme décrit précédemment, le présent projet de PAP concerne uniquement la partie Est de la « zone soumise à PAP NQ W09 – phase 1 » définie dans le PAG. Afin de garantir un développement conforme aux objectifs de durabilité des « zones soumises à PAP », le présent projet de PAP prévoit une conception urbanistique s'intégrant de manière rationnelle au sein des projets prévus au Nord et à l'Ouest de la zone, dans le but d'assurer un aménagement uniforme des zones soumises à PAP des « phase 1 » et « phase 2 ».

Les objectifs suivants sont à la base du présent PAP :

- Assurer l'intégration paysagère.
- Aménager la zone dans le respect de la topographie et de la structure verte existante.
- Assurer la prolongation de la coulée verte au Nord.
- Assurer la continuité du tissu urbain et assurer l'intégration du quartier avec le quartier pavillonnaire existant au nord.



Figure 7: Extrait de la Partie graphique du PAP approuvé « Routsteck – phase 1a »

Dans le but de détailler davantage les principes du projet urbanistique, l'esquisse suivante a été élaborée :



Figure 8: Esquisse du projet urbanistique des zones soumises à PAP « routsteck » phase 1 et phase 2.

L'objectif est de développer le quartier d'habitation prévu à l'Ouest de la zone d'aménagement en augmentant l'offre de logements pour maisons unifamiliales. Cette extension sera accessible grâce à un prolongement de la voirie du PAP « phase 1a » approuvé, dont la connexion avec la « phase 1b » était déjà prévue lors de son élaboration. Néanmoins, afin d'assurer une connexion de qualité, il est nécessaire de procéder à une Modification Ponctuelle du PAP « phase 1a » au niveau de la bordure Est, contigüe avec la bordure Ouest du périmètre du PAP « phase 1b ».

L'extension profitera ainsi de tous les atouts du PAP « phase 1a » approuvé, à savoir :

- Un système de desserte rationnel et multifonctionnel :

Disposant d'un accès au quartier depuis la route nationale au Sud, le quartier dans sa globalité (phase 1a et 1b) sera constitué d'une voirie aménagée en « zone de rencontre » (zone 20). A l'exception de l'entrée au quartier depuis la Rue principale, la voirie sera aménagée sans trottoir. Il dispose d'espaces attrayants grâce à des zones de rencontre prévues par l'aménagement de places, qui pourront servir d'aires de retournement ou d'espaces de séjour. Ces élargissements partiels de l'espace routier, accompagné de plantations d'arbres, doivent permettre la formation d'un espace-rue attractif. Enfin, l'espace prévu en bordure Sud, juxtaposé au C.R., permet de créer un effet d'ouverture attrayant.

- Une intégration qualitative des constructions dans le paysage :

La « phase 1a » du projet a pour objectif de réduire l'impact visuel des constructions, notamment grâce à l'aménagement d'étagé de jardin dans les parties à forte pente. Des prescriptions complémentaires dans la « Partie écrite » du PAP concernant la conception des façades et des aménagements extérieurs (p.ex. murs de soutènement, etc.) poussent également à la réalisation d'un corps de bâtiment contemporain s'intégrant dans son environnement urbain.

- Une offre variée de logements :

En complément des immeubles collectifs, les maisons individuelles prévues contribuent à l'émergence d'un large éventail d'offres du PAP grâce à la diversité de la taille et de la configuration des terrains.

Le présent PAP « phase 1b » a pour objectif d'accentuer certains de ces avantages :

- Le développement du quartier d'habitation permettra de compléter l'offre de logements pour maisons unifamiliales. Ainsi, 4 maisons unifamiliales peuvent être construites sur la surface, au sein de lots de tailles différentes. Ces constructions reprennent la configuration des habitations prévues à proximité sur la surface « phase 1a », à savoir des maisons jumelées par garages, afin d'uniformiser les espaces et créer un ensemble commun.
- Le PAP reprend également les aspects permettant de réduire l'impact visuel depuis le Sud et d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage grâce à un respect de la topographie. Ainsi, le faîtage des habitations au Sud de la zone seront orientées parallèlement à la pente, afin d'éviter l'établissement de façades trop imposantes. Ces 2 habitations sont accessibles depuis la rue projetée de la « phase 1a » et disposent ainsi d'une profondeur orientée d'Ouest en Est. De ce fait, leur faîtage est également orienté dans le sens de la longueur de la construction, ce qui peut promouvoir une qualité architecturale des constructions, typique du lieu. Dans le respect du terrain naturel, les habitations des lots 1 et 2 disposeront d'un étagé de jardin à l'arrière. Le rez-de-chaussée est ainsi intégré dans le terrain naturel.
- Enfin, le PAP étend la zone de rencontre avec la création d'une rue connectée dans la continuité de la rue projetée du PAP approuvé « phase 1a ». Dans le contexte d'une vision à long terme, le PAP prévoit également une connexion vers l'Est dans l'objectif de permettre une viabilisation des surfaces potentielles de terrains à bâtir au nord du cimetière existant.

**→ Le PAP prévoit ainsi un développement homogène du quartier d'habitation dans le respect du paysage et de son contexte urbain.**

## 4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)

### 4.1 Intégration du projet PAP « Routsteck – phase 1b » dans le contexte environnant

Au Nord de la zone d'aménagement (Sud de la « Rue du Kiem »), l'environnement urbain (existant) est caractérisé par des maisons individuelles isolées avec des toits à deux versants. Le nombre d'étages des constructions existantes varie en fonction de la situation topographique, entre un et deux étages pleins avec combles aménagés.

A l'Est de la zone, dans le vieux quartier, l'habitat résidentiel domine également mais sont en construction continue. La forme de toit prédominante est également celle d'un toit à deux versants, dont la plupart est orientée en gouttière.

Si un cimetière est juxtaposé à la limite Sud-Est de la surface, des espaces ouverts bordent le reste de la délimitation. Au Sud, de l'autre côté de la rue Rue Principale, la zone verte marque la limite de la localité. A l'Ouest et Nord-Ouest, ces espaces représentent les zones d'aménagement des PAP « Routsteck – phase 1a » et « Routsteck – phase 2 ». La phase 1a prévoit l'aménagement d'un quartier d'habitation.



Figure 10 : Représentation de l'environnement urbain.

## 4.2 Planification et impact

Les dispositions spécifiques du PAP « Routsteck - phase 1b » ainsi que l'objet de la Modification Ponctuelle du PAP « Routsteck - phase 1a » sont expliqués successivement :

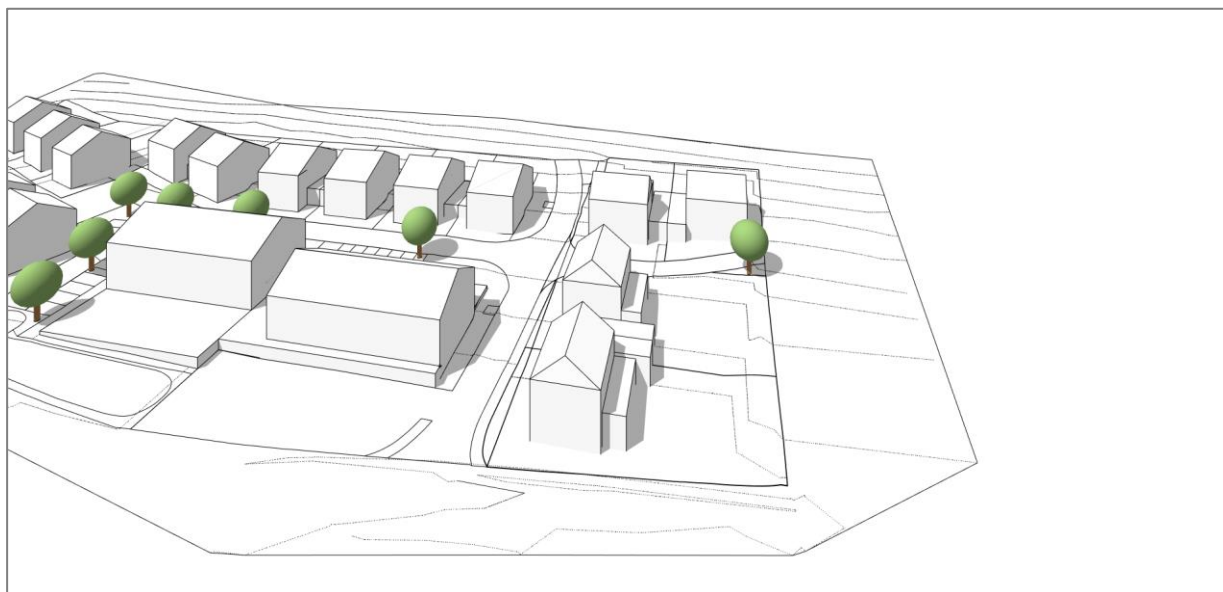
### PAP « Routsteck – phase 1b »

#### Partie graphique



*Figure 9: Représentation de la « partie graphique » du projet PAP (sans échelle, orientation Nord).*

#### Axonométrie



*Figure 10: Axonométrie avec vue vers le Nord-Ouest.*

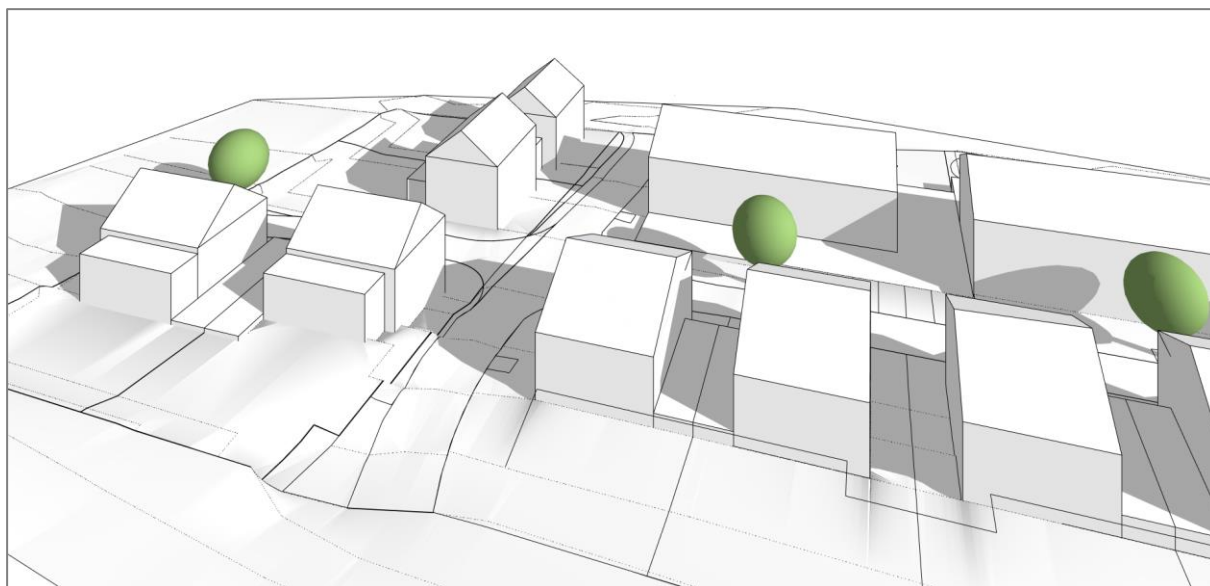


Figure 11: Axonométrie avec vue vers le Sud-Est.

#### Type d'utilisation des constructions

Le PAG définit une densité de logement maximale de 24 UL/ha.

Le PAP prévoit la construction de 4 maisons individuelles ce qui correspond à une densité de logements de 15,6 UL/ha. 4 maisons jumelées par garage sont prévues.

#### Mesures d'utilisation des constructions

##### 1. Surface construite brute

Le PAP respecte les prescriptions du PAG (voir Fig. 4 « Tableau récapitulatif du PAP Routsteck – phase 1 b »).

##### 2. Nombre d'étages

Les habitations peuvent être construites avec un maximum de 2 étages complets et d'un étage sous les combles. Les habitations des lots 3 et 4 au Sud peuvent disposer d'un sous-sol. Les habitations des lots 1 et 2 au Nord doivent permettre un accès au jardin uniquement à partir du premier étage, en tenant compte des conditions topographiques. Dans ce sens, le rez-de-chaussée risque de devenir un sous-sol (selon la définition du RGD 2017) en raison de la topographie. Les prescriptions du RBVS de la commune pour l'aménagement des sous-sols, afin de prolonger le séjour des personnes, doivent être respectées.

Ces dispositions garantissent une intégration dans le paysage urbain existant de Waldbredimus.

##### 3. Forme et pente du toit

Les habitations devront être construites avec des toits à 2 versants. La pente de la toiture doit être comprise entre 30° et 42°, en tenant compte de l'environnement bâti.

Les garages doivent être composées d'une toiture plate.

La réalisation des annexes contemporaines à la construction principale est possible. Elles peuvent être aménagées en toitures-terrasses ou en toitures-jardins.

##### 4. Places de stationnement

Conformément au PAG, chaque logement doit prévoir un minimum de 2 emplacements.

Pour les logements intégrés un emplacement supplémentaire est à prévoir.

## 5. Infrastructures techniques

Dans le cadre de la « phase 1a » (PAP approuvé), toutes les infrastructures nécessaires ont déjà été prévues. La capacité du bassin de rétention prévu dans la « phase 1a » est **suffisante** pour l'accueil des eaux pluviales de la « phase 1b » ainsi que de la « phase 2 ». La canalisation des eaux usées sera également dimensionnée de manière adéquate dans le cadre de la « phase 1a », afin de pouvoir accueillir les eaux usées des phases « 1b » et « 2 ». En outre, en concertation avec CREOS, un transformateur a été planifié dans le cadre de la « phase 1a », offrant également une capacité suffisante pour toutes les phases.

### 4.2 Aménagement de l'espace public

La desserte extérieure s'effectue directement via la zone de rencontre prévue par le PAP approuvé « Routsteck – phase 1a ». Celle-ci est elle-même accessible depuis la « Rue Principale » (C.R. 148) au Sud (accès principal) ou depuis le chemin rural plus à l'Ouest (accès de secours). Il est à noter que la modification ponctuelle du PAP « Routsteck – phase 1a » permet de réaliser la connexion de la voirie projetée. L'ancienne délimitation du PAP en question est représentée dans le projet de PAP « Routsteck – phase 1b » par ligne pointillée magenta. La voirie projetée, définit en tant que zone de rencontre, sera limité à 20km/h et ne disposera pas de trottoir (à l'exception de la zone d'entrée du quartier).

### 4.3 Aménagement des espaces verts privés

Dans les espaces verts privés, outre les voies d'accès aux garages et les places de stationnement à aménager, la réalisation de chemins piétonniers, de terrasses, d'abris de jardin, etc. est autorisée, à l'exception de la surface superposée par la servitude écologique.

A l'avant des constructions, l'aménagement de jardins minéraux (« Steingärten ») est interdit. Une perméabilité maximale est à rechercher, l'utilisation d'espèces adaptées aux conditions stationnelles est à rechercher. Entre autres, 40% au minimum des marges de reculement avant sont à aménager en tant qu'espace vert.

La modification ponctuelle du PAP approuvé « Routsteck – phase 1a » précédemment évoquée engendre la création de 3 lots « annexes » de faibles envergures. Ils correspondent à la différence des espaces privés entre l'ancien périmètre du PAP approuvé « phase 1a » (ligne pointillée magenta) et du périmètre modifié. Ces lots (1bis, 3bis et 4bis) sont ainsi associés aux lots « principaux » respectifs et permettent de faciliter la mise de place de la dualité « Modification Ponctuelle du PAP Routsteck – phase 1a » et l'établissement du PAP « Routsteck – phase 1b ».

En bordure nord, une servitude écologique permet de réaliser une ligne verte directrice qui s'inscrit dans le prolongement de la servitude existante au nord du PAP « Routsteck – phase 1a ». Cette servitude est superposée aux lots 1 et 2, et respecte naturellement les mêmes prescriptions du PAP « Routsteck – phase 1a » afin de garantir un développement linéaire uniforme du corridor écologique.

### 4.4 Contexte urbanistique et naturel

De par sa situation en front urbain et à la présence d'un talus à forte amplitude du Nord au Sud, le site nécessite certaines mesures d'intégration dans le paysage (voir 4.1).

Dans le cadre du PAP « Phase 1a », le bureau « Oekobureau » a déjà évalué les pertes de biotopes et d'habitats, et des mesures de compensation écologiques ciblées (CEF) ont été mises en œuvre. Ces mesures participent également à la compensation des impacts du projet actuel du PAP. Si certaines questions spécifiques subsistent, il est recommandé de les adresser directement à « Oekobureau ».



## 5. FICHE DE SYNTHESE

### Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" Routsteck - phase 1b

| <b>Projet</b><br>initié par <u>Reuter s.à r.l.</u><br>élaboré par <u>CO3 s.à r.l.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  | <b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)<br>Date de l'avis du Ministre _____<br>Date d'approbation ministérielle _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|------------------------------------------|-----------|---------------|-----------------------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------------------------------|-----------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------|---------|-------------|---|---|------------|---|---|-------------------------|---|---|
| <b>Situation géographique</b><br>Commune <u>Bous-Waldbredimus</u><br>Localité <u>Waldbredimus</u><br>Lieu-dit <u>ROTHSTUECK</u><br>Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Centre d'intervention, Centre culturel, Administration communale (Trintange), Ecole fondamentale (Trintange)</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  | <b>Organisation territoriale</b><br>CDA <input type="checkbox"/><br>Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/><br>Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Données structurantes du PAG</b><br>N° de référence du PAG <u>58C/007/2019</u><br>Zone(s) concernée(s) <u>[HAB-1] ; zone soumise à un PAP NQ</u><br><br><table style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">45.00</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.65</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.65</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td style="text-align: center;">24.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2 empl./log.</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | minimum   | maximum | COS                                                                  |           | 45.00                | CUS                                                                  |           | 0.65               | CSS                                      |           | 0.65          | DL                                      |           | 24.00               | Emplacements de stationnement                         |           | 2 empl./log. | <b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b><br><u>Environnement</u><br>Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/><br>Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <u>2 150 m</u><br>Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/><br>Zone de bruit <input type="checkbox"/><br><u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/><br><u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/><br><u>Sites et Monuments</u><br>Inventaire suppl. <input type="checkbox"/><br>Monument national <input type="checkbox"/><br><u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/><br><u>Autres</u> _____ |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | minimum          | maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| COS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  | 45.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| CUS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  | 0.65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| CSS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  | 0.65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| DL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  | 24.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Emplacements de stationnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  | 2 empl./log.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Terrain</b><br>Surface brute <u>0.2505 ha</u> <span style="float: right;">100 %</span><br>Surface nette <u>0.2307 ha</u> <span style="float: right;">92.10 %</span><br><br><table style="width: 100%;"> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td style="text-align: right;">0.0184 ha</td> <td style="text-align: right;">7.35 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td style="text-align: right;">0.0014 ha</td> <td style="text-align: right;">0.56 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td style="text-align: right;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: right;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td><b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b></td> <td style="text-align: right;"><b>0.0198 ha</b></td> <td style="text-align: right;"><b>7.90 %</b></td> </tr> </table><br>Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.1495 ha</u> <span style="float: right;">64.80 %</span><br> |                  | Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.0000 ha | 0.00 %  | Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) | 0.0184 ha | 7.35 %               | Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) | 0.0000 ha | 0.00 %             | Surface destinée au stationnement public | 0.0000 ha | 0.00 %        | Surface destinée à l'espace vert public | 0.0014 ha | 0.56 %              | Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public | 0.0000 ha | 0.00 %       | <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>0.0198 ha</b> | <b>7.90 %</b> | Surface cédée au domaine public communal <u>0.0198 ha</u><br>Taux de cession <u>7.90 %</u><br><br>Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>4</u><br>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>5.77 a.</u> |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0.0000 ha        | 0.00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0.0184 ha        | 7.35 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0.0000 ha        | 0.00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface destinée au stationnement public                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0.0000 ha        | 0.00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface destinée à l'espace vert public                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.0014 ha        | 0.56 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0.0000 ha        | 0.00 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0.0198 ha</b> | <b>7.90 %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Constructions</b><br><table style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1 626 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">790 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">15.97 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">162</td> <td style="text-align: center;">m<sup>2</sup></td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | minimum   | maximum | Surface constructible brute                                          | 0         | 1 626 m <sup>2</sup> | Emprise au sol                                                       | 0         | 790 m <sup>2</sup> | Nombre de logements                      | 0         | 4             | Densité de logements / hectare brut     | 0.00      | 15.97 u./ha         | Personnes estimées / logement                         | 2.30      | 2.30         | Nombre d'habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                | 9             | Surface de vente maximale                                                                                                                                                                                     | 162 | m <sup>2</sup> | <b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)<br>Nombre de logements de type: <table style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table> Nbre de log. à coût modéré <u>0</u> <span style="float: right;">0</span><br>Surface brute de bureaux maximale <u>162 m<sup>2</sup></u> |  |  | minimum | maximum | unifamilial | 0 | 4 | bifamilial | 0 | 0 | collectif (>2 log/bât.) | 0 | 0 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | minimum          | maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface constructible brute                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                | 1 626 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Emprise au sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0                | 790 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Nombre de logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Densité de logements / hectare brut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.00             | 15.97 u./ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Personnes estimées / logement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.30             | 2.30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Nombre d'habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| Surface de vente maximale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 162              | m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | minimum          | maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| unifamilial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| bifamilial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0                | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| collectif (>2 log/bât.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0                | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Axe(s) de desserte</b><br>Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)<br>Route Nationale _____ vh/j<br>Chemin Repris <u>CR148</u> _____ vh/j<br>Chemin communal <u>PAP "Routsteck"</u> _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  | <b>Emplacements de stationnement</b><br><table style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">12</td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td style="text-align: center;"><b>0</b></td> <td style="text-align: center;"><b>12</b></td> </tr> </table> |           |         | activités                                                            | habitat   | publics              | 0                                                                    | 0         | privés (min.)      | 0                                        | 8         | privés (max.) | 0                                       | 12        | <b>total (max.)</b> | <b>0</b>                                              | <b>12</b> |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | activités        | habitat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| publics                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0                | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| privés (min.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| privés (max.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>total (max.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0</b>         | <b>12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |
| <b>Offre de transports en commun</b><br>Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche <u>100 m</u><br>(distance parcourue)<br><b>Infrastructures techniques</b><br>Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>50 m</u><br>Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>50 m</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  | Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer <u>8 500 m</u><br>(distance parcourue)<br>Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m<sup>2</sup></u><br>Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m<sup>2</sup></u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |         |                                                                      |           |                      |                                                                      |           |                    |                                          |           |               |                                         |           |                     |                                                       |           |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |               |                                                                                                                                                                                                               |     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |         |         |             |   |   |            |   |   |                         |   |   |



## 6. ANNEXES

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG approuvé (partie graphique y compris légende)
- ▶ Extrait du PAG (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG (Schéma directeur)
- ▶ Certificats OAI
- ▶ Autorisation d'établir un PAP
- ▶ Accord de Principe (AGE)
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG
- ▶ Projet du MOPO PAP « Routsteck » (partie écrite) (cf.CD)
- ▶ Projet du MOPO PAP « Routsteck » (partie graphique y compris légende) (cf.CD)
- ▶ Projet du MOPO PAP « Routsteck » (Rapport justificatif) (cf. CD)
- ▶ Mesurage / Plan de Surface PAP (1/500) (cf. CD)
- ▶ Plan de levé topographique (cf. CD)
- ▶ Concept d'assainissement (cf. CD)